



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

23 gennaio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Immobili condonati	<p>Gli immobili oggetto di condono possono considerarsi equivalenti agli immobili legittimati da un titolo preventivo o da sanatoria ordinaria.</p> <p>Ciò alla luce della novella legislativa del 2020 che ha inserito nel Dpr 380/2001 (c.d. Testo Unico Edilizia) il comma 1-bis dell'art. 9-bis e da ultimo dall'art.1, comma 23 della legge 30 dicembre 2025, n. 199, che ha modificato l'art. 5, comma 10, del decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70 convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106.</p>	<i>Tar Emilia-Romagna, sez. I, 9 gennaio 2026, n. 19</i>
Autorizzazione paesaggistica – Diniego – Motivazione	<p>La Soprintendenza, pur essendo titolare di un'ampia discrezionalità in materia, ha, comunque, l'onere di corredare il provvedimento di diniego di ammissibilità paesaggistica di un'adeguata motivazione, riferita al concreto, alla realtà dei fatti e alle ragioni ambientali ed estetiche che impongono di escludere un determinato intervento o di limitarlo mediante prescrizioni. In questi termini, la misura della sufficienza della motivazione è data dalla capacità di esprimere in modo chiaro e immediatamente percepibile gli elementi di contrasto dell'intervento con i valori paesaggistici nella loro concretezza.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 21 gennaio 2026, n. 506</i>
Pergolato – Nozione – Titolo abilitativo	<p>Il pergolato costituisce una struttura realizzata al fine di adornare e ombreggiare giardini o terrazze e consiste, quindi, in un'impalcatura, generalmente di sostegno di piante rampicanti, costituita da due (o più) file di montanti verticali riuniti superiormente da elementi orizzontali posti ad una altezza tale da consentire il passaggio delle persone.</p> <p>Il pergolato, per sua natura, è quindi una struttura aperta su almeno tre lati e nella parte superiore e normalmente non necessita di titoli abilitativi edilizi.</p> <p>Quando il pergolato viene coperto, nella parte superiore, anche per una sola porzione, con una struttura non facilmente amovibile realizzata con qualsiasi materiale, è assoggettata tuttavia alle regole dettate per la</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 19 gennaio 2026, n. 394</i>

	<p>realizzazione delle tettoie con conseguente necessità di titolo edilizio.</p>	
Condono edilizio – Silenzio-assenso	<p>Affinché possa dirsi formato un titolo tacito su di una istanza di condono edilizio è necessario che sussistano sia la completezza della documentazione necessaria ai fini della compiuta istruttoria della istanza stessa sia il pagamento integrale delle somme dovute a titolo di oblazione, diritti ed oneri concessori.</p>	<p><i>Tar Lazio, sez. II quater, 5 gennaio 2026, n. 123</i></p>
Progettista – interesse legittimo pretensivo – Interesse ad agire	<p>Il progettista che ha posto in essere la propria attività intellettuale per consentire al proprietario di munirsi del necessario titolo edilizio non è titolare di alcun interesse legittimo pretensivo, atteso che siffatto titolo interessa (ampliandola) la sfera giuridica patrimoniale del proprietario (e non invece del progettista); quanto all'interesse ad agire, proprio perché il provvedimento di archiviazione del titolo edilizio non incide sulla sfera giuridica del progettista, quest'ultimo non riceverebbe alcun vantaggio dalla rimozione giudiziale del provvedimento negativo. Né a conclusioni opposte può addivenirsi sul presupposto per il quale il progettista sarebbe titolare di un interesse morale consistente nell'interesse a non subire un discredito circa l'esercizio della propria professione. Trattasi di mero interesse di fatto o indiretto e, come tale, inidoneo a integrare la condizione dell'azione in parola.</p>	<p><i>Tar Lombardia, sez. IV, 10 gennaio 2026, n. 124</i></p>
Condono edilizio – Provvedimenti repressivi e sanzionatori	<p>Dal momento dell'avvio della procedura di condono e fino alla sua definizione da parte dell'amministrazione comunale, è preclusa a quest'ultima l'adozione di provvedimenti repressivi e sanzionatori, ivi compreso il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.</p>	<p><i>Tar Sicilia, sez. V, 19 gennaio 2026, n. 169</i></p>
Ordine di demolizione – Diritto all'abitazione	<p>L'ordine di demolizione impartito dal giudice a seguito di sentenza di condanna è doveroso in quanto incide, quale misura amministrativa ripristinatoria, sul bene abusivo e che sia ancora tale, senza che alcun rilievo possa assumere la posizione</p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 21 gennaio 2026, sentenza n. 2277</i></p>

di terzi non responsabili dell'abuso, ed in fase di esecuzione esso è suscettibile di revoca solo quando risulti assolutamente incompatibile con i provvedimenti della P.A. che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato l'abusività. L'insuperabilità dell'ordine di demolizione quale scelta necessaria del legislatore, a fronte di taluni tipi di abuso edilizio, trova ulteriore recente conferma nell'attuale disciplina di cui all'art. 31, comma 3 del Dpr n. 380/2001 come novellato dal decreto-legge n. 269 del 2024 (c.d. DL Salva Casa), convertito dalla legge n. 105 del 2024, che ha solo introdotto, a certe condizioni, un possibile, più ampio intervallo di tempo entro cui deve procedersi alla demolizione ordinata dal Comune. Infatti, ai sensi del predetto articolo, se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. La giurisprudenza, al riguardo, nel prospettare la sua valutazione in rapporto al diritto all'abitazione, da una parte non ne prospetta una revoca definitiva bensì al più una sospensione, e dall'altra non definisce diritti, tantomeno alla abitazione, di assoluta prevalenza rispetto alla demolizione. Infatti, **il diritto all'abitazione, riconducibile**

	<p>agli art. 2 e 3 della Costituzione e all'art. 8 CEDU, non è tutelato in termini assoluti, ma è contemporaneo con altri valori di pari rango costituzionale, come l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente, che giustificano, secondo i criteri della necessità, sufficienza e proporzionalità, l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo, sempre che tale provvedimento si riveli proporzionato rispetto allo scopo che la normativa edilizia intende perseguire, rappresentato dal ripristino dello status preesistente del territorio. Va precisato al riguardo che l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo non contrasta con il diritto al rispetto della vita privata e familiare e del domicilio di cui all'art. 8 Conv. EDU, posto che, non essendo desumibile da tale norma la sussistenza di alcun diritto assoluto ad occupare un immobile, anche se abusivo, solo perché casa familiare, il predetto ordine non viola in astratto il diritto individuale a vivere nel proprio legittimo domicilio, ma afferma in concreto il diritto della collettività a rimuovere la lesione di un bene o interesse costituzionalmente tutelato ed a ripristinare l'equilibrio urbanistico-edilizio violato.</p>
--	---