

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

23 ottobre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – In sanatoria – Carenza del requisito della doppia conformità e di apposizione della condizione della realizzazione di opere future e/o a farsi – Illegittimità.	È illegittimo il “permesso di costruire in sanatoria con opere a farsi” per carenza del requisito della doppia conformità richiesto dalla dall’articolo 36, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e nel caso in cui al titolo edilizio siano state apposte alcune condizioni, tra le quali quella di realizzare alcune opere future. L’articolo 36, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede, quale presupposto per conseguire il permesso di costruire in sanatoria per le opere realizzate senza il previo rilascio del necessario titolo edilizio, la c.d. “doppia conformità”, ossia l’accertamento della conformità dell’intervento “alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”. Da ciò discende che il permesso di costruire in sanatoria non può essere condizionato a prescrizioni, quali la realizzazione di opere future, atteso che il rilascio di un titolo edilizio condizionato si presta ad eludere il chiaro disposto dell’articolo 36, comma 1, nella parte in cui postula la conformità dell’intervento al momento della presentazione della domanda di sanatoria e non in un momento successivo, coincidente con quello in cui il destinatario del permesso di costruire avrà ottemperato a tali prescrizioni. Il provvedimento impugnato non prevede, tra l’altro, né la tipologia di opere da realizzare per rendere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente gli interventi realizzati in assenza di titolo edilizio né i tempi entro i	<i>Tar Abruzzo, l’Aquila, Sez. I, 16 ottobre 2026 n. 694</i>

	quali tali interventi dovranno essere realizzati, risolvendosi, in tal modo, in una palese elusione dell'articolo 36, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001.	
Edilizia e urbanistica – Autorizzazione e concessione – Permesso di costruire – SCIA – Impianti fotovoltaici – Vincolo paesaggistico – Installazione pannelli	In materia di impianti fotovoltaici, l'installazione la riparazione, la sostituzione, e il rinnovamento di pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici posti su strutture e manufatti fuori terra diversi dagli edifici o collocati a terra in adiacenza rientra nell'edilizia libera, mentre la realizzazione del manufatto su cui i pannelli sono installati non rientra, invece, nell'edilizia libera. Il favore del legislatore per le fonti rinnovabili non equivale a una deroga alla pianificazione comunale.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 16 ottobre 2026 n. 7584</i>
Edilizia e urbanistica – Atto amministrativo – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Natura giuridica – Atto vincolato – Motivazione – Sanabilità abuso	L'ordine di demolizione costituisce un atto vincolato, fondato sull'accertata abusività delle opere, e non richiede una specifica motivazione sull'interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità, neppure quando sia adottato a distanza di tempo dalla realizzazione dell'abuso o nei confronti di un soggetto diverso dal suo autore. Inoltre, la presentazione di una domanda di sanatoria non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso e, quindi, non determina l'improcedibilità, per sopravvenuta carenza d'interesse, dell'impugnazione proposta avverso l'ordinanza di demolizione, ma comporta, tutt'al più, un arresto temporaneo dell'efficacia della misura repressiva che riacquista la sua efficacia nel caso di rigetto della	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 16 ottobre 2026 n. 7585</i>

	domanda di sanatoria. L'omessa o inesatta indicazione dell'area destinata all'acquisizione gratuita al patrimonio comunale in conseguenza dell'inottemperanza all'ordine demolitorio non incide sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione, trattandosi di elemento relativo alla successiva e distinta misura acquisitiva. La sanzione pecuniaria di cui all'articolo 31, comma 4-bis, del d.P.R. n. 380/2001 si inserisce in un procedimento rigidamente vincolato, che consegue automaticamente all'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituendo una misura accessoria e consequenziale rispetto a quest'ultimo. Ne deriva che l'amministrazione, nella successiva fase applicativa delle conseguenze sanzionatorie per l'inottemperanza, è priva di margini di discrezionalità, essendo tenuta a dare mera esecuzione al precedente provvedimento, ormai incontestabile.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – In zona paesaggistica – Sanzione nella misura massima di euro 20.000,00 – Ex art. 31 del d.p.r. n. 380/2001 – Legittima	In materia di edilizia e urbanistica e, in particolare, di abusi edilizi relativi ad immobili vincolati, la sanzione nella misura massima di euro 20.000,00 è conforme al dettato normativo ex art. 31 del d.p.r. n. 380/2001; la quantificazione della sanzione risulta coerente con i principi di gradualità e proporzionalità specie se si considera che i manufatti abusivi sono situati in zona gravata da	<i>Tar Abruzzo, Pescara, Sez. I, 20 ottobre 2026 n. 449</i>

