ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

27 novembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – La disciplina sopravvenuta sul cambio d'uso non supera la convenzione urbanistica vigente senza un'espressa previsione	Le disposizioni normative che intervengono successivamente alla stipulazione di una convenzione urbanistica, introducendo un regime più favorevole in materia di mutamento della destinazione d'uso degli immobili, non determinano, per ciò solo, il venir meno degli obblighi convenzionalmente assunti, neppure quando il contenuto dell'accordo sia confluito nella pianificazione urbanistica comunale. In assenza di un'espressa previsione legislativa che estenda la nuova disciplina ai rapporti convenzionali preesistenti, la modificazione degli impegni pattizi presuppone il consenso di tutti i contraenti, in ragione dell'autonoma efficacia negoziale della convenzione. Tale principio trova applicazione anche qualora l'accordo contenga una clausola di adeguamento alle successive modificazioni legislative o urbanistiche, la cui operatività resta subordinata all'effettiva incidenza della normativa sopravvenuta sulle convenzioni già perfezionate. Ai fini dell'individuazione della destinazione legittima dell'immobile, assumono rilievo i titoli edilizi e gli obblighi risultanti dalla convenzione, mentre le risultanze catastali, aventi diversa funzione, non possono modificarne il contenuto. Parimenti, la cessazione dei vincoli di destinazione turistico-alberghiera disposta dalla legislazione regionale con riferimento a quelli costituiti in forza di precedenti disposizioni normative non comporta l'estinzione degli autonomi obblighi derivanti da accordi urbanistici tuttora efficaci.	*Tar Liguria, Genova, Sez. II, 6 novembre 2026 n. 1222*
Edilizia e urbanistica – Terzo condono edilizio e insanabilità degli abusi maggiori con aumento di volume realizzati in aree assoggettate a vincolo paesaggistico	In tema di c.d. terzo condono edilizio (art. 32 del D.L. n. 269/2003, conv. in L. n. 326/2003), le opere abusive realizzate su immobili assoggettati a vincolo paesaggistico e consistenti in interventi di nuova costruzione che comportino aumento di superficie o di volumetria (c.d. abusi maggiori) non sono in alcun caso suscettibili di	*Consiglio di Stato Sez. V, 2 novembre 2026, n. 7918*

	sanatoria, qualora l'intervento sia stato eseguito in epoca successiva all'imposizione del vincolo. In tali fattispecie, il diniego di condono costituisce atto vincolato a fronte di una preclusione legale assoluta, derivando da ciò la totale irrilevanza della destinazione accessoria o commerciale del manufatto, del previo ottenimento di autorizzazioni igienico-sanitarie, di eventuali vizi o contraddittorietà del parere reso dall'autorità di tutela paesaggistica, nonché dell'invocata disparità di trattamento rispetto a prassi amministrative pregresse ovvero a titoli rilasciati sotto l'impero di differenti e non omogenei regimi condonistici.	
Edilizia e urbanistica – Effetti della pendenza della domanda di accertamento di conformità sulla legittimità e sull'efficacia dell'ordinanza di demolizione	La presentazione di una domanda di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 non incide sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione e non priva l'amministrazione del potere repressivo dell'abuso edilizio. La pendenza della procedura di sanatoria determina unicamente la temporanea inefficacia e ineseguibilità del provvedimento sanzionatorio fino alla sua definizione, anche tacita; ne deriva che, in caso di rigetto o archiviazione dell'istanza, l'ordine di demolizione riacquista automaticamente piena efficacia ed eseguibilità, senza alcuna necessità per l'amministrazione di adottare una nuova ingiunzione di ripristino dello stato dei luoghi.	*Consiglio di Stato Sez. IV, 3 novembre 2026, n. 8009*
Edilizia e urbanistica – Realizzazione di nuove aperture sulla facciata condominiale	La realizzazione di nuove aperture sulla facciata condominiale, quando comporta una modifica significativa del prospetto, non può essere legittimata esclusivamente attraverso la presentazione di una SCIA. Occorre acquisire preventivamente l'autorizzazione dell'assemblea condominiale, individuare il corretto titolo abilitativo edilizio e rispettare gli eventuali adempimenti previsti dalla normativa strutturale e antisismica	*Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 3 novembre 2026, n. 17387*
Edilizia e urbanistica – Atto amministrativo – SCIA in sanatoria – Diniego – Ordine di ripristino – Carenze documentali e tecniche	È legittima la dichiarazione di inammissibilità di una SCIA in sanatoria, accompagnata dall'ordine di ripristino, quando permangano	*Tar Lombardia, Milano, sez. II, 25 novembre 2026 n. 5334*

