

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

9 ottobre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Rilascio sanatoria – Doppia conformità – Modifiche normative – Immobile abusivo – Natura vincolata potere – Potere comunale – Accertamento	Il rilascio della sanatoria impone la sussistenza del requisito della doppia conformità, confermandosi pertanto la circostanza che le modifiche normative o pianificatorie intervenute antecedentemente al perfezionarsi del procedimento di sanatoria si possono ripercuotere negativamente sulla sorte dell'immobile abusivo; il potere comunale in tale ambito ha natura vincolata, in quanto condizionato, esclusivamente, all'accertamento della sussistenza della citata doppia conformità delle opere abusive, non prevedendo l'esercizio del potere in questione alcun margine di discrezionalità in capo all'Ente procedente.	<i>Tar Lombardia, Milano, Sez. II, 5 ottobre 2026 n. 4443</i>
Turismo – Locazioni turistiche brevi – Regime autorizzatorio – Contingentamento numerico – Interesse generale – Governo del territorio – Sovraffollamento turistico – Centro storico – Patrimonio storico-artistico – Identità dei luoghi – Residenza stabile – Alloggi – Locazione a lungo termine – Canoni di locazione – Prezzi delle abitazioni – Residenza temporanea – Diritto di proprietà – Libertà d'impresa – Interesse pubblico – Monitoraggio	La sottoposizione dell'attività di locazione turistica breve ad un regime autorizzatorio e ad un numero massimo di autorizzazioni è giustificata da motivi imperativi di interesse generale, connessi alla corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale, alla preservazione del tessuto sociale e alla disponibilità di alloggi destinati alla locazione a lungo termine. Le relative previsioni hanno natura conformativa del diritto di proprietà e, ove risultino plausibili, ragionevoli e proporzionate, non possono essere sostituite dal giudice con una diversa valutazione.	<i>Tar Toscana, Sez. I, 28 maggio 2026 n. 1029</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Potere repressivo comunale – Vicino confinante – Interesse qualificato – Istanza di vigilanza – Art. 27, comma 3, d.P.R. 380/2001	A fronte della persistenza in capo all'ente preposto alla vigilanza sul territorio del generale potere repressivo degli abusi edilizi, il	<i>Tar Campania, Napoli, Sez. II, 6 ottobre 2026 n. 5527</i>

vicino che, in ragione dello stabile collegamento con il territorio oggetto dell'intervento, gode di una posizione differenziata, ben può chiedere al Comune di porre in essere i provvedimenti sanzionatori previsti dall'ordinamento, facendo ricorso, in caso di inerzia, alla procedura del silenzio - inadempimento. Da ciò deriva che il Comune è tenuto, in ogni caso, a rispondere alla domanda con la quale i proprietari di terreni limitrofi a quello interessato da un abuso edilizio chiedono ad esso di adottare atti di accertamento delle violazioni e i conseguenti provvedimenti repressivi e, di portarli ad esecuzione. Nella materia edilizia va soggiunto che l'obbligo di provvedere, azionabile ai sensi dell'art. 117 c.p.a., trova segnatamente appiglio normativo nell'art. 27, comma 3, d.P.R. n. 380/2001, che ricollega l'esercizio delle funzioni di vigilanza in materia urbanistico - edilizia e l'avvio dei correlativi procedimenti afflittivi anche alla denuncia dei cittadini. Invero, sussistendo in capo all'Amministrazione, il dovere di reprimere gli abusi accertati, è da ritenersi configurabile un interesse qualificato del privato, leso da opere abusive, all'emissione di provvedimenti sanzionatori, con la conseguenza che, su un illecito edilizio denunciato in maniera circostanziata, egli può almeno pretendere una determinazione espressa

Espropriazione per p.u. – Occupazioni d’urgenza – Proroghe legislative – Procedimenti in corso – Termini di efficacia – Termine quinquennale – Scadenza del termine – Procedimento espropriativo – Stima – Valore delle aree – Date di riferimento – Valori venali – Indennità di espropriazione – Indennità di occupazione – Interessi – Verificazione.	Una procedura espropriativa può dirsi "regolarmente conclusa" solo se portata a termine nel rispetto dell'intero quadro normativo applicabile, comprensivo delle disposizioni legislative sopravvenute che abbiano prorogato i termini di efficacia delle occupazioni d'urgenza. Ne consegue che la stima non deve assumere quale riferimento la scadenza del termine ordinario quinquennale, ma la data entro la quale il procedimento avrebbe potuto legittimamente concludersi tenendo conto delle proroghe previste dalla legge.	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 5 ottobre 2026 n. 7336</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Mutamento di destinazione d’uso di un immobile sottoposto a vincolo paesaggistico – Da destinazione “agricola” a destinazione “residenziale” – Ordine di demolizione	È legittima l’ordinanza di demolizione di manufatti abusivi, realizzati in assenza di idoneo titolo edilizio e paesaggistico, qualora gli stessi siano stati realizzati al fine di determinare il mutamento della destinazione d’uso di un fabbricato da “agricola” a “residenziale”, in particolare quando tale trasformazione sia avvenuta mediante un insieme sistematico di opere edilizie, nonché attraverso la realizzazione di impianti e dei relativi terminali incompatibili con la destinazione d’uso originaria.	<i>Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, 7 ottobre 2026 n. 4485</i>
Edilizia e urbanistica – Scelte urbanistiche – Legittimo affidamento – Affidamento qualificato – Convenzioni di lottizzazione – Legittima aspettativa – Situazioni di mero fatto	In sede di nuove scelte urbanistiche, il legittimo affidamento qualificato del privato richiede situazioni giuridicamente consolidate, quali convenzioni di lottizzazione, accordi di diritto privato o giudicati. Non sono invece idonee a fondarlo manifestazioni di intenti, assicurazioni di	<i>Consiglio di Stato, Sez. VI, 7 ottobre 2026 n. 7368</i>

