

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

29 maggio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Trasformazione di una terrazza aperta in un vano chiuso</p>	<p>La trasformazione di una balconata o terrazza aperta, ancorché coperta, in un vano chiuso e stabilmente utilizzabile integra un intervento edilizio ulteriore, autonomamente rilevante sul piano urbanistico-edilizio, perché modifica la consistenza funzionale e volumetrica dell'organismo edilizio. Non si tratta di una mera variazione estetica del prospetto, ma della sottrazione dello spazio alla sua originaria condizione aperta e della sua incorporazione nell'area abitabile o comunque fruibile in modo stabile.</p>	<p><i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 27 maggio 2026, n. 1021</i></p>
<p>Immobile condonato - Legittimità</p>	<p>Pur se secondo una consolidata ma risalente giurisprudenza un immobile condonato può essere oggetto solo di interventi manutentivi e non di nuove opere, appare preferibile ritenere, sulla base dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Dpr n. 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia, posto che il rilascio del titolo in sanatoria, pur costituendo una fattispecie eccezionale di legge, alla luce del generale principio dell'ordinamento italiano ed eurounitario di certezza del diritto, che non ammette zone "grigie" e che è stato recentemente confermato dalla Corte Costituzionale come bene munito di tutela costituzionale, ed in conformità alle previsioni costituzionali di cui agli articoli 41 e 42 di tutela dell'iniziativa economica e della proprietà, deve necessariamente conferire al bene una piena legittimità giuridica sotto il profilo edilizio, ai fini di un suo godimento e di un suo commercio giuridico rispettosi delle esigenze di interesse pubblico generale sottese alla qualità, sicurezza e salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, al diritto alla casa e al benessere</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 9 aprile 2026, n. 2848</i></p>

	economico dei lavoratori, delle comunità locali e dell'intero Paese.	
Convenzione urbanistica – Opere di urbanizzazione	Anche nell'ipotesi in cui sia stata stipulata una convenzione urbanistica, è giurisprudenza del tutto pacifica quella secondo cui il compimento effettivo delle opere di urbanizzazione non rappresenta un'obbligazione sinallagmatica a carico dell'Amministrazione comunale. Quest'ultima può, quindi, sempre pretendere il pagamento delle obbligazioni derivanti da tale convenzione, indipendentemente dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione. Le convenzioni urbanistiche, infatti, sono accordi ad oggetto pubblico con i quali l'Amministrazione realizza esclusivamente finalità istituzionali. Ne deriva che, poiché i diritti e gli obblighi ivi previsti sono strumentali a dette finalità, anche la convenzione urbanistica non ha una specifica autonomia e natura di fonte negoziale del regolamento di contrapposti interessi delle parti stipulanti, bensì si configura come accordo endoprocedimentale dal contenuto vincolante quale mezzo rivolto al fine di conseguire l'autorizzazione edilizia.	Consiglio di Stato, sez. IV, 28 aprile 2026, n. 3307
Pergotenda – Edilizia libera	La tenda munita di una struttura di supporto, nota come pergotenda, rientra nell'ambito dell'edilizia libera solo se l'opera principale è costituita dalla tenda stessa, destinata alla protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, con la struttura che rappresenti un mero elemento accessorio necessario al sostegno. La presenza di elementi di chiusura che determinano la creazione di un volume chiuso obbliga a considerare tali strutture come interventi di nuova costruzione, soggetti al rilascio di permesso di costruire.	Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 28 maggio 2026, n. 742
Legge regionale Sardegna 18/2025 – Illegittimità costituzionale	<u>Ristrutturazione edilizia</u> Il legislatore regionale sardo riconduce genericamente nella nozione di ristrutturazione qualsiasi ampliamento volumetrico, all'unica condizione che esso avvenga dentro la sagoma. Ne consegue un evidente	Corte costituzionale, 21 maggio 2026, sentenza n. 86

