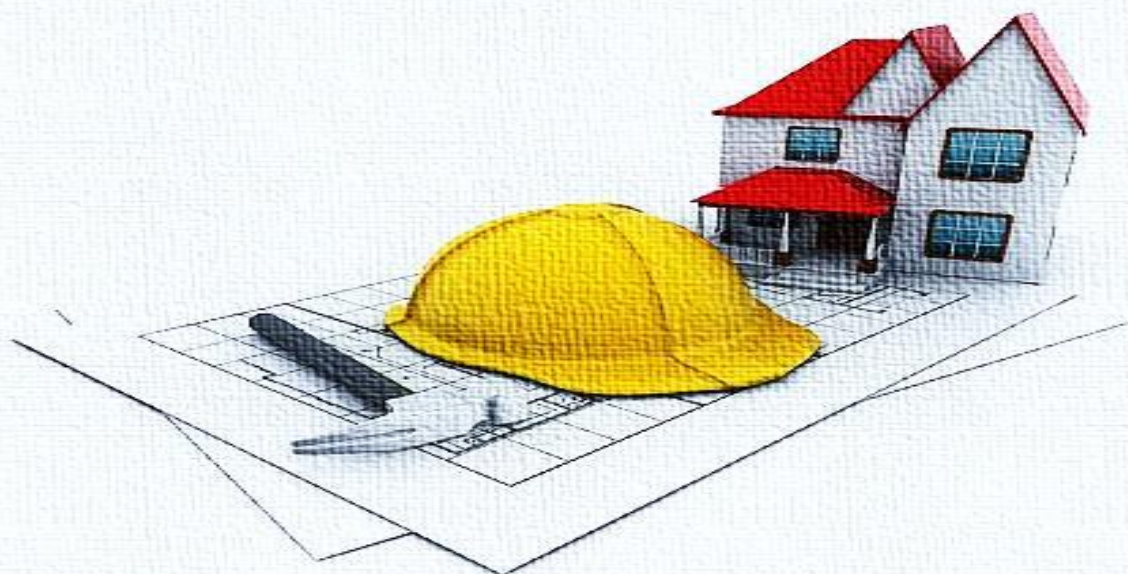


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

9 maggio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Demolizione e ricostruzione – Distanze da fabbricati e da confini	Ogni opera di demolizione e ricostruzione , nel contesto di un intervento unitario, indipendentemente dalla qualificazione come ristrutturazione o nuova costruzione, può essere realizzato sulla linea di confine del fabbricato demolito, anche ove quest'ultimo risulti "legittimamente" posto ad una distanza da fabbricati e da confini inferiore da quelle attualmente previste.	<i>Cassazione Civile, sez. II, 29 aprile 2025, n. 11262</i>
Pertinenza – Opere che alternano la sagoma dell'edificio	Ai fini edilizi manca la natura pertinenziale quando siano realizzati nuovi volumi, ovvero sia realizzata una qualsiasi opera come, ad esempio, una tettoia o una veranda che alteri la sagoma dell'edificio.	<i>Tar Sicilia, sez. II, 29 aprile 2025, n. 913</i>
Soprintendenza – Parere tardivo – Vincolatività per il Comune – Accertamento postumo della compatibilità paesaggistica	Quando la Soprintendenza si esprime con ritardo rispetto al termine di legge, il Comune non è più vincolato a decidere in conformità al parere, ma deve decidere in autonomia , anche condividendo le conclusioni cui è giunta tardivamente la Soprintendenza, purché motivi sulle ragioni per cui aderisce al parere dell'organo ministeriale; il provvedimento diventa illegittimo se il Comune aderisce alle conclusioni negative della Soprintendenza limitandosi a motivare per relationem. Tali principi valgono anche per l'analoga fattispecie del parere soprintendentizio reso in materia di accertamento postumo della compatibilità paesaggistica.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 24 aprile 2025, n. 721</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione - Destinatari	Il possessore o utilizzatore dell'opera abusiva è legittimo destinatario dell'ordine di demolizione , prima, e della sanzione per omessa rimozione dell'abuso, poi.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 13 marzo 2025, n. 2055</i>
Condono edilizio – Silenzio-assenso	Ai fini della corretta formazione del silenzio-assenso sull'istanza di condono edilizio, è necessario che ricorrano i requisiti, sia dell'avvenuto pagamento dell'oblazione dovuta e degli oneri di concessione, sia dell'avvenuto deposito di tutta la documentazione	<i>Tar Sardegna, sez. II, 22 aprile 2025, n. 339</i>