	esponenti politici, atti di contenuto generico e indeterminato o mere situazioni di fatto, se non corrispondenti ad un impegno formale esigibile dell'amministrazione.	
Ordinanza di demolizione – Ordine di demolizione – Piani distinti – Ripristino della legalità urbanistica – Inottemperanza – Demolizione – art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 – Autodemolizione autorizzata dalla procura – esecuzione della sentenza penale – Inottemperanza – Acquisizione comunale	L'ordinanza di demolizione e l'ordine di demolizione impartito dal giudice penale operano infatti su piani distinti e, pur perseguendo il medesimo obiettivo di ripristino della legalità urbanistica, non conducono alle medesime conseguenze in caso di inottemperanza. Infatti, solo in esito all'inottemperanza all'ordinanza comunale di demolizione consegue l'acquisizione al patrimonio del comune, prevista dall'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001; l'autodemolizione autorizzata dalla Procura rileva soltanto ai fini dell'esecuzione della sentenza penale e dell'eventuale futura attività materiale di ripristino, ma non eliminano retroattivamente l'inottemperanza che aveva già legittimato l'acquisizione comunale.	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 24 settembre 2026 n. 7077</i>
Ordine di demolizione – Tettoia – locale commerciale – è esclusa la natura pertinenziale – Alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio – Funzioni accessorie – Aumento del carico urbanistico	È legittimo l'ordine di rimozione di una tettoia di circa 95 metri quadrati chiusa su tre lati davanti a un locale commerciale. Deve essere esclusa l'ipotesi di manufatto pertinenziale, in quanto l'intervento ha comportato un'alterazione della sagoma e del prospetto dell'edificio, e dunque della sua conformazione esterna; anche dal punto di vista funzionale le descritte caratteristiche sono	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 1° ottobre 2024 n. 7257</i>

	sintomatiche di un utilizzo del manufatto non circoscritto alla copertura dagli agenti atmosferici, tipico della tettoia, ma esteso alle ad ogni funzione accessoria rispetto all'uso principale dell'immobile preesistente, con relativo aumento del carico urbanistico.	
Silenziò della P.A. - Ricorso avverso il silenzio ex art. 31 c.p.a. – Termine annuale - Natura non decadenziale - Presunzione assoluta sull'interesse ad agire - Nuova istanza ammissibile.	Il termine di un anno per la proposizione del ricorso avverso il silenzio della P.A. non costituisce un vero e proprio termine di decadenza ex artt. 2964 e ss. c.c., ma una mera presunzione legale assoluta, riguardante la persistenza dell'interesse ad agire in giudizio per il rilascio del provvedimento richiesto, nonostante il decorso di un ampio lasso di tempo dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento; per tale ragione, mentre nelle ipotesi di decadenza, l'inerzia del titolare della situazione giuridica soggettiva è sanzionata dalla legge con la perdita della situazione stessa, nel caso del silenzio rifiuto l'inerzia dell'interessato non gli preclude, per espressa previsione legislativa, riprodotta dall'ultimo periodo dell'art. 31, co. 2, c.p.a., la possibilità di proporre nuovamente l'istanza, ove ne ricorrano i presupposti.	<i>Tar Sicilia, Catania, Sez. V, 6 ottobre 2026 n. 2656</i>
Edilizia e urbanistica – Istanza di sanatoria – Accertamento di conformità – Art. 36 d.P.R. 380/2011 – Sospensione efficacia – Ordine di demolizione – Principi di legalità e di tipicità del provvedimento amministrativo	La presentazione di una istanza di sanatoria ex art. 36 D.P.R. 380/2011 non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso, ma determina una mera sospensione dell'efficacia dell'ordine di demolizione con la conseguenza che, in caso di	<i>Tar Toscana, Firenze, Sez. III, 7 ottobre 2026 n. 1879</i>

	rigetto dell'istanza di sanatoria, l'ordine di demolizione riacquista la sua efficacia; infatti, per i principi di legalità e di tipicità del provvedimento amministrativo e dei suoi effetti, soltanto nei casi previsti dalla legge una successiva iniziativa procedimentale del destinatario dell'atto può essere idonea a determinare <i>ipso iure</i> la cessazione della sua efficacia. Diversamente da quanto previsto in materia di condono, nel caso di istanza di accertamento di conformità non vi è alcuna regola che determini la cessazione dell'efficacia dell'ordine di demolizione i cui effetti sono, quindi, meramente sospesi fino alla definizione del procedimento ex art. 36 D.P.R. n. 380/2001, al fine di evitare che l'ente locale, in caso di rigetto dell'istanza di sanatoria, sia tenuto ad adottare un nuovo provvedimento di demolizione delle opere abusive, altrimenti finendosi per riconoscere in capo al privato, destinatario del provvedimento sanzionatorio, il potere di paralizzare, attraverso un sostanziale suo annullamento, quel medesimo provvedimento.	
--	--	--