

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

2 ottobre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Giustizia amministrativa – Risarcimento del danno – Da lesione dello <i>ius aedificandi</i> e della libera attività economica – Per apposizione su area edificabile del vincolo preordinato all'esproprio – Finalizzata alla realizzazione di una linea ferroviaria – Annullamento in s.g. dei provvedimenti amministrativi dell'Ente locale – Domanda di risarcimento del danno – Carenza di prova della diretta incidenza causale dell'attività amministrativa illegittima sulla sfera giuridica della medesima società – Lungo tempo trascorso – Venir meno del vincolo preordinato all'esproprio e di mancata realizzazione degli immobili da costruire e vendere	Non può essere accolta, per difetto di elementi di prova, la domanda di risarcimento del danno da lesione dello <i>ius aedificandi</i> e della libera attività economica, avanzata da una società nei confronti del Comune, asseritamente derivante dal fatto che l'Ente territoriale, mediante deliberazione del Consiglio comunale, ha apposto il vincolo preordinato all'esproprio ai fini della realizzazione di una linea ferroviaria e di un sottovia, su un immobile di proprietà della società istante, avente vocazione edificatoria, nel caso in cui, nonostante l'annullamento in s.g. del suddetto provvedimento consiliare, non sia stata fornita la prova della diretta incidenza causale dell'attività amministrativa illegittima sulla sfera giuridica della medesima società e, in particolare, sull'asserito "blocco delle vendite" relative al medesimo immobile, nonché sulla circostanza che l'immobile stesso e i manufatti erigendi, si sarebbero potuti vendere, comunque, ad un valore adeguato, senza risentire del tempo trascorso, anche considerando che, comunque, incidono su questa voce di danno i tempi necessari alla costruzione degli immobili e i tempi di vendita degli stessi, dati del tutto ipotetici, che non consentono di ritenere provato il nesso di causalità sussistente tra la condotta del Comune e il danno richiesto.	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 25 settembre 2026 n. 7120</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Nel caso di sbancamento di terreno,	l'ordine di demolizione del Comune, nel caso di	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 25 settembre 2026 n. 7109</i>

contestuale cambio di destinazione d'uso, realizzazione di tettoie, vani tecnici e deposito di materiale di cantiere a cielo aperto – Carenza del preventivo rilascio del titolo edilizio	realizzazione, in difetto del preventivo rilascio del titolo edilizio, delle seguenti opere: sbancamento di terreno, con contestuale cambio di destinazione d'uso, realizzazione sullo stesso di alcune opere quali tettoie, vani tecnici e deposito di materiale di cantiere a cielo aperto; il deposito stabile e incontrollato di materiali e attrezzature su un'area nuda, unito a operazioni invasive di sbancamento del terreno, configura un mutamento di destinazione d'uso del suolo (da terreno naturale ad area di cantiere, stoccaggio o deposito merci) che necessita di titolo edilizio, indipendentemente dall'asserita inclusione del terreno nelle zone omogenee "B" o "F".	
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Nuovo P.R.G. – Approvazione – Scelta del pianificatore di non prevedere più deroghe al regime di inedificabilità assoluta della fascia di rispetto cimiteriale per un'ampiezza di 200 metri	È legittima la scelta operata dal Comune in sede di approvazione del nuovo piano regolatore generale comunale, laddove ha stabilito di non prevedere più deroghe al regime di inedificabilità della fascia di rispetto cimiteriale per un'ampiezza di 200m, L'approvata variante urbanistica, richiamando il suddetto art. 27 della L.R. 56/1977, a sua volta sostanzialmente riproduttivo dell'art. 338 del R.D. n. 1265/1934 nella più recente formulazione introdotta dalla L. 166/2002, fa proprio un vincolo di inedificabilità che, per condivisa ricostruzione, ha di per sé natura conformativa, efficacia diretta e carattere assoluto, tale da operare anche	<i>Tar Piemonte, Sez. II, 26 settembre 2026 n. 1873</i>

	indipendentemente dagli strumenti urbanistici; il suddetto divieto di introdurre nuove edificazioni si applica a tutte le tipologie di fabbricati ed è posto a presidio di interessi pubblici che trascendono le mere esigenze igienico-sanitarie per estendersi alla salvaguardia della peculiare sacralità dei luoghi e al mantenimento di un'area per la possibile espansione della cinta cimiteriale	
Edilizia e urbanistica – Condonò – Sicilia – Parere paesaggistico – Silenzio assenso – Terzo condono – Esclusione	Il meccanismo acceleratorio di formazione del silenzio-assenso disciplinato dall'art. 17, comma 6, l.reg. 16 aprile 2003, n. 4, stante la specialità del procedimento di condono, non è suscettibile di interpretazione estensiva, applicandosi solo al primo e secondo condono edilizio e non anche al terzo, adottato dopo la sua entrata in vigore.	<i>Tar per la Sicilia, Catania, Sez. I, 28 agosto 2026, n. 2399</i>
Edilizia e urbanistica – Convenzione di lottizzazione – Oneri di urbanizzazione – Scomputo – Cessione gratuita delle aree – Ammissibilità	È valida e non contrasta con l'art. 16 comma 2 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, che prevede lo scomputo degli oneri di urbanizzazione, totale o parziale, solo a fronte della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare del permesso di costruire, la clausola di una convenzione di lottizzazione che preveda lo scomputo a fronte della cessione a titolo gratuito delle aree destinate alla realizzazione delle opere. In materia urbanistica non sussiste, infatti, un divieto assoluto per la pubblica amministrazione di modulare diversamente le poste economiche della convenzione,	<i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 17 luglio 2026, n. 5826</i>

