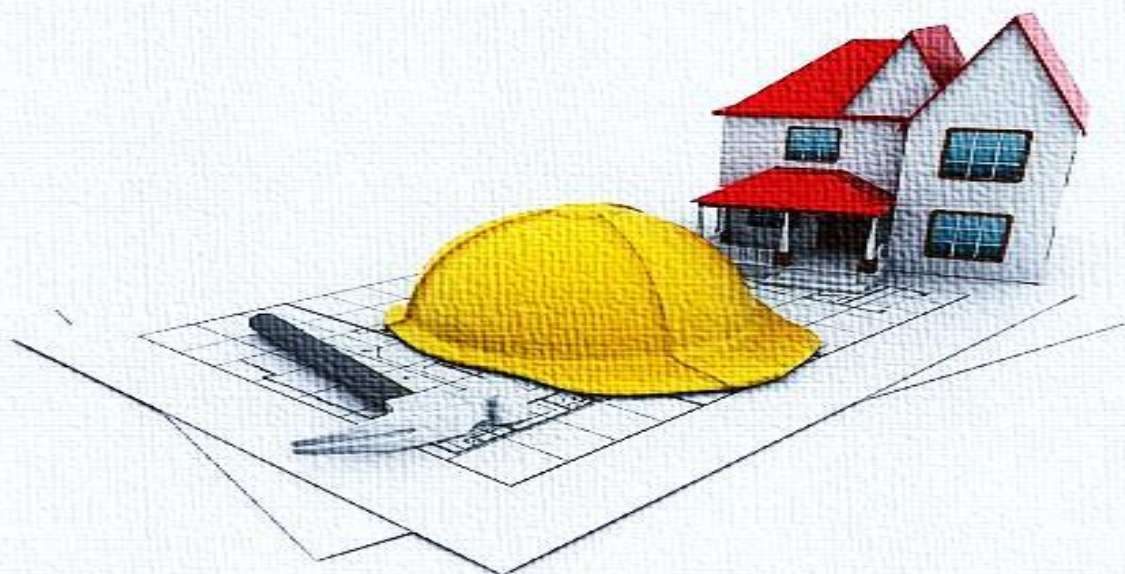


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

30 maggio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Contributo di costruzione	<p>Gli atti con i quali la pubblica amministrazione determina e liquida il contributo di costruzione, previsto dall'art. 16 del Dpr n. 380/2001, non hanno natura autoritativa, non essendo espressione di una potestà pubblicistica, ma costituiscono l'esercizio di una facoltà connessa alla pretesa creditoria riconosciuta dalla legge al Comune per il rilascio del permesso di costruire, stante la sua onerosità, nell'ambito di un rapporto obbligatorio a carattere paritetico e soggetta, in quanto tale, al termine di prescrizione decennale; di conseguenza ad essi non possono applicarsi né la disciplina dell'autotutela dettata dall'art. 21-nonies della l. n. 241 del 1990 né, più in generale, le disposizioni previste dalla stessa legge per gli atti provvedimenti manifestazioni di imperio. La pubblica amministrazione, nel corso di tale rapporto, può pertanto sempre rideterminare, sia a favore che a sfavore del privato, l'importo di tale contributo, in principio erroneamente liquidato, richiedendone o rimborsandone a questi la differenza nell'ordinario termine di prescrizione decennale (art. 2946 c.c.) decorrente dal rilascio del titolo edilizio, senza incorrere in alcuna decadenza, mentre per parte sua il privato non è tenuto ad impugnare gli atti determinativi del contributo nel termine di decadenza, potendo ricorrere al giudice amministrativo, munito di giurisdizione esclusiva ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. f), c.p.a., nel medesimo termine di dieci anni, anche con un'azione di mero accertamento.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 23 maggio 2025, n. 4520</i></p>
Agibilità	<p>L'art. 24 del Dpr n. 380/2001 prevede una serie di condizioni che devono essere soddisfatte per conseguire l'agibilità degli immobili, sempre sul presupposto che siano stati eseguiti interventi. In altre parole, il certificato di agibilità non ha una scadenza intrinseca ma, in assenza di un provvedimento di</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 24 maggio 2025, n. 3987</i></p>

