

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

15 maggio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Piano di lottizzazione – Validità - Scadenza	<p>La scadenza della validità del piano di lottizzazione determina il venir meno dei presupposti dello ius aedificandi (c.d. diritto ad edificare) e della posizione qualificata del lottizzante e comporta l'inefficacia di tutte le previsioni del piano di lottizzazione che non hanno avuto concreta attuazione. Ne consegue che nell'ipotesi di scadenza della lottizzazione si riespande l'originario ius aedificandi con i caratteri primigeni; la scadenza del piano relativo implica la riappropriazione, da parte del Comune, dei suoi poteri d'ordinamento e di gestione del territorio con il connesso obbligo dei proprietari dei singoli lotti ineditati, insistenti nel comprensorio di un piano di lottizzazione ormai scaduto, al pagamento degli oneri di urbanizzazione, qualora la concessione edilizia sia assentita in via del tutto autonoma da tale programma costruttivo.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 13 maggio 2026, n. 3768</i></p>
Ristrutturazione edilizia – Ricostruzione su ruderi – nuova costruzione	<p>Il concetto di ristrutturazione postula che sia possibile individuare, in maniera pressoché certa, l'esatta cubatura e sagoma d'ingombro del fabbricato su cui intervenire; solo se è chiara la base di partenza è possibile discutere l'entità e la qualità delle modifiche apportabili. Pertanto, costituisce nuova opera la ricostruzione su ruderi o su di un edificio già da tempo demolito (anche in parte) o diruto.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II quater, 13 maggio 2026, n. 8814</i></p>
Contributo concessorio – Esonero	<p>Il beneficio dell'esonero dalla corresponsione del contributo concessorio afferente ai costi di costruzione ed urbanizzazione, previsto per gli immobili nei quali si svolge attività industriale dall'art. 10, comma 1, della Legge n. 10/1977 (ora art. 19 del Dpr. n. 380/2001), concerne strettamente i fabbricati complementari ed asserviti alle esigenze proprie di un impianto industriale e non già quegli edifici che non sono di per sé destinati alla produzione di beni industriali, ovvero le opere edilizie comunque</p>	<p><i>Tar Abruzzo, Pescara, sez. I, 13 maggio 2026, n. 268</i></p>

	suscettibili di essere utilizzate al servizio di qualsiasi attività economica.	
Ristrutturazione edilizia	<p>La profonda evoluzione della nozione di ristrutturazione edilizia, culminata con le modifiche introdotte dall'art. 10 del D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (c.d. "Decreto Semplificazioni"), consente di qualificare come intervento di ristrutturazione demo-ricostruttiva anche la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, senza il vincolo della sagoma e del sedime preesistenti, purché non vengano introdotti radicali elementi di discontinuità. Anche dopo le suddette modifiche normative, invece, un intervento di demolizione e ricostruzione si qualifica come nuova costruzione, e non come ristrutturazione, quando non conservi alcuna traccia dell'immobile preesistente e determini un carico urbanistico del tutto nuovo e diverso da quello originario. Nel caso in esame dai giudici l'intervento, pur comportando una significativa modificazione del complesso preesistente attraverso la "parziale traslazione (mediante demolizione e ricostruzione) di una slp/vol. (...) per ricostruirla in testa ad un'altra porzione dell'organismo edilizio in essere", si qualifica correttamente come ristrutturazione edilizia, perché la sua finalità rimane la trasformazione dell'organismo edilizio, senza sconfinare nella creazione ex novo di un manufatto su un'area libera.</p>	<i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 12 maggio 2026, n. 641</i>
Locazioni brevi	<p>L'art. 23-ter, co. 1-bis, 1-ter e 1-quater, laddove prevede che gli strumenti urbanistici comunali possano fissare "specifiche condizioni" al mutamento della destinazione d'uso, attribuisce ai comuni il potere di regolare fenomeni come le locazioni brevi, attraverso l'individuazione delle misure ritenute più idonee a tutelare le primarie esigenze legate all'ordinato sviluppo del proprio territorio, fino a prevedere, in taluni casi e a determinate condizioni,</p>	<i>Tar Toscana, sez. I, 14 maggio 2026, n. 916</i>

anche divieti specifici.

