

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

10 luglio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Piano attuativo – Obbligatorietà – Edifici superiori a 25 metri	L' art. 41 quinquies, comma 6, L. 1150/1942 recita: <i>"Nei Comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione, nelle zone in cui siano consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile, ovvero siano consentite altezze superiori a metri 25 non possono essere realizzati edifici con volumi ed altezze superiori a detti limiti, se non previa approvazione di apposito piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata estesi alla intera zona e contenenti la disposizione planovolumetrica degli edifici previsti nella zona stessa"</i>. Al riguardo, non è consentito superare l'assenza del piano attuativo facendo leva sulla situazione di sufficiente urbanizzazione della zona. D'altra parte, il piano particolareggiato - oltre che essere prescritto dall'art. 41 - quinquies L. n. 1150 del 1942 - è necessario al fine di raccordare l'esistente - privo di idonee opere di urbanizzazione - al nuovo edificio. ~~~	Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 15 maggio 2026, n. 9629
Zona A - Demolizione e ricostruzione con modica di sagoma, sedime, caratteristiche planivolumetriche e tipologiche – Nuova Costruzione	L'art. 3, comma 1, lett. d) del Dpr 380/2001 afferma che <i>"nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversa sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche(..omissis) L' intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana(...omissis). Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (...omissis) nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli</i>	

	<i>strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (...omissis) gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria". Poiché, nel caso esaminato dai giudici, l'immobile ricade in zona A e la sua ricostruzione non mantiene la sagoma, il sedime e le caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente, esso deve essere qualificato quale "nuova costruzione".</i>	
Stato legittimo	L'art. 9-bis del Dpr 380/2001 si applica non soltanto agli immobili realizzati in un'epoca in cui non era necessario un titolo edilizio, ma anche a quelli per i quali esiste soltanto un principio di prova di un titolo edilizio, il cui originale o la cui copia non è più rintracciabile. Il caso in esame dai giudici rientrava in tale previsione normativa in quanto era fuor di dubbio che il principio di prova del titolo fosse stato fornito attraverso la produzione di significativi documenti, ivi comprese le foto storiche di famiglia, seppure limitate a una sola parte dell'immobile.	<i>Tar Veneto, sez. II, 23 giugno 2026, n. 1389</i>
Convenzione edilizia – Opere di urbanizzazione	L'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione assunta da colui che stipula una convenzione edilizia è "propter rem", nel senso che essa va adempiuta non solo da colui che tale convenzione ha stipulato, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia; conseguentemente colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata al suo dante causa, ha nei confronti del Comune gli stessi obblighi che gravano sull'originario	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 6 luglio 2026, n. 5393</i>

	concessionario, ed è con quest'ultimo solidalmente obbligato per il pagamento degli oneri di urbanizzazione. La natura reale dell'obbligazione in esame riguarda, dunque, i soggetti che stipulano la convenzione, quelli che richiedono la concessione, e quelli che realizzano l'edificazione avvalendosi della concessione rilasciata al loro dante causa.	
Destinazione a zona agricola	La destinazione a zona agricola di una determinata area non presuppone necessariamente che essa sia utilizzata per colture tipiche o possieda le caratteristiche per una simile utilizzazione, trattandosi di una scelta, tipicamente e ampiamente discrezionale, con la quale l'Amministrazione comunale ben può avere interesse a tutelare e salvaguardare il paesaggio o a conservare valori naturalistici ovvero a decongestionare o contenere l'espansione dell'aggregato urbano. Tale classificazione può rispondere a più ampie finalità di interesse pubblico, quali la salvaguardia dell'assetto territoriale, il contenimento dell'espansione urbana, la tutela di valori paesaggistici e ambientali e il mantenimento di un equilibrato rapporto tra aree edificate e spazi liberi. La destinazione agricola ha lo scopo di evitare insediamenti residenziali e produttivi, costituendo <i>"il polmone dell'insediamento urbano"</i> e assumendo una funzione decongestionante.	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 6 luglio 2026, n. 3552</i>
Autorizzazione paesaggistica e permesso di costruire	Se è vero che l'autorizzazione paesaggistica e il permesso di costruire operano su piani diversi e, dunque, il rilascio di uno dei due atti di assenso non comporta il necessario rilascio anche dell'altro, è altresì vero che rientra nella discrezionalità del Comune, quale Amministrazione preposta alla gestione, controllo e tutela del suo territorio, decidere di coordinare i due procedimenti sì da rilasciare il titolo edilizio soltanto laddove sia stato previamente acquisito il titolo autorizzatorio paesaggistico oppure di far confluire i due procedimenti, attraverso il modulo	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 1 luglio 2026. N. 5218</i>

	procedimentale della conferenza di servizi, nell'ambito di un'unica vicenda amministrativa; tale assunto non è smentito dal fatto che l'art. 146, comma 4, d. lgs. n. 42/2004 dispone che <i>"L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio"</i>, in quanto la norma in questione chiarisce esclusivamente qual è il rapporto intercorrente fra i due titoli, ossia che l'autorizzazione paesaggistica costituisce il presupposto di efficacia (e non di legittimità) del permesso di costruire.	
--	--	--