	carenze documentali e tecniche previamente contestate dall'Amministrazione e non superate dalle integrazioni del privato. In particolare, la mancata produzione della valutazione di sicurezza statica di un balcone abusivo, richiesta in relazione alle norme tecniche per le costruzioni, costituisce ragione ostativa assorbente, non potendo l'opera presumersi sicura per il solo fatto della sua preesistenza o della sua presenza nell'immobile al momento dell'acquisto. Conseguentemente, il provvedimento di diniego è sufficientemente motivato quando individua le criticità residue già comunicate nel corso dell'istruttoria e il privato ne ha avuto concreta conoscenza e possibilità di interlocuzione. Del resto, la realizzazione abusiva dell'opera non può fondare un'aspettativa legittima alla conservazione del vantaggio economico derivante dalla sua presenza.	
Edilizia e urbanistica – Repressione degli abusi edilizi – Istanza di attivazione dei poteri repressivi – Legittimazione e interesse ad agire – *Vicinitas* – Necessità di un pregiudizio concreto e specifico	La legittimazione a sollecitare l'esercizio dei poteri repressivi dell'amministrazione comunale non spetta a qualunque cittadino in ragione del mero interesse al corretto funzionamento della pubblica amministrazione, essendo necessario che il soggetto istante sia titolare di un interesse personale e differenziato rispetto a quello della generalità dei consociati. La *vicinitas*, quand'anche dimostrata, non è di per sé sufficiente a fondare l'interesse ad agire, occorrendo altresì l'allegazione specifica del pregiudizio che l'abuso edilizio arrecherebbe alla proprietà o al possesso del soggetto istante. In difetto di tale allegazione, l'istanza di attivazione dei poteri repressivi si risolve in una sollecitazione meramente emulativa, non sorretta da un interesse giuridicamente tutelabile, con conseguente inammissibilità del ricorso per carenza di legittimazione e di interesse ad agire.	*Tar Calabria, Catanzaro, Sez. II, 25 novembre 2026 n. 2340*
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Vincoli urbanistici – Vincoli conformativi e	Con riferimento ai vincoli urbanistici devono essere tenuti distinti i vincoli conformativi dai vincoli espropriativi	*Tar Puglia, Lecce, Sez. I, 25 novembre 2026 n. 1543*

vincoli espropriativi – Elementi di distinzione	o sostanzialmente espropriativi, in quanto i primi sono quelli che dividono in tutto o in parte il territorio comunale in zone assoggettate a una disciplina dello *ius aedificandi* omogenea (cd. zonizzazione) e che dunque si connotano per il fatto di incidere su una generalità di beni, potenzialmente appartenenti a una pluralità indifferenziata di soggetti, beni che vengono accumunati in ragione delle caratteristiche intrinseche degli stessi e del contesto nel quale si inseriscono; mentre i secondi sono quelli che riservano alla mano pubblica l'edificazione in una specifica area (cd. localizzazione) o che svuotano sostanzialmente di contenuto del diritto di proprietà su di un determinato bene.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Per carenza del preventivo rilascio del titolo abilitativo – Intervento edilizio che ha determinato incremento volumetrico, diversa distribuzione degli ambienti interni e variazione prospettica di un edificio residenziale	È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha ordinato la demolizione di alcuni manufatti edilizi abusivi, realizzati senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso di interventi edilizi che hanno determinato non solo un incremento volumetrico, ma anche una diversa distribuzione degli ambienti interni ed una variazione prospettica e che, pertanto, non possono non essere soggetti a sanzione demolitoria.	*Consiglio Di Stato, SEZ. III, 24 novembre 2026 n. 8598*
Edilizia e urbanistica – CILA – Dichiarazione di inefficacia – Poteri del comune – Limiti	È illegittima la dichiarazione di inefficacia della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) che non sia fondata sull'utilizzo della comunicazione per interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o a permesso di costruire. In relazione alla CILA il comune non dispone di poteri inibitori, conformativi o di autotutela analoghi a quelli previsti per la SCIA dall'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. Ha soltanto il potere di verificare, nell'esercizio della vigilanza di cui all'art. 27 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, che l'intervento comunicato rientri nel relativo regime edilizio (nella specie, lavori di rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione di un lastrico di copertura)	*Tar Campania, Napoli, Sez. IV, 3 novembre 2026, n. 6262*

