ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

13 novembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Silenzio della P.A. – Obbligo di provvedere – In ordine ad una istanza diretta al Comune – Per ottenere l'adozione di provvedimenti finalizzati alla repressione di abusi edilizi – Nel caso di atto di diffida del confinante – Sussistenza	In materia di silenzio della P.A., **sussiste in capo al Comune un obbligo di provvedere sull'istanza di repressione di abusi edilizi presentata dal proprietario di un'area confinante a quella di realizzazione dei predetti abusi che, in virtù del concetto di "*vicinitas*", gode di una legittimazione differenziata rispetto alla collettività,** subendo gli effetti nocivi, immediati e diretti della commissione dell'eventuale illecito edilizio non represso nell'area limitrofa alla sua proprietà. Pertanto, il vicino, in caso di inerzia dell'Amministrazione, può proporre l'azione avverso il silenzio ai sensi dell'articolo 31 c.p.a.	*Tar Campania, Napoli, Sez. II, 6 novembre 2026 n. 6358*
Edilizia e urbanistica – Comunicazione di improcedibilità della SCIA - Art. 3, comma 1, lett. b) e c), del D.P.R. n. 380/2001 – Manutenzione straordinaria – restauro e risanamento conservativo – Trasformazione di una superficie accessoria in superficie utile – Aumento del carico urbanistico – Modifica delle aperture e delle parti strutturali dell'edificio – Ristrutturazione edilizia pesante – Non consentita dalla disciplina di zona del vigente P.R.G.	È legittima la comunicazione di improcedibilità della SCIA, per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 3, comma 1, lett. b) e c) del D.P.R. 380/2001 ("manutenzione straordinaria" e "restauro e risanamento conservativo"), per la realizzazione di tre camere nel magazzino pertinenziale di un agriturismo. La trasformazione d'uso di una superficie accessoria in superficie utile determina un aumento del carico urbanistico, anche nella categoria rurale. Inoltre, la modifica delle aperture e delle parti strutturali non rientra tra quelli di "restauro e risanamento conservativo", bensì deve essere inquadrata nell'ambito della ristrutturazione edilizia pesanti, non consentita dalla disciplina di zona del vigente P.R.G..	*Tar Campania, Napoli, Sez. VII, 4 novembre 2026 n. 6277*
Edilizia e urbanistica – Pergotenda – Tende e strutture di protezione dagli agenti atmosferici – Requisiti di precarietà e amovibilità – Esclusione – Necessità del titolo edilizio.	Le tende e le strutture di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, per essere riconducibili all'attività edilizia libera di cui all'art. 6, comma 1, lett. b-ter), del d.P.R. n. 380/2001, non devono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e superfici, e devono presentare caratteristiche tecnico-	*TAR Puglia, Bari, Sez. II, 3 novembre 2026, n. 1188*

	costruttive e profili estetici tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente, armonizzandosi con le preesistenti linee architettoniche. Ne consegue che non è riconducibile alla nozione di pergotenda, né al regime di edilizia libera, una copertura che, per caratteristiche strutturali e modalità di ancoraggio, non risulti effettivamente precaria e agevolmente amovibile, ma sia stabilmente destinata a soddisfare esigenze durevoli, mediante la realizzazione di uno spazio coperto funzionalmente assimilabile a un ambiente chiuso.	
Edilizia e urbanistica – Edifici demoliti o crollati – Dopo la l. n. 98/2013 – Ricostruzione non contestuale alla demolizione – Consistenza preesistente accertabile – Il tempo non trasforma l'intervento – Carico del privato provare la consistenza	Gli edifici demoliti o crollati dopo la l. n. 98/2013 la ricostruzione non deve essere contestuale alla demolizione, purché la consistenza preesistente sia accertabile. Il tempo trascorso, da solo, non trasforma l'intervento in nuova costruzione; resta però a carico del privato provare la consistenza dell'edificio originario.	*Consiglio di Stato, Sez. II, 21 ottobre 2026, n. 499*
Atto amministrativo – Amministrazioni – Conferenza di servizi – Principi – Concentrazione e coordinamento delle valutazioni – Interessi pubblici coinvolti – Interessi primari – Diritti tutelati dalla Costituzione – Integrazione – Bilanciamento **Ambiente – Paesaggio – Interessi**	La disciplina della conferenza di servizi è informata ai principi della concentrazione e del coordinamento delle valutazioni demandate alle diverse amministrazioni chiamate a pronunciarsi sul medesimo progetto e comporta, nella determinazione conclusiva del procedimento, una considerazione complessiva degli interessi pubblici coinvolti. La qualificazione di determinati interessi come "primari" non comporta, infatti, l'automatica subordinazione ad essi di ogni altro interesse costituzionalmente protetto, né consente di configurare una rigida gerarchia tra valori costituzionali. Gli stessi diritti fondamentali tutelati dalla Costituzione si collocano in un rapporto di reciproca integrazione e richiedono un continuo bilanciamento, non essendo configurabile, in via generale e astratta, la prevalenza assoluta di uno di essi sugli altri. ~~~ **Gli interessi paesaggistici e culturali sono considerati "primari"** ciò implica che essi non possono essere	*Consiglio di Stato, Sez. IV 5 novembre 2026 n. 8076*

