

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

12 giugno 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Annullamento in autotutela	Il regime temporale di diciotto mesi per l'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio previsto dall'articolo 21 nonies della legge 241/1990 (n.b. ora di 6 mesi in seguito alla modifica intervenuta con legge 182/2025) decorre senz'altro dal giorno di entrata in vigore della novella legislativa.	<i>Consiglio di Stato, sez.III, 25 marzo 2026, n. 2505</i>
Ristrutturazione edilizia	La ristrutturazione edilizia ricomprende anche interventi che conducono a modifiche radicali dell'edificio preesistente, ivi inclusa la demoricostruzione con differenti collocazioni spaziali, caratteristiche architettoniche e, in determinati casi, volumetriche del nuovo edificio, sicché quello che ormai differenzia la ristrutturazione edilizia dalla nuova costruzione è soltanto la preesistenza, nella prima tipologia di intervento, di un fabbricato, mentre la nuova costruzione si concretizza in una trasformazione del territorio implicante un consumo di suolo del tutto nuovo.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 22 maggio 2026, n. 4155</i>
Tolleranze costruttive	Le tolleranze costruttive possono essere riferite solo alle divergenze occorse in fase esecutiva per minime imperfezioni, di regola impercettibili, emergenti dalle lavorazioni di cantiere o, in ogni caso, alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un progetto approvato, ma non possono mai estendersi sino a ricomprendere intere opere non contemplate dal titolo che costituiscano un aliquid novi ("qualcosa di nuovo") rispetto ai titoli rilasciati e un aliud ("qualcosa di diverso") rispetto agli interventi assentiti per tipologia, materiali e finalità di utilizzo.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 27 maggio 2025, n. 4283</i>
Frazionamento del lotto – Volumetria residua	Quando un'area edificabile viene successivamente frazionata in più parti tra i vari proprietari, la volumetria disponibile nell'intera area resta invariata, pertanto, qualora sul lotto originario siano già state realizzate una o più	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 22 maggio 2026, n. 4151</i>

	<p>costruzioni, i proprietari dei vari terreni in cui tale lotto sia stato successivamente frazionato, hanno a disposizione solo la volumetria che eventualmente residua, tenuto conto di quanto originariamente costruito.</p>	
<p>Accertamento di conformità</p>	<p>L'applicazione dell'articolo 36-bis del Dpr n. 380/2001 in area soggetta a un divieto assoluto di edificazione resta preclusa e ciò per due ragioni fondamentali: il mancato rispetto del requisito della conformità urbanistica e l'impossibilità logica di un giudizio di compatibilità paesaggistica favorevole. La sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis, infatti, può essere ottenuta solo se l'intervento <i>"risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda"</i> e un vincolo di inedificabilità assoluta, imposto per ragioni paesaggistiche, costituisce parte integrante della <i>"disciplina urbanistica"</i> del territorio, vietando <i>"in toto"</i> qualsiasi nuova edificazione. Anche prima dell'introduzione dell'art. 36-bis, la giurisprudenza ha costantemente affermato che la presenza di un vincolo di inedificabilità assoluta impedisce la regolarizzazione degli abusi edilizi, proprio perché rende impossibile soddisfare il requisito della conformità agli strumenti urbanistici. Il comma 4 dell'art. 36-bis ha introdotto, peraltro, una significativa novità, consentendo all'autorità preposta alla tutela del vincolo di esprimere un parere sulla compatibilità paesaggistica anche per abusi "primari", cioè per gli illeciti che hanno comportato la creazione di nuovi volumi o superfici. La disposizione supera, quindi, la preclusione automatica che l'art. 167, comma 4, del decreto legislativo n. 42/2004 imponeva per la sanatoria paesaggistica di tali abusi. Tuttavia, questa innovazione non rende sanabile un'opera realizzata in spregio ad un divieto assoluto di edificazione, in quanto il vincolo di inedificabilità assoluta preclude ogni valutazione di compatibilità, già compiuta a monte dal soggetto</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 9 aprile 2026, n. 109</i></p>

	pianificatore, con la conseguenza che l'autorità paesaggistica non può far altro che prendere atto dell'esistenza del divieto assoluto di edificazione.	
Vincolo cimiteriale	<p>In tema di vincolo cimiteriale, la condivisibile giurisprudenza amministrativa ha fissato le seguenti coordinate ermeneutiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'esistenza del vincolo cimiteriale, che è vincolo di inedificabilità assoluta, preclude il rilascio della sanatoria ai sensi dell'art. 33 l. 47/1985, senza necessità di compiere valutazioni in ordine alla concreta compatibilità dell'opera con i valori tutelati dal vincolo; - il vincolo in questione ha natura conformativa e si impone di per sé, con efficacia diretta, indipendentemente dal recepimento in strumenti urbanistici, i quali non sono idonei, proprio per la loro natura, ad incidere sulla sua esistenza o sui suoi limiti; - la situazione di inedificabilità prodotta dal vincolo è suscettibile di venire rimossa solo in ipotesi eccezionali e comunque solo per considerazioni di interesse pubblico, in presenza delle condizioni specificate nell'art. 338, quinto comma, R.D. 24 luglio 1934, n. 1265, essendo norma eccezionale e di stretta interpretazione non posta a presidio di interessi privati; con la conseguenza che la procedura di riduzione della fascia inedificabile resta attivabile nel solo interesse pubblico, come valutato dal legislatore nell'elencazione delle opere ammissibili; 	<i>Tar Toscana, Firenze, sez. III, 29 maggio 2026, n. 1086</i>
Opere interne	Sono irrilevanti sotto il profilo paesaggistico le opere puramente interne.	<i>Tar Emilia-Romagna, sez. II, 26 maggio 2026, n. 955</i>