	autotutela che annulli il precedente, potrebbe decadere allorché siano eseguiti interventi che abbiano alterato la conformazione originale del manufatto.	
<b>Abusi edilizi</b>	In tema di abusi edilizi, l' <b>avvenuta demolizione spontanea di un manufatto realizzato senza titolo, rende per ciò solo illegittima la riattivazione del procedimento sanzionatorio, con conseguente illegittimità del provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale delle opere edilizie abusive e delle aree di sedime, adottato dal Comune ai sensi dell'art. 31, commi 3 e 4, D.P.R. n. 380/2021.</b>	<i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 24 maggio 2025, n. 460</i>
<b>Potere pianificatorio comunale – Legittimo affidamento privato</b>	L'amministrazione comunale esercita un <b>potere pianificatorio ampiamente discrezionale</b> , specie in relazione ad aree non ancora utilizzate, rispetto alle quali il proprietario non è titolare di un interesse "qualificato" in termini di pretesa al mantenimento della propria destinazione urbanistica (nella fattispecie G – servizi generali) e/o alla sottrazione a tale destinazione delle aree adiacenti, in quanto <b>le "aspettative" del privato sono tutelabili, nei limiti dell'interesse generale, solo qualora risultino già stipulate convenzioni di lottizzazione o definiti Accordi con l'amministrazione, con l'insorgenza e la concretizzazione, per l'effetto, di un conseguente "legittimo affidamento"</b> (aspettativa di diritto e non di mero fatto); né, al di fuori di tali situazioni di legittimo affidamento, sull'amministrazione comunale grava l'onere di motivare ulteriormente le statuizioni relative a ciascuna posizione individuale: laddove, infatti, si opinasse in tal senso, l'attività di pianificazione perderebbe il suo carattere di generalità e si tradurrebbe nella sommatoria di un numero inestricabile di situazioni puntuali.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 23 maggio 2025, n. 3942</i>
<b>Vincolo cimiteriale</b>	<b>Il vincolo cimiteriale ha carattere assoluto e non consente in alcun modo l'allocazione sia di edifici, sia di opere incompatibili con il vincolo medesimo, in considerazione dei</b>	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 29 maggio 2025, n. 4106</i>

	<p><b>molteplici interessi pubblici che la fascia di rispetto intende tutelare,</b> quali le esigenze di natura igienico sanitaria, la salvaguardia della peculiare sacralità che connota i luoghi destinati alla inumazione e alla sepoltura, il mantenimento di un'area di possibile espansione della cinta cimiteriale; <b>la situazione di inedificabilità, prodotta dal vincolo cimiteriale, è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e, comunque, solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate nell'art. 338 comma 5, r.d. 1 luglio 1934, n. 1265;</b> il procedimento attivabile dai singoli proprietari all'interno della zona di rispetto è soltanto quello finalizzato agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 338, r.d. n. 1265 del 1934 (recupero o cambio di destinazione d'uso di edificazioni preesistenti), mentre resta attivabile nel solo interesse pubblico — come valutato dal legislatore nell'elencazione, al quinto comma, delle opere ammissibili ai fini della riduzione — la procedura di riduzione della fascia inedificabile.</p>	
<p><b>Locazione immobili</b></p>	<p><b>Nel quadro normativo attuale, l'attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, essendo un atto dispositivo dell'immobile, riconducibile al diritto del proprietario ed alla libertà contrattuale, non ricade nell'ambito dell'art. 19 della legge n. 241 del 1990 e non è soggetto a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione, salvo previsioni specifiche, collegate a particolari categorie di immobili. Il limite tra l'attività imprenditoriale e non imprenditoriale si ricava implicitamente dalla disciplina delle case vacanze, che consente la gestione non imprenditoriale sino a 3 unità immobiliari (sebbene, secondo le circolari dell'Agenzia delle Entrate, a fini fiscali, il limite sia costituito da 4 unità immobiliari). Gli immobili, laddove destinati alle locazioni per finalità turistiche, devono, comunque, possedere i requisiti</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. V, 7 aprile 2025, n. 2928</i></p>

	<p>edilizi ed igienico-sanitari previsti dalla normativa primaria e secondaria (e, quindi, statale, ma anche regionale o comunale) per i locali di civile abitazione, ma l'eventuale carenza di tali requisiti, mentre può ripercuotersi sulla validità o sull'adempimento del contratto di locazione eventualmente stipulato, non legittima l'inibizione, da parte dell'Amministrazione, della stipula del contratto, ma solo l'esercizio dei poteri previsti dalla normativa vigente relativamente alla conformazione dell'immobile.</p>	
<p>Terzo condono edilizio – Opere in zona vincolata</p>	<p>L'applicabilità del c.d. terzo condono in riferimento alle opere realizzate in zona vincolata è limitata alle sole opere di restauro e risanamento conservativo o di manutenzione straordinaria, su immobili già esistenti, se ed in quanto conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. IV ter, 26 maggio 2025, n. 10056</i></p>