

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

25 settembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Realizzazione di una pergotenda bioclimatica – Assenza di permesso di costruire – Escludersi la natura abusiva – Illegittimità, non trattandosi di un intervento di ristrutturazione edilizia	È illegittimo l'ordine di demolizione di un manufatto consistente in una pergotenda bioclimatica, poggiata su ruote, con intelaiatura verticale ed orizzontale metallica e copertura in tessuto retrattile, aperta su tutti i lati, collocata nell'area pertinenziale dell'abitazione, al fine di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, la cui superficie è circa 13 mq.; motivato con riferimento al fatto che è stato realizzato in assenza o totale difformità dal permesso di costruire; nella specie, deve escludersi la natura abusiva dell'opera esterna oggetto di accertamento, poiché l'intervento, realizzato dal ricorrente, non può rientrare nella nozione di ristrutturazione edilizia (e dunque non richiedeva alcun titolo edilizio), ma è invece riconducibile a quella dell'attività edilizia libera, ex art. 6 T.U. Edilizia.	<i>Tar Campania, Napoli, Sez. II, 18 settembre 2026 n. 5261</i>
Edilizia e urbanistica – Sanatoria edilizia – SCIA – Manufatto precario – Struttura portante – Titolo edilizio in sanatoria –Intera volumetria edificata – Nuova costruzione – Nuovi volumi – Ampliamento	In materia edilizia, ove il manufatto originariamente assentito, di natura precaria e transitoria, sia stato rimosso e sostituito da una diversa struttura stabilmente edificata senza titolo edilizio, non può essere richiesta la sanatoria di una ristrutturazione del fabbricato esistente, occorrendo un titolo edilizio in sanatoria per la regolarizzazione dell'intera volumetria edificata È legittima l'archiviazione della segnalazione certificata d'inizio attività in	<i>Tar Piemonte, Torino, Sez. II, 21 settembre 2026 n. 1856</i>

	sanatoria, titolo di per sé non idoneo a regolarizzare una nuova costruzione o nuovi volumi in ampliamento dei fabbricati esistenti.	
Decadenza – Autotutela – Regime differenziato – Presupposti – espressa e specifica previsione di legge – Tipologia del vizio – Carattere vincolato del potere – Potere vincolato – Provvedimento espresso – Certezza dei rapporti giuridici	La decadenza, intesa quale vicenda pubblicistica estintiva, <i>ex tunc</i> (o in alcuni casi <i>ex nunc</i>), di una posizione giuridica di vantaggio (c.d. beneficio), è istituto che, pur presentando tratti comuni col più ampio <i>genus</i> dell'autotutela, ne deve essere opportunamente differenziato, caratterizzandosi specificatamente: a) per l'espressa e specifica previsione, da parte della legge, non sussistendo, in materia di decadenza, una norma generale quale quelle prevista dall'art. 21 - <i>nonies</i> della legge 241/90 che ne disciplini presupposti, condizioni ed effetti; b) per la tipologia del vizio, more solito individuato nella falsità o non veridicità degli stati e delle condizioni dichiarate dall'istante, o nella violazione di prescrizioni amministrative ritenute essenziali per il perdurante godimento dei benefici, ovvero, ancora, nel venir meno dei requisiti di idoneità per la costituzione e la continuazione del rapporto; c) per il carattere vincolato del potere, una volta accertato il ricorrere dei presupposti. La decadenza anche quando ha natura vincolata richiede sempre l'adozione di un provvedimento espresso di accertamento dei suoi presupposti, al fine di assicurare la certezza dei rapporti giuridici.	Consiglio di Stato, 5 agosto 2026, n. 6348

Edilizia e urbanistica – Certificato di destinazione urbanistica – Richiesta di rilascio – Istanza avanzata dalla società proprietaria delle particelle catastali successivamente ammessa concordato fallimentare ex art. 124 l.f. – Diniego della P.A. – Carenza di un titolo legittimante in capo al richiedente – Manufatti abusivi già acquisiti al patrimonio comunale – ex art. 30 del d.P.R. n. 380/2001 – Sentenza penale di assoluzione dal reato di lottizzazione abusiva – Irrilevanza.	È legittimo il diniego opposto, alle istanze di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, dal Comune nei confronti della società proprietaria delle particelle interessate e ammessa a concordato fallimentare ex art. 124 l.f., motivato sulla ritenuta carenza di un titolo legittimante in capo alla richiedente poiché i manufatti abusivi sono già acquisiti al patrimonio comunale ai sensi dell'art. 30 del d.P.R. n. 380/2001; in tal caso la sentenza penale di assoluzione, dal reato di lottizzazione abusiva, non è idonea a travolgere gli effetti dell'ordinanza amministrativa di acquisizione dei beni immobili al patrimonio comunale, già definitivamente ritenuta legittima dal giudice amministrativo.	<i>Tar Campania, Napoli, Sez. II, 22 settembre 2026 n. 5288</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Attività edilizia – Immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio – Stato legittimo del manufatto – Ex art. 9 bis, comma 1 bis, ultima parte del d.P.R. n. 380 del 2001 – Nozione – Interpretazione	L'art. 9 bis, comma 1 bis, ultima parte del d.P.R. n. 380 del 2001 afferma: “[...] Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 21 settembre 2026 n. 6972</i>