	vincolo paesaggistico e che l'art. 31 comma 4 bis d.p.r. n. 380/01 stabilisce che l'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti. La sanzione, in caso di abusi realizzati sulle aree e sugli edifici di cui al comma 2 dell'articolo 27, ivi comprese le aree soggette a rischio idrogeologico elevato o molto elevato, è sempre irrogata nella misura massima. Ne deriva che la sanzione applicata è, nel merito, corretta.	
Edilizia e urbanistica – Variante generale – Strumento urbanistico – Parco Regionale – Confini – Perimetro – Delimitazione territoriale – Atti pianificatori – Strumenti urbanistici comunali – Rappresentazione cartografica – Errore cartografico – Piano territoriale – Regime urbanistico – Motivazione – Affidamento del privato – Assetto pianificatorio consolidato – Discrezionalità – Attività vincolata	La variante generale che modifica radicalmente la delimitazione territoriale recepita e applicata dal Comune per quasi vent'anni, determinando un effettivo mutamento del regime urbanistico, non può essere qualificata come mera attività ricognitiva o materiale correzione grafica. In presenza di un assetto pianificatorio consolidato e di un particolare affidamento del privato, l'amministrazione, pur disponendo di ampia discrezionalità in materia urbanistica, deve fornire una motivazione rafforzata e un'idonea istruttoria, non potendo limitarsi ad affermare l'esistenza di un precedente errore cartografico.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 19 ottobre 2026 n. 7619</i>
Edilizia e urbanistica – Sopraelevazione – Opere abusive – Ampliamento del fabbricato –	L'ordinanza di demolizione che dispone il ripristino dello stato	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, 19 ottobre 2026 n. 7621</i>

Distanza minima – Titolo abilitativo – D.I.A. – Ordinanza di demolizione – Lavori di demolizione – Giudicato amministrativo – Obbligo di demolizione – Violazione urbanistico-edilizia – Accertamento esecutivo – Spese di demolizione – Oneri di urbanizzazione	originario dei luoghi riguarda l'intero ampliamento in sopraelevazione e non la sola parte più prossima alla parete finestrata, quando è l'intero piano sopraelevato ad essere stato realizzato in violazione della distanza minima inderogabile. La natura abusiva dell'intera sopraelevazione è stata ormai definitivamente confermata dal giudicato e non può essere ulteriormente contestata.	
Atto amministrativo – Provvedimento – Provvedimento espresso – Provvedimento tacito – Istruttoria – Amministrazione competente – Responsabilità	La formazione di un provvedimento implicito di assenso in ragione del mero decorrere del tempo dalla data di presentazione dell'istanza non comporta alcuna deresponsabilizzazione della pubblica amministrazione competente, che deve ugualmente svolgere, proprio come nell'ipotesi in cui fosse obbligata all'adozione di un provvedimento espresso, una puntuale ed esaustiva istruttoria al fine di verificare se sussistono i presupposti ed i requisiti previsti dalla legge per l'attribuzione del "bene della vita" richiesto. Ne consegue che l'amministrazione pubblica competente, effettuati i dovuti e necessari accertamenti, può decidere, in luogo dell'adozione di un provvedimento espresso, di far formare un provvedimento tacito. Per molti aspetti l'istituto del silenzio assenso, che come noto ha accompagnato la nascita della legge n. 241 del 1990, dimostra e conferma l'intuizione dottrinale secondo la quale, delle	<i>Tar Lombardia, Milano, Sez. II, 21 ottobre 2026 n. 4716</i>

Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Varianti – Varianti in senso stretto – Modifiche non rilevanti – Permesso in variante	fasi in cui si scompone convenzionalmente il procedimento amministrativo, quella centrale è data dall'istruttoria, di cui la fase decisoria, che sia tacita oppure espressa, rappresenta piuttosto un precipitato e una conseguenza logica. ~~~ Le varianti in senso stretto al permesso di costruire e cioè le modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione, sono soggette al rilascio di permesso in variante, complementare e accessorio, anche sotto il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire.	
Edilizia e urbanistica – Ordine di demolizione – Comunicazione di avvio del procedimento – Partecipazione procedimentale – Rilevanza – Presupposti	L'ordine di demolizione, pur avendo natura di provvedimento vincolato, deve essere preceduto dalla comunicazione di avvio del procedimento di cui all'art. 7, legge 7 agosto 1990, n. 241 ogniqualvolta l'accertamento dei presupposti di fatto e di diritto risulti peculiare e giuridicamente complesso e, in particolare, quando siano controverse l'entità delle difformità e la concreta applicabilità di discipline nazionali o regionali sulle tolleranze costruttive e sui criteri di computo volumetrico. In tali ipotesi, la partecipazione del privato non può ritenersi ininfluente, sicché la sua	<i>Consiglio di giustizia amministrativa per la Regione Siciliana, Sez. giurisdizionale, 18 settembre 2026, n. 615</i>

	omissione integra vizio invalidante, non sanabile ai sensi dell'art. 21-octies, comma 2, l. n. 241/1990, salvo che sia palese che il contenuto del provvedimento non avrebbe potuto essere diverso.	
Edilizia e urbanistica – Attività edilizia – Edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 – Serra – Nozione – Individuazione – Criteri	La riconducibilità di un manufatto alla nozione di “serra”, che il legislatore nazionale sottopone al regime giuridico di edilizia libera, ai sensi dell'art. 6 comma 1 lett. e) del d.P.R. d.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31, recante «Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata», non dipende dalla denominazione ad esso attribuita, in sede procedimentale, né dalla sola destinazione funzionale al ricovero di piante impressa da chi ne detiene il possesso, ma dalle sue caratteristiche oggettive e strutturali. In particolare, per attribuire ad uno specifico manufatto la natura di “serra” assumono rilievo plurimi indici, quali l'assenza di opere murarie, la limitata consistenza materiale e la stagionalità effettiva dell'installazione, intesa come attitudine alla periodica rimozione e reinstallazione; viceversa, la presenza di elementi stabilmente infissi al suolo e la permanenza nel tempo depongono per la natura stabile dell'opera e per la necessità del titolo edilizio.	<i>Tar Toscana, Firenze, Sez. III, 22 ottobre 2026 n. 2035</i>