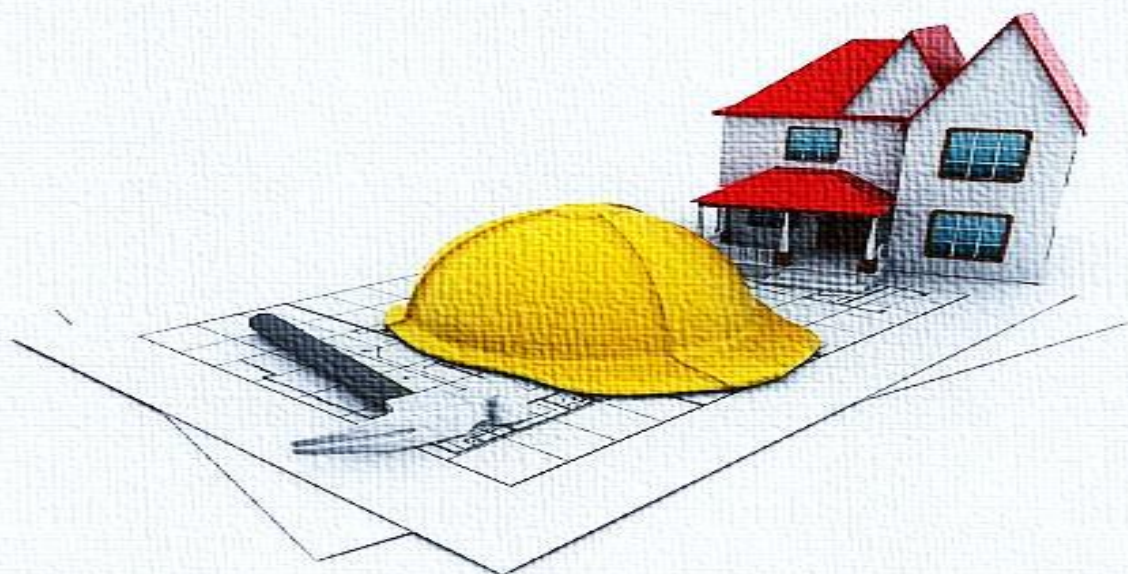


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

14 novembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Costo di costruzione – Demolizione e ricostruzione</b>	<p>L'articolo 48, comma 6 della legge regionale Lombardia 12/2005 dispone che: <i>“per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni.”</i> Tale disposizione richiama espressamente gli interventi di <i>“demolizione e ricostruzione”</i>. Restringerne la portata applicativa a causa dell'assenza di un atto generale e specifico che ne precisi l'operatività a seconda della qualifica complessiva che l'intervento andrà ad assumere (Ristrutturazione o Nuova costruzione), costituisce criterio applicativo che non risulta supportato da alcuna copertura normativa. Di conseguenza <b>l'intervento di “demolizione e ricostruzione” rientra nel perimetro applicativo dell'art. 48 comma 6 della L.R. 12/2005.</b></p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. II, 6 novembre 2025, n. 3605</i></p>
<b>Abusi edilizi – Sanzione pecuniaria in luogo della demolizione – Onere probatorio</b>	<p><b>La sanzione pecuniaria</b>, derogatoria alla regola generale della demolizione nei casi di illeciti edilizi, <b>può esser applicata solo ove sia oggettivamente impossibile la demolizione delle parti difformi senza incidere sulla stabilità dell'intero edificio.</b> Si tratta di una misura di carattere eccezionale e derogatorio ed in ragione di ciò non compete all'Amministrazione precedente di dover valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se essa possa essere applicata. <b>Piuttosto incombe sul privato interessato la dimostrazione</b>, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, <b>della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme.</b> In altri termini, il Comune non era tenuto a</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. IV ter, 10 novembre 2025, n. 19824</i></p>

	scegliere preliminarmente se irrogare la sanzione pecuniaria oppure la sanzione ripristinatoria, in quanto la demolizione costituisce la regola generale e la fiscalizzazione dell'abuso una deroga attuabile qualora nella fase di esecuzione venga provata la situazione di pericolo per le parti legittime.	
<b>Lotto unitario – Volumetria disponibile</b>	<b>Qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la volumetria residua, o la superficie coperta residua, va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice venga alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici al fine di creare artificiosamente disponibilità nel residuo.</b>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 14 ottobre 2025, n. 8038</i>
<b>Ordine di demolizione – Istanza di condono</b>	<b>Non vi è dubbio che prima di emettere l'ordinanza di demolizione il Comune dovrebbe concludere il procedimento aperto dall'istanza di condono con un provvedimento di diniego della stessa.</b> Né può attribuirsi tale natura ed effetto all'ordinanza di demolizione, alla stregua di atto amministrativo implicito, giacché tale peculiare figura giuridica presuppone la sussistenza di tutti i presupposti di legittimità -sia formale che sostanziale- richiesti per l'atto non formalmente adottato.	<i>Tar Sardegna, Cagliari, sez. II, 28 ottobre 2025, n. 944</i>
<b>Opere di recinzione – Edilizia libera</b>	<b>Le opere di recinzione che per dimensioni, materiali e modalità di installazione non siano idonee a determinare una trasformazione urbanistico-edilizia del territorio, non necessitano di permesso di costruire, essendo assoggettate – in base all'impatto dell'intervento – al regime dell'edilizia libera.</b> Infatti, l'apposizione di cancelli e recinzioni, funzionali alla delimitazione della proprietà, se di modeste dimensioni, si inquadra tra gli interventi di finitura di spazi esterni di cui all'articolo 6, comma 1, lettera e-ter), del D.P.R. 380/2001 per cui rientra fra le ipotesi di edilizia libera.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 12 novembre 2025, n. 7388</i>

