



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

25 luglio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Rilascio permesso di costruire e necessità di pianificazione attuativa</p>	<p>L'esigenza della pianificazione attuativa, quale presupposto per il rilascio del permesso di costruire relativo a fabbricati, si rende necessaria quando si tratta di asservire per la prima volta un'area non ancora urbanizzata, o per raccordarne l'edificazione al tessuto insediativo esistente, valutando la realizzazione o potenziamento di opere, urbanizzazioni e servizi necessari collettivi. È esclusa la necessità della pianificazione attuativa in presenza di una zona già completamente urbanizzata, quando la situazione di fatto evidenzia una completa edificazione dell'area, tale da renderla incompatibile con un piano attuativo.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 22 luglio 2025, n. 2747</i></p>
<p>Differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistica</p>	<p>Ai sensi dell'art. 146, comma 6, d.lgs. 42/2004, le Regioni possono delegare l'esercizio di funzioni di autorizzazione in materia paesaggistica ai Comuni, solo se questi dispongono di strutture in grado di garantire la differenziazione tra attività di tutela paesaggistica ed esercizio di funzioni amministrative in materia urbanistico-edilizia. Con tale disposizione viene sancito il principio di separazione tra le funzioni paesaggistica, da un lato, e urbanistico-edilizia, dall'altro, il quale poggia sulla necessità di evitare che la valutazione urbanistica possa incidere sull'autonomia di quella, superiore e delegata, paesaggistica. Benché sull'interpretazione della norma si registrino variegate posizioni giurisprudenziali, talune più rigorose nell'imporre una distinzione fisica degli uffici e delle persone a essi adibiti, è preferibile la lettura, che bilancia il valore portato dalla norma con le evidenti difficoltà organizzative dei piccoli comuni, secondo la quale la differenziazione di cui all'art. 146, co. 6, d.lgs. 42/1990 riguarda la sostanza delle valutazioni e delle attività, dovendosi perciò assicurare la separazione dei procedimenti e non potendosi pretendere, specie negli enti locali di ridotte dimensioni,</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 25 giugno 2025, n. 5539</i></p>

	<p>anche la divaricazione dei settori o uffici e la distinzione soggettiva dei relativi soggetti apicali. Pertanto, sebbene la differenziazione sia meglio perseguibile con la distinzione dei soggetti titolari delle rispettive competenze amministrative, in assenza di una specifica regola di incompatibilità soggettiva, deve essere prediletta un'esegesi conforme all'autonomia e alle carenze organizzative dei comuni, tale per cui la differenziazione deve almeno essere assicurata a livello istruttorio e/o di responsabile del procedimento, al fine di garantire, nella sostanza, l'acquisizione di adeguato e autonomo apporto conoscitivo rispetto alla valutazione ambientale.</p>	
Piano particolareggiato - Efficacia	<p>Il piano particolareggiato (a voler ritenere ascrivibile a tale genere anche il Piano di lottizzazione) diventa sì inefficace decorso il termine di dieci anni, ma rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso (art. 17 l. n. 1150 del 1942). La disposizione esprime il principio secondo cui la maglia pianificatoria delineata dal Piano rimane comunque efficace sino all'adozione di un diverso strumento urbanistico attuativo, quand'anche il piano che la prevede non possa più trovare attuazione per decorso del tempo. In altra prospettiva, la scadenza decennale di un piano riguarda le sole previsioni vincolistiche, ferma restando l'efficacia delle previsioni propriamente pianificatorie.</p>	<p><i>Tar Lazio, Latina, sez. II, 18 giugno 2025, n. 549</i></p>
Terzo condono edilizio	<p>Le nuove costruzioni realizzate in assenza del titolo abilitativo edilizio e in area assoggettata a vincolo non sono suscettibili di sanatoria, ostandovi il disposto dell'art. 32, comma 26, lettera a) del dl 269/2003 (c.d. terzo condono edilizio).</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 21 luglio 2025, n. 935</i></p>
Destinazione di un terreno privato a parcheggio pubblico – Vincolo conformativo	<p>La destinazione di un terreno privato a parcheggio pubblico, impressa in base a previsioni di tipo</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 25 giugno 2025, n. 538</i></p>