	rientrando nella sua discrezionalità la scelta degli strumenti più idonei alle finalità perseguite, e dunque gli impegni dalle parti della convenzione possono essere caratterizzati anche da un nesso di corrispettività diverso da quello disegnato dalla norma, purché la complessiva funzione economico-sociale dell'accordo sia idonea al perseguimento dell'interesse pubblico e vi sia equilibrio tra gli interessi del privato e quelli dell'amministrazione.	
Ambiente – Inquinamento – Responsabilità civile – Bonifica – Indisponibilità dell'obbligo	La posizione del responsabile dell'inquinamento è indisponibile: l'obbligo di bonifica e ripristino, discendendo dal principio "chi inquina paga", non può essere superato né da contratti tra privati, dispieganti efficacia solo <i>inter-partes</i> , né da accordi amministrativi, che non possono sollevare l'autore dell'inquinamento dagli obblighi legali su di esso gravanti. ~~~	Consiglio di Stato, Sez. IV, 15 luglio 2026, n. 5712
Ambiente – Inquinamento – Responsabilità civile – Bonifica – Cessione dell'area	Chi, pur non essendovi tenuto ex lege, abbia volontariamente assunto l'obbligo di bonifica o ne abbia spontaneamente avviato le operazioni, deve portarle a compimento anche in caso di successiva cessione della proprietà dell'area: l'impossibilità materiale di operare su un fondo non più di sua proprietà costituisce inadempimento imputabile all'alienante, non opponibile alle amministrazioni terze in forza di clausole contrattuali aventi efficacia solo <i>inter-partes</i> ex art.	

	1372 c.c.	
Obbligo di provvedere – Mancanza di utilità concreta dell'istanza – Ordine di demolizione consolidato – Omessa tempestività istanza di accertamento di conformità edilizia - Titolo edilizio – Titolo paesaggistico - Compatibilità paesaggistica successiva	L'amministrazione non è tenuta a pronunciarsi su un'istanza quando il provvedimento richiesto non può apportare alcuna utilità giuridicamente apprezzabile al richiedente; una volta consolidato l'ordine di demolizione e senza l'accertamento di conformità edilizia entro i termini la definizione dell'istanza di compatibilità paesaggistica non impedisce il ripristino, perché il solo titolo paesaggistico, distinto da quello edilizio, non è sufficiente a rendere legittimo l'intervento.	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, 1° luglio 2026, n. 5264</i>
Edilizia e urbanistica – Atto amministrativo – Permesso di costruire – Proroga – Istanza motivata – Conclusione dei lavori	Per la proroga del termine finale di conclusione dei lavori di un permesso di costruire è sempre necessario che il titolare presenti una istanza motivata prima della scadenza del termine da prorogare, allegando, e provando, la ricorrenza di un fatto sopravvenuto estraneo alla volontà del richiedente che impedisce il rispetto del termine	<i>Consiglio di Stato, Sez. II, 29 settembre 2026 n. 7185</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi – Opere edilizie – Vincolo paesaggistico – Vincolo Idrogeologico -Terzo condono	Nell'ambito del terzo condono, le opere abusive realizzate in area sottoposta a vincoli paesaggistici e/o idrogeologici (art. 32, comma 27, lett. d del decreto) sono suscettibili di sanatoria solo se rientrano nelle tipologie "minori" di cui ai nn. 4, 5 e 6 dell'allegato 1 (restauro, risanamento conservativo, manutenzione straordinaria), sono conformi agli strumenti urbanistici ed è stato preventivamente acquisito il parere favorevole dell'Autorità preposta al vincolo; sono invece	<i>Consiglio di Stato, Sez. III, 28 settembre 2026 n. 7167</i>

	insanabili gli abusi "maggiori" di cui ai nn. 1, 2 e 3 del medesimo allegato, anche se l'area è gravata da vincolo di inedificabilità relativa e le opere sono urbanisticamente conformi	
Silenzio della p.a. – Atto amministrativo – Conferenza di servizi – Convocazione – Svolgimento – Interessi sensibili.	La mancata indizione, convocazione e svolgimento della conferenza di servizi decisoria (ai sensi dell'art. 14, comma 2, l. 241/1990), nella sostanza rende inesistente il procedimento (nella fase successiva all'attivazione da parte del soggetto interessato), sicché quest'ultimo non può dirsi effettivamente svolto (per una grave responsabilità dell'amministrazione procedente, s'intende), ma tale patologia significativa non può determinare la formazione del silenzio assenso, laddove siano in gioco "interessi sensibili", come ad esempio la tutela del paesaggio	<i>Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 settembre 2026 n. 7219</i>
Edilizia e urbanistica – Titolo edilizio – Permesso di costruire – Legittimazione attiva – Proprietario – Controllo P.A	L'art. 11, comma 1, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 stabilisce che il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. La giurisprudenza amministrativa ha costantemente interpretato tale disposizione nel senso che la legittimazione alla richiesta del titolo edilizio non è necessariamente collegata alla titolarità dominicale, essendo sufficiente una relazione giuridicamente qualificata con il bene, anche derivante da un diritto reale diverso dalla proprietà o da un rapporto obbligatorio, purché idoneo a	<i>Consiglio di Stato, Sez. VI, 30 settembre 2026 n. 7217</i>

	consentire la realizzazione dell'intervento; l'Amministrazione è tenuta a verificare l'esistenza di un titolo di disponibilità sufficiente, senza tuttavia essere chiamata ad accertare la "pienezza" del diritto o a risolvere controversie civilistiche relative al contenuto dei rapporti tra privati.	
--	---	--