<p><b>Ordinanza di demolizione – Destinatari</b></p>	<p><b>L'adozione dell'ordinanza di demolizione non presuppone l'accertamento della responsabilità nella commissione dell'illecito</b>, ma l'esistenza di una situazione dei luoghi contrastante con quella prevista nella strumentazione urbanistico-edilizia.</p> <p><b>Conseguentemente i soggetti tenuti ad eseguire l'ordine ripristinatorio sono, anche in virtù del diritto dominicale, il proprietario ed il responsabile dell'abuso. Il soggetto passivo viene individuato nel soggetto che ha il potere di rimuovere concretamente l'abuso, potere che compete al proprietario, anche qualora non sia responsabile.</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 11 novembre 2025, n. 8809</i></p>
<p><b>CILA e SCIA- Differenze</b></p>	<p>La giurisprudenza ha chiarito che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>l'istituto della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) non può essere completamente equiparato alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)</b> in quanto la normativa vigente non prevede per la CILA poteri inibitori o di autotutela spettanti all'amministrazione comunale, ma solo poteri di vigilanza e sanzionatori per il caso di mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori, ai sensi dell'art. 6-bis del D.P.R. n. 380/2001;</li> <li>- la diversa formulazione normativa prevista per la CILA non appare il frutto di una dimenticanza del legislatore e non consente, dunque, il ricorso all'interpretazione analogica; <b>la previsione di poteri solo sanzionatori, infatti, corrisponde ad una precisa ratio, consistente nel limitare l'ingerenza dei poteri pubblici in presenza di un'attività privata a limitato impatto sul territorio e, come tale, passibile di essere oggetto</b></li> </ul>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 10 novembre 2025, n. 1014</i></p>

	<p>di sola comunicazione di inizio lavori;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la CILA, infatti, ha solo una funzione informativa nei riguardi della pubblica amministrazione circa l'avvio dei lavori (pur sulla scorta di un progetto asseverato) <b>da parte del soggetto privato</b>, con la conseguenza che le successive verifiche dell'Amministrazione saranno limitate al riscontro della conformità dell'intervento al paradigma legale;</li> <li>- in altri termini, <b>mentre nella SCIA la sostituzione del paradigma autorizzatorio con una segnalazione privata viene compensato attraverso un controllo a posteriori che si esplica nell'esercizio, da parte dell'Amministrazione, dei poteri inibitori e di autotutela</b>, così come espressamente declinati all'art. 19, L. n. 241/1990, <b>nella CILA la liberalizzazione dell'attività acquista un grado di autonomia ancora più marcato</b>;</li> <li>- ciò in quanto l'attività assoggettata a CILA non solo è libera, come nei casi sottoposti a SCIA, ma, a differenza di quest'ultima, non è sottoposta a un controllo sistematico, da espletare sulla base di procedimenti formali e di tempistiche perentorie, mentre deve essere soltanto conosciuta <b>dall'Amministrazione</b> affinché essa possa verificare che, effettivamente, le opere progettate importino un impatto modesto sul territorio, conseguendo a ciò che ci si trova di fronte a un confronto tra un potere meramente sanzionatorio (in caso di CILA) con un</li> </ul>	
--	---	--

	<p>potere repressivo, inibitorio e conformativo, nonché di autotutela (con la SCIA).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>con riferimento alla CILA, dunque, in assenza di espressi poteri inibitori o di autotutela, la P.A. potrà e dovrà solo verificare l'effettiva corrispondenza dei lavori (iniziati) a quelli consentiti tramite CILA</b>, e in ciò, dunque, consiste la distinzione più rilevante tra gli istituti della CILA e della SCIA;</li> <li>- <b>ciò non esclude che anche in relazione alla CILA la P.A. possa pur sempre esercitare i propri poteri di vigilanza di cui agli artt. 27 ss., Dpr n. 380/2001 <i>"al ricorrere di ipotesi di abuso"</i></b>, ed in particolare nel caso in cui la comunicazione sia utilizzata al di fuori della fattispecie legale, ossia per eseguire opere che richiedano il permesso di costruire o la SCIA o comunque in violazione della normativa in materia;</li> <li>- <b>in questi casi, e solo in questi casi, l'Amministrazione continua a disporre degli ordinari poteri repressivi e sanzionatori dell'abuso</b>, laddove fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.</li> </ul>	
--	---	--