



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 febbraio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Compatibilità paesaggistica	<p>L'art. 167 D.lgs. 42/2004, che escludeva, in passato, la possibilità di accettare la compatibilità paesaggistica per gli interventi realizzati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica che avessero determinato la creazione o l'aumento di superfici o volumi utili, deve essere coordinato con l'art. 36 bis Dpr 380/2001 come introdotto dal D.L. 69/2024 (c.d. DL Salva Casa) il quale prevede, la possibilità di sanare gli interventi abusivamente realizzati <i>"anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati"</i>, purché si tratti di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività e purché l'autorità paesaggistica, nell'esercizio del potere ad essa attribuito, ritenga le opere compatibili con i valori paesaggistici.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 20 gennaio 2026, n. 166</i></p>
Distanza tra costruzioni	<p>In relazione alla previsione dell'art.9 DM n. 1444/1968 (limiti di distanza tra i fabbricati), finalizzata alla salvaguardia dell'interesse pubblico-sanitario a mantenere una determinata intercapedine degli edifici che si fronteggiano, il rispetto della distanza minima è dovuto anche per i tratti di parete che sono in parte privi di finestre. Infatti la norma va interpretata nel senso che la distanza minima di dieci metri è richiesta anche nel caso in cui una sola delle pareti fronteggianti sia finestrata e che è indifferente se tale parete sia quella del nuovo edificio o quella dell'edificio preesistente, essendo sufficiente, per l'applicazione di detta distanza, che le finestre esistano in qualsiasi zona della parete contrapposta ad altro edificio, benché solo una parte di essa si trovi a distanza minore da quella prescritta, con la conseguenza che il rispetto della distanza minima è dovuto pure per i tratti di parete parzialmente privi di finestre. Inoltre, la distanza minima di dieci metri tra le costruzioni</p>	<p><i>Cassazione Civile, sez. II, 18 dicembre 2025, n. 33145</i></p>

	<p>stabilità dall'art. 9 sopramenzionato deve osservarsi altresì indipendentemente dall'altezza degli edifici antistanti e dall'andamento parallelo delle loro pareti, purché sussista almeno un segmento di esse tale che l'avanzamento di una o di entrambe le facciate porti al loro incontro, sia pure per quel limitato segmento.</p>	
Standard urbanistici – Sedi viarie	<p>Le sedi viarie sono escluse dagli standard urbanistici, perché fanno parte degli oneri di urbanizzazione e perché si considerano già beni pubblici che, quindi, non possono essere ceduti al Comune.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 5 febbraio 2026, n. 956</i>
Regolamento edilizio – Natura giuridica	<p>Il regolamento edilizio, il cui contenuto è disciplinato dall'art. 4 del Dpr n. 380/2001 essendo espressione dell'autonomia normativa riconosciuta ai Comuni dall'ordinamento giuridico, ha natura giuridica di fonte normativa secondaria; come tale, esso è subordinato al criterio ermeneutico della coerenza con le fonti primarie ed è applicabile d'ufficio dal giudice in base al principio <i>iura novit curia</i> (il giudice conosce le leggi).</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 2 febbraio 2026, n. 877</i>
Permesso di costruire – Legittimazione a richiederlo – Onere di verifica del Comune	<p>L'onere di verifica del Comune sulla legittimazione a richiedere il permesso di costruire, di cui all'art. 11 del Dpr 380/2001, assume connotati differenti a seconda che detta legittimazione si fondi sulla titolarità di un diritto reale, ovvero attenga ad una disponibilità del bene a titolo diverso. In tale ultimo caso (quale, ad esempio, l'ipotesi del bene detenuto per effetto di un contratto di locazione), l'Amministrazione è tenuta ad accettare la sussistenza del consenso del proprietario, con la conseguenza che, laddove questo difetti, non potrà procedere al rilascio del permesso di costruire.</p>	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. V, 4 febbraio 2026, n. 340</i>
CILAS – Demolizione e ricostruzione	<p>Secondo la giurisprudenza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche se solo parziali, non possono essere ricondotti alla categoria della "manutenzione straordinaria" ai sensi 	<i>Tar Campania, Salerno, sez. II, 2 febbraio 2026, n. 199</i>