Edilizia e urbanistica – Stato legittimo del manufatto – <i>Ex art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001</i> – Principio di prova – Dimostrazione – Comportamento complessivo e coerente dell’Amministrazione protratto nel tempo	<i>prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”;</i> La disposizione testé menzionata, nel richiamare, in maniera esemplificativa, i “documenti probanti”, fa infatti riferimento non ad una “tipologia” di carattere storico – architettonico, ma allo specifico immobile del quale deve essere comprovato lo “stato legittimo”. Tali documenti, ove esistenti, vanno poi coordinati con il “<i>titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali</i>”. ~~~ Ai fini della dimostrazione dello “stato legittimo” di un immobile ex art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001, costituisce principio di prova anche il “<i>complesso e coerente comportamento dell’Amministrazione protratto nel tempo</i>”, in particolare attraverso il rilascio di titoli abilitativi che presuppongono la conformità urbanistico-edilizia del manufatto. In presenza di tali elementi, “<i>l’Amministrazione che ne neghi la legittimità deve fornire puntuale e convincente motivazione</i>”. Pertanto, è illegittimo il provvedimento con il quale la P.A. ha negato la legittimità di un manufatto edilizio motivato con esclusivo riferimento al mero raffronto dell’esistente con un “modello” costruttivo, individuato solo	
--	--	--

	recentemente dall'Amministrazione, sulla base di una ricerca condotta negli archivi storici dell'Ente per la trasformazione agraria e fondiaria. Tale motivazione, tuttavia, non risulta idoneo <i>ex se</i> a comprovare l'abusività degli interventi realizzati (casa rurale e magazzino-rimessa), ovvero la difformità rispetto all'opera originariamente assentita, a fronte della pluralità di titoli abilitativi rilasciati negli anni e riguardanti il medesimo complesso immobiliare.	
Annullamento d'ufficio – Art. 21-nonies l. 241/1990 – Falsa rappresentazione dei fatti – Realtà fattuale – Motivazione attenuata.	In materia di annullamento d'ufficio, ai sensi dell'art. 21-nonies della legge n. 241 del 1990, la falsità della rappresentazione deve riguardare una realtà fattuale quale, ad esempio, lo stato dei luoghi, la sussistenza o meno di un pregresso titolo edilizio, cosicché il falso non può ritenersi integrato da un'errata interpretazione ed applicazione, da parte dell'istante o del suo tecnico di fiducia, della normativa urbanistica, edilizia e vincolistica di riferimento, la cui verifica compete sempre all'amministrazione in sede di rilascio del titolo.	<i>Tar Piemonte, Torino, Sez. II, 22 settembre 2026 n. 1858</i>
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Approvazione definitiva del PUG – Destinazione urbanistica e zonizzazione di un'area del territorio comunale a "territorio rurale periurbano ovvero a territorio agricolo non urbanizzato di contatto con il sistema insediativo – Nel caso di sostanziale coerenza e compatibilità delle caratteristiche dell'area interessata con il contesto urbanistico circostante	È legittima la delibera di Consiglio Comunale recante approvazione definitiva del PUG del Comune, nella parte in cui è stata attribuita ad un'area privata del territorio comunale destinazione urbanistica e zonizzazione a "territorio rurale periurbano", ovvero a territorio agricolo non urbanizzato di	<i>Tar Emilia-Romagna, Bologna, Sez. I, 23 settembre 2026 n. 1492</i>

	contatto con il sistema insediativo, nel caso in cui la medesima area sia concretamente ubicata in una zona del territorio dell'Ente locale che appare coerente con le caratteristiche della stessa, essendo compatibile sia con un edificio sparso e discontinuo, sia con la presenza di infrastrutture, queste ultime, peraltro, ricomprese nella nozione di "territorio rurale", che è quello "costituito dall'insieme del territorio non urbanizzato, caratterizzato dalla compresenza e dall'interazione delle componenti naturali, ambientali, paesaggistiche, antropiche, culturali, infrastrutturali, socio-economiche e dei valori fisico-morfologici.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Realizzazione di una tettoia – Casi in cui il manufatto costituisce una nuova opera e casi in cui rientra nella nozione di attività edilizia libera	In materia edilizia e con specifico riguardo al regime delle tettoie, è necessario distinguere i casi in cui esse siano irrilevanti dal punto di vista edilizio dalle ipotesi in cui invece per caratteristiche, dimensioni e funzioni gli stessi manufatti eccedano la loro funzione tipica di elemento costruttivo di riparo dagli agenti atmosferici. ~~~~~	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, ordinanza 24 settembre 2026 n. 4000</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Tettoia in legno – Manufatto aperto su tre lati – Di dimensioni esigue — Non altera l'assetto del territorio – Non possiede autonomia funzionale	È illegittima la ordinanza di demolizione di una tettoia in legno realizzata in carenza del preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui si tratti di una tettoia costituita in legno, aperta in tre lati su quattro e dalle dimensioni esigue (3,70 m x 3 m); in tal caso e allo stato degli atti, il manufatto sembra essere riconducibile alla	