	prevista per la sanatoria. L'effetto sanante, in altre parole, non deriva immancabilmente dal decorso del termine ivi previsto, ma è condizionato altresì al pagamento di tutte le somme eventualmente dovute a conguaglio ed alla presentazione all'ufficio tecnico erariale della documentazione necessaria all'accatastamento.	
DL c.d. Salva-Casa - retroattività	Le previsioni introdotte dal decreto c.d. Salva casa (DI 69/2024) non si applicano retroattivamente ai provvedimenti precedentemente impugnati. Il Comune ha tuttavia la possibilità di rivedere le proprie decisioni, rivalutando la domanda originaria alla luce delle novità introdotte dal Decreto Salva Casa.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 1 aprile 2025, n. 2771</i>
Ristrutturazione edilizia – Ripristino di edifici	L'art. 30 del d.l. n. 69 del 2013 (che ha modificato l'art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr n. 380/2001) non si applica necessariamente agli edifici crollati o demoliti in epoca successiva alla entrata in vigore della norma. La norma si applicherà sia agli edifici (già) crollati o demoliti alla data di entrata in vigore della norma, sia a quelli crollati o demoliti successivamente all'entrata in vigore della norma medesima, sempre che, dopo l'entrata in vigore di quest'ultima, vengano posti in essere gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Ciò che conta è che l'intervento di ripristino dell'edificio avvenga dopo l'entrata in vigore della norma, restando irrilevante la circostanza che riguardi edifici "eventualmente [già] crollati o demoliti". L'utilizzo dell'avverbio "eventualmente" conferma che il crollo o la demolizione dell'edificio possono anche essere già avvenuti al momento dell'entrata in vigore della norma, ma tale aspetto non rappresenta un profilo dirimente per l'operatività della nuova nozione di ristrutturazione edilizia. La ratio dell'intervento normativo del 2013 è, del resto, quella di allargare l'ambito applicativo della nozione di ristrutturazione edilizia, ricomprendendovi tutti gli	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 2 aprile 2025, n. 2857</i>

	interventi di ripristino di edifici o parti di essi: - già crollati o demoliti all'atto dell'entrata in vigore della norma; - crollati o demoliti successivamente all'entrata in vigore della norma; - non necessariamente crollati o demoliti.	
Mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione – Specifiche condizioni	Il mutamento di destinazione d'uso da ufficio ad abitazione è di carattere "verticale" e non "orizzontale", intervenendo tra categorie funzionali distinte e tra loro non assimilabili. Gli uffici professionali, infatti, adempiono ad esigenze diverse rispetto alle abitazioni, essendo del tutto prevalente l'utilizzo dell'unità immobiliare per scopi lavorativo-professionali rispetto a quello abitativo-residenziale, tale da rientrare nella categoria direzionale. Quest'ultima comprende propriamente le attività che si occupano di gestire, organizzare e dirigere enti o imprese oppure che forniscono servizi intellettuali libero professionali. Il mutamento di destinazione d'uso tra categorie funzionali diverse è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile (art. 23-ter, comma 1 quater Dpr 380/2001). In merito alla nozione delle "specifiche condizioni" previste dalla norma soprarichiamata si fa riferimento alle Linee Guida del MIT del 30 gennaio 2025.	<i>Tar Puglia, sez. II, 17 aprile 2025, n. 553</i>