

Google Earth e abusi edilizi: la Cassazione conferma il valore delle immagini

Le immagini satellitari possono determinare la data di inizio lavori e incidere sulla validità del titolo edilizio? La Cassazione spiega quando Google Earth e le aerofotogrammetrie diventano decisive nel contenzioso edilizio

di [Redazione tecnica](#) – 30.03.2026

Negli ultimi anni, chi si occupa di edilizia sa che le **controversie sugli abusi** non si risolvono più soltanto leggendo i **titoli edilizi** o le **relazioni tecniche**, ma sempre più spesso passano dal confronto con **immagini** e **aerofotogrammetrie** che raccontano lo stato dei luoghi nel tempo, difficilmente aggirabili.

Ma una foto di **Google Earth** può davvero incidere sulla qualificazione di un intervento edilizio? Le immagini satellitari possono smentire quanto dichiarato da tecnici e parti? È possibile ricostruire la data di inizio lavori attraverso aerofotogrammetrie e rilievi storici?

A queste domande ha risposto la **sentenza della Corte di Cassazione n. 10076 del 16 marzo 2026**, che si inserisce in questo contesto con un approccio lineare e particolarmente significativo. Non costruisce principi nuovi, ma conferma che le immagini tratte dal **geoportale regionale** e da **Google Earth** possono essere utilizzate per accertare fatti decisivi come la data di realizzazione di un'opera o l'effettivo inizio dei lavori, con effetti immediati sulla validità del titolo edilizio.

Abuso edilizio e data di inizio lavori il caso deciso dalla Cassazione n. 10076/2026

La vicenda oggetto della sentenza di Cassazione riguarda **interventi di demolizione, ricostruzione e ampliamento** di una villa composta da più corpi di fabbrica e piscina, realizzati in un'area sottoposta a vincoli paesaggistici e in assenza di un titolo edilizio valido o comunque efficace al momento dell'esecuzione delle opere.

Nel giudizio di merito, gli imputati avevano sostenuto che i lavori fossero iniziati già nel dicembre 2013, in esecuzione di un permesso di costruire rilasciato nel 2012 e, quindi, ancora efficace.

L'accertamento dei giudici si è però mosso in senso opposto, arrivando a ritenere che l'**inizio dei lavori** non fosse avvenuto prima dell'ottobre 2017, non sulla base di una semplice contrapposizione di dichiarazioni ma attraverso elementi oggettivi.

Da un lato, la **comunicazione di inizio lavori** risultava formalmente trasmessa nel 2017. Dall'altro, le **immagini disponibili sul geoportale della Regione** e su **Google Earth** mostravano che, proprio in quell'anno, il fabbricato da demolire era ancora presente e in stato di abbandono

Su questa base, i giudici hanno ritenuto che il **titolo edilizio fosse ormai decaduto** e che gli interventi dovessero essere qualificati come **abusivi**, conclusione già confermata anche in sede amministrativa con decisioni del Consiglio di Stato che avevano accertato la decadenza del permesso e la legittimità dei provvedimenti repressivi

La Corte di Cassazione ha ritenuto questa ricostruzione pienamente corretta, evidenziando che la motivazione della sentenza di appello era immune da vizi logici o giuridici e, per questo, non censurabile.

Abusi edilizi e prova nel processo penale il quadro normativo di riferimento

Per comprendere davvero il senso della decisione è utile richiamare alcuni punti fermi del sistema, che aiutano a leggere correttamente il ragionamento della Corte.

Il **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** lega la legittimità degli interventi edilizi non solo al rilascio del titolo, ma anche alla sua efficacia nel tempo, con la conseguenza che la decadenza del permesso di costruire rende illegittimi i lavori eseguiti successivamente.

Sul piano paesaggistico, il **D.Lgs. n. 42/2004** prevede, all'art. 181, comma 1-bis, una rilevanza penale più grave nei casi in cui l'intervento determini un **aumento volumetrico superiore al 30%**, come accertato nel caso esaminato.

Nel processo penale, poi, il giudice forma il proprio convincimento sulla base degli elementi disponibili, senza una **gerarchia rigida dei mezzi di prova**, ed è proprio in questo spazio che si inseriscono anche le immagini aerofotogrammetriche e satellitari, utilizzate per ricostruire la configurazione dell'immobile in un determinato momento.

