



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

9 gennaio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Soppalco – Titolo edilizio	La realizzazione di un soppalco è annoverabile tra gli interventi di ristrutturazione edilizia per i quali è necessario l'ottenimento di un permesso di costruire, in quanto determina una modifica della superficie utile dell'appartamento, con conseguente aggravio del carico urbanistico.	<i>Tar Napoli, sez. VIII, 15 dicembre 2025, n. 8135</i>
Contributo oneri di urbanizzazione - Giurisdizione	Le questioni attinenti alla spettanza e alla liquidazione del contributo per gli oneri di urbanizzazione, così come quelle di monetizzazione degli standard, sono riservate alla giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo ai sensi dell'art. 133, comma 1, lett. f), c.p.a.; le stesse inoltre, avendo ad oggetto l'accertamento di un rapporto di credito a prescindere dall'esistenza di atti della pubblica amministrazione, non sono soggette alle regole delle azioni impugnatorie-annullatorie degli atti amministrativi ed ai rispettivi termini di decadenza.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 5 gennaio 2026, n. 6</i>
Abusi edilizi – Ordine di demolizione - Destinatari	In materia di abusi edilizi la mancata individuazione del responsabile materiale non esclude che l'ordine di demolizione possa essere comunque rivolto al proprietario (ovvero: possessore, ovvero detentore dell'immobile abusivo) stesso giacché questi, anche se estraneo all'abuso, rimane comunque il destinatario finale degli effetti del provvedimento, il cui contenuto dispositivo è la demolizione di un bene su cui egli vanta il proprio diritto (o potere di fatto): la demolizione di un'opera abusiva è ingiunta al proprietario (ovvero: possessore o detentore) attuale non a titolo di responsabilità effettiva o presunta nella commissione dell'illecito edilizio, ma in ragione del suo rapporto materiale con la cosa che lo rende, per il legislatore, destinatario passivo dell'ordine demolitorio/ripristinatorio.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. IV, 2 gennaio 2026, n. 37</i>
Autotutela	Ai fini dell'adozione del provvedimento di autotutela oltre la	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 2 gennaio 2026, n. 34</i>

	<p>scadenza del termine fissato per l'annullamento d'ufficio, si deve operare una distinzione tra le due ipotesi contemplate dal comma 2-bis dell'art. 21-novies, costituite, l'una, dalle <i>"false rappresentazioni dei fatti"</i>, l'altra, dalle <i>"dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci"</i>. Il superamento del rigido limite temporale (prima di 18 mesi, successivamente 12 mesi ed, a decorrere dal 18 dicembre 2025, 6 mesi) per l'esercizio del potere di autotutela deve ritenersi ammissibile, a prescindere da qualsivoglia accertamento penale di natura processuale, tutte le volte in cui il soggetto richiedente abbia rappresentato uno stato preesistente diverso da quello reale, atteso che, in questi casi, viene in rilievo una fattispecie non corrispondente alla realtà.</p>	
Immobili vincolati – Variazioni essenziali	<p>La legge n. 105/2024, di conversione del D.L. n. 69/2024 (c.d. DL Salvacas) ha abrogato il secondo periodo dell'art. 32, comma 3, in tema di variazioni essenziali su immobili vincolati, superando il contestato automatismo sanzionatorio per gli immobili vincolati ed ha imposto di valutare la sanabilità dell'immobile anche in caso di variazioni essenziali.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 1 dicembre 2025, n. 9428</i>
CILAS – Stato legittimo	<p>L'art. 119, comma 13-ter, del DL n. 34/ 2020 – introdotto dall'art. 51, comma 3-quinquies, del dl n. 104/2020 e poi riformulato dall'art. 33, comma 1, lett. c), del DL n. 77/2021 – dispone testualmente che <i>"la presentazione della CILA non richiede l'attestazione dello stato legittimo di cui all'articolo 9-bis, comma 1-bis, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"</i>, essendo ivi sufficiente l'attestazione degli <i>"estremi del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto d'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero è attestato che la costruzione è stata completata in data antecedente al 1° settembre 1967"</i>. Tale regime di semplificazione, innanzitutto, esclude l'esistenza di uno specifico obbligo in capo</p>	<i>Tar Sicilia, Catania, sez. I, 29 dicembre 2025, n. 3748</i>

