

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

7 agosto 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Inosservanza – Provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale delle opere abusivamente realizzate – Acquisto del diritto di proprietà da parte del Comune Acquisto del diritto di proprietà da parte del Comune – Termine di novanta giorni ex art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 – Momento dal quale inizia a decorrere – <i>Dies a quo</i> – Individuazione	Il Comune diventa di diritto proprietario del bene, oggetto dell'ordinanza di ripristino dello stato dei luoghi, qualora il giudice amministrativo – dopo il decorso del termine previsto dall'art. 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 – abbia emesso una misura cautelare o una sentenza di primo grado favorevole al ricorrente, seguita da una sentenza che abbia definitivamente respinto il ricorso. ~~~~~ Il termine di novanta giorni, fissato dall'articolo 31, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001 è sospeso dalla pronuncia cautelare o dalla sentenza di primo grado del giudice amministrativo favorevole al ricorrente e riprende a decorrere a seguito della comunicazione di un provvedimento giurisdizionale di segno contrario, fatta salva la verifica in concreto della esigibilità dell'esecuzione da parte dell'interessato nel tempo residuo e la sua possibilità di chiedere all'Amministrazione l'accertamento di conformità o la fissazione di un ulteriore congruo termine per ottemperare all'ordine.	<i>Consiglio di Stato, Adunanza plenaria, 31 luglio 2026 n.7</i>
Valutazione di impatto ambientale – Autorizzazione integrata ambientale – Conferenza di servizi – Discarica – Rifiuti – Progetto definitivo – Integrazioni documentali – Sopravvenienze normative – Nuova soluzione progettuale	Nel procedimento finalizzato a conseguire, oltre alla valutazione di impatto ambientale, anche l'autorizzazione integrata ambientale, la relazione di parte e il mero studio di compatibilità non sono sufficienti quando sopravvenienze normative e nuove criticità ambientali rendano necessarie la rimodulazione complessiva del progetto e le integrazioni richieste, al fine di consentire la	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 28 luglio 2026 n. 6129</i>

	valutazione prognostica delle interferenze tra opere e impianto.	
Edilizia e urbanistica – Scia – Per il recupero funzionale di una preesistente strada carrabile – Per il collegamento di un fabbricato privato ubicato in ambito collinare ad una sottostante strada consortile – Dichiarazione del Comune di improcedibilità o inefficacia della Scia	E' legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha dichiarato improcedibile e/o inefficace una Scia, presentata per il recupero funzionale di una preesistente “strada carrale” e/o carrabile che collega un fabbricato privato situato in ambito collinare ad una sottostante strada consortile, nel caso in cui: 1) a seguito di istruttoria della P.A., sia emersa la inesistenza di una strada carrabile e, al contrario, sia stata accertata la esistenza di un mero “tratturo” (nella specie, visibile dalla documentazione in atti fino alla metà degli anni '90) formatosi spontaneamente sul terreno naturale con il transito dei pedoni e di mezzi agricoli; 2) le NTA prevedano un espresso divieto di realizzare una nuova strada di accesso al medesimo fabbricato; in vero, per poter classificare un percorso come “strada carrale” è necessario che lo stesso sia dotato di un sottofondo in materiale consolidato idoneo al transito continuativo di mezzi; in mancanza di una massicciata stradale non è possibile definire come “strada carrale” un percorso di solo terreno naturale, poiché in periodi con piogge prolungate non sarebbe possibile il transito con veicoli senza rovinare il fondo o restare impantanati.	Tar Lombardia, Brescia, Sez. II, 4 agosto 2026 n. 1130
Strade pubbliche e private – Strada vicinale pubblica – Qualificazione – Elementi e/o presupposti necessari – Individuazione	Ai fini della qualificazione di una strada come vicinale pubblica, rilevano «il passaggio esercitato “iure servitutis publicae” da una collettività di persone appartenenti a un gruppo territoriale, la concreta idoneità	Tar Lombardia Brescia, Sez. II, 30 luglio 2026 n. 1103

