



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

1 agosto 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Accertamento di conformità	<p>La circostanza che le opere edilizie siano state oggetto di rigetto paesaggistico nell'ambito di una procedura di terzo condono (L. n. 326 del 2023) non osta all'esame della domanda ai sensi dell'art. 36 bis Dpr 380/2001. Giova osservare che, fermo restando che le previsioni introdotte dal Decreto Salva Casa (DL 69/2024) non si applicano retroattivamente a provvedimenti già impugnati prima della sua emanazione, nulla osta, invece, a che il privato presenti una nuova domanda ai sensi delle novità introdotte dal vigente Decreto Salva Casa, dovendo in tale caso l'amministrazione verificare la sussistenza dei presupposti applicativi della nuova disciplina e riscontrare, con una valutazione specifica e concreta, la richiesta del privato in merito alla sanabilità (o meno) dell'intervento.</p>	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 9 luglio 2025, n. 2191</i>
Data realizzazione abuso – Onere della prova	<p>Grava sul privato interessato l'onere della prova dell'ultimazione entro una certa data di un'opera edilizia abusiva, allo scopo di dimostrare che essa rientra fra quelle per le quali si può ottenere una sanatoria speciale ovvero fra quelle per cui non era richiesto un titolo (<i>ratione temporis</i>) perché realizzate legittimamente senza titolo; va, tuttavia, ammesso un temperamento secondo ragionevolezza nel caso in cui, il privato, da un lato, porti a sostegno della propria tesi sulla realizzazione dell'intervento prima di una certa data elementi rilevanti (aerofotogrammetrie, dichiarazioni sostitutive di edificazione o altre certificazioni attestanti fatti che costituiscono circostanze importanti) e, dall'altro, il Comune non analizzi debitamente tali elementi e fornisca elementi incerti in ordine alla presumibile data della realizzazione del manufatto privo di titolo edilizio. In sostanza, la deduzione della parte privata di concreti elementi di fatto relativi all'epoca dell'abuso trasferisce - solo quella - l'onere della prova contraria in capo all'amministrazione.</p>	<i>Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, sez. I, 21 luglio 2025, n. 596</i>

Visuale panoramica – Interesse a ricorrere	<p>La visuale panoramica anche se priva come tale di una protezione giuridica in via diretta (come avverrebbe laddove fosse possibile riconoscerla quale oggetto del diritto di proprietà oltre i limiti riconosciuti dal codice civile), in quanto capace di incidere sulla fruibilità dell'immobile e quindi sul suo valore economico, ove compromessa può, in concreto, integrare i presupposti di quel pregiudizio che si ritiene idoneo a configurare l'interesse a ricorrere.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 23 giugno 2025, n. 5423</i>
Pianificazione urbanistica	<p>Deve ritenersi consentito agli enti locali operare scelte di pianificazione al fine di garantire un corretto insediamento delle strutture di vendita, anche ponendo limiti agli insediamenti degli esercizi commerciali, in considerazione degli aspetti connessi all'ambiente urbano – inclusi i profili relativi alla viabilità e all'impatto complessivo dei flussi di traffico – nonché dell'esigenza di assicurare un ordinato sviluppo del territorio comunale. La diversità degli interessi pubblici tutelati, pertanto, impedisce di attribuire in astratto prevalenza, alle norme in materia commerciale rispetto al piano urbanistico.</p>	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 30 luglio 2025, n. 2797</i>
Ordine di demolizione – Notifica	<p>L'ordinanza di demolizione costituisce un atto ricettizio la cui efficacia è subordinata alla regolare notifica al destinatario. Nel caso di beni in comproprietà, l'omessa notifica dell'ordine di demolizione a uno dei comproprietari non ne inficia la legittimità, ma ne impedisce l'efficacia nei confronti del soggetto pretermesso, con la conseguenza che la sanzione acquisitiva non può operare nei suoi confronti.</p>	<i>Consiglio di Giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, sez. giurisd., 9 luglio 2025, n.530</i>
Abusi edilizi – Attività di repressione	<p>L'attività di repressione degli abusi edilizi ha natura vincolata, con la conseguenza che l'ordinanza di demolizione costituisce un atto dovuto e rigorosamente vincolato, dove la repressione dell'abuso corrisponde per definizione all'interesse pubblico al ripristino dello stato dei luoghi illecitamente alterato; per l'effetto, il provvedimento ripristinatorio è già</p>	<i>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 25 luglio 2025, n. 14807</i>

	<p>dotato di un'adeguata e sufficiente motivazione, consistente nella descrizione delle opere abusive e nella constatazione della loro abusività, senza che il decorso del tempo possa implicare il radicarsi di alcun legittimo affidamento, la cui tutela presuppone provvedimenti amministrativi favorevoli che generino aspettative e non può pertanto operare in carenza di titolo.</p>
--	--