	<p>dell'art. 119, comma 13-ter, del D.L. n. 34 del 2020 in tema di Superbonus 110%;</p> <ul style="list-style-type: none"> - la disciplina del Superbonus esclude tout court gli interventi di demolizione e ricostruzione, richiedendo per essi l'acquisizione di un ulteriore titolo edilizio; - pertanto, un intervento che comporti la demolizione quasi integrale di un edificio, mantenendo solo una minima porzione del fabbricato originario, deve essere qualificato come "ristrutturazione edilizia" e non può essere autorizzato tramite CILA Superbonus. 	
<p>Demolizione e ricostruzione – Nozione – Obbligo di pianificazione attuativa</p>	<p>L'obbligo di pianificazione attuativa discende direttamente dall' art. 41-quinquies, comma 6, della L. n. 1150 del 1942, norma che impone il ricorso a un piano particolareggiato o a una lottizzazione convenzionata per interventi che superino la soglia di 3 mc/mq o i 25 metri di altezza. Tale disposizione non ha natura di norma di dettaglio, transitoria o implicitamente abrogata dalla legislazione regionale, ma esprime un principio fondamentale in materia di governo del territorio, posto a garanzia dell'ordinato sviluppo urbano. L'esigenza di un piano attuativo si impone anche al fine di un armonico raccordo con il preesistente aggregato abitativo, allo scopo di potenziare le opere di urbanizzazione già esistenti; le ipotesi in cui è possibile prescindere da tale strumento sono del tutto eccezionali, limitate ai casi in cui la situazione di fatto sia incompatibile con il piano attuativo stesso. (...) Al Comune spetta un amplissimo margine di discrezionalità nella valutazione della congruità del grado di urbanizzazione. Il sindacato giurisdizionale sotto tale profilo risulta relegato al riscontro della palese illogicità ed irragionevolezza delle determinazioni assunte o al rilievo di errori di fatto idonei ad inficiare le determinazioni assunte.</p> <p style="text-align: center;">~~~</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, 20 gennaio 2026, n. 284</i></p>

La necessità di un piano attuativo è logicamente e giuridicamente incompatibile con il presupposto della "diretta esecuzione" richiesto dall' art. 23 del D.P.R. n. 380 del 2001 (Interventi soggetti a SCIA alternativa al permesso di costruire). Se la legge impone uno strumento urbanistico esecutivo, ciò significa, per definizione, che lo strumento generale (il PGT) non è auto-esecutivo per interventi di tale portata. L'esecuzione non è "diretta", ma "mediata" proprio attraverso il piano attuativo, il quale ha la funzione di dettagliare le previsioni generali, definire l'assetto planivolumetrico, disciplinare il rapporto con il contesto urbano e garantire l'adeguato dimensionamento delle opere di urbanizzazione in relazione al nuovo e maggior carico insediativo.

~~~

La giurisprudenza, pur a fronte di un'evoluzione normativa che ha progressivamente ampliato la **nozione di ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d, D.P.R. n. 380 del 2001), ha individuato dei **criteri invalicabili per distinguere la ristrutturazione ricostruttiva dalla nuova costruzione**. Infatti, sebbene il legislatore abbia eliminato molti dei vincoli originari (come l'identità di sagoma, sedime e prospetti per gli immobili non vincolati), **la ristrutturazione ricostruttiva deve comunque rispettare alcuni limiti fondamentali per non sconfinare nella nuova costruzione**. La mancanza di tali limiti comporterebbe una trasformazione del territorio incompatibile con la finalità conservativa della ristrutturazione. In particolare, **i tre requisiti essenziali sono:**

- **unicità dell'edificio:** l'intervento deve riguardare un singolo immobile preesistente; esorbita dall'ambito della ristrutturazione l'accorpamento di volumi precedentemente espressi da manufatti diversi ovvero

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | <p>il frazionamento di un volume originario in più edifici di nuova realizzazione;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>contestualità temporale:</b> demolizione e ricostruzione devono costituire fasi di un intervento unitario, legittimate dal medesimo titolo edilizio. La mancanza di tale contestualità qualifica l'intervento come ripristino di un edificio demolito da tempo, con l'onere per il privato di fornire una prova rigorosa della "preesistente consistenza";</li> <li>- <b>neutralità dell'impatto sul territorio:</b> l'intervento deve essere "neutro" sotto il profilo dell'impatto fisico, limitandosi al riuso del volume preesistente senza comportare "una trasformazione del territorio ulteriore rispetto a quella già determinata dall'immobile demolito". Opere che rimodellano la morfologia del suolo (es. sbancamenti, realizzazione di piani interrati) o che accorpano volumi di pertinenze all'edificio principale violano tale principio.</li> </ul> <p><b>La qualifica di ristrutturazione è legata alla sussistenza di un "nesso di continuità" tra la vecchia e la nuova costruzione, tale da escludere una oggettiva e significativa trasformazione del territorio.</b> In assenza di tale nesso, l'intervento ricade nella categoria della nuova costruzione ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. e) del D.P.R. n. 380 del 2001.</p> |  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|