	del bene a soddisfare esigenze di carattere generale, anche per il collegamento con la pubblica via, e un titolo valido a sorreggere l'affermazione del diritto di uso pubblico, che può anche identificarsi nella protrazione dell'uso da tempo immemorabile». I tre indici di demanialità del diritto di transito possono ritenersi sussistenti nel caso i cui via sia il collegamento funzionale con la rete viaria, l'idoneità alla percorrenza e la percorrenza di fatto, sia il riconoscimento della funzione pubblica da parte dei privati, implicito nell'atto di acquisto ed esplicito nella relazione di ripristino.	
Edilizia e urbanistica – Muro di cinta – Abusi edilizi – Nuova costruzione – Permesso di costruire – Ordine di demolizione – Riferimento al fatto che l'opera è stata realizzata senza il preventivo rilascio del titolo edilizio	Il muro di cinta o di contenimento è una struttura che è dotata di specificità ed autonomia che si differenzia dalla semplice recinzione e non ha natura pertinenziale; da ciò consegue che la realizzazione di un muro di recinzione necessita del permesso di costruire qualora, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, rientrando, in questo caso, nel novero degli interventi di nuova costruzione. Anche una semplice sopraelevazione autonoma di un muro di contenimento richiede il permesso di costruire laddove si presenta idonea ad alterare stabilmente lo stato dei luoghi; è, pertanto, legittimo l'ordine di demolizione di un muro di cinta, motivato con riferimento al fatto che è stato realizzato senza il preventivo rilascio del titolo edilizio.	<i>Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, 4 agosto 2026 n. 4031</i>
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Vincoli e/o prescrizioni – Distinzione tra vincoli conformativi e vincoli a	La qualificazione giuridica dell'assetto urbanistico di un'area va desunta dalle caratteristiche proprie della	<i>Consiglio di Stato, Sez. V, 5 agosto 2026 n. 6339</i>

contenuto espropriativo – Criteri ed elementi –Vincolo conformativo	medesima; la destinazione ad attrezzature scolastiche ha natura conformativa e non espropriativa; stante il carattere non edificabile della destinazione ad edilizia scolastica, essa ha “l’effetto di configurare un tipico vincolo conformativo, come destinazione ad un servizio che trascende le necessità di zone circoscritte, ed è concepibile solo nella complessiva sistemazione del territorio, nel quadro della ripartizione zonale in base a criteri generali ed astratti; la destinazione a zone per l’istruzione dell’obbligo, impressa ad una area non comporta, quindi, l’imposizione di un vincolo espropriativo, ma solo conformativo, conseguente alla zonizzazione effettuata dallo strumento urbanistico per definire i caratteri generali dell’edificabilità in ciascuna delle zone in cui è suddiviso il territorio comunale, ponendo limitazioni in funzione dell’interesse pubblico generale; il vincolo di destinazione urbanistica “zona attrezzature di interesse pubblico (S12)” (attrezzature scolastiche) impresso ad un’area dal piano regolatore generale non ha natura sostanzialmente espropriativa (tale da comportarne la decadenza quinquennale), bensì costituisce un vincolo conformativo con validità a tempo indeterminato e senza obbligo di indennizzo, in quanto le attrezzature scolastiche sono realizzabili anche ad iniziativa privata o promiscua in regime di economia di mercato e non dalla sola mano pubblica. ~~~ Non può essere considerato di natura espropriativa il vincolo	
--	---	--

urbanistico apposto dal Comune su una proprietà privata, recante “istruzione di uso pubblico”, nel caso in cui le NTA prevedano le “Zone per l’istruzione” stabilendo che “le zone per l’istruzione sono destinate ad asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell’obbligo, e relativi servizi ed altre strutture di istruzione... In tali zone è consentito l’intervento di iniziativa privata per impianti ed attrezzature destinate all’istruzione di uso pubblico. Gli interventi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione, approvata dal Consiglio comunale, unitamente allo schema progettuale, riguardante la sistemazione, i modi e i tempi di utilizzo e gestione dell’area, dell’edificato e dell’intero comparto, la messa a disposizione delle aree necessarie; i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti”; tale previsione urbanistica si rivela, ad un esame approfondito che tenga conto del contenuto della disciplina urbanistica nella sua globalità e delle specifiche prescrizioni, di carattere essenzialmente conformativo, e non espropriativo, lasciando comunque al privato proprietario la possibilità di trarre dal suo fondo una qualche utilità economica. Una simile tipologia del vincolo in questione è confermata, in verità, da un lato, dalla natura stessa della zonizzazione, la cui funzione è proprio quella di caratterizzare i diritti di proprietà cui afferisce, imponendo ad essi di “conformarsi” a sé, comprimendo eventualmente lo *ius aedificandi* dei privati,

