

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

17 aprile 2026



| ARGOMENTO | MASSIME | SENTENZA |
|---|--|--|
| Immobili condonati - Legittimità | <p>Pur se secondo una consolidata ma risalente giurisprudenza un immobile condonato può essere oggetto solo di interventi manutentivi e non di nuove opere, appare preferibile ritenere, sulla base dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Dpr 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia, posto che il rilascio del titolo in sanatoria, pur costituendo una fattispecie eccezionale di legge, alla luce del generale principio dell'ordinamento italiano ed eurounitario di certezza del diritto, che non ammette zone "grigie" e che è stato recentemente confermato dalla Corte Costituzionale come bene munito di tutela costituzionale, ed in conformità alle previsioni costituzionali di cui agli articoli 41 e 42 di tutela dell'iniziativa economica e della proprietà, deve necessariamente conferire al bene una piena legittimità giuridica sotto il profilo edilizio, ai fini di un suo godimento e di un suo commercio giuridico rispettosi delle esigenze di interesse pubblico generale sottese alla qualità, sicurezza e salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, al diritto alla casa e al benessere economico dei lavoratori, delle comunità locali e dell'intero Paese.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 9 aprile 2026, n. 1712</i></p> |
| Soppalco | <p>La realizzazione di un soppalco costituisce un intervento da valutarsi caso per caso, nel senso che soltanto se idoneo a generare un maggiore carico urbanistico esso sarà riconducibile all'ambito della ristrutturazione edilizia, mentre laddove sia tale da dare vita a una superficie accessoria, ben potrà essere considerato un intervento minore compatibile con la manutenzione straordinaria o il risanamento conservativo.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 15 aprile 2026, n. 2993</i></p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Convenzioni urbanistiche</p> | <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, con la conseguenza che ove, in tutto o in parte, l'edificazione non ha luogo, può venire in essere un pagamento indebito fonte di un obbligo restitutorio – non vanno 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 e, quindi, la sostanziale liceità degli impegni assunti.</p> | <p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 16 aprile 2026, n. 521</i></p> |
| <p>Lottizzazione abusiva</p> | <p>La lottizzazione abusiva non coincide con il singolo contratto e non coincide con il singolo manufatto; essa si atteggia come fenomeno unitario, la cui cifra giuridica è l'incidenza sul governo del territorio. La conseguenza, sul piano dell'accertamento, è che l'ordinamento tende fisiologicamente a valorizzare un approccio sostanziale e globale, nel quale atti negoziali e trasformazioni materiali vengono letti non come episodi isolati, ma come indici convergenti di un disegno di trasformazione del suolo.</p> | <p><i>Consiglio di giustizia amministrativa, sez. giurisd, 14 aprile 2026, n. 245</i></p> |
| <p>Condono edilizio – Abusi maggiori – Vincolo paesaggistico sopravvenuto – Regione Sardegna</p> | <p>La Regione Sardegna, nell'approvare le norme attuative del D.L. n. 269/2003, convertito con la L. n. 326/2003, non ha scelto di imporre dei limiti al condono più stretti di quelli posti dal legislatore nazionale: l'art. 2, lett. c) ed e) della L.R. Sardegna n. 4/2004, prevede che gli abusi maggiori possono essere condonati anche se insistenti in zona vincolata, purché il vincolo sia posteriore alla realizzazione delle opere e purché, naturalmente, ricorrano le ulteriori condizioni previste dalla legge, tra le quali il parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo.</p> | <p><i>Consiglio di Stato, sez. III, 6 marzo 2026, n. 1815</i></p> |
| <p>Pergotenda – Nozione</p> | <p>Perchè possa parlarsi di pergotenda è necessario che l'opera, per le sue</p> | <p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 2 aprile 2026, n. 6143</i></p> |

| | | |
|--|---|--|
| | <p>caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determini la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma deve anche trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda", anche in materiale plastico, ma a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; - la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda, necessario al sostegno e all'estensione della stessa; - gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio "principale". | |
|--|---|--|