(...omissis)

La previsione del divieto di insediamento dell'uso per residenza temporanea nel centro storico cittadino non presenta, di per sé, profili di irragionevolezza, né contrasta con i principi di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, giustificandosi in ragione dell'esigenza di assicurare uno sviluppo del territorio che non si limiti al coordinamento delle potenzialità edificatorie connesse al diritto di proprietà, ma tenga conto delle necessità abitative della comunità, della concreta vocazione dei luoghi, dei valori ambientali e paesaggistici, delle esigenze di tutela della salute e quindi della vita salubre degli abitanti e delle esigenze economico-sociali della comunità e si pone dunque entro i confini propri della pianificazione urbanistica in quanto funzionale al raggiungimento del fine dell'ordinato assetto del territorio o, secondo una felice espressione, del migliore *"assetto territoriale della convivenza"*.

(...omissis)

La destinazione di un immobile residenziale a locazione turistica non costituisce un elemento essenziale del diritto di proprietà, che può essere legittimamente conformato dall'autorità amministrativa, nell'esercizio delle sue prerogative, lasciando al proprietario la facoltà di sfruttare il bene in modi diversi, ad esempio avviando una struttura ricettiva extra-alberghiera, o una locazione non turistica.

(...omissis)

La protezione dell'ambiente urbano e gli obiettivi di politica sociale e culturale, insieme alla conservazione del patrimonio storico e artistico, costituiscono motivi imperativi di interesse generale che giustificano restrizioni della libertà di iniziativa economica alla stregua della stessa normativa europea e dei quali, pertanto, anche

la pianificazione urbanistica può farsi carico per introdurre limitazioni a determinate attività, la liberalizzazione del mercato dei servizi non potendo essere intesa in senso assoluto come primazia del diritto a esercitare sempre e comunque l'attività economica; e in senso conforme dispone la legislazione nazionale in tema di liberalizzazione delle attività economiche la quale fa pur sempre salvi i vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali, dai principi fondamentali della Costituzione, e – in linea con le indicazioni del legislatore e della giurisprudenza europei – dalle disposizioni indispensabili per la protezione della salute umana, la conservazione delle specie animali e vegetali, del paesaggio e del patrimonio culturale, dell'ambiente e dell'ambiente urbano.

(...omissis)

La misura limitativa (posta dalla variante) risponde ai principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione di derivazione eurounitaria e richiamati dalla normativa regionale in esame. **Da un lato, infatti, il divieto di insediare nel centro storico nuovi usi per residenza temporanea risulta idoneo allo scopo di favorire e incoraggiare il recupero della residenza stanziale in centro storico, e, dall'altro, non è suscettibile di essere sostituito da una misura meno restrittiva, ove si consideri che esso vale per il futuro e non impedisce agli operatori già insediati di continuare nell'attività, la cui diffusione il Comune ha voluto arrestare per tentare di favorire il ritorno alla residenza stabile (scelta al più opinabile, ma non certo irragionevole).**

(...omissis)

Né il divieto può ritenersi discriminatorio, dal momento che tale misura è stata assunta tenendo conto dello specifico impatto urbanistico delle locazioni brevi sul tessuto del centro storico, che non

coincide con quello di altre forme di sfruttamento del bene, quali le locazioni di lunga durata a fini residenziali o l'esercizio di attività alberghiera, né con quello che le stesse locazioni producono sulle restanti aree cittadine; **la diversità delle situazioni di fatto, dunque, giustifica e rende ragionevole il diverso trattamento riservato alle stesse, senza che possa parlarsi di discriminazione o di indebita disparità di trattamento.**

(...omissis)

Non può costituire discriminazione il fatto che la variante preveda il divieto solo per le nuove attività di locazione turistica breve, senza incidere su quelle avviate prima della sua adozione, dal momento che gli strumenti di pianificazione, di norma, non possono avere efficacia retroattiva.

(...omissis)

Si può anche ammettere che il carico antropico di un alloggio non muti a seconda che esso sia occupato da turisti che vi alloggiano, a turno, per periodi di pochi giorni o, invece, da persone che vi risiedono stabilmente (in quanto nelle due ipotesi il numero di persone ospitate giorno per giorno nell'alloggio non cambia). Nondimeno, **pare evidente che le esigenze di una popolazione stabile sono ben diverse da quelle di una popolazione di turisti, il che inevitabilmente si riflette sull'offerta di servizi e sul tessuto commerciale cittadino, vanificando le scelte di pianificazione compiute dall'Amministrazione territoriale.**