

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

5 giugno 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p>Contratto di appalto – Azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili</p>	<p>L'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili prevista dall'art. 1669 cod. civ. può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera; grava sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva.</p>	<p><i>Corte di Cassazione, sez. II, 29 maggio 2026, ordinanza n. 16894</i></p>
<p>Permesso di costruire – Costo di costruzione -Preventivo pagamento</p>	<p>L'art. 16, comma 3, del Dpr n. 380/2001 non condiziona il rilascio del permesso di costruire al preventivo pagamento del costo di costruzione con la conseguenza che il versamento o meno degli oneri concessori non ha incidenza sul rilascio ed efficacia del titolo abilitativo. La legge collega la nascita dell'obbligazione contributiva al rilascio del titolo e non già alla fase istruttoria della domanda.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 28 aprile 2026, n. 2712</i></p>
<p>Abusi edilizi in area vincolata</p>	<p>Nel caso di abusi realizzati in area vincolata non sussiste una competenza esclusiva della Soprintendenza ai beni culturali ma una competenza concorrente dell'organo statale e dell'amministrazione civica, dal momento che l'art. 27 del Dpr n. 380/2001, riconosce a quest'ultima un generale potere di vigilanza e controllo su tutte le attività urbanistico-edilizie del territorio, ivi comprese quelle riguardanti immobili sottoposti a vincolo storico-artistico, imponendo al dirigente comunale l'obbligo di adottare immediatamente provvedimenti definitivi al fine di ripristinare la legalità violata dall'intervento edilizio realizzato.</p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. VII, 4 giugno 2026, n. 4453</i></p>
<p>Rimozione opera abusiva</p>	<p>La rimozione dell'opera abusiva,</p>	<p><i>Tar Lombardia, Brescia, sez. II, 3</i></p>

	<p>essendo una misura di carattere reale, può essere imposta anche al proprietario che non sia responsabile dell'abuso. L'estraneità del proprietario alla realizzazione dell'abuso viene in rilievo unicamente con riferimento alla successiva acquisizione gratuita al patrimonio dell'ente, in caso di inottemperanza all'ordine di demolizione. E infatti, affinché il proprietario 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, e che, essendone venuto a conoscenza, si sia poi adoperato a rimuoverla con tutti gli strumenti offertigli dall'ordinamento. In concreto, è necessario, a prescindere dall'eventuale riacquisto della materiale disponibilità del bene, che il proprietario abbia posto in essere un comportamento attivo estrinsecantesi in diffide ad adempiere, denunce all'autorità giudiziaria, o altre iniziative di rilievo giuridico in grado di indurre il detentore a rimuovere l'abuso. Invero, solo tali attività possono fornire la prova che il proprietario ha effettivamente cercato di differenziare la propria posizione da quella dell'autore dell'abuso, e merita quindi di evitare la perdita della proprietà. Non bastano, invece, a tale fine, atteggiamenti meramente interlocutori nei riguardi del detentore del bene, o la semplice acquiescenza alle misure ripristinatorie comunali. Pertanto, l'ordinanza di demolizione può legittimamente essere emanata nei confronti del proprietario dell'immobile, con avviso del rischio di perdere la proprietà del bene, anche senza la dimostrazione di un concorso di responsabilità nella realizzazione dell'opera abusiva, in quanto gli abusi edilizi integrano illeciti oggettivi sanzionati sempre in via ripristinatoria, a prescindere da accertamenti sul dolo, sulla colpa, o sull'eventuale buona fede del</p>	<p>giugno 2026, n. 780</p>
--	---	----------------------------

	proprietario.	
Tutela del paesaggio – Valenza paesaggistica di un’area – Valutazione Amministrazione	<p>Le valutazioni in materia di tutela del paesaggio sono espressione dell’ampia discrezionalità tecnico-amministrativa attribuita all’Amministrazione in materia pianificatoria, che involge, primariamente, un apprezzamento di merito sottratto al sindacato di legittimità, salvo che gli atti di esercizio del potere pianificatorio siano inficiati da errori di fatto, abnormi illogicità o profili di eccesso di potere per palese travisamento dei fatti o manifesta irrazionalità. Va precisato che la valenza paesaggistica di un’area può dipendere dalla sua mera conformazione e ubicazione naturalistica, dal suo significato storico o dalla presenza di beni di interesse archeologico (e quindi paesaggistico) nel sottosuolo, indipendentemente da eventuali compromissioni che l’area stessa abbia subito nel tempo a causa di interventi antropici o di fenomeni di degrado ambientale.</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II quater, 1 giugno 2026, n. 10131</i></p>