



# **EDILIZIA E URBANISTICA**

**RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA**

30 gennaio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<b>Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Termine</b>	<p>L'assegnazione di un termine sotto i novanta giorni non determina l'illegittimità dell'ordine di demolizione, risolvendosi in una irregolarità meramente formale, non lesiva per l'interessato, il quale conserva, comunque, un termine non inferiore a quello fissato dall'art. 31 Dpr 380/2001 per ottemperare all'ingiunzione. Più esattamente, <b>l'assegnazione di un termine inferiore a quello di legge non produce altro effetto se non quello di precludere temporaneamente, ovvero sino alla scadenza dei novanta giorni, l'acquisizione gratuita del manufatto abusivo al patrimonio del comune.</b></p>	<i>Consiglio di giustizia amministrativa, sez. giurisdizionale, 27 gennaio 2026, n. 64</i>
<b>Abusi edilizi</b>	<p><b>Il tempo trascorso fra il momento della realizzazione dell'abuso e l'adozione dell'ordine di demolizione non determina l'insorgenza di uno stato di legittimo affidamento e non innesta in capo all'Amministrazione uno specifico onere di motivazione.</b> Ciò in quanto il decorso del tempo, lungi dal radicare in qualche misura la posizione giuridica dell'interessato, rafforza piuttosto il carattere abusivo dell'intervento.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 23 gennaio 2026, n. 594</i>
<b>Condono edilizio – Data ultimazione lavori - Prova</b>	<p><b>In tema di condono edilizio</b> (nel caso in esame previsto dalla legge n. 326/2003) <b>la prova in ordine alla data di ultimazione dei lavori deve essere rigorosa e deve fondarsi su documentazione certa e univoca e comunque su elementi oggettivi</b>, non avendo alcuna rilevanza eventuali dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà o mere dichiarazioni rese da terzi, in quanto non suscettibili di essere verificate.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 23 gennaio 2026, n. 599</i>
<b>Abusi edilizi – Diniego di sanatoria</b>	<p>Il consolidamento del diniego di sanatoria comporta in ogni caso l'incontestabilità sostanziale dell'abuso per quanto riportato nel diniego medesimo. <b>A fronte di immobili sforniti di titolo abilitativo, l'ordine di demolizione è atto dovuto e vincolato e non necessita di motivazione aggiuntiva rispetto all'indicazione dei presupposti di</b></p>	<i>Tar Marche, sez. II, 24 gennaio 2026, n. 80</i>

	<p><b>fatto e all'individuazione e qualificazione degli abusi edilizi.</b> Infatti, il diniego di sanatoria supera, quanto al riconoscimento della natura abusiva delle opere, l'ordinanza di demolizione e ne cristallizza, in assenza di contestazione, l'efficacia.</p>	
<p><b>Ristrutturazione edilizia – Demolizione e ricostruzione non contestuale</b></p>	<p>L'art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr n. 380/2001, come modificato dal DL 69/2013 e poi dal DL 76/2020, include nella ristrutturazione edilizia tre tipologie di demolizione e ricostruzione:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) una connotata dalla unicità del contesto "temporale" di realizzazione dei vari interventi, con rispetto della volumetria preesistente;</li> <li>2) l'altra caratterizzata, all'opposto, dal fatto che la ricostruzione/ripristino risulta indipendente dalla demolizione, con possibilità di realizzare i due interventi anche a distanza di tempo, ma anche in questo caso con la necessità di rispettare la "preesistente consistenza";</li> <li>3) la demolizione seguita da ricostruzione in zone tutelate, connotata dal rispetto della "preesistente consistenza" indipendentemente dalla contestualità, o meno, dei due interventi, con la precisazione che a partire dalle modifiche introdotte dal DL 76/2020 il legislatore ha richiesto, in tal caso, il rispetto di <i>"sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"</i>, cioè una ricostruzione assolutamente "fedele" all'edificio preesistente.</li> </ol> <p>Di conseguenza, deve ritenersi che solo in relazione ad edifici crollati o demoliti in epoca successiva alla</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. II, 21 gennaio 2026, n. 499</i></p>

	<p>entrata in vigore della legge n. 98/2013, di conversione del D.L. n. 69/2013 (che ha introdotto la fattispecie in esame), è possibile che ne sia assentita la ricostruzione (non contestuale) come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, come modificato dall'art. 30, comma 1, lett. a) del D.L. n. 69/2013. Pertanto, a seguito delle modifiche apportate da tale norma, è ora ricompreso nella "ristrutturazione ricostruttiva" anche il ripristino di edifici crollati o demoliti ed è quindi venuta meno quella particolare relazione di continuità tra edificio preesistente ed edificio risultante dalla ristrutturazione in forza della quale si richiedeva che le due operazioni, cioè la demolizione e la ricostruzione, avvenissero in un unico contesto. Tuttavia, in questa particolare ipotesi, la continuità che si perde sul piano temporale viene recuperata, dal legislatore, con la reintroduzione del limite costituito dal rispetto della preesistente consistenza del fabbricato non più esistente; è da ritenersi che con tale precisazione il legislatore abbia inteso affermare la necessità di rispettare, nel nuovo fabbricato, la volumetria del fabbricato crollato o demolito, concludendo nel senso che quando intenda ripristinare un edificio che non esiste più, il privato deve dimostrarne la "preesistente consistenza" mediante elementi oggettivi.</p>	
<p><b>Apertura porte e finestre – Ristrutturazione edilizia</b></p>	<p>L'apertura di porte e di finestre sul prospetto di un edificio va sempre qualificato come intervento di ristrutturazione edilizia comportante modifica dei prospetti, assoggettato tuttora al regime del permesso di costruire.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. VII, 23 gennaio 2026, n. 486</i></p>