Google Earth come prova della data dei lavori il passaggio confermato dalla Cassazione

La sentenza non formula un **principio generale sull'utilizzo di Google Earth**, ma si muove su un piano molto più operativo, confermando un passaggio che nella pratica ha ormai un peso evidente.

Le **immagini aerofotogrammetriche e satellitari** possono essere utilizzate dal giudice come elementi di riscontro per accertare la configurazione dell'immobile in un determinato periodo, soprattutto quando risultano coerenti con gli altri dati disponibili.

Nel caso esaminato, proprio queste immagini hanno consentito di escludere che i lavori fossero iniziati nel 2013 e di collocarne l'avvio nel 2017, contribuendo in modo decisivo alla **ricostruzione dei fatti**.

La Corte di Cassazione ha quindi verificato la correttezza di questo percorso argomentativo e lo ha ritenuto logico e coerente, confermando la **validità** dell'accertamento compiuto nei gradi di merito.

Aerofotogrammetrie, Google Earth e stato legittimo analisi tecnica tra norma e giurisprudenza

Il dato più interessante, soprattutto per chi opera nel settore, è che questa modalità di accertamento si inserisce in un quadro che oggi trova un riferimento anche normativo, e non rappresenta più un elemento isolato o occasionale.

Il **comma 1-bis** dell'art. 9-bis del d.P.R. n. 380/2001 prevede che, per gli immobili realizzati in un'epoca in cui non era obbligatorio il titolo edilizio, lo **stato legittimo** possa essere desunto anche da documenti probanti, tra cui riprese fotografiche, estratti cartografici e documenti d'archivio.

Questo passaggio è particolarmente rilevante perché consente di leggere in modo più ampio l'utilizzo delle immagini nel contenzioso edilizio. Le **aerofotogrammetrie e le immagini di Google Earth** non rappresentano un elemento estraneo al sistema, ma si inseriscono in una logica già presente nella norma, che riconosce valore a strumenti capaci di documentare lo stato dei luoghi.

La sentenza della Cassazione non richiama espressamente questa disposizione, ma si muove nella stessa direzione, utilizzando le immagini per **ricostruire un fatto decisivo** come l'inizio dei lavori e, quindi, la validità del titolo edilizio.

Lo stesso approccio emerge ormai in modo costante anche nella **giurisprudenza amministrativa**, dove le immagini storiche vengono utilizzate per verificare l'esistenza dei manufatti, l'epoca di realizzazione e la consistenza originaria degli immobili, soprattutto nei **casi di ante '67** e di **condono edilizio**.

Il punto, quindi, non è attribuire a Google Earth un valore autonomo, ma comprendere che queste immagini entrano a far parte di un quadro probatorio più ampio, che oggi trova una base anche nel dato normativo.

Google Earth e contenzioso edilizio conclusioni operative per tecnici e professionisti

La decisione restituisce un'indicazione operativa molto chiara e difficilmente ignorabile da chi si occupa di edilizia.

La **ricostruzione dello stato dei luoghi** non può più basarsi esclusivamente su dichiarazioni o documentazione tradizionale, ma deve confrontarsi anche con le **immagini disponibili**, che consentono di verificare, nei limiti della loro attendibilità tecnica, ciò che era presente sul territorio in un determinato momento.

Questo significa che, nella **pratica professionale**, la **verifica tramite Google Earth** e tramite i **geoportali** non può più essere considerata un passaggio secondario, ma diventa **parte integrante** dell'analisi tecnica, soprattutto quando la questione riguarda l'epoca di realizzazione o l'inizio dei lavori.

Allo stesso tempo, chi imposta una **difesa tecnica o legale** deve essere consapevole che queste immagini possono **rafforzare una ricostruzione**, ma anche **metterla seriamente in discussione**, perché introducono un livello di oggettività difficilmente superabile.

La Cassazione, con questa sentenza, non fa altro che confermare un passaggio che ormai è sotto gli occhi di tutti. Nel **contenzioso edilizio**, la prova non passa più soltanto dai documenti, ma sempre più spesso dalle immagini che raccontano, senza filtri, cosa c'era davvero in un determinato momento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*