



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

19 dicembre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Strumenti urbanistici – Delocalizzazione attività esistenti	<p>Gli strumenti urbanistici, di norma, sono rivolti a disciplinare la futura attività di trasformazione e sviluppo del territorio; di conseguenza i limiti e le condizioni alle quali essi subordinano l’attività edilizia non incidono sulle opere già eseguite in conformità alla disciplina previgente, le quali conservano la loro precedente e legittima destinazione, pur se difformi dalle nuove prescrizioni. Pertanto, in assenza di misure indennitarie e/o perequative, la disposizione contenuta in un piano regolatore che preveda la delocalizzazione di attività esistenti, deve considerarsi estranea al potere urbanistico risolvendosi in una misura ablatoria atipica che si pone al di fuori del principio di legalità.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 15 dicembre 2025, n. 9884</i>
Piano urbanistico comunale	<p>Il piano urbanistico comunale, come tutti i piani, segue un procedimento complesso, scandito nelle fasi dell’adozione e dell’approvazione e dall’istruttoria partecipata (in modo che i cittadini possono presentare osservazioni od opposizioni) e deve riguardare la totalità del territorio comunale, in funzione dello sviluppo armonico e complessivo dello stesso.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. V, 11 dicembre 2025, n. 9761</i>
Circolare amministrativa - Nozione	<p>Le circolari amministrative non hanno valore normativo o provvidenziale e non assumono carattere vincolante per i soggetti destinatari dei relativi atti applicativi, che non hanno l’onere di impugnarle, ma possono limitarsi a contestarne la legittimità al solo scopo di sostenere che detti atti sono illegittimi perché scaturiscono da una circolare illegittima che avrebbe dovuto essere disapplicata; ne discende, a fortiori, che una circolare amministrativa contra legem (contro la legge) può essere disapplicata anche d’ufficio dal giudice investito dell’impugnazione dell’atto che ne fa applicazione, anche in assenza di richiesta delle parti. Più specificamente, la circolare non è una fonte normativa, ma rappresenta soltanto l’opinione di</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VI, 9 dicembre 2025, n. 9654</i>

	<p>una delle due parti del rapporto fra cittadino e amministrazione, e come tale ha valore soltanto se conforme alla legge. In altri termini, l'interpretazione di cui alla circolare o è legittima o non lo è, e non sussiste una terza possibilità; non si può invece sostenere che un dato provvedimento è legittimo o illegittimo perché conforme o difforme da una circolare.</p>	
Condono edilizio – Diniego	<p>A fronte del diniego di condono, il provvedimento di demolizione costituisce atto dovuto e in sostanza meramente conseguenziale.</p>	<i>Tar Salerno, sez. II, 9 dicembre 2025, n. 2062</i>
Attività ricettiva extra-alberghiere	<p>L'art. 41, comma 3, Lr Toscana 61/2024 impone la destinazione d'uso turistico-ricettiva per tutti gli immobili, aventi le caratteristiche della civile abitazione, adibiti ad esercizio di attività ricettiva extra-alberghiera. Se un immobile è utilizzato in modo stabile ed organizzato come struttura ricettiva extra-alberghiera, la previsione della destinazione d'uso turistico-ricettiva non può essere considerata incoerente o irragionevole. Occorre infatti distinguere il profilo strutturale-edilizio del bene (che ha le caratteristiche della civile abitazione) dal profilo gestionale, cioè dal suo stabile utilizzo a fini di attività ricettiva. L'obbligo di destinazione d'uso turistico-ricettiva non contraddice le caratteristiche della civile abitazione perché è appunto collegato al profilo gestionale e al fatto che la destinazione residenziale e quella turistico-ricettiva rappresentano due categorie funzionali autonome dal punto di vista urbanistico.</p> <p style="text-align: center;">~~~</p> <p>I problemi posti dalle locazioni turistiche brevi si concentrano in alcune zone del territorio e presentano diverse peculiarità in ognuna di esse. Il livello regionale e quello locale, dunque, sono in linea di massima più adeguati per adottare la disciplina amministrativa volta a conciliare gli interessi dei proprietari e degli utenti con quelli contrapposti (di tipo sociale ed urbanistico).</p>	<i>Corte costituzionale, sentenza n.186/2025</i>

Aree non idonee	<p>La qualifica di non idoneità di un'area non può tradursi in un aprioristico divieto di installazione degli impianti FER (fonti di energie rinnovabili), che ha l'effetto di determinare l'impossibilità di accedere ai procedimenti autorizzatori semplificati, previsti dal legislatore statale nelle aree idonee per velocizzare la diffusione delle fonti rinnovabili.</p> <p style="text-align: center;">~~~</p> <p>Quando un progetto ricade in parte nelle aree idonee e in parte nelle aree non idonee, non può automaticamente prevalere la non idoneità. La decisione definitiva in merito alla realizzazione degli impianti FER va assunta all'esito del singolo procedimento di autorizzazione concernente lo specifico progetto di impianto. In quella sede, pertanto, dovranno tenersi in debita considerazione le esigenze di massima tutela del paesaggio e delle aree naturalistiche protette che giustifichino il procedimento autorizzatorio non semplificato. Questo consente altresì di valutare il rapporto tra le due aree in concreto e di bilanciare compiutamente la protezione della natura e la tutela dell'ambiente mediante la riduzione delle fonti di energia inquinanti.</p> <p style="text-align: center;">~~~</p> <p>La legislazione regionale non può prevedere una procedura per l'autorizzazione paesaggistica diversa da quella dettata dalla legislazione statale, perché alle regioni non è consentito introdurre deroghe agli istituti statali di protezione ambientale, i quali dettano una disciplina uniforme, valevole su tutto il territorio nazionale, nel cui ambito deve essere annoverata l'autorizzazione paesaggistica.</p>	Corte costituzionale, 16 dicembre 2025, n. 184
-----------------	---	--