disallineamento con l'art. 3, comma 1, lettera d) Dpr 380/2001, che è indubbiamente ascrivibile alle norme fondamentali di riforma economico-sociale, poiché attiene a un ambito, quello della qualificazione degli interventi edilizi, di sicuro rilievo economico-sociale, che esige, pertanto, un'attuazione uniforme sull'intero territorio nazionale. Inoltre la disposizione regionale incide illegittimamente sul regime dei titoli abilitativi, in quanto gli interventi di ristrutturazione che determinano aumenti di volume, ma non mutamento di sagoma, nell'ordinamento regionale sardo sono assoggettati a semplice SCIA e non al permesso di costruire o alla SCIA alternativa secondo le condizioni e i limiti stabiliti dal t.u. edilizia. **La disposizione regionale , nell'automatica e generale ascrizione degli aumenti volumetrici entro sagoma all'interno della categoria della ristrutturazione edilizia, non è conforme all'art. 10, comma 1, lettera c), t.u. edilizia, che per gli interventi di ristrutturazione comportanti aumento di volume richiede invece il titolo provvedimentale. Stante la natura di norma fondamentale di riforma economico-sociale della citata disposizione statale**, anche per tale profilo la norma impugnata viola il limite generale all'esercizio della potestà legislativa primaria della Regione autonoma della Sardegna in materia di edilizia e urbanistica. **Si deve pertanto dichiarare l'illegittimità costituzionale dell'art. 2 della legge della Regione Sardegna 17 giugno 2025, n. 18. (...omissis)**

Difformità

È evidente la discrepanza tra la nozione di totale difformità stabilita dallo Stato e quella delineata dal legislatore sardo, e ciò incide anche sulla disciplina della sanatoria, poiché influisce sull'applicazione dell'art. 36 t.u. edilizia (ove si dettano, a tali fini, regole più rigide in caso di assenza o totale difformità del permesso o dalla SCIA alternativa), **che, come ha chiarito la**

giurisprudenza costituzionale, deve considerarsi norma fondamentale di riforma economico-sociale. Quest'ultima qualificazione deve essere riconosciuta anche agli artt. 31 e 32 dello stesso testo unico, dato il loro contenuto riformatore, la loro attinenza a settori o beni della vita economico-sociale di rilevante importanza e la conseguente necessità che gli interessi dagli stessi disciplinati ricevano un'omogenea attuazione su tutto il territorio nazionale. Si deve pertanto dichiarare l'illegittimità costituzionale dell'art. 6 della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025, nella parte in cui modifica l'art. 4, comma 2.

(...omissis)

La Regione Sardegna, stabilendo che la difformità che non raggiunge i limiti quantitativi fissati per determinare l'essenzialità delle variazioni sia da considerare (ove non ricada nelle tolleranze costruttive) come parziale difformità, determina a priori l'esclusione dalla essenzialità di quelle variazioni che, per conformazione, strutturazione, destinazione o ubicazione, rendono un'opera sostanzialmente diversa da quella prevista dal titolo abilitativo. In altri termini, la ragione dell'illegittimità costituzionale risiede nell'esclusione ex lege, ossia a prescindere da qualsiasi apprezzamento concreto circa la loro effettiva incidenza, di quegli interventi edilizi che non raggiungono la soglia quantitativa indicata, ma che comunque, attraverso un apprezzamento in concreto, configurano variazioni essenziali. L'operazione definitoria compiuta dal legislatore sardo non si pone solo in contrasto con quanto stabilito dall'art. 32, comma 1, TUE, ma ha altresì conseguenze sul regime cui sarebbero sottoposti gli interventi che non raggiungessero le suddette soglie quantitative. Se è vero, infatti, che a seguito delle modifiche introdotte dal d.l. n. 69 del 2024, come convertito, tanto le parziali difformità quanto le

