



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

5 dicembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Convenzione urbanistica	<p>Gli impegni assunti in sede convenzionale – al contrario di quanto si verifica in caso di rilascio del singolo titolo edilizio, in cui gli oneri di urbanizzazione e di costruzione a carico del destinatario sono collegati alla specifica trasformazione del territorio oggetto del titolo – non vanno infatti riguardati isolatamente, ma vanno rapportati alla complessiva remuneratività dell'operazione, che costituisce il reale parametro per valutare l'equilibrio del sinallagma a base dell'accordo. Le amministrazioni, con la sottoscrizione della convenzione, assumono anche esse degli obblighi (quali consentire la trasformazione di vaste aree del loro territorio e realizzare le opere di urbanizzazione a ciò correlate), confidando nella possibilità di utilizzare gli importi che il privato si obbliga in quella sede a versare per eseguire gli interventi ritenuti necessari ad assicurare un razionale sviluppo territoriale. Se si consentisse al privato di svincolarsi liberamente dal suo obbligo, l'affidamento dell'amministrazione sorto con la sottoscrizione della convenzione urbanistica verrebbe quindi ingiustamente leso. Queste conclusioni valgono sia nelle ipotesi in cui la convenzione è ancora in tutto o in parte attuabile, anche in modo diverso rispetto all'intervento originariamente programmato, sia in quella in cui l'intervento non sarà mai attuato, e dunque indipendentemente dall'effettiva trasformazione del territorio.</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 7 novembre 2025, n. 3613</i></p>
Condono edilizio – Ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza	<p>Le ulteriori opere eseguite dopo la presentazione dell'istanza di condono devono dirsi abusive e in prosecuzione dell'indebita attività edilizia pregressa, ripetendo le caratteristiche di illiceità dell'opera principale cui ineriscono strutturalmente, con conseguente obbligo dell'amministrazione comunale di ordinarne la demolizione ai sensi degli artt. 27 e 31 del Dpr 380/2001. Ciò, peraltro,</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 27 novembre 2025, n. 1958</i></p>

	<p>non significa negare in assoluto la possibilità di intervenire su immobili rispetto ai quali pende l'istanza di condono, ma solo affermare che, a pena dell'assoggettamento alla medesima sanzione demolitoria prevista per il manufatto abusivo di riferimento, tale possibilità di intervento deve esplicarsi nel rispetto delle procedure di legge, ovvero segnatamente dell'art. 35 della legge n. 47/1985, ancora applicabile alla fattispecie in esame dai giudici per effetto dei rinvii operati anche dalla successiva legislazione condonistica. Infatti, l'art. 35, comma 14, della L. n. 47 del 1985, regolante le modalità e le condizioni in base alle quali è consentito al presentatore dell'istanza di sanatoria di completare, sotto la propria responsabilità, le opere abusive oggetto della domanda, dimostra semmai che, in linea di principio, è tassativamente impedita la prosecuzione dei lavori e la modificazione dello stato dei luoghi, se non con l'osservanza delle cautele previste dalla legge. Ne consegue, per l'interessato, l'onere di fornirsi del permesso ai sensi dell'art. 35 della L. n. 47/1985, la cui mancanza comporta, quale atto dovuto, l'applicazione della sanzione demolitoria.</p>	
Annnullamento in autotutela – Titolo edilizio	<p>I principi generali che regolano la materia dell'annullamento in autotutela di un atto amministrativo devono essere applicati, in linea di principio, anche nell'ipotesi in cui oggetto di annullamento sia un titolo edilizio. Di conseguenza, è necessario che l'atto di autotutela rechi una motivazione specifica in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale all'adozione dell'atto di ritiro, non potendosi ritenere sussistente in via generale un interesse pubblico in re ipsa (nella cosa stessa) al ritiro del titolo edilizio illegittimo.</p>	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. IV, 3 dicembre 2025, n. 3956</i>
Titoli edilizia – Impugnazione – Caratteristiche immobile – Onere della prova	<p>L'onere della prova, in materia di caratteristiche dell'immobile in cause relative all'impugnazione di provvedimenti relativi al regime</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. V, 4 dicembre 2025, n. 9564</i>

	<p>degli stessi, è di norma posto a carico del ricorrente, secondo il c.d. principio di vicinanza della prova.</p>	
<p>Convenzioni di lottizzazione – Efficacia</p>	<p>In materia di convenzioni di lottizzazione nel tempo si sono delineate i principi applicabili in materia di efficacia delle convenzioni di lottizzazione, affermando che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il termine decennale menzionato nella convezione è quello previsto ex lege dall'art. 16 della legge n. 1150 del 1942 relativo alla durata dei piani particolareggiati, ritenuto pacificamente applicabile anche in materia di piani e convenzioni di lottizzazione ex art. 28 della medesima legge: si tratta di un termine massimo, non superabile, al fine di consentire al Comune di riesercitare il potere di pianificazione urbanistica; - il termine decennale di efficacia previsto per i piani particolareggiati e, dunque, anche ai piani di lottizzazione si applica solo alle disposizioni di contenuto espropriativo, non anche alle prescrizioni urbanistiche di piano, che rimangono pienamente operanti e vincolanti sino all'approvazione di un nuovo piano attuativo; - alla scadenza del termine di efficacia sopravvivono la destinazione di zona, la destinazione ad uso pubblico di un bene privato, gli allineamenti, le prescrizioni di ordine generale e quant'altro attenga all'armonico assetto del territorio, trattandosi di misure che devono rimanere inalterate fino all'intervento di una nuova pianificazione, non essendo la stessa condizionata all'eventuale scadenza di vincoli espropriativi o di altra natura; 	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 3 dicembre 2025, n. 9538</i></p>

	<p>- le conseguenze della scadenza dell'efficacia del piano attuativo (ovvero dei piani a questo equiparati) si esauriscono nell'ambito della sola disciplina urbanistica, non potendo invece incidere sulla validità ed efficacia delle obbligazioni assunte dai soggetti attuatori degli interventi. Quindi, resta in vigore il complesso delle prescrizioni in cui questo si articola, in particolare per quanto concerne gli obblighi correlati alla cessione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione.</p>	
Lottizzazione abusiva	<p>Nell'analisi del fenomeno lottizzatorio abusivo, è necessario effettuare una valutazione complessiva e non parcellizzata, ossia non circoscritta ai singoli edifici, delle opere realizzate: esse, infatti, devono essere esaminate nel loro complesso, quali elementi determinanti una trasformazione antropica della zona, con aggravio di carico urbanistico e conseguente adeguamento degli standard urbanistici preesistenti, in misura contraria alle norme legislative e agli strumenti urbanistici comunali.</p>	<i>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 2 dicembre 2025, n. 21680</i>