	<p>all’istante al momento della presentazione della CILAS, di attestare lo stato legittimo dell’immobile, pur restando impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell’immobile oggetto di intervento (ai sensi dell’art. 119, comma 13-quater, del decreto-legge n. 34 del 2020). In altre parole, l’esonero di allegazione dell’attestazione dello stato legittimo (normale onere seppure notevolmente semplificato dal DL n. 69/2024 del privato con riferimento a tutti gli altri titoli edilizi) non implica l’impossibilità per il Comune di reprimere eventuali abusi edilizi accertati; tuttavia, ove, come possibile, non depositata, è preclusa all’Amministrazione la possibilità di inibire per tale ragione gli effetti della CILAS.</p>	
Criterio della vicinitas	<p>Il solo presupposto della vicinitas dell’intervento edilizio, in quanto incidente su un’area posta nelle immediate vicinanze della proprietà dell’interessato, non risulta sufficiente a radicare l’interesse alla contestazione dei relativi atti di assenso, essendo necessario che si accompagni, quantomeno, alla specifica allegazione di una lesione derivante dal mutato assetto del territorio per effetto di questi ultimi.</p>	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. V, 23 dicembre 2025, n. 4255</i>
Annullamento d’ufficio	<p>Nella vigenza dell’articolo 21-nonies della legge 241/1990 l’annullamento d’ufficio di un titolo edilizio in sanatoria – per come introdotto dalla legge 15/2005 – intervenuto ad una distanza temporale considerevole dal provvedimento annullato, deve essere motivato in relazione alla sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale all’adozione dell’atto di ritiro anche tenuto conto degli interessi dei privati destinatari del provvedimento sfavorevole. In tali ipotesi, tuttavia, deve ritenersi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che il mero decorso del tempo, di per sé solo, non consumi il potere di adozione dell’annullamento d’ufficio e che, in ogni caso, 	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 8 gennaio 2026, n. 171</i>

	<p>il termine ragionevole per la sua adozione decorra soltanto dal momento della scoperta, da parte dell'amministrazione, dei fatti e delle circostanze posti a fondamento dell'atto di ritiro;</p> <ul style="list-style-type: none"> - che l'onere motivazionale gravante sull'amministrazione risulterà attenuato in ragione della rilevanza e autoevidenza degli interessi pubblici tutelati; - che la non veritiera prospettazione da parte del privato delle circostanze in fatto e in diritto poste a fondamento dell'atto illegittimo a lui favorevole non consente di configurare in capo a lui una posizione di affidamento legittimo, con la conseguenza per cui l'onere motivazionale gravante sull'amministrazione potrà dirsi soddisfatto attraverso il documentato richiamo alla non veritiera prospettazione di parte. 	
Abuso edilizio - Fiscalizzazione	<p>La disciplina prevista dall'art. 34, comma 2, del Dpr 380/2001/n. 380 (c.d. procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio) trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e non equivale ad una sanatoria dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate (le opere abusive vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione di conservazione di quelle realizzate legittimamente). In specie va ribadito che in tema di violazioni edilizie, la cd. procedura di fiscalizzazione dell'abuso di cui all'art. 34, comma 2, Dpr 380/2001 - secondo la quale, per le opere eseguite in parziale difformità, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 23 dicembre 2025, n. 41208</i>

dirigente dell'ufficio preposto dispone, in luogo della demolizione, una sanzione amministrativa più elevata -non è mai applicabile alle opere realizzate in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, perché queste, ai sensi dell'art. 32, comma 3, Dpr 380/2001 non possono essere mai essere ritenute in parziale difformità, atteso che tutti gli interventi realizzati in tale zona eseguiti in difformità dal titolo abilitativo si considerano in variazione essenziale e, quindi, in difformità totale rispetto all'intervento autorizzato (N.B. La fattispecie in esame è anteriore all'entrata in vigore del DL 69/2024, come convertito con legge 105/2024, che ha eliminato l'ultimo periodo del comma 3 dell'art. 32 del Dpr 380/2001).