	fattispecie di cui all'art. 6, comma 1, lett e-quinquies) del d.P.R. n. 380/2001 perché: a) presenta dimensioni ridotte; b) non comporta alcuna alterazione significativa dell'assetto del territorio, in quanto impedisce la vista nel lato chiuso solo dalla prospettiva di chi percorre la scalinata (essendo devoluta la tutela di eventuali servitù negative in favore del fondo dei controinteressati alla cognizione di altro plesso giurisdizionale); c) non possiede alcuna autonomia funzionale.	
Edilizia e urbanistica – Acquisizione gratuita – Abuso edilizio – Sanzione autonoma – Ordine di demolizione – Inottemperanza – Ingiunzione demolitoria – Effetto acquisitivo – Provvedimento comunale – Natura ricognitiva – Natura dichiarativa – Ordine repressivo – Legalità urbanistica	L'acquisizione gratuita prevista dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 integra una sanzione autonoma rispetto all'abuso edilizio originario e ha quale presupposto la successiva inottemperanza all'ordine di demolizione entro il termine previsto. L'effetto acquisitivo consegue <i>ex lege</i> alla mancata esecuzione dell'ingiunzione demolitoria e il provvedimento comunale che lo dichiara ha natura sostanzialmente ricognitiva e dichiarativa.	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 24 settembre 2026 n. 7077</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – In zone vincolate – Istanza di condono edilizio – Autorità preposta alla tutela del vincolo – Parere – Segmento procedimentale – Obbligatorietà – Sussistenza – Fondamento – Ragioni – Insussistenza del requisito essenziale del rispetto del limite massimo di volumetria	Nell'ambito del procedimento di condono edilizio relativo ad opere insistenti su aree vincolate, il parere dell'autorità preposta alla tutela del vincolo costituisce un segmento necessario del procedimento. L'autorità tutoria non è tenuta a prescindere dall'accertamento dei presupposti legali che condizionano l'accesso stesso alla sanatoria straordinaria. Ne consegue che, ove emerga <i>ictu oculi</i> l'insussistenza di un	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 24 settembre 2026 n. 7078</i>

	requisito oggettivo essenziale previsto dalla legge speciale sul condono, quale il rispetto del limite volumetrico stabilito dall'art. 39 della legge n. 724/1994, l'amministrazione può legittimamente rilevare tale circostanza quale elemento ostativo all'ulteriore esame della domanda. Correttamente il TAR ha quindi affermato che la Soprintendenza non ha invaso sfere di competenza riservate al Comune, ma si è limitata a prendere atto dell'assenza di un presupposto indispensabile per la sanabilità dell'abuso.	
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Nuovo piano regolatore generale comunale – Proposta tecnica di progetto definitivo – Revisione dello strumento urbanistico – Adozione – Approvazione – Scelta della P.A. di ridurre le facoltà edificatorie precedentemente attribuite a manufatti ubicati in aree collocate nel nucleo storico – Perché privi di rilevanza volumetrica – Nel caso di numerosi edifici rurali e diruti e/o ruderi privi di coperture, di orizzontamenti e dei muri perimetrali inidonei a consentire l'accertamento della preesistente consistenza planivolumetrica- Costruzione ex novo – Concessione edilizia	In materia di edilizia e urbanistica e, in particolare, di adozione e successiva approvazione della revisione degli strumenti urbanistici generali, deve ritenersi legittima la scelta urbanistica, adottata e successivamente approvata dal Comune, nella parte in cui ha comportato il venir meno delle facoltà edificatorie precedentemente attribuite ad aree private paesaggistiche, collocate nel nucleo storico cittadino, in considerazione del fatto che i medesimi manufatti consistono in numerosi edifici rurali e diruti e/o ruderi risultati privi di coperture, di orizzontamenti e dei muri perimetrali inidonei, in quanto tali, inidonei a consentire l'accertamento della preesistente consistenza planivolumetrica; costituisce costruzione <i>ex novo</i> e non già ristrutturazione, né tantomeno restauro o risanamento conservativo e,	<i>Tar Piemonte, Sez. II, 24 settembre 2026 n. 1859</i>

	come tale, è soggetta a concessione edilizia secondo le regole urbanistiche vigenti al momento dell'istanza del privato, la ricostruzione di un intero fabbricato, diruto da lungo tempo e del quale residuavano, al momento della presentazione dell'istanza del privato, solo piccole frazioni dei muri, di per sé inidonee a definire l'esatta volumetria della preesistenza, in quanto l'effetto ricostruttivo così perseguito mira non a conservare o, se del caso, a consolidare un edificio comunque definito nelle sue dimensioni, né alla sua demolizione e fedele ricostruzione bensì a realizzarne uno del tutto nuovo e diverso, in assenza di elementi idonei ad indicare il concreto "ingombro", anche in termini di altezza e di volumetria, del fabbricato diruto non può, quindi, neppure ipotizzarsi una ristrutturazione del manufatto originariamente esistente, mancando la possibilità stessa di accertarne con sufficiente grado di attendibilità le caratteristiche essenziali.	
--	--	--