



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 giugno 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Cambio di destinazione da veranda in residenziale mediante chiusura di un porticato – Ristrutturazione edilizia	Il cambio di destinazione d'uso di una veranda in residenziale, eseguita mediante chiusura di un porticato, per 40 mq e 120 mc, con conseguente ampliamento della superficie residenziale fruibile va qualificato come ristrutturazione edilizia.	<i>Tar Lazio, sez. IV ter, 30 maggio 2025, n. 10548</i>
Reato paesaggistico e reato edilizio	La fattispecie ripristinatoria di cui all'art. 181 comma 1-quinquies del D.Lgs. 42/2004 configura una causa estintiva del solo reato paesaggistico, e solo a date condizioni. Dunque, va evidenziato che la mera demolizione dell'opera abusiva, quand'anche realizzata nei termini di legge ex art. 181 comma 1-quinquies citato non estingue comunque il reato edilizio, le cui cause normative di estinzione sono altre (sanatoria ex artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/01 e condono).	<i>Corte di cassazione, sez. III, 29 maggio 2025, n. 20071</i>
Pianificazione urbanistica – Legittimo affidamento	<p>Con riferimento all'esercizio dei poteri pianificatori urbanistici, la tutela dell'affidamento è riservata ai seguenti casi eccezionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superamento degli standard minimi di cui al d.m. 2 aprile 1968, con l'avvertenza che la motivazione ulteriore va riferita esclusivamente alle previsioni urbanistiche complessive di sovradimensionamento, indipendentemente dal riferimento alla destinazione di zona; - pregresse convenzioni edificatorie già stipulate; - giudicati (di annullamento di dinieghi edilizi o di silenzio rifiuto su domande di rilascio di titoli edilizi), recanti il riconoscimento del diritto di edificare; - modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo. 	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 5 giugno 2025, n. 4283</i>
Diritto di accesso agli atti relativi a un procedimento abilitativo del confinante – Requisito della vicinitas	Il requisito della vicinitas attribuisce di per sé un interesse diretto, concreto e attuale a conoscere gli atti e i documenti del procedimento	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 4 giugno 2025, n. 1941</i>

	<p>abilitativo delle attività edilizie del confinante, al fine di verificare la legittimità del titolo e la conformità delle opere al medesimo. Si tratta di una posizione, qualificata, differenziata, non meramente emulativa o preordinata ad un controllo generalizzato dell'azione amministrativa, poiché motivata con riferimento ad uno specifico intervento edilizio assentito dall'amministrazione.</p>	
<p>Abusi edilizi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici</p>	<p>L'art. 35 del D.P.R. 380/2001 disciplina gli interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici, prevedendo un regime sanzionatorio speciale e più rigoroso rispetto a quello ordinario stabilito dall'art. 31 dello stesso decreto, che riguarda le opere realizzate in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto allo stesso, su suoli privati. In particolare, la norma citata non prevede l'irrogazione di sanzioni pecuniarie nei confronti dei soggetti responsabili dell'abuso edilizio attesa la particolare gravità della condotta sanzionata, che riguarda la costruzione di opere abusive su suoli pubblici. Ai sensi dell'art. 35 sopracitato, infatti, qualora sia accertata la realizzazione di interventi in assenza di permesso di costruire, ovvero in totale o parziale difformità dal medesimo, su suoli del demanio o del patrimonio dello Stato o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio con diffida non rinnovabile ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo. In caso di inottemperanza è prevista la demolizione del manufatto abusivo a cura del Comune e a spese del responsabile dell'abuso. La norma non contempla alcuna ipotesi alternativa alla demolizione, né prevede ovviamente, trattandosi di beni di proprietà di altro ente pubblico ovvero di beni già di proprietà del comune, alcuna acquisizione gratuita al patrimonio. L'onere</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 30 maggio 2025, n. 1733</i></p>

	<p>economico della demolizione, nel caso di cui all'art. 35 menzionato, non è a carico del Comune, ma in ogni caso dell'autore dell'illecito e ciò spiega la mancata previsione della sanzione pecuniaria, che l'art. 31, comma 4 ter, del T.U. dell'edilizia destina esclusivamente alla demolizione e rimessione in pristino delle opere abusive ormai entrate nel patrimonio comunale, oltre che all'acquisizione di aree destinate a verde pubblico. È, quindi, da escludere l'applicazione della disciplina di cui all'art. 31 e della sanzione pecuniaria prevista all'art. 31, comma 4 bis, D.P.R. n. 380 del 2001 alle fattispecie nelle quali è applicabile l'art. 35 più volte menzionato. L'irrogazione della sanzione pecuniaria da parte dell'Amministrazione esula dalla disciplina di cui all'art. 35 D.P.R. n. 380/ 2001.</p>	
<p>Lottizzazione abusiva – Confisca dei terreni</p>	<p>In tema di lottizzazione abusiva, a rendere superflua la confisca dei terreni, perché misura sproporzionata alla luce dei parametri di valutazione del principio di protezione della proprietà di cui all'art. 1 del Prot. n. 1 della C.E.D.U., è solo l'effettiva e integrale eliminazione di tutte le opere e dei frazionamenti eseguiti in attuazione dell'intento lottizzatorio, cui sia conseguita, in assenza di definitive trasformazioni del territorio, la ricomposizione fondiaria e catastale dei luoghi nello stato preesistente accertata nel giudizio.</p>	<p><i>Cassazione penale, sez. III, 23 maggio 2025, n. 19329</i></p>