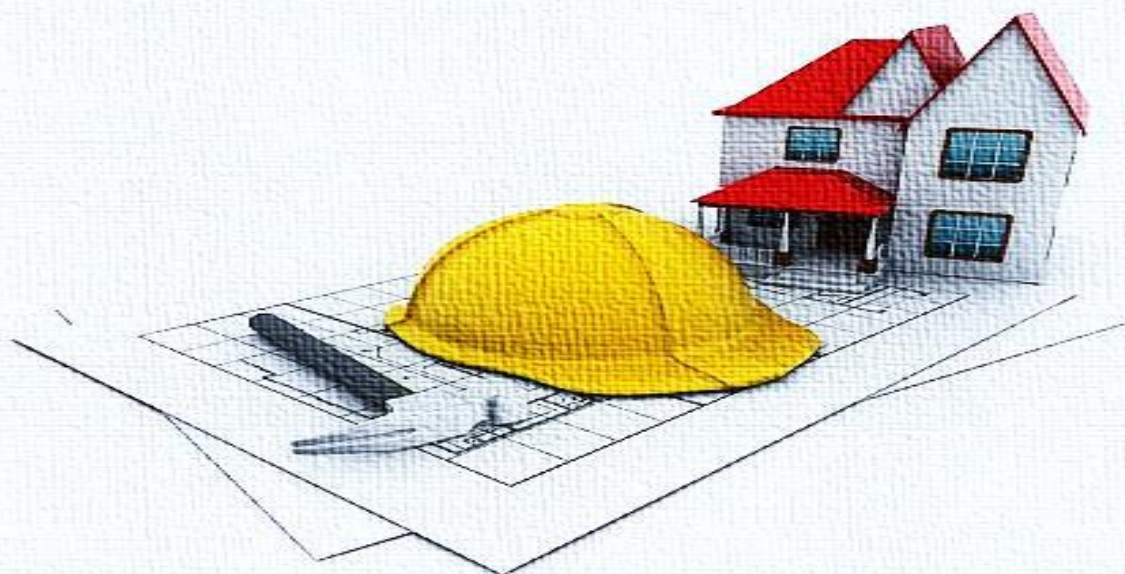


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

31 ottobre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Attività edilizia – Ristrutturazione edilizia – Nozione e differenze con nuova costruzione	Deve affermarsi che: - sussiste una ristrutturazione edilizia nel caso in cui viene modificato un immobile già esistente, ma nel rispetto delle caratteristiche fondamentali dello stesso; nel caso in cui, invece, il manufatto sia stato totalmente trasformato, non solo con un apprezzabile aumento volumetrico, ma anche mediante un disegno sagomale con connotati alquanto diversi da quelli della struttura originaria, l'intervento deve essere considerato quale intervento di nuova costruzione. - anche se qualificabili come interventi di ristrutturazione edilizia, a fronte di interventi volti a realizzare un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, implicanti modifiche della volumetria complessiva o della sagoma, occorre conservare sempre una identificabile linea distintiva tra le nozioni di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione, potendo configurarsi la prima solo quando le modifiche volumetriche e di sagoma siano di portata limitata e comunque riconducibili all'organismo preesistente; - il criterio che distingue l'intervento di demolizione e ricostruzione e la nuova costruzione è rappresentato dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, di conseguenza, in mancanza di tali indefettibili e precise condizioni, l'intervento deve essere configurato come una nuova costruzione; - nella nozione di nuova costruzione possono rientrare anche gli interventi di ristrutturazione qualora, in considerazione dell'entità delle modifiche apportate al volume e alla collocazione dell'immobile, possa parlarsi di una modifica radicale dello stesso, con la conseguenza che l'opera realizzata nel suo complesso sia oggettivamente diversa da quella	<i>Tar Marche, sez. II, 30 ottobre 2025, n. 849</i>