	<p>urbanistico, non comportando automaticamente l'ablazione dei suoli, ed anzi, ammettendo la realizzazione anche da parte dei privati, in regime di economia di mercato, delle relative attrezzature destinate all'uso pubblico, costituisce un vincolo conformativo e non anche espropriativo della proprietà privata, per cui la relativa imposizione non necessita della contestuale previsione dell'indennizzo, né delle puntuali motivazioni sulle ragioni poste a base della eventuale reiterazione della previsione stessa: va, infatti, attribuita natura conformativa del diritto di proprietà sui suoli a tutti i vincoli che, oltre a non essere esplicitamente preordinati all'esproprio in vista della realizzazione di un'opera pubblica, neppure si risolvano in una sostanziale ablazione dei suoli medesimi, consentendo al contrario la realizzazione di interventi da parte dei privati.</p>	
<p>Conferenza di servizi decisoria – Autorizzazione paesaggistica – Silenzio-assenso</p>	<p>L'art. 17-bis della legge n. 241/1990 riveste nei rapporti tra amministrazioni pubbliche una portata generale analoga a quella dell'articolo 21-nonies della medesima legge nei rapporti tra amministrazioni e privati. Al riguardo, si ritiene si possa parlare di un "nuovo paradigma": in tutti i casi in cui il procedimento amministrativo è destinato a concludersi con una decisione 'pluristrutturata' (nel senso che la decisione finale da parte dell'Amministrazione precedente richiede per legge l'assenso vincolante di un'altra Amministrazione), il silenzio dell'Amministrazione interpellata, che rimanga inerte non esternando alcuna volontà, non ha più l'effetto di precludere l'adozione del provvedimento finale ma è, al contrario, equiparato ope legis (per effetto della legge) a un atto di assenso e consente all'Amministrazione precedente l'adozione del provvedimento conclusivo.</p> <p>Al riguardo, il parere della Soprintendenza è espressione di una</p>	<p><i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 16 luglio 2025, n. 1627</i></p>

	<p>cogestione attiva del vincolo paesaggistico. A tali pareri si applicherebbe pertanto l'art. 17-bis della L. n. 241 del 1990, diversamente che ai pareri consultivi (non vincolanti), che restano assoggettati alla disciplina di cui agli artt. 16 e 17. Dunque, la formulazione testuale del comma 3 dell'art. 17-bis consente di estendere il meccanismo del silenzio assenso anche ai procedimenti di competenza di amministrazioni preposte alla tutela di interessi sensibili, ivi compresi i beni culturali di modo che, scaduto il termine fissato dalla normativa di settore, vale la regola generale del silenzio assenso. Di conseguenza il parere della Soprintendenza per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica reso tardivamente nell'ambito di una conferenza di servizi è da considerarsi tamquam non esset (come se non esistesse).</p>	
Demolizione e ricostruzione	<p>Sebbene nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione non sia necessario il rispetto del vincolo della sagoma, si fuoriesce dall'ambito della ristrutturazione edilizia e si rientra in quello della nuova costruzione quando fra il precedente edificio e quello da realizzare al suo posto non vi sia alcuna continuità, producendo il nuovo intervento un rinnovo del carico urbanistico che non presenta più alcuna correlazione con l'edificazione precedente.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 23 luglio 2025, n. 2757</i></p>
Pianificazione urbanistica- Piano attuativo	<p>La regola per l'attuazione della pianificazione urbanistica generale del Comune è la formazione di piani particolareggiati di esecuzione, e non l'attuazione dello strumento urbanistico generale in via "diretta", ossia mediante rilascio del permesso di costruire (o presentazione di segnalazione certificata di inizio attività, ove consentito). Il portato, sul piano penale, di tale prospettiva normativa, si esprime nella lottizzazione abusiva, che mira ad un duplice scopo di tutela, rivolto ad impedire, come noto: sia che venga compromessa la potestà, attribuita agli enti locali, di effettuare razionali ed armoniche scelte urbanistiche</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 21 luglio 2025, n. 26620</i></p>

	<p>mediante gli specifici strumenti di pianificazione previsti dalla legge; sia che un processo di urbanizzazione incontrollata comporti la nascita di agglomerati edilizi privi delle infrastrutture primarie e secondarie necessarie per la loro integrazione urbanistica, con conseguente imposizione alla Pubblica Amministrazione competente di ingenti spese per dotazioni infrastrutturali. Interventi costruttivi di consistente rilievo, anche se unitari, ben possono richiedere, e ragionevolmente, per la loro complessità e per l'incidenza urbanistica che siano in grado di sviluppare rispetto alla situazione in atto, la realizzazione di un apposito strumento attuativo, sia esso di iniziativa pubblica o privata.</p>	
--	--	--