

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

19 giugno 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
CILA	<p>La presentazione di una CILA (seppur per interventi astrattamente ricadenti nell'ambito di applicazione dell'art. 6 bis del Dpr 380/2001) è preclusa qualora l'immobile oggetto degli interventi non si trovi in uno stato di legittimità urbanistico-edilizia. Secondo la consolidata giurisprudenza amministrativa, <i>"in presenza di manufatti abusivi non sanati né condonati, gli interventi ulteriori (sia pure laddove in astratto riconducibili, nella loro oggettività, alle categorie della manutenzione straordinaria, del restauro e/o del risanamento conservativo, della ristrutturazione, della realizzazione di opere costituenti pertinenze urbanistiche), ripetono le caratteristiche di illegittimità dell'opera principale alla quale ineriscono strutturalmente"</i>, non potendo conseguire autonoma legittimazione prima della regolarizzazione del fabbricato risultato oggetto di interventi senza titolo. Del resto, la CILA richiede un'asseverazione di conformità, che non può essere validamente resa in presenza di abusi preesistenti.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 11 maggio 2026, n. 1427</i></p>
<p>Carico urbanistico – Servizi residenziali a bassa intensità assistenziale</p>	<p>Una struttura che opera nell'ambito dei servizi residenziali a bassa intensità assistenziale rivolti a persone con problematiche di dipendenza è un'attività che non è idonea a determinare un incremento del carico urbanistico rispetto alla normale destinazione abitativa dell'immobile, in quanto il numero di ospiti è limitato a otto persone rispetto ad un edificio che può ospitarne un numero maggiore, e lo svolgimento dell'attività, sostanzialmente priva di significativi connotati sanitari e socio assistenziali, non comporta un afflusso sistematico di utenti, personale sanitario o mezzi di servizio tale da differenziarla dall'ordinario uso residenziale. Ne consegue che risultano applicabili a</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, sez. V, 16 giugno 2026, n. 3225</i></p>

	questa fattispecie i principi affermati dalla giurisprudenza circa la riconducibilità, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, alla destinazione residenziale di attività analoghe o assimilabili a quella in esame	
Pianificazione urbanistica	<p>Le scelte di pianificazione sono espressione di un'ampissima valutazione discrezionale, insindacabile nel merito, salvo che non siano inficiate da errori di fatto o da abnormi illogicità; esse non sono condizionate dalla pregressa indicazione, nel precedente piano regolatore, di destinazioni d'uso edificatorie diverse e più favorevoli, essendo sfornita di tutela la generica aspettativa alla non reformatio in peius (c.d. riforma in peggio) o alla reformatio in melius (c.d. riforma in meglio) delle destinazioni impresse da un previgente piano regolatore generale. Infatti, con riferimento all'esercizio dei poteri pianificatori urbanistici, la tutela dell'affidamento è riservata ai seguenti casi eccezionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - superamento degli standard minimi di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, con l'avvertenza che la motivazione ulteriore va riferita esclusivamente alle previsioni urbanistiche complessive di sovradimensionamento, indipendentemente dal riferimento alla destinazione di zona; - pregresse convenzioni edificatorie già stipulate; - giudicati (di annullamento di dinieghi edilizi o di silenzio rifiuto su domande di rilascio di titoli edilizi), recanti il riconoscimento del diritto di edificare; - modificazione in zona agricola della destinazione di un'area limitata, interclusa da fondi edificati in modo non abusivo. 	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 16 giugno 2026, n. 3813</i>
Piscina interrata a servizio di un fabbricato residenziale- Nuova	La realizzazione di una piscina interrata a servizio di un fabbricato	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 15 giugno 2026, n. 4795</i>

