

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

18 settembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Impugnazione in s.g. – Del confinante – Censura della lesione della perdita della veduta panoramica – Omessa dimostrazione – Panoramicità del luogo – Visuale panoramica – Pregiudizio effettivo e serio	In materia di edilizia e urbanistica, e in particolare con riguardo all'impugnazione, in sede giurisdizionale, del titolo edilizio da parte del proprietario confinante, fondata, tra l'altro, sulla lesione conseguente alla perdita di una veduta panoramica, deve osservarsi che, ai fini della sussistenza dell'interesse a ricorrere, devono essere verificati i seguenti presupposti: i) la panoramicità del luogo , intesa quale situazione di fatto derivante dalla bellezza dell'ambiente e dalla visuale che si gode da un certo posto, che può trovare tutela nella <i>servitus altius non tollendi</i> , la cui esistenza, non potendo il diritto alla veduta panoramica fondarsi sulla mera preesistenza della visuale rispetto all'opera contestata; ii) la visuale panoramica , ancorché priva di una diretta protezione giuridica, può costituire una qualità dell'immobile incidente sulla sua migliore fruibilità e, conseguentemente, sul suo valore economico, sicché la sua compromissione può, in concreto, integrare un pregiudizio idoneo a configurare l'interesse a ricorrere; iii) il pregiudizio deve essere effettivo e serio , dovendo la visuale essere concretamente fruibile e caratterizzata da evidenti, peculiari e qualificati profili di pregio, così da evitare che l'iniziativa giudiziaria venga esercitata per finalità meramente emulative o sulla base di profili di danno meramente soggettivi e privi di adeguato riscontro nella realtà.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 11 settembre 2026 n. 6861</i>
Edilizia e urbanistica – condono - limite legale volumetrico di 200 mc –	L'articolo 2, comma 1, lett. a), della legge regionale della regione Lazio n. 12/2004 si pone	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. IV ter, 8 settembre 2026, n. 14705</i>

diniego di condono	come norma di chiusura e inderogabile, nella parte in cui stabilisce il limite massimo di volumetria di 200 mc assoggettabile a sanatoria; pertanto, il superamento di tale limite giustifica di per sé il diniego di condono.	
Edilizia e urbanistica – disponibilità giuridica dell’area - presupposto essenziale della legittimazione all’intervento – mancanza del titolo di legittimazione - inconfigurabilità strutturale della domanda – preclusione del silenzio assenso	La disponibilità giuridica dell’area costituisce presupposto essenziale della legittimazione all’intervento, ai sensi dell’art. 11 del d.P.R. n. 380/2001 e la mancanza del titolo di legittimazione rileva come causa della inconfigurabilità strutturale della domanda e preclude la formazione del silenzio – assenso sulle istanze di rilascio di titoli edilizi abilitativi.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 25 agosto 2026 n. 6636</i>
Edilizia e urbanistica – Provvedimento ablativo sanante – Accertamento di conformità – Vincolo paesaggistico – Accertamento di compatibilità paesaggistica – Casi suscettibili di sanatoria	La sanatoria di cui all’art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001 si fonda sul rilascio di un provvedimento abilitativo sanante da parte della competente amministrazione, sempre possibile previo accertamento di conformità o di non contrasto delle opere abusive non assentite agli strumenti urbanistici vigenti nel momento della realizzazione e in quello della richiesta, <i>previo accertamento di compatibilità paesaggistica nelle ipotesi in cui l’area sia assoggettata a vincolo paesaggistico</i> , accertamento tassativamente limitato alle sole fattispecie contemplate dall’art. 167, comma 4, del d. lgs. n. 42 del 200; pertanto, tale previsione considera suscettibili di sanatoria (e, quindi, idonei a determinare un <i>vulnus</i> alle esigenze paesaggistiche) esclusivamente: 1) i lavori che non determinano la creazione di superfici utili o	<i>Consiglio di Stato, Sez. VII, 14 settembre 2026, n. 6885</i>

Annullamento d'ufficio – Interesse pubblico di particolare rilevanza – Illegittimità del titolo – Zona vincolata	volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati; 2) i lavori effettuati con materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica; 3) i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'art. 3 del d.P.R. n. 380 del 2001. Al contrario, sono considerati sempre rilevanti dal punto di vista paesaggistico lavori che determinino incremento di superficie o di volumetria. ~~~ Per procedere all'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio inteso in senso ampio, la motivazione non deve dare atto della sussistenza di un interesse pubblico di particolare rilevanza, ma può limitarsi a rilevare l'illegittimità del titolo stesso, tanto più nei casi che interessano una zona vincolata come nella specie.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Permesso di costruire – In sanatoria – Omessa effettiva verifica dell'aumento di volumetria	In materia edilizia, è illegittimo il permesso di costruire in sanatoria rilasciato dall'amministrazione senza una verifica effettiva dell'eventuale aumento di volumetria dell'immobile rispetto ai titoli edilizi preesistenti, qualora tale aumento incida sulla sanabilità dell'opera. La mera situazione apparente risultante da un sopralluogo non è sufficiente a fondare il provvedimento di sanatoria, essendo necessaria un'adeguata istruttoria volta ad accertare la reale consistenza volumetrica del manufatto.	<i>Tar Campania, Salerno. Sez. II, 15 settembre 2026 n. 1535</i>

Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Variante Generale del Piano di Governo del Territorio – Approvazione – Scelta della P.A. di subordinare la edificazione in un’area del territorio alla preventiva approvazione di un piano attuativo complessivo –Area di non secondarie dimensioni – Necessità di ridurre il consumo di suolo e di evitare interventi edilizi non coordinati	In materia di edilizia e urbanistica, deve ritenersi legittima, in quanto ragionevole e logica, la scelta operata dal Comune in sede di approvazione definitiva degli atti costituenti la Variante Generale del Piano di Governo del Territorio, operata a mezzo di deliberazione del Consiglio comunale, nella parte in cui, facendo riferimento alla necessità di riduzione del consumo di suolo, è stato stabilito che, ai fini della edificazione in un determinato ambito territoriale, in ragione delle dimensioni dello stesso, della posizione esterna al tessuto urbano consolidato e per il fatto di interessare suolo agricolo, è necessaria, anche per l’assenza di opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla viabilità di accesso, la preventiva approvazione di un piano attuativo complessivo, non essendo possibile considerare il medesimo ambito come un semplice lotto di completamento con attuazione diretta. La motivazione assunta a sostegno del diniego è ragionevole, in quanto non solo la variante ha confermato la disciplina precedente, conferendo una certa stabilità alla scelta pianificatoria, ma ha correttamente ritenuto che, in concreto, un comparto composto da aree ancora libere possa essere edificato solo subordinatamente a una preventiva urbanizzazione d’insieme, evitando interventi non coordinati.	<i>Tar Lombardia, Brescia, Sez. II, 18 settembre 2026 n. 1239</i>
--	--	--