

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

31 luglio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Urbanistica – Modifica della destinazione d’uso – Ampia discrezionalità pianificatoria – Vincolo espropriativo – Insussistenza	In materia di pianificazione urbanistica, l’Amministrazione gode di ampia discrezionalità nella determinazione degli assetti del territorio, potendo modificare le destinazioni urbanistiche precedentemente impresse alle aree senza necessità di una puntuale motivazione, salvo il caso di situazioni caratterizzate dalla presenza di un affidamento qualificato del privato. ~~~ La modifica della destinazione d’uso dell’area non costituisce vincolo espropriativo; in urbanistica la distinzione tra vincoli conformativi e vincoli espropriativi va operata in relazione agli effetti dell’atto di pianificazione: in tale prospettiva, la caratteristica del vincolo conformativo è che con esso si provvede ad una zonizzazione dell’intero territorio comunale o di parte di esso, sì da incidere su di una generalità di beni, nei confronti di una pluralità indifferenziata di soggetti, in funzione della destinazione dell’intera zona in cui i beni ricadono e in ragione delle sue caratteristiche intrinseche; il vincolo espropriativo è, invece, un vincolo particolare, incidente su beni determinati, in funzione della localizzazione di un’opera pubblica.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 28 luglio 2026 n. 4749</i>
Atto amministrativo – SCIA – Esercizio del potere amministrativo – Potere inibitorio tardivo – Autotutela – Decorso del termine	In materia di segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), decorso il termine previsto dalla legge per l’esercizio dei poteri inibitori, l’Amministrazione non può intervenire in ogni tempo qualificando <i>ex post</i> l’intervento come non assentibile mediante	<i>Tar Sicilia, Palermo sez. III, sentenza 27 luglio 2026 n. 2207</i>

	SCIA e disconoscendone gli effetti senza attivare le garanzie proprie dell'autotutela e senza procedere alla comparazione con l'affidamento maturato dal privato; diversamente, si configurerebbe un potere inibitorio permanente e indeterminato, non previsto dal legislatore e contrario ai principi di tipicità, proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Fabbricato acquistato all'asta – Difformità edilizia – Ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi	L'omessa menzione, nel decreto di trasferimento di immobili venduti all'asta, di situazioni di non conformità urbanistico edilizia non produce alcun effetto sanante degli stessi o inibitorio rispetto al potere repressivo della competente autorità comunale, il quale è fondato esclusivamente sull'accertamento oggettivo dell'abuso, a prescindere dalla conoscenza o dalla buona fede dell'aggiudicatario. ~~~~~ L'aggiudicatario di un immobile abusivo acquisito all'asta, che intenda conseguire la regolarizzazione dello stesso, è tenuto ad attivare la procedura di sanatoria prevista dall'art. 46, comma 5, del d.P.R. n. 380/2001, mediante presentazione della domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 23 luglio 2026 n. 6018</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Annullamento in autotutela – Dopo il termine di 12 mesi ex art. 21-nonies l. n. 241 del 1990	L'art. 21-nonies l. n. 241/1990 dispone che il provvedimento amministrativo illegittimo, ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio,	<i>Consiglio di Stato, Sez. VII, 23 luglio 2026 n. 6017</i>

sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole comunque non superiore a dodici mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato ovvero da altro organo previsto dalla legge; il comma 2-*bis* precisa, peraltro, che i provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci, per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445; **pertanto, la disposizione citata sottopone l'esercizio del potere di autotutela nella forma dell'annullamento a tre presupposti: i) il rispetto del termine ragionevole; ii) l'esternazione delle ragioni di interesse pubblico; iii) il contemperamento degli interessi contrapposti.**

Rapporti tra giudizio penale e amministrativo – Limiti soggettivi dell'efficacia del giudicato penale	~~~~~ Nei rapporti tra giudizio penale e giudizio amministrativo, la regola, almeno tendenziale, è quella dell'autonomia e della separazione, fermo restando il disposto dell'art. 654 c.p.p., secondo cui il giudicato penale non determina un vincolo assoluto per l'amministrazione nell'accertamento dei fatti rilevanti ai fini dell'attività di vigilanza edilizia e urbanistica; inoltre, ai sensi del medesimo art. 654 c.p.p., il giudicato penale, sotto il profilo soggettivo, è vincolante soltanto nei confronti dell'imputato, della parte civile e del responsabile civile costituito o intervenuto nel processo civile, e non anche nei confronti di altri soggetti rimasti estranei al processo penale, ancorché collegati alla vicenda.	
Edilizia e urbanistica – Mutamento di destinazione d'uso senza opere – Art. 23-ter, d.P.R. n. 380/2001 – Decreto “Salva Casa” – Regola generale di ammissibilità – Limiti alla pianificazione comunale	L'art. 23-ter, commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies, del d.P.R. n. 380 del 2001, introdotto dal d.l. n. 69 del 2024, conv. con modif. dalla l. n. 105 del 2024, configura il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra le categorie funzionali indicate, relativamente a singole unità immobiliari ubicate nelle zone A, B e C, quale intervento, in via generale, sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di stabilire «specifiche condizioni»; nella medesima direzione, il comma 1-quater esclude, per tali mutamenti, l'obbligo di reperire ulteriori aree per servizi di interesse generale e di osservare la dotazione minima obbligatoria di parcheggi, mentre il comma 1-quinquies assoggetta l'intervento a segnalazione certificata di inizio attività. Ne consegue, pertanto, che l'ammissibilità dell'intervento diviene la regola	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, 16 luglio 2026, n. 5754</i>

	generale, mentre le prescrizioni comunali poste a tutela dell'ordinato assetto del territorio assumono carattere eccezionale e derogatorio; l'effetto innovativo sarebbe, però, vanificato qualora l'intero complesso delle prescrizioni e dei divieti contenuti negli strumenti urbanistici previgenti continuasse automaticamente a operare sotto forma di «specifiche condizioni».	
Edilizia e urbanistica – Condonò – Aggiudicazione in procedure esecutive – Termine per la domanda – Decorrenza – Oggettiva non conoscibilità dell'abuso	Ai sensi dell'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985, il termine di centoventi giorni per la presentazione della domanda di sanatoria, da parte dell'aggiudicatario di un immobile trasferito nell'ambito di una procedura esecutiva, decorre dalla data dell'atto di trasferimento. Solo in via eccezionale il <i>dies a quo</i> può essere posticipato ove l'abuso non sia oggettivamente conoscibile, mentre restano irrilevanti la mancata conoscenza soggettiva dell'abuso, la sua non agevole percepibilità o la buona fede dell'aggiudicatario. L'onere di dimostrare l'oggettiva non conoscibilità dell'abuso grava sull'interessato che invochi la posticipazione del termine.	Consiglio di Stato, Sez. II, 3 giugno 2026, n. 4395