costruzione	residenziale, comportando opere invasive e durevoli sul suolo, idonee a trasformare in modo stabile il territorio e a modificare la consistenza e la redditività dell'immobile (anche ai fini catastali), integra un intervento di "nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e), Dpr n. 380/2001, e richiede permesso di costruire, non potendo essere qualificata come mera pertinenza urbanistica, neppure quando presenti dimensioni contenute, sia collocata nell'area pertinenziale recintata dell'abitazione, sia funzionalmente collegata alla stessa, in difetto di una espressa disciplina derogatoria di fonte legislativa.	
Atto di acquisizione al patrimonio comunale di opere abusivamente realizzate	L'atto di acquisizione al patrimonio comunale di opere abusivamente realizzate ha natura meramente dichiarativa quando si limita a recepire l'effetto traslativo ex lege con riferimento al bene abusivo e alla stretta area di sedime già individuata nell'ordinanza di demolizione; esso assume invece natura parzialmente costitutiva allorché l'amministrazione estenda l'acquisizione a un'area ulteriore, la cui individuazione implica l'esercizio di un potere discrezionale. In tale ipotesi, l'amministrazione è tenuta a dar conto, con adeguata motivazione, delle ragioni che giustificano l'estensione dell'acquisizione all'intera particella catastale, dovendo esplicitare gli elementi istruttori e valutativi che rendono necessaria tale scelta in relazione alle finalità pubbliche perseguite.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 15 giugno 2026, n. 3783</i>
Repressione abusi edilizi – Interesse del terzo confinante	Sussistendo, in capo all'Amministrazione, il dovere di reprimere gli abusi accertati, è da ritenersi configurabile un interesse qualificato del terzo confinante, potenzialmente leso da opere abusive, all'emissione di provvedimenti sanzionatori; con la conseguenza che, su un illecito edilizio denunciato in maniera circostanziata, egli può almeno pretendere una determinazione espressa. È, infatti, evidente che, allorché l'Amministrazione	<i>Tar Sicilia, sez. III, 3 giugno 2026, n. 1627</i>

	<p>ometta di adottare le doverose misure ripristinatorie dello stato dei luoghi e di difesa del pubblico interesse in relazione ad opere abusive, ovvero le ritardi senza giustificazione, il terzo interessato – e, in particolare, il proprietario limitrofo, portatore, in quanto tale, di un interesse qualificato al mantenimento delle caratteristiche urbanistiche della zona – può fondatamente tutelarsi giurisdizionalmente contro la mancata assunzione di determinazioni repressive e, quindi, contro l’inerzia degli organi comunali. In sostanza, l’ampia sfera dei poteri di controllo attribuiti in materia urbanistico/edilizia all’Amministrazione comunale non esclude che, rispetto ai singoli provvedimenti, i terzi siano portatori di un interesse legittimo e che, pertanto, l’inerzia sulla relativa istanza integri gli estremi del silenzio inadempimento sindacabile in sede giurisdizionale. Fermo restando, cioè, che la funzione di vigilanza territoriale ai sensi dell’art. 27 del Dpr n. 380/2001 si esercita attraverso procedimenti avviati d’ufficio e che, quindi, in presenza di una istanza di parte, deve ritenersi non necessaria una perfetta corrispondenza tra quanto segnalato dal privato interessato e quanto contestato in sede di procedimento sanzionatorio, incombe, comunque, sull’Amministrazione il dovere di vagliare i fatti denunciati sotto il profilo della loro esistenza materiale e della qualificazione giuridica della condotta attribuita al responsabile.</p>	
<p>Abusi edilizi – Restituzione in pristino</p>	<p>L’impossibilità di restituzione in pristino deve essere individuata nei soli (eventuali) casi in cui la demolizione risulti tecnicamente impossibile (e ciò è difficile che riguardi immobili totalmente abusivi), ovvero laddove la stessa esponga a pericolo, non altrimenti ovviabile, la pubblica o privata incolumità; ovvero ancora nei casi in cui la demolizione comporti danni ingenti a terzi ed il risarcimento di questi risulti eccessivamente</p>	<p><i>Tar Sicilia, sez. III, 12 giugno 2026, n. 1793</i></p>

	<p>oneroso; non può, invece, essere ravvisata nella circostanza che, per effetto della demolizione, si provocherebbe danno o pregiudizio alla restante costruzione di proprietà dell'autore dell'illecito (preesistente o legittimamente assentita) o a quella di terzi. Difatti, la commissione dell'illecito non esclude, per principio generale, che l'autore si faccia carico di tutte le conseguenze della propria condotta, ivi compresi i pregiudizi arrecati al suo stesso bene (o a quello altrui) per effetto della doverosa attività di restituzione in pristino.</p>	
--	--	--