paesaggistici e culturali – Equilibrio – Bilanciamento – Interessi primari – No valori totalizzanti – Garanzie dell'Ordinamento	pretermessi o integralmente sacrificati nel processo decisionale, **tuttavia, ciò non vale a trasformarli in valori "totalizzanti", collocati al vertice di un ordine gerarchico assoluto.** Il punto di equilibrio deve, invece, essere individuato nel concreto esercizio della funzione amministrativa, **secondo i canoni della proporzionalità e della ragionevolezza.** La tutela del patrimonio culturale e paesaggistico conserva pienamente la propria rilevanza nell'ambito del procedimento, ma deve essere inserita nel processo di valutazione complessiva demandato all'Amministrazione procedente secondo le forme e le garanzie previste dall'ordinamento.	
Edilizia e urbanistica – c.d. terzo condono –Aree soggette a vincolo – Suscettibile di sanatoria – opere di minore rilevanza – Altre tipologie di abusi – Preclusione legale alla sanabilità - Vincoli di inedificabilità, sopravvenuti - Automaticamente ostativi	Sulla base delle previsioni dettate dall'art. 32, commi 26 e 27, d.l. n. 269 del 2003 e dagli artt. 2 e 3, comma 1, lett. b), l. reg. Lazio n. 12/2004, possono ritenersi suscettibili di sanatoria, nelle aree soggette a vincoli, solo le opere di minore rilevanza, corrispondenti alle tipologie di illecito di cui ai nn. 4 e 5 e 6 dell'Allegato 1 del d.l. n. 269/2003, integrate dalle opere di restauro, risanamento conservativo e manutenzione straordinaria, mentre per le altre tipologie di abusi, riconducibili alle tipologie di illecito di cui ai nn. 1, 2 e 3 del menzionato Allegato, nelle quali rientra quello del caso di specie, interviene una preclusione legale alla loro sanabilità. I vincoli di inedificabilità, ancorché sopravvenuti, sono automaticamente ostativi alla condonabilità dell'opera; invero, il legislatore regionale, introducendo un regime più rigoroso di quello disegnato dalla normativa statale, ha scelto di proteggere maggiormente valori che presentano un precipuo rilievo costituzionale, quali quelli paesaggistici, ambientali, idrogeologici e archeologici, restringendo l'ambito applicativo del condono statale.	*Tar Lazio, Roma, Sez. IV-ter, 9 novembre 2026, n. 17635*
Edilizia e urbanistica – Manufatti leggeri – Installazione stabile – Trasformazione irreversibile – Equiparabile a nuove costruzioni –	L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper e case mobili, può ritenersi	*Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 2 novembre 2026 n. 17312*

Permesso di costruire	consentita in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, solo ove diretta a soddisfare esigenze meramente temporanee, non determinandosi una trasformazione irreversibile o permanente del territorio su cui insistono; **laddove,** diversamente, **l'installazione stabile di mezzi (teoricamente) mobili di pernottamento determina una trasformazione irreversibile o permanente del territorio, con la conseguenza che per tali manufatti, equiparabili alle nuove costruzioni, necessita il permesso di costruire**	
Edilizia e Urbanistica – Manutenzione straordinaria – Restauro e risanamento conservativo – Organismo edilizio esistente e compiuto – Ristrutturazione edilizia – Conservazione formale e funzionale dell'organismo edilizio – Trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere – Alterano l'originaria consistenza fisica dell'immobile - Distribuzione interna – Inserimento di nuovi impianti	Le categorie della **manutenzione straordinaria e del restauro e risanamento conservativo** hanno natura conservativa. La prima comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici e per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici. La seconda comprende gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali. **Entrambe presuppongono quindi un organismo edilizio esistente e compiuto, di cui si conservano, rinnovano o adeguano singole parti**, tali categorie richiedono opere che lascino inalterata l'originaria fisionomia e consistenza fisica dell'immobile. **La differenza tra restauro e risanamento, da un lato, e ristrutturazione edilizia, dall'altro, sta dunque nella conservazione formale e funzionale dell'organismo edilizio, che caratterizza le prime categorie e manca nella seconda**. La ristrutturazione edilizia comprende invece gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tale trasformazione non richiede necessariamente variazioni di volume o di superficie. La stessa ricorrente, del resto, non contesta questo principio. Sono riconducibili	*Tar Lombardia, Milano, Sez. II, 9 novembre 2026, n. 5044*

Art. 15, comma 3, d.P.R. 380/2001 – rideterminazione del contributo – Solo con riguardo le componenti non coperte dal titolo originario – Scomputo degli oneri già versati	alla ristrutturazione gli interventi che alterano l'originaria consistenza fisica dell'immobile, anche solo sotto il profilo della distribuzione interna, e che comportano l'inserimento di nuovi impianti. ~~~ L'amministrazione, ai sensi dell'art. 15, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001, può rideterminare il contributo solo con riguardo alle componenti dell'intervento non coperte dal titolo originario, procedendo allo **scomputo degli oneri già versati**, anche se corrisposti dal precedente proprietario dell'immobile.	