



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 giugno 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Strumenti urbanistici generali – Vincoli urbanistici	<p>La destinazione di un terreno privato a parcheggio pubblico, impressa in base a previsioni di tipo 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><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 25 giugno 2025, n. 5583</i></p>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Acquisizione gratuita al patrimonio Comunale – Sequestro penale	<p>Il sequestro penale del manufatto abusivo oggetto di ingiunzione comunale di demolizione non determina la sospensione del termine di novanta giorni, il cui decorso comporta, in caso di inottemperanza, l’acquisizione gratuita di diritto al patrimonio del Comune.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 25 giugno 2025, n. 2018</i></p>
Condono edilizio – Locali con ingressi differenti - Volumetria	<p>In caso di richiesta di condono, di locali con ingressi differenti ma appartenenti allo stesso immobile, il computo della volumetria non può che essere cumulativo per l’intero fabbricato, pur interessando più numeri civici, essendo unica la struttura in quanto altrimenti si determinerebbe un’elusione della normativa in tema di limiti di cubatura condonabile.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 20 giugno 2025, n. 12173</i></p>
Convenzioni urbanistiche	<p>Gli obblighi nascenti dalle convenzioni urbanistiche hanno natura di obbligazioni propter rem (o</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. II, 16 giugno 2025, n. 2300</i></p>

	<p>anche “ambulatorie”), connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e destinate a trasferirsi in capo agli eventuali acquirenti unitamente al bene immobile di riferimento. L’omessa trascrizione delle convenzioni non consente alle parti ricorrenti di sottrarsi agli obblighi derivanti dalle convenzioni stesse.</p>	
<p>Condono edilizio – Ultimazione intervento edilizio</p>	<p>L’art. 32, co. 25, del d.l. n. 269/2003 prevede che il nuovo condono si applica alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003. In considerazione di quanto previsto dal co. 2 dell’art. 31 l. n. 47/1985, applicabile anche al nuovo condono del 2003, per opere ultimate devono intendersi “gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura, ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando esse siano state completate funzionalmente”. Tale norma prevede, pertanto, due criteri alternativi per la verifica del requisito dell’ultimazione (alla data del 31 marzo 2003), rilevante ai fini del rilascio del condono: si tratta del criterio “strutturale”, che vale nei casi di nuova costruzione; e del criterio “funzionale”, che opera, invece, nei casi di opere interne di edifici già esistenti oppure di manufatti con destinazione diversa da quella residenziale. Quanto al criterio strutturale del completamento del rustico, per edifici “ultimati” si intendono quelli completi almeno al “rustico”, espressione con la quale si intende un’opera mancante solo delle finiture (infissi, pavimentazione, tramezzature interne) ma necessariamente comprensiva delle tamponature esterne, che realizzano in concreto i volumi, rendendoli individuabili e esattamente calcolabili. La nozione di completamento funzionale implica, invece, uno stato di avanzamento nella realizzazione tale da consentirne potenzialmente, e salve le sole finiture, la fruizione; in altri termini l’organismo edilizio, non</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 21 maggio 2025, n. 4372</i></p>

	<p>soltanto deve aver assunto una sua forma stabile nella consistenza planivolumetrica (come per gli edifici, per i quali è richiesta la c.d. ultimazione “al rustico”, ossia intelaiatura, copertura e muri diompagno) ma anche una sua riconoscibile e inequivoca identità funzionale che ne connota con assoluta chiarezza la destinazione d’uso.</p>	
<p>Compravendita - Contratto preliminare – Conformità catastale</p>	<p>Nel caso in cui il contratto preliminare abbia ad oggetto un immobile non conforme ai dati catastali ed alle planimetrie, la sua regolarizzazione, ai fini dell’adempimento dell’obbligo di stipulare, svolge una funzione essenziale, essendo la dichiarazione di conformità catastale requisito di validità del contratto definitivo. La natura e funzione dell’assolvimento di tale obbligo, nell’economia del contratto preliminare di compravendita, non può pertanto considerarsi di scarsa importanza.</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 26 maggio 2025, n. 13959</i></p>
<p>Condono edilizio - Portico</p>	<p>Per la realizzazione di un portico non può trovare applicazione la procedura di cui all’art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 poiché realizza una modifica del prospetto e integra una ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 6 giugno 2025, n. 11083</i></p>