



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

3 ottobre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi - Sanatorie	Sono inammissibili le "sanatorie" c.d. condizionate all'effettuazione di altri interventi, come ad esempio la demolizione di parte dell'opera.	<i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 22 luglio 2025, n. 1252</i>
Autotutela e ritiro atto – Comunicazione di avvio del procedimento	Gli atti di autotutela e di ritiro devono essere preceduti dalla comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7, legge n. 241/1990, al fine di consentire, attraverso l'instaurazione del contraddittorio con gli interessati, una loro efficace tutela nell'ambito del procedimento amministrativo ed, al contempo, di fornire all'amministrazione, con la rappresentazione di fatti e la proposizione di osservazioni da parte del privato, elementi di conoscenza utili o indispensabili all'esercizio del potere discrezionale, in funzione di una ponderata valutazione dell'interesse pubblico concreto ed attuale alla rimozione dell'atto.	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 30 settembre 2025, n. 7602</i>
Piscina - pertinenza	Costituisce una pertinenza edilizia una piscina di ridotte dimensioni in relazione alla lunghezza e profondità così da escludere il suo utilizzo per l'attività natatoria, sia essa di tipo agonistico, preagonistico.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 29 settembre 2025, n. 7570</i>
Pareti finestrate - Nozione	La dizione "pareti finestrate" (art.9, comma 1, num.2) DM 1444/1968) non potrebbe che riferirsi esclusivamente alle pareti munite di finestre qualificabili come vedute, senza ricomprendere quelle sulle quali si aprono finestre cosiddette lucifere.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 5 settembre 2025, n. 7207</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione	In materia di abusi edilizi, quanto alla violazione delle garanzie procedurali sancite dalla l. n. 241/1990, l'attività di repressione degli abusi edilizi attraverso l'ordinanza di demolizione, per la sua natura vincolata, non necessita della previa comunicazione di avvio del procedimento ai soggetti interessati e la partecipazione del privato al procedimento comunque non potrebbe determinare ai sensi dell'art. 21-octies, comma 2, della l. n. 241 del 1990, alcun esito diverso, sulla scorta dell'evidente rilievo che l'apporto partecipativo che il privato	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 2 ottobre 2025, n. 7702</i>

	potrebbe offrire non è comunque in grado di escludere l'abusività delle opere realizzate e, dunque, di condurre ad un diverso esito procedimentale.	
Titoli edilizi - Pubblicità	Il regime di pubblicità dei titoli edilizi è funzionale a consentire a qualsiasi soggetto interessato di visionare gli atti del procedimento, in ragione di quel controllo "diffuso" sull'attività edilizia che il legislatore ha inteso garantire; i titoli edilizi sono, infatti, atti pubblici, in relazione ai quali il titolare del titolo abilitativo non può opporre un diritto di riservatezza; inoltre al proprietario del fondo limitrofo a quello interessato da nuove opere spetta il diritto di accesso a tutti gli atti abilitativi edilizi, quando si faccia valere l'interesse ad accertare il rispetto delle previsioni urbanistiche, trattandosi di posizione qualificata e differenziata e non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 1 ottobre 2025, n. 7675</i>
Condono edilizio	Deve ritenersi l'incompetenza della Soprintendenza all'adozione di provvedimenti ripristinatori e repressivi nei procedimenti di condono. L'adozione di eventuali provvedimenti repressivi e sanzionatori rientra nella competenza dell'ente locale, posto che le autorità preposte alla tutela dei vincoli intervengono in tale procedimento al (solo) fine di esprimere il loro - pur vincolante - parere, mentre nessuna norma relativa a tale specifico provvedimento attribuisce alla Soprintendenza il potere di definire formalmente il procedimento o di ingiungere la riduzione in pristino.	<i>Tar Sicilia, Catania, 26 settembre 2025, n. 2735</i>