



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

5 settembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Piano casa - Sottotetto - Contenimento consumo del suolo</p>	<p>La facoltà prevista dal Piano casa regionale di sopraelevare di un piano e quella prevista dal PRG di incrementare l'altezza dell'edificio per realizzare un sottotetto abitabile sono cumulabili in assenza di un espresso divieto. Tale cumulo, inoltre, risulta conforme al principio del contenimento del consumo del suolo che ha assunto la valenza di principio generale della materia del governo del territorio. Un riscontro normativo di tale principio si rinviene proprio nella materia del recupero dei sottotetti, in cui il DL 69/2024, integrando il Dpr 380/2001, ha ampliato la possibilità di realizzare questi interventi per incentivare l'ampliamento dell'offerta abitativa, limitando il consumo di nuovo suolo.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 24 luglio 2025, n. 6595</i></p>
<p>Proprietà immobiliare - Rinuncia</p>	<p>La rinuncia alla proprietà immobiliare è atto unilaterale e non recettizio, la cui funzione tipica è soltanto quella di dismettere il diritto, in quanto modalità di esercizio e di attuazione della facoltà di disporre della cosa accordata dall'art. 832 c.c., realizzatrice dell'interesse patrimoniale del titolare protetto dalla relazione assoluta di attribuzione, producendosi ex lege l'effetto riflesso dell'acquisto dello Stato a titolo originario, in forza dell'art. 827 c.c., quale conseguenza della situazione di fatto della vacanza del bene.</p> <p>Ne discende che la rinuncia alla proprietà immobiliare espressa dal titolare «trova causa», e quindi anche riscontro della meritevolezza dell'interesse perseguito, in sé stessa, e non nell'adesione di un «altro contraente».</p>	<p><i>Cassazione, Sez. Un. Civili, 11 agosto 2025, n. 23093</i></p>
<p>Accertamento di conformità paesaggistica - Art. 36-bis TUE</p>	<p>L'art. 36-bis del Dpr 380/2001 consente l'acquisizione dell'autorizzazione paesaggistica in sanatoria anche per opere o interventi che abbiano determinato la creazione di nuovi volumi e superfici o l'aumento di quelli esistenti legittimamente realizzati.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, 9 giugno 2025, n. 1062</i></p>

	<p>Tuttavia, il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria da parte del comune è subordinato al parere vincolante dell'autorità paesaggistica.</p>	
<p>Cappotto termico, canna fumaria e cavedio - Sconfinamento su suolo pubblico</p>	<p>La proprietà, ai sensi dell'art. 840 c.c., non si estende incondizionatamente anche nello spazio sovrastante, che può essere fruito da terzi qualora il proprietario non abbia un concreto interesse ad escluderne l'uso. Tale principio assume rilievo anche in ambito edilizio, ai fini della legittimazione a proporre istanze per la realizzazione di opere non poggianti a terra (cappotto termico, canna fumaria, cavedio) che non compromettono possibili usi del terreno da parte della proprietà confinante (nel caso di specie il Comune).</p>	<p><i>Tar Toscana, sez. III, 12 giugno 2025, n. 1034</i></p>
<p>CILA – Poteri della PA</p>	<p>La CILA è uno strumento di liberalizzazione delle attività economiche, mediante il quale si sottrae l'esercizio di queste ultime alla previa autorizzazione amministrativa.</p> <p>La CILA è un atto del privato, consistente in un elaborato progettuale dell'intervento edilizio che si intende compiere, unitamente all'asseverazione di un tecnico abilitato circa la conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati, ai regolamenti edilizi in vigore e non tocca le parti strutturali dell'edificio.</p> <p>Come chiarito dal parere del Consiglio di Stato 1784/2016 (Commissione speciale per l'esame del Dlgs 222/2016), la CILA condivide la medesima natura giuridica della SCIA, poiché entrambe legittimano il privato a dare avvio direttamente all'attività per il solo fatto della trasmissione alla p.a. della comunicazione o segnalazione.</p> <p>Tuttavia, non è possibile applicare alla CILA il medesimo regime giuridico della SCIA. Con riferimento alla CILA, infatti, manca nella normativa vigente qualsiasi riferimento ai poteri spettanti alla p.a. a seguito della ricezione della CILA stessa e non si prevede alcuna</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 17 luglio 2025, n. 6322</i></p>

