

URBAN FORO: 1^ RASSEGNA 2026

Sentenza e tema	Massima della sentenza
ABUSI EDILIZI E SANZIONI	
Provvedimenti repressivi-sanzionatori <i>Tar Sicilia, sez. V, 19 gennaio 2026, n. 169</i>	Dall'avvio della procedura di condono sino alla sua definizione da parte dell'Amministrazione comunale, è preclusa a quest'ultima l'adozione di provvedimenti repressivi e sanzionatori, compreso il provvedimento di acquisizione al patrimonio comunale.
Condono edilizio – Silenzio-assenso <i>Tar Lazio, sez. II quater, 5 gennaio 2026, n. 123</i>	Affinché possa dirsi formato un titolo tacito su di una istanza di condono edilizio è necessario che sussistano sia la completezza della documentazione necessaria ai fini della compiuta istruttoria della istanza stessa sia il pagamento integrale delle somme dovute a titolo di oblazione, diritti ed oneri concessori.
Ordine di demolizione – Diritto all'abitazione <i>Cassazione Penale, sez. III, 21 gennaio 2026, sentenza n. 2277</i>	L'ordine di demolizione impartito dal giudice a seguito di sentenza di condanna è doveroso in quanto incide, quale misura amministrativa ripristinatoria, sul bene abusivo e che sia ancora tale, senza che alcun rilievo possa assumere la posizione di terzi non responsabili dell'abuso, ed in fase di esecuzione esso è suscettibile di revoca solo quando risulti assolutamente incompatibile con i provvedimenti della P.A. che abbiano conferito all'immobile una diversa destinazione o ne abbiano sanato l'abusività. L'insuperabilità dell'ordine di demolizione quale scelta necessaria del legislatore, a fronte di taluni tipi di abuso edilizio, trova ulteriore recente conferma nell'attuale disciplina di cui all'art. 31, c. 3 del DPR 380/2001 come novellato dal DL n. 269/2024 (c.d. DL Salva Casa), convertito dalla L 105/2024, che ha solo introdotto, a certe condizioni, un possibile, più ampio intervallo di tempo entro cui deve procedersi alla demolizione ordinata dal Comune. Infatti, ai sensi del predetto articolo, se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di novanta giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive sono acquisiti di diritto gratuitamente al patrimonio del Comune. L'area acquisita non può comunque essere superiore a dieci volte la complessiva superficie utile abusivamente costruita. Il termine di cui al primo periodo può essere prorogato con atto motivato del Comune fino a un massimo di duecentoquaranta giorni nei casi di serie e comprovate esigenze di salute dei soggetti residenti nell'immobile all'epoca di adozione dell'ingiunzione o di assoluto bisogno o di gravi situazioni di disagio socioeconomico, che rendano inesigibile il rispetto di tale termine. La giurisprudenza, al riguardo, nel prospettare la sua valutazione in rapporto al diritto all'abitazione, da una parte non ne prospetta una revoca definitiva bensì al più una sospensione, e dall'altra non definisce diritti, tantomeno alla abitazione, di assoluta prevalenza rispetto alla demolizione. Infatti, il diritto all'abitazione, riconducibile agli art. 2 e 3 della Costituzione e all'art. 8 CEDU, non è tutelato in termini assoluti, ma è temperato con altri valori di pari rango costituzionale, come l'ordinato sviluppo del territorio e la salvaguardia dell'ambiente, che giustificano, secondo i criteri della necessità, sufficienza e proporzionalità, l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo, sempre che tale provvedimento si riveli proporzionato rispetto allo scopo che la normativa edilizia intende perseguire, rappresentato dal ripristino dello status preesistente del territorio. Va precisato al riguardo che l'esecuzione dell'ordine di demolizione di un immobile abusivo non contrasta con il diritto al rispetto della vita privata e familiare e del domicilio di cui all'art. 8 Conv. EDU, posto che, non essendo desumibile da tale norma la sussistenza di alcun diritto assoluto ad occupare un immobile, anche se abusivo, solo perché casa familiare, il predetto ordine non viola in astratto il diritto individuale a vivere nel proprio legittimo domicilio, ma afferma in concreto il diritto della collettività a rimuovere la lesione di un bene o interesse costituzionalmente tutelato ed a ripristinare l'equilibrio urbanistico-edilizio violato.

Abuso edilizio - Fiscalizzazione <i>Cassazione Penale, sez. III, 23 dicembre 2025, n. 41208</i>	<p>La disciplina prevista dall'art. 34, c. 2, Dpr 380/2001 (c.d. procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio) si applica in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, e non equivale alla 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 (art. 34, c. 2, Dpr 380/2001), secondo cui, per le opere eseguite in parziale difformità, quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il 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, c. 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 c. 3 dell'art. 32 del Dpr 380/2001).</p>
---	--

Sentenza e tema	Massima della sentenza
AUTOTUTELA	
Autotutela <i>Consiglio di Stato, sez. VII, 2 gennaio 2026, n. 34</i>	<p>Ai fini dell'adozione del provvedimento di autotutela oltre la scadenza del termine fissato per l'annullamento d'ufficio, si deve operare una distinzione tra le due ipotesi contemplate dall'art. 21-novies comma 2bis, costituite, l'una, dalle "false rappresentazioni dei fatti", l'altra, dalle "dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci". Il superamento del rigido limite temporale (prima di 18 mesi, successivamente 12 mesi e, 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, rileva una fattispecie non corrispondente alla realtà.</p>
Annullamento d'ufficio <i>Consiglio di Stato, sez. IV, 8 gennaio 2026, n. 171</i>	<p>Nella vigenza dell'art 21-novies della legge 241/1990 l'annullamento d'ufficio di un titolo edilizio in sanatoria, come introdotto dalla L. 15/2005, intervenuto a 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: - 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, 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; - 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.</p>

Per informazioni rivolgersi a:
- arch. Samanta Ricco (tel. 02.88.12.95.88; cell. 331.62.01.640; e-mail: s.ricco@assimpredilance.it).

*Il presente documento è stato inviato tramite posta elettronica ad ogni singola impresa.
Ricordiamo che è possibile aggiungere e/o modificare gli indirizzi su cui ricevere le nostre notizie, scrivendo a comunicazione@assimpredilance.it.*

La notizia è reperibile dal 29 gennaio 2026 sul nostro portale, all'indirizzo www.assimpredilance.it.