variazioni essenziali sono assoggettate al regime dell'accertamento di conformità semplificato di cui all'art. 36-bis t.u. edilizia, e che quindi l'intervento regionale non ha conseguenze in tale ambito, d'altro canto, è altresì vero che le variazioni essenziali, da un lato, sono soggette al rilascio di un permesso di costruire del tutto nuovo e autonomo, "giacché caratterizzate da incompatibilità con il progetto edificatorio originario in base ai parametri ricavabili, in via esemplificativa, dall'art. 32 t.u. edilizia [...] (Consiglio di Stato, sezione sesta, sentenze 3 giugno 2021, n. 4279 e 6 febbraio 2019, n. 891)" (sentenza n. 119 del 2024, punto 23.1.1. del Considerato in diritto), e, dall'altro, continuano a essere assoggettate al più severo regime repressivo – proprio dell'assenza del titolo o della totale difformità dallo stesso – dell'obbligo di demolizione o rimozione (art. 31, comma 2, t.u. edilizia), a pena di acquisizione gratuita al patrimonio del comune del bene e dell'area di sedime, e senza la possibilità di regolarizzare l'abuso, ove la sua rimozione arrecherebbe pregiudizio alla parte eseguita in conformità, con il pagamento di una sanzione pecuniaria (ossia la cosiddetta fiscalizzazione dell'abuso, prevista per la parziale difformità). **Deve pertanto essere dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 7, comma 1, lettera d), della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025. (...omissis)**

Accertamento di conformità

L'articolo 16, comma 3, della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985 dispone che "[l]a domanda di accertamento di conformità [nelle ipotesi di assenza di titolo o totale difformità] può essere accompagnata dal progetto delle opere necessarie a garantire il rispetto delle condizioni di conformità. Tali opere riguardano unicamente gli interventi necessari per l'eliminazione delle parti o degli elementi incongrui e comunque non accertabili, e gli interventi volti alla modifica dell'esistente per ricondurlo

alle soluzioni tipologico-architettoniche previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento della domanda di accertamento di conformità. Non è ammessa alcuna nuova costruzione". Tuttavia, l'art. 36 t.u. edilizia, richiedendo la doppia conformità alla disciplina urbanistica e edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento della presentazione della domanda, non offre al richiedente la possibilità di effettuare interventi volti a determinare tali condizioni. Tale possibilità è stata invero introdotta dal nuovo art. 36-bis, comma 2, t.u. edilizia, ma solo per abusi meno gravi. Il legislatore sardo ha, pertanto, esorbitato dai limiti della propria competenza legislativa primaria in materia di edilizia e urbanistica. Infatti, è compito dello Stato "sia in sede di definizione dei principi fondamentali della materia "governo del territorio", sia in sede di adozione delle norme fondamentali di riforma economico-sociale determinare, "a tutela dell'effettività della disciplina urbanistica ed edilizia su tutto il territorio nazionale", i presupposti, le condizioni e i limiti della disciplina della sanatoria degli abusi edilizi (sentenza n. 125 del 2024, punto 3.4. del Considerato in diritto). Deve essere quindi dichiarato costituzionalmente illegittimo l'art. 19 della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025, nella parte in cui modifica l'art. 16, comma 3, della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985.

(...omissis)

Requisiti aeroilluminazione

L'art. 12 della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025, ammette, ai fini dell'agibilità, deroghe di carattere generalizzato ai requisiti di aeroilluminazione di cui al d.m. 5 luglio 1975, riguardanti gli immobili esistenti alla data di entrata in vigore del citato decreto ministeriale (lettera d) e quelli successivi a tale data e preesistenti a quella del 24 maggio 2024 (lettera e). "Le prescrizioni riguardanti

