

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

24 luglio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Attività edilizia – In zona sottoposta a vincolo paesaggistico – Preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica – Valutazione globale dei manufatti	In materia di edilizia ed urbanistica e, in particolare, di abusi edilizi, deve ritenersi, in linea generale, che, in caso di vincolo paesaggistico sull'area, qualsiasi intervento edilizio che risulti idoneo ad alterare il pregresso stato dei luoghi, deve essere preceduto da autorizzazione paesaggistica, in assenza della quale è soggetto a sanzione demolitoria. Analogamente, la valutazione di un intervento edilizio consistente in una pluralità di opere deve effettuarsi in modo globale e non in termini atomistici. Infatti, la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprendere l'effettiva portata dell'operazione. ~~~~~ In caso di abuso edilizio, specie in ambito vincolato, non è dato scomporne una parte per negare l'assoggettabilità ad una determinata sanzione demolitoria, in quanto il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio deriva non da ciascun intervento a sé stante bensì dall'insieme delle opere nel loro contestuale impatto edilizio e nelle reciproche interazioni. L'opera edilizia abusiva va identificata con riferimento all'immobile o al complesso immobiliare, essendo irrilevante il frazionamento dei singoli interventi avulsi dalla loro incidenza sul contesto immobiliare unitariamente considerato.	Consiglio di Stato, sez. II, 17 luglio 2026 n. 5849
Piscina pertinenziale – funzionalmente destinata – Regime sanzionatorio	Le opere strumentali a una piscina pertinenziale dell'immobile residenziale, prive di autonoma utilizzazione e funzionalmente destinate a	Consiglio di Stato, sez. II, 17 luglio 2026 n. 5872

	migliorarne la fruizione, se eseguite in assenza o in difformità dalla dovuta SCIA, sono soggette al regime sanzionatorio previsto dall'art. 37 del d.P.R. n. 380 del 2001, anziché alla demolizione ai sensi dell'art. 31 del medesimo testo unico.	
Ordine di demolizione – Fabbricato ricostruito – Procedura espropriativa – Affidamento del privato – Illegittimità	È illegittimo l'ordine di demolizione di un fabbricato rurale ricostruito in attuazione di un accordo concluso nell'ambito di una procedura espropriativa e rimasto per decenni privo di contestazioni da parte dell'amministrazione, poiché tali circostanze, unitamente alla natura pertinenziale dell'opera, fondano un legittimo affidamento del proprietario sulla sua regolarità urbanistico-edilizia, con conseguente illegittimità anche della sanzione pecuniaria conseguenziale.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 16 luglio 2026 n. 5782</i>
Vincolo paesaggistico – Opere edilizie – Valutazione atomistica – Valutazione globale	Al fine di valutare l'incidenza sull'assetto del territorio di un intervento edilizio, consistente in una pluralità di opere, va compiuto – specie in ambito soggetto a specifica tutela vincolistica – un apprezzamento globale, atteso che la considerazione atomistica dei singoli interventi non consente di comprenderne in modo adeguato l'impatto effettivo complessivo, con la conseguenza che i molteplici interventi eseguiti non vanno considerati, dunque, in maniera “frazionata”.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 17 luglio 2026 n. 5870</i>
Chiusura dei balconi – Nuove superfici – Nuova volumetria – Abuso c.d. maggiore – Area vincolata	La chiusura di balconi mediante l'apposizione di finestre, quando comporti la creazione di nuova superficie utile, integra un abuso maggiore riconducibile alla tipologia n. 1 dell'allegato 1 al d.l. 30 settembre 2003, n. 269,	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 16 luglio 2026 n. 5808</i>

	anche se non incide sul profilo o sulla sagoma dell'edificio. Qualora l'immobile ricada in area vincolata, l'opera è insuscettibile di sanatoria ai sensi dell'art. 32, commi 26, lett. a), e 27, lett. d), del medesimo decreto-legge.	
Destinazione urbanistica – Decadenza dei vincoli – Istanza del privato – Obbligo di provvedere – Disciplina del territorio – Interesse pubblico	In materia di edilizia e urbanistica, deve ritenersi che, a fronte della richiesta volta ad ottenere l'attribuzione di una nuova destinazione urbanistica di un'area del territorio comunale, presentata per il venir meno dei vincoli gravanti di essa, "l'Ente Comunale è tenuto, ai sensi dell'art. 2 della L. n. 241 del 1990, come recepito in Sicilia dall'art. 2 della L.R. n. 10 del 1991 e s.m.i., ad esaminarla, anche nel caso in cui la richiesta medesima non sia suscettibile di accoglimento, fermo restando il potere discrezionale dell'Amministrazione di verificare e scegliere la destinazione, in coerenza con la più generale disciplina del territorio, più idonea e adeguata in relazione all'interesse pubblico al corretto e armonico suo utilizzo" ~~~	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 17 luglio 2026 n. 2161</i>
Vincoli urbanistici – Obbligo di pronunciarsi – Dovere di provvedere – Trasparenza e partecipazione – Buona amministrazione – Art. 97 Cost. – Legittima aspettativa del privato – Potestà amministrativa	In materia di edilizia e urbanistica e, in particolare, di vincoli urbanistici, deve ritenersi che, a prescindere dall'esatta qualificazione del vincolo che interessa un'area del territorio comunale, non può dubitarsi che, in regime di trasparenza e partecipazione, l'obbligo dell'Amministrazione di pronunciarsi sussista, comunque, ogniquale volta esigenze di giustizia sostanziale impongano l'adozione di un provvedimento espresso, in ossequio al dovere di correttezza e buona amministrazione (art. 97 Cost.),	

	in rapporto al quale il privato vanta una legittima e qualificata aspettativa ad un'esplicita pronuncia, ove, comunque, all'autorità non sia affidata una mera facoltà – il cui esercizio sarebbe per definizione libero – ma una potestà, cioè l'esercizio obbligatorio di un potere in funzione della cura dell'interesse pubblico	
Permesso in sanatoria – Opere edilizie – Lottizzazione abusiva	Il rilascio del permesso in sanatoria (cd. Condono edilizio) per le opere edilizie realizzate sui singoli lotti non è incompatibile con la confisca del terreno lottizzato, poiché il titolo abilitante sopravvenuto legittima soltanto l'opera edilizia che ne costituisce l'oggetto, ma non comporta alcuna valutazione di conformità di tutta la lottizzazione alle scelte generali di pianificazione urbanistica, con la conseguenza che anche il rilascio di una pluralità di concessioni edilizie nell'area interessata da una lottizzazione abusiva non rende lecita un'attività che tale non è: il permesso non ha, infatti, una funzione strumentale urbanistica di pianificazione dell'uso del territorio	<i>Cassazione Penale, sez. III, 20 luglio 2026 n. 27220</i>