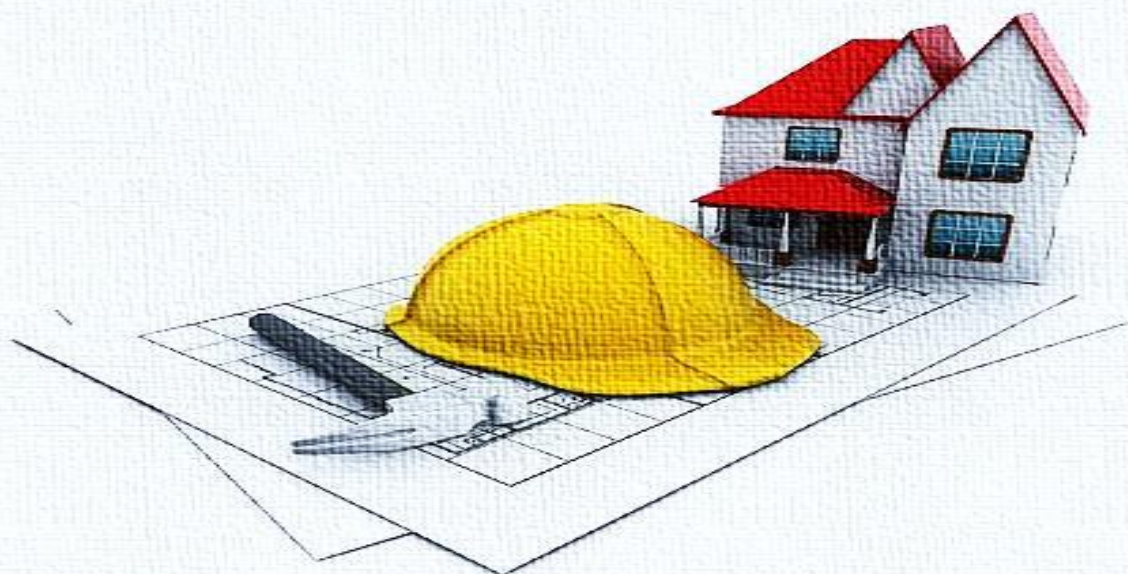


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

8 agosto 2025

| ARGOMENTO            | MASSIME                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SENTENZA                                                      |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Abusi edilizi        | <b>Non è ammissibile una sanatoria parziale di un manufatto abusivo, dovendosi considerare l'intervento edilizio nella sua unitarietà.</b> La presenza di abusi ulteriori, anche se non oggetto dell'istanza di sanatoria, impedisce il rilascio del titolo edilizio, in quanto l'amministrazione è tenuta a valutare l'intero complesso delle opere realizzate.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Tar Sicilia, Palermo, sez. III, 5 agosto 2025, n. 1884</i> |
| Pertinenza - Nozione | <b>In urbanistica ed edilizia la nozione di pertinenza è meno ampia di quella definita dall'art. 817 c.c.; la nozione di pertinenza urbanistica ha peculiarità sue proprie, che la differenziano da quella civilistica, dal momento che il manufatto deve essere non solo preordinato a rispondere ad una oggettiva esigenza dell'edificio principale e funzionalmente inserito al suo servizio, ma deve essere anche sfornito di autonomo valore di mercato e dotato, comunque, di un volume modesto rispetto all'edificio principale, in modo da evitare una modifica del c.d. carico urbanistico;</b> di conseguenza gli interventi che, pur essendo accessori a quello principale, incidono con tutta evidenza sull'assetto edilizio preesistente, determinando un aumento del carico urbanistico, devono ritenersi sottoposti a permesso di costruire. | <i>Tar Campania, Napoli, sez. III, 4 agosto 2025, n. 5840</i> |
| Titolo edilizio      | <b>La piena conoscenza del titolo edilizio,</b> individuata dall'art. 41, comma 2, c.p.a., <b>quale momento da cui decorre il termine per impugnare, richiede non la conoscenza piena e integrale dell'atto stesso, ma la mera percezione della sua esistenza e degli aspetti che ne comportano la lesività,</b> in modo da rendere riconoscibile per il ricorrente l'attualità dell'interesse ad agire. <b>Di conseguenza vi è piena conoscenza quando si è consapevoli dell'esistenza del provvedimento e della sua lesività e tale consapevolezza determina la sussistenza di una condizione dell'azione, l'interesse al ricorso,</b>                                                                                                                                                                                                                    | <i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 4 agosto 2025, n. 1876</i>  |

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                              |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
|                                                  | <b>mentre la conoscenza integrale del provvedimento</b> (o di altri atti del procedimento) <b>influisce sul contenuto del ricorso e sulla concreta definizione delle ragioni di impugnazione.</b>                                                                                                                                                                 |                                                              |
| <b>Accertamento di conformità</b>                | <b>La disciplina di cui all'art. 36 Dpr 380/2001 richiede</b> , in termini rigidi ed inderogabili <b>la sussistenza della doppia conformità</b> , sia al momento di realizzazione dell'intervento edilizio sia nel momento in cui si chiede la sanatoria, a prescindere da ogni ipotetico "permesso" espresso dai vicini confinanti.                              | <i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 30 aprile 2025, n. 1433</i> |
| <b>Titoli edilizi – Impugnazione - Vicinitas</b> | <b>La mera vicinitas non è da sola sufficiente alla impugnazione dei titoli edilizi, dovendo con essa concorrere l'interesse a ricorrere</b> , inteso come effettivo pregiudizio derivante dall'atto impugnato; l'interesse a ricorrere, indicato genericamente nell'atto introduttivo del giudizio, ben può essere integrato nel corso del giudizio.             | <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 6 agosto 2025, n. 6958</i>   |
| <b>Abusi edilizi - Ordine di demolizione</b>     | <b>Non è suscettibile di autonoma impugnazione da parte dell'autore dell'illecito l'ordinanza di demolizione di opere abusive, che abbia contenuto meramente confermativo e ripetitivo di precedente identica ordinanza</b> , essendo finalizzata soltanto a comunicare il provvedimento sanzionatorio al nuovo proprietario dell'immobile, nel frattempo mutato. | <i>Consiglio di Stato, sez. VI, 4 agosto 2025, n. 6875</i>   |
| <b>Tettoia – Titolo edilizio</b>                 | <b>Anche la realizzazione di una tettoia "di non ridotte dimensioni"</b> comporta una trasformazione edilizia del territorio e, pertanto, <b>necessita di un titolo edilizio.</b>                                                                                                                                                                                 | <i>Consiglio di Stato, ad. Plen., 10 luglio 2025, n. 8</i>   |