l'altezza interna degli edifici, al pari dei parametri di aeroilluminazione, perseguono l'essenziale finalità di conformare l'attività edilizia e, in tale ambito, apprestano misure volte anche a garantire il diritto alla salute nel contesto dell'abitazione, spazio di importanza vitale nell'esistenza di ogni persona" (sentenza n. 124 del 2021, punto 6.4.1. del Considerato in diritto e, in senso conforme, sentenza n. 119 del 2024, punto 16 del Considerato in diritto). Pertanto, la disciplina dei requisiti igienico-sanitari – nello specifico, di aeroilluminazione – di cui al citato decreto ministeriale deve trovare omogenea applicazione sull'intero territorio nazionale. (...) **In ragione del rilievo costituzionale del bene tutelato attraverso le prescrizioni del d.m. 5 luglio 1975, queste non possono essere derogate in via generalizzata dalle regioni, anche se a statuto speciale, perché ciò determina un vulnus al diritto fondamentale alla salute. Deve essere quindi dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 12 della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025**, nella parte in cui, modificando l'art. 7-quater, commi 3, lettere e) e d), e 6, della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, consente di derogare alle prescrizioni sui requisiti di aeroilluminazione di cui al d.m. 5 luglio 1975, per violazione dell'art. 32 Cost.

(...omissis)

Mutamento d'uso

L'art. 18, comma 1, lettera a), della legge reg. Sardegna n. 18 del 2025, il quale, di modifica dell'art. 15-quater, comma 1, della legge reg. Sardegna n. 23 del 1985, prevede che, nei mutamenti di destinazione d'uso urbanisticamente non rilevanti, fermo il rispetto degli spazi per parcheggi previsti da specifiche normative di settore, lo strumento urbanistico comunale determina gli spazi per parcheggio eventualmente ritenuti necessari. La finalità delle modifiche introdotte con il d.l. n. 69 del 2024 all'articolo 23-ter Dpr 380/2001, come convertito, è quella

di agevolare i mutamenti di destinazione d'uso; finalità che trova una giustificazione nella circostanza che, nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del d.m. n. 1444 del 1968, tale mutamento avviene tendenzialmente in un contesto già urbanizzato, ove l'incremento del carico urbanistico si presume pertanto compensato o ridimensionato. Da ciò deriva la previsione che non è necessario corrispondere gli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto la relativa richiesta si tradurrebbe in una sostanziale duplicazione di costi a fronte dell'unicità dei servizi già predisposti nella zona interessata. Continua, invece, a essere dovuto, ove previsto e nei limiti di quanto stabilito dalla legislazione regionale, il pagamento del contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione secondaria, i quali non possono essere ritenuti come un'automatica duplicazione di costi, in quanto funzionali alla vita di relazione degli abitanti della zona interessata (sugli oneri di urbanizzazione si veda, da ultimo, anche la sentenza n. 61 del 2026, punto 9 del Considerato in diritto).

L'impugnata norma regionale, tenendo fermo l'obbligo di dotazione dei parcheggi per i cambi di destinazione d'uso cosiddetti orizzontali, contrasta con la disciplina di cui al citato art. 23-ter. Infatti, seppure la lettera del citato art. 23-ter, comma 1-quater, faccia riferimento al solo mutamento di destinazione d'uso cosiddetto verticale, l'interpretazione della disciplina nel suo complesso induce a concludere nel senso che l'esonero in parola si estende necessariamente anche ai mutamenti di destinazione d'uso cosiddetti orizzontali. **In definitiva, la disciplina regionale è difforme dalla disciplina desumibile dalla lettura sistematica del citato art. 23-ter, comma 1-ter, che, quale norma fondamentale di riforma economico-sociale, opera come limite generale all'esercizio della potestà legislativa primaria della Regione autonoma della Sardegna in materia di edilizia e urbanistica.**

	<p>Esso, infatti, si caratterizza per l'innovatività del contenuto normativo, tenuto anche conto della finalità di semplificazione della disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili e delle unità immobiliari, con la regolamentazione degli oneri e degli obblighi connessi, e quindi riguarda certamente un settore di rilevante importanza che esige un'attuazione uniforme su tutto il territorio nazionale. Deve pertanto essere dichiarata anche l'illegittimità costituzionale dell'art. 18, comma 1, lettera a), dell'impugnata legge regionale.</p>	
--	--	--