	senza comportarne la completa ablazione, dall'altro, dal riferimento delle NTA del PRG all'istituto del convenzionamento, chiaro indizio della facoltà per i privati proprietari di realizzare edifici all'interno dei quali gestire, in armonia con il dettato dell'art. 33 Cost., attività di insegnamento, come quella offerta dalle scuole paritarie, che partecipano, insieme alle scuole pubbliche in senso proprio, all'offerta del servizio pubblico dell'istruzione; la natura conformativa del vincolo in questione non risulta in alcun modo incisa dalla avvenuta costruzione di un altro istituto scolastico in una zona non lontana del medesimo Comune	
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Piano regolatore generale – Variante – Approvazione – Natura del potere pianificatorio della P.A. – Rapporti e differenze rispetto al potere espropriativo	In materia di urbanistica ed edilizia e, in particolare, di approvazione degli strumenti urbanistici generale, deve ritenersi che sia particolarmente rilevante la natura del potere pianificatorio, rispetto al quale il potere espropriativo si pone in via succedanea, avendo funzione strumentale all'esecuzione delle opere pubbliche pianificate nello strumento generale; in vero, le scelte effettuate dall'Amministrazione in sede di pianificazione urbanistica costituiscono apprezzamenti di merito sottratti al sindacato di legittimità se non per profili di manifesta illogicità ed irragionevolezza. 'onere di motivazione gravante sull'Amministrazione in sede di adozione di uno strumento urbanistico o di una sua variante deve ritenersi soddisfatto con l'indicazione dei profili generali e dei criteri che sorreggono le scelte effettuate, senza necessità di una motivazione puntuale e specifica; detto principio subisce	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 5 agosto 2026 n. 6391</i>

Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Destinazione di alcuni terreni di proprietà privata all'intervento NP12 "Riqualificazione area presso Centro storico", con finalità "verde pubblico attrezzato" – Pubblico interesse perseguito dalla P.A.	un'attenuazione quando si tratta di previsioni interessanti esclusivamente la pianificazione di un'area determinata o di aree specifiche oppure quando si ledono legittime aspettative dei privati. In ogni caso la destinazione data alle singole aree non necessita di apposita motivazione (c.d. polverizzazione della motivazione), oltre quella che si può evincere dai criteri generali, di ordine tecnico discrezionale, seguiti nell'impostazione del piano stesso, essendo sufficiente l'espresso riferimento alla relazione di accompagnamento al progetto di modificazione allo strumento urbanistico generale, a meno che particolari situazioni non abbiano creato aspettative o affidamenti in favore di soggetti le cui posizioni appaiano meritevoli di specifiche considerazioni. ~~~~~ E' legittima la deliberazione del Consiglio comunale, con la quale è stato approvato il Piano urbanistico operativo comunale (P.O.), nella parte in cui destina alcuni terreni di proprietà privata all'intervento NP12 "Riqualificazione area presso Centro storico", con finalità "verde pubblico attrezzato", nel caso in cui, in capo ai privati proprietari, non sussista alcuna delle ipotesi di "affidamento qualificato" al mantenimento della destinazione di zona, così come individuate dalla giurisprudenza amministrativa; né ricorra una fattispecie di reiterazione di un vincolo espropriativo, essendo lo stesso stato indicato per la prima volta con il medesimo Piano Operativo; ciò a più forte ragione nel caso in cui, dagli atti del procedimento di variante	
---	---	--

	emerge che il fulcro della valutazione dell'Ente sia stato quello di realizzare un sistema di aree verdi, parcheggi e percorsi pedonali finalizzato al potenziamento dell'accessibilità del Centro storico; il tutto in una prospettiva di maggiore "attrattività" del patrimonio territoriale.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordinanza di demolizione – Per la rimozione delle opere senza titolo realizzate in difformità dall'atto di assenso edificatorio – Pregresso titolo edilizio e confronto tra le opere eseguite rispetto a quelle autorizzate	In materia di edilizia e urbanistica e, in particolare, di abusi edilizi, deve ritenersi che l'ordinanza di demolizione emessa per la rimozione delle opere senza titolo, realizzate in difformità dall'atto di assenso edificatorio rilasciato dalla P.A., deve necessariamente menzionare il pregresso titolo edilizio e confrontare le opere eseguite rispetto a quelle autorizzate, presentando altrimenti una motivazione insufficiente relativamente al regime sanzionatorio applicato, vista la astratta configurabilità di illeciti diversi e tra di loro incompatibili (interventi in assenza di permesso o in totale difformità; variazioni essenziali dal titolo edilizio; parziale difformità da esso).	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, 5 agosto 2026 n. 6319</i>