Edilizia e urbanistica – SCIA – Serra bioclimatica – Trasformazione in superficie residenziale – Incremento volumetrico – Cessione di cubatura – Diritti edificatori non esercitati – Sopravvenuta disciplina urbanistica – Incidenza – Legittimità del diniego.	È legittimo il diniego in ordine a una SCIA per la trasformazione di una loggia, originariamente assentita come "serra bioclimatica", in ampliamento della zona giorno e per la trasformazione di una finestra in portafinestra per l'accesso al lastrico solare opposto perché la serra bioclimatica, per sua natura, costituisce un manufatto autorizzato esclusivamente quale impianto destinato al miglioramento delle prestazioni energetiche dell'edificio e, in quanto tale, privo di rilevanza sotto il profilo della superficie e della volumetria utile e perché, conseguentemente, la sua trasformazione dovrebbe essere qualificata quale intervento di ampliamento della superficie, soggetto agli ordinari limiti urbanistici della vigente disciplina. Inoltre, non è rilevante la circostanza della esistenza, sull'immobile interessato, di una volumetria acquistata con una cessione di cubatura e mai utilizzata, nel caso in cui, medio tempore, sia intervenuta l'approvazione di uno strumento urbanistico generale, che ha inciso negativamente, riducendole sensibilmente, sulle potenzialità edificatorie dell'area e dell'immobile interessato; la volumetria acquisita mediante cessione di cubatura integra una qualità giuridica del fondo solo finché lo consenta la disciplina urbanistica, senza poter dare luogo ad un diritto definitivamente acquisito e sottratto allo *jus superveniens*.	*Tar Lombardia, Brescia, Sez. 17 novembre 2026 n. 1577*
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Approvazione del PUG – Deliberazione del Comune – Scelta di attribuire ad alcuni terreni privati dotati di potenzialità edificatoria la destinazione urbanistica a zona agricola – Area agricola periurbana – Minimo consumo di suolo	È legittima la deliberazione del Comune, in sede di approvazione del PUG,, di attribuire ad alcuni terreni privati dotati di potenzialità edificatoria, ricadenti in ambito urbano consolidato prevalentemente residenziale , destinazione urbanistica a zona agricola, nello specifico, in zona "per interventi funzionali all'attività agricola", ovvero, in "ambito agricolo periurbano", che sia motivata con riferimento alla necessità di promuovere l'uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano, mediante il	*Tar Emilia-Romagna, Parma, Sez. I, 18 novembre 2026 n. 555*

	minimo consumo di suolo; in tal caso, nessuna aspettativa qualificata sia sorta in capo ai ricorrenti vantando appunto una mera aspettativa di fatto non tutelata dall'ordinamento; essendo l'aspettativa dei ricorrenti del tutto generica la motivazione della scelta pianificatoria non può essere che quella evincibile dai criteri generali seguiti nell'impostazione del Piano; ciò detto, la scelta del PUG di classificare l'area come agricola periurbana appare coerente con la Relazione alla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale.	