

# Edilizia e Urbanistica

## Rassegna settimanale di giurisprudenza

3 luglio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Ristrutturazione edilizia – Piano attuativo</p>	<p>Si è al cospetto di un'attività di ristrutturazione edilizia e non di una nuova costruzione anche in assenza di "continuità" tra il nuovo edificio e quello precedente essendo imposto invece il rispetto dei requisiti "dell'unicità dell'immobile interessato dall'intervento, della contestualità tra demolizione e ricostruzione, del mero utilizzo della volumetria preesistente senza ulteriori trasformazioni della morfologia del territorio".</p> <p>~~~</p> <p>La valutazione in ordine alla rilevanza dell'attività di ristrutturazione deve essere effettuata non in via atomistica con riguardo alle singole innovazioni o modifiche, ma deve avvenire globalmente in modo da potersi comprendere l'impatto complessivo dell'intervento, non rilevando limitate variazioni che non determinano alcuna sostanziale variazione né a livello qualitativo né a livello quantitativo del peso insediativo dell'opera che deve essere realizzata (e che potrebbero essere riconducibili a differenti modalità di misurazione o a tolleranze costruttive).</p> <p>~~~</p> <p>L'obbligo di procedere attraverso la pianificazione attuativa riguarda soltanto gli interventi di nuova costruzione che prevedono il superamento dei 25 metri di altezza o una densità fondiaria superiore ai 3 mc/mq in zone non adeguatamente urbanizzate (cfr. art. 41-quinquies, sesto comma, della legge n. 1150 del 1942), oppure si pongano in discostamento dalle norme morfologiche del P.G.T. Nel caso in esame dai giudici, la già evidenziata sostanziale corrispondenza dell'edificio in progetto rispetto a quello attualmente esistente (neutralità dell'impatto sul territorio</p>	<p>Tar Lombardia, sez. II, 1 luglio 2026, n. 3495</p>

	e unicità dell'edificio interessato dall'intervento), con limitate modifiche in termini di sagoma e di destinazione d'uso, non determina alcuna variazione in ordine al carico urbanistico già prodotto dall'immobile oggetto di intervento e quindi non richiede alcuna maggiore urbanizzazione, se non per aspetti di dettaglio, già considerati dalla proponente (cfr. tabella oneri, costo di costruzione e monetizzazioni degli standard (...omissis)) rispetto a quanto già esistente.	
<b>Terzo condono edilizio – Opere abusive realizzate in area vincolata</b>	<b>Ai sensi dell'art. 32, comma 27, lett. d) del d.l. n. 269 del 30 settembre 2003</b> , convertito con modificazioni dalla legge n. 326 del 24 novembre 2003 (cd. 'terzo condono ), <b>le opere abusivamente realizzate in aree sottoposte a specifici vincoli, fra cui quello ambientale e paesistico, sono sanabili solo se, oltre al ricorrere delle ulteriori condizioni</b> - e cioè che le opere siano realizzate prima della imposizione del vincolo, che siano conformi alle prescrizioni urbanistiche e che vi sia il previo parere dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo - <b>siano opere minori senza aumento di volume e superficie (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria). Pertanto, un abuso comportante la realizzazione di nuove superfici e nuova volumetria in area assoggettata a vincolo paesaggistico non può essere sanato.</b>	<i>Tar Lazio, Latina, sez. I, 16 giugno 2026, n. 693</i>
<b>Sopraelevazione su immobile abusivo</b>	<b>La sopraelevazione di una costruzione realizzata "sine titulo" e non sanzionata costituisce ripresa dell'attività criminosa originaria, integrante, in quanto tale, un nuovo reato</b> , sicché l'ordine di demolizione seguito alla condanna del soggetto che se n'è reso autore afferra all'intero manufatto abusivo e, nel caso in cui sia stata presentata e penda ancora istanza di condono in relazione alla parte dell'immobile inizialmente edificata, questa non sarà sanabile, al pari della successiva sopraelevazione.	<i>Corte di Cassazione penale, sez. III, 30 giugno 2026, n. 161</i>
<b>Acquisizione gratuita patrimonio comunale</b>	<b>In caso di abusi realizzati dal conduttore del terreno, il</b>	<i>Tar Lazio, Roma, sez. II quater, 2 luglio 2026, n. 12092</i>

	<p><b>proprietario</b> (legittimato passivo dell'ordine di demolizione giusta il disposto dell'art. 31, comma 2 Dpr n. 380/2001, in ragione del carattere "reale" della sanzione demolitoria) <b>può evitare l'ulteriore conseguenza sanzionatoria rappresentata dalla perdita della proprietà del bene</b> – i.e., trasferimento di diritto al patrimonio comunale – <b>solo laddove dimostri di aver fatto quanto in suo potere per rimuovere gli abusi: per il proprietario che si affermi incolpevole dell'abuso l'amministrazione ha il potere di valutare se quest'ultimo stia facendo tutto quello che è nelle sue possibilità per recuperare gli immobili e ripristinare una situazione conforme alla disciplina urbanistica.</b> Si è in tal senso affermato che <b>ove l'abuso sia commesso da un soggetto diverso dal proprietario, perché quest'ultimo possa andare esente dalla misura consistente nell'acquisizione gratuita al patrimonio comunale dell'area di sedime sulla quale insiste il bene, occorre che risulti, in modo inequivocabile, la sua completa estraneità al compimento dell'opera abusiva o che, essendone lo stesso venuto a conoscenza, si sia poi adoperato per impedirlo con gli strumenti offertigli dall'ordinamento.</b></p>	
<p><b>Ristrutturazione edilizia – Edificio diruto</b></p>	<p><b>Ai sensi dell'art. 3, co. 1, lett. d, Dpr 380/2001, rientrano nell'ambito della ristrutturazione edilizia "gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza".</b> Peraltro, trattandosi nel caso esaminato di area sottoposta a vincolo paesaggistico, l'intervento di ricostruzione è riconducibile alla categoria della ristrutturazione <i>"soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria"</i>. <b>In merito all'ambito applicativo della disposizione</b></p>	<p><i>Tar Puglia, Lecce, sez. I, 1 luglio 2026, n. 977</i></p>

	<p>sopracitata, nella ristrutturazione edilizia è necessaria la preesistenza di un fabbricato ben identificabile nella sua consistenza e nelle sue caratteristiche planivolumetriche e architettoniche potendo, dunque, procedere con sufficiente grado di certezza, alla ricognizione degli elementi strutturali dell'edificio, in modo tale che, seppur in parte diruto, ovvero non abitato o abitabile, esso possa essere individuato nei suoi connotati essenziali, come identità strutturale in relazione anche alla sua destinazione; in assenza di tali elementi, il cui onere probatorio grava sulla parte interessata, a venire in rilievo è un intervento di nuova costruzione, con conseguente applicazione del regime proprio del permesso di costruire.</p>	
--	--	--