	preesistente.	
Condono edilizio – Presupposti applicabilità – Onere della prova	L'onere di provare i presupposti di applicabilità del condono grava sull'interessato stante che in materia il principio dispositivo in punto di onere della prova, dettato dall'art. 2697, comma 1, cod. civ., opera con pienezza, senza il temperamento del metodo acquisitivo, stante la maggior vicinanza della fonte di prova (il cespite) al proprietario istante.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 30 ottobre 2025, n. 2394</i>
Condono edilizio – Preavviso di rigetto	Nei procedimenti di condono edilizio , ove l'esito è rigidamente predeterminato dalla legge, l'omissione del preavviso di rigetto non incide sulla legittimità del diniego.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 29 ottobre 2025, n. 2391</i>
Fascia di rispetto autostradale – Vincolo inedificabilità	La fascia di rispetto autostradale – e con essa il regime di inedificabilità ai sensi dell'art. 9 della legge n. 729/1961 – opera solo dal momento del riconoscimento formale dell'autostrada, avvenuto con il D.M. 7 luglio 1966 , di natura costitutiva ed efficace ex nunc. Prima di tale data, non può applicarsi una disciplina vincolistica che presuppone l'esistenza giuridica dell'opera autostradale.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. V, 29 ottobre 2025, n. 2381</i>
Condono edilizio – Valutazione	La sanabilità di un manufatto deve essere valutata allo stato di fatto esistente al momento della presentazione dell'istanza di condono , non potendosi fare riferimento a eventuali progetti di riqualificazione, perché la legislazione statale ha previsto che il condono possa essere disposto per i manufatti considerati nella loro consistenza oggettiva alla data di riferimento, per come indicati nella domanda di condono; in sede amministrativa, non si possono ampliare i casi di condono, estendendoli anche alle successive modifiche strutturali, di per sé vietate e costituenti ulteriori abusi.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 28 ottobre 2025, n. 8335</i>
Dissenso costruttivo	Il dissenso opposto da una Autorità tutoria dei vincoli ambientali/paesaggistici, ove non recante le prescrizioni utili a superarlo, si pone in contrasto con il principio di leale collaborazione, il	<i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 27 ottobre 2025, n. 1729</i>

	quale impone alla Soprintendenza di esprimere un dissenso costruttivo, evidenziando le modifiche o le prescrizioni in ragione delle quali il progetto possa eventualmente superare il vaglio, indicando quale tipo di accorgimento tecnico o, al limite, di modifica progettuale potrebbe far conseguire all'interessato l'autorizzazione paesaggistica, in quanto la tutela del preminente valore del paesaggio non deve necessariamente coincidere con la sua statica salvaguardia, ma richiede interventi improntati a fattiva collaborazione delle autorità preposte alla tutela paesaggistica, funzionali a conformare le iniziative edilizie al rispetto dei valori estetici e naturalistici del bene paesaggio.	
Opera precaria – Nozione	La precarietà dell'opera, che esonera dall'obbligo del possesso del permesso di costruire, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera e. 5, Dpr n. 380/2001, postula un uso specifico e temporalmente delimitato del bene e non ammette che lo stesso possa essere finalizzato al soddisfacimento di esigenze (non eccezionali e contingenti, ma) permanenti nel tempo. Non possono, infatti, essere considerati manufatti destinati a soddisfare esigenze meramente temporanee quelli destinati a un'utilizzazione perdurante nel tempo, di talché l'alterazione del territorio non può essere considerata temporanea, precaria o irrilevante.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 27 ottobre 2025, n. 2358</i>
Linee Guida Salva-Casa – Valore non vincolante	Non possono essere adottati a supporto delle tesi in giudizio i chiarimenti resi con le "Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 (DL Salva Casa)", pubblicate in data 30 gennaio 2025, poiché si tratta di indicazioni e indirizzi interpretativi privi di valore vincolante.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 27 ottobre 2025, n. 3433</i>