ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

6 novembre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Tolleranze costruttive – Singola unità immobiliare interessata dall'intervento – Esclusione del riferimento all'intero edificio – Misure progettuali assentite dal titolo edilizio – Contrasto alle applicazioni distorsive dell'istituto – Unità immobiliare	L'art. 34 *bis,* comma 1 *ter*, prevede che "ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari". l'art. 34-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 stabilisce che *«il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo »,* deve essere inteso nel senso che **la « *tolleranza di cantiere*» rilevante per escludere l'abusività dell'intervento va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo, come si evince dal dato letterale che fa appunto riferimento alle «singole unità abitative ». Pertanto, al fine di evitare applicazioni distorsive della disposizione in commento, occorre considerare solo la porzione e/o la parte di «unità immobiliare» a cui l'abuso stesso si riferisce concretamente, rapportandolo alle misure progettuali indicate nella pratica edilizia.**	*Tar Campania, Napoli, Sez. II, 22 novembre 2026, n. 5874*
Termine di impugnazione – Dies a quo – Percezione dell'esistenza di un provvedimento – immediata concreta lesività dell'interessato – Esigenza di certezza giuridica – Termine decadenziale – Congruità del termine	Per individuare il *dies a quo* di decorrenza del termine di impugnazione basta la percezione dell'esistenza di un provvedimento amministrativo e degli aspetti che ne rendono evidente l'immediata e concreta lesività per la sfera giuridica dell'interessato, al fine di garantire l'esigenza di certezza giuridica connessa alla previsione di un	*Consiglio di Stato, Sez. IV, 27 ottobre 2026, n. 7791*

	termine decadenziale per l'impugnativa degli atti amministrativi, senza che ciò possa intaccare il diritto di difesa in giudizio ed al giusto processo, garantiti invece dalla congruità del termine temporale per impugnare, decorrente dalla conoscenza dell'atto nei suoi elementi essenziali e dalla possibilità di proporre successivi motivi aggiunti.	
Autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 – progetto di recupero dell'area di cava – installazione di impianto di produzione energetica da fonte solare fotovoltaica – Sito idoneo ex lege – Art. 20, comma 8, lett. c), del D.Lgs. n. 199/2021 – Favor legislativo – Bilanciamento concreto degli interessi coinvolti – Impianti fotovoltaici costituiscono elementi ordinari del paesaggio contemporaneo	È illegittimo il diniego comunale opposto all'istanza di approvazione di un progetto di recupero dell'area di cava mediante installazione di impianto di produzione energetica da fonte solare fotovoltaica, presentata ai sensi della L.R. Lombardia n. 20/2021 e corredata da domanda di autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, qualora l'amministrazione non tenga conto della qualificazione legislativa dell'area quale sito idoneo ex lege ai sensi dell'art. 20, comma 8, lett. c), del D.Lgs. n. 199/2021. In materia di energie rinnovabili, il favor legislativo impone che la preclusione assoluta all'installazione di impianti fotovoltaici in aree sottoposte a vincolo paesaggistico sia circoscritta alle sole aree espressamente qualificate come non idonee, dovendo negli altri casi la valutazione di compatibilità paesaggistica essere effettuata mediante un bilanciamento concreto degli interessi coinvolti, considerando che gli impianti fotovoltaici costituiscono ormai elementi ordinari del paesaggio contemporaneo e non possono essere esclusi sulla base di una generica incompatibilità con il contesto tutelato.	*TAR Lombardia, Milano, Sez. III, 29 ottobre 2026, n. 4861*
Edilizia e urbanistica – Titoli edilizi – Norme della Regione Puglia – Interventi straordinari di ampliamento, di demolizione e ricostruzione – Realizzazione di tali interventi mediante permesso di costruire– Previsione che la formazione del titolo abilitativo per la realizzazione degli interventi straordinari di ampliamento, di demolizione e ricostruzione è subordinata alla corresponsione del	Va dichiarata non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 5, comma 3, lettera a), della legge della Regione Puglia 30 luglio 2009, n. 14 (Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale), sollevata – in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione, per il tramite dell'art. 17, comma 3,	*Corte Costituzionale, 2 novembre 2026 n. 179*

contributo di costruzione di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001.	lettera b), del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, recante «Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia – dal Consiglio di Stato, sezione quarta, con l'ordinanza del 19 novembre 2025, iscritta al n. 17 del registro ordinanze 2026, nella parte in cui subordina il rilascio del permesso di costruire al pagamento del contributo di costruzione.	
Edilizia e urbanistica – Meccanismo del silenzio assenso – Proposta di decisione contraria – Preavviso di diniego – Principi di collaborazione e di buona fede – Rilievi problematici – Non sussiste l'inerzia amministrativa – Confronto procedimentale	Il meccanismo del silenzio-assenso su una domanda di permesso di costruire non può essere invocato allorquando, nel termine di conclusione del procedimento, l'Amministrazione abbia adottato una proposta di decisione contraria, espressa in un provvedimento, anche interlocutorio, qualificabile alla stregua di un preavviso di diniego. Infatti, l'art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001 afferma che, "decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo", sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso solo "ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego". Appare dunque in contrasto con i principi di collaborazione e di buona fede codificati nell'art. 1, comma 2-*bis*, della legge n. 241 del 1990, invocare la formazione del silenzio-assenso quando, come nel caso di specie, siano stati tempestivamente sollevati dagli uffici rilievi oggettivamente problematici e non pretestuosi, seguiti da interlocuzioni finalizzate a cercare soluzioni idonee, e sfociati, da ultimo, in una proposta di decisione contraria, chiaramente espressa nel preavviso di diniego. In questi casi, infatti, non ricorre alcuna inerzia amministrativa che esiga quale bilanciamento la tutela dell'interesse pretensivo del privato, ma, al contrario, si è di fronte ad un articolato confronto procedimentale che giustifica una dilatazione (tra sospensioni e interruzioni) della scansione temporale stabilita, in via generale ed astratta, dal legislatore.	*Tar Lombardia, Brescia, Sez. II, 26 ottobre 2026 n. 1427*
Edilizia e urbanistica – Parere di incompatibilità – impianti fotovoltaici – Ragioni estetiche	Parere di incompatibilità paesaggistica avente ad oggetto impianti solari fotovoltaici non può	*Cons. Stato, sez. IV, 2 ottobre 2026, n. 7277*

	essere motivato solo da mere ragioni estetiche.	
Edilizia e urbanistica – Strumenti urbanistici generali – Approvazione del PUC – Deliberazione del Comune – Scelta di attribuire ad alcuni terreni privati dotati di potenzialità edificatoria la destinazione urbanistica di aree destinate "a dotazioni territoriali" – Esclusione di qualunque capacità edificatoria – Minimo consumo di suolo – