



# **EDILIZIA E URBANISTICA**

**RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA**

28 novembre 2025

| ARGOMENTO  | MASSIME   | SENTENZA   |
|--|---|--|
| <b>CILAS</b>   | <p>In tema di CILAS, l'autonomia strutturale e funzionale del procedimento in questione rispetto a quello di accertamento della legittimità edilizia induce a escludere che eventuali irregolarità riferite a parti dell'immobile non interessate dalla CILA possano precludere la spettanza del beneficio.</p>   | <i>Consiglio di Stato, sez. VII, 17 novembre 2025, n. 8959</i> |
| <b>Abusi edilizi – Condonabilità – Presupposti – Esecuzione al rustico</b> | <p>L'ultimazione dei lavori rilevanti ai fini della condonabilità delle opere edilizie abusive presuppone, oltre il completamento della copertura, l'esecuzione del "rustico", da intendersi come la muratura di tamponatura priva di rifiniture.</p>   | <i>Tar Napoli, sez. II, 24 novembre 2025, n. 7605</i>          |
| <b>Abusi edilizi – Rappresentazione – Stato legittimo</b>                  | <p><b>La rappresentazione di un illecito già realizzato nelle pratiche edilizie non può comportarne la regolarizzazione postuma, né fonda l'affidamento "legittimo" del privato,</b> il quale richiede comunque un pronunciamento, anche tacito o implicito, dell'amministrazione. Sotto questo profilo il comma 1-bis nell'art. 9-bis del Dpr 380/2001, come modificato dal DL 69/2024 (c.d. DL Salva-Casa) ha chiarito che lo stato legittimo dell'immobile può essere stabilito dal titolo che ha assentito l'ultimo intervento solo "a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi"; di conseguenza, si deve ribadire che <b>lo stato legittimo delle preesistenze edilizie non poteva estendersi alle opere meramente rappresentate nell'elaborato grafico prodotto a corredo del titolo edilizio presentato o rilasciato per altre e diverse opere.</b></p> | <i>Consiglio di Stato, sez. II, 13 novembre 2025, n. 8908</i>  |
| <b>Cambio d'uso da rurale a abitazione</b>                                 | <p><b>Il mutamento di destinazione d'uso da rurale abitativo a civile abitazione configura un mutamento di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante,</b> comportando il passaggio tra due categorie funzionalmente autonome ex art. 23 ter, comma 1, del D.P.R. 380/2001 (vale a dire da rurale a</p>  | <i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 16 ottobre 2025, n. 1424</i> |

|   |   |  |
|---|---|--|
|   | <p>residenziale). <b>Ne discende il corretto assoggettamento del titolo al pagamento del contributo di costruzione.</b></p>   |  |
| <b>Reato costruzione abusiva</b>                                  | <p><b>Il reato di costruzione abusiva ha natura permanente per tutto il tempo in cui continua l'attività edilizia illecita</b>, ed il suo momento di cessazione va individuato o nella sospensione di lavori, sia essa volontaria o imposta dall'autorità, o nella ultimazione dei lavori per il completamento dell'opera o, infine, nella sentenza di primo grado ove i lavori siano proseguiti dopo l'accertamento e sino alla data del giudizio.</p>   | <i>Cassazione Penale, sez. III, 18 novembre 2025, n. 37512</i> |
| <b>Destinazione verde pubblico</b>                                | <p><b>La destinazione a verde pubblico, in linea di principio, non comporta l'imposizione di un vincolo espropriativo, bensì di un vincolo conformativo, funzionale all'interesse pubblico conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico, che definisce i caratteri generali dell'edificabilità in ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale.</b> In particolare, quando lo strumento urbanistico consente di realizzare le finalità di interesse pubblico mediante attività di iniziativa privata, o promiscua, in regime di economia di mercato, senza la previa ablazione del bene, con conseguente possibilità per il proprietario di sfruttamento del proprio diritto dominicale, sia pure nei limiti previsti dal PRG, non si può affermare che lo strumento urbanistico abbia imposto un vincolo di natura sostanzialmente espropriativo.</p> | <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 26 novembre 2025, n. 9334</i>  |
| <b>Permesso di costruire – Termine inizio lavori - Decorrenza</b> | <p><b>Nel caso in cui il procedimento volto al rilascio del permesso edilizio si concluda con il silenzio assenso, il termine per dare inizio ai lavori decorre solo qualora vi sia un elemento che garantisca la certezza in ordine al prodursi dell'effetto legittimante che può essere dato dalla attestazione di cui al comma 8 secondo periodo dell'art. 20 del d.p.r. 380/2001 o da una sentenza passata in giudicato che abbia statuito sul punto, non potendo la amministrazione decretare la</b></p>   | <i>Tar Toscana, sez. III, 26 novembre 2025, n. 1896</i>        |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | decadenza del titolo edilizio tacito<br>nell'incertezza sul verificarsi dei suoi<br>presupposti. |  |
|--|--|--|