	<p>attività di controllo espressione di poteri inibitori o conformativi, ma soltanto poteri sanzionatori per il caso in cui il privato abbia iniziato i lavori senza aver presentato prima la CILA.</p> <p>Nella CILA, pertanto, la p.a. può solo verificare la corrispondenza effettiva dei lavori iniziati con quelli consentiti tramite CILA.</p> <p>Si ritengono comunque operanti anche in riferimento alla CILA i poteri di vigilanza spettanti alla p.a. ai sensi dell'art. 27 del Dpr 380/2001 al ricorrere di ipotesi di abuso (es. CILA utilizzata per legittimare interventi soggetti a SCIA o PdC).</p>	
Abusi edilizi – valutazione	<p>La valutazione degli abusi contestati va fatta prendendo in considerazione una visione complessiva e non atomistica di quanto realizzato, non essendo consentito scomporre o frazionare i singoli interventi al fine di affermare l'assoggettabilità ad una diversa sanzione o la sanabilità, in quanto il pregiudizio arrecato all'assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante, bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 11 agosto 2025, n. 7010</i>
Abusi edilizi – Accertamento di compatibilità paesaggistica	<p>Nel caso di abusi edilizi realizzati in zona vincolata non sussiste la competenza esclusiva della Soprintendenza ai beni culturali, ma una competenza concorrente dell'amministrazione comunale, posto che l'art. 27 del Dpr 380/2001 riconosce al comune un potere generale di vigilanza e controllo sulle attività urbanistico-edilizie del territorio, ivi comprese quelle riguardanti immobili sottoposti a vincolo.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 4 agosto 2025, n. 6873</i>
Condono edilizio – valutazione abuso	<p>Il limite volumetrico di 750 mc previsto dalla Legge 724/1994 si applica a qualsivoglia tipologia di manufatto, sia residenziale sia commerciale/produttivo, nonché a tutte le opere, senza alcuna distinzione tra residenziali e non residenziali (compresi i volumi collocati al di sotto del piano terra).</p> <p>In particolare l'art. 39, comma 1 Legge 729/1994 deve essere inteso</p>	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 25 agosto 2025, n. 15734</i>

	<p>nel senso che, laddove l'abuso consista nella costruzione di un fabbricato che faccia capo ad un unico centro di interessi e che sia suddiviso in più unità immobiliari, ancorché dotate di autonomia funzionale, il limite volumetrico di 750 mc va riferito all'edificio nel suo complesso e non alle singole unità immobiliari di cui il medesimo si compone, costituendo la previsione della cubatura massima un limite assoluto e inderogabile che risulterebbe, in caso contrario, agevolmente eludibile.</p>	
Abusi edilizi - Responsabile	<p>È responsabile dell'abuso non solamente chi ha posto in essere materialmente la violazione contestata, ma anche colui che è subentrato nella titolarità del bene (ovvero ne abbia la disponibilità quale detentore e utilizzatore) in modo da potersi avvalere nel tempo successivo alla realizzazione dell'utilità derivante dal bene stesso senza titolo, e che perciò, avendo la disponibilità materiale di detto bene, non è esentato dal dovere di ripristino dello stato dei luoghi, pur senza essere l'autore materiale dell'abuso preesistente.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 25 agosto 2025, n. 15740</i></p>
Abusi edilizi - Manufatti leggeri	<p>Ai sensi dell'art. 3 del Dpr 380/2001 l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, può ritenersi consentita senza titolo edilizio solo ove diretta a soddisfare esigenze meramente temporanee, non determinandosi una trasformazione irreversibile o permanente del territorio su cui insistono.</p> <p>Il carattere precario di un manufatto deve essere valutato non con riferimento al tipo di materiali utilizzati, ma avendo riguardo all'uso a cui esso è destinato (esclusa nella fattispecie la natura precaria di opere volte a soddisfare esigenze abitative stabili e permanenti).</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 29 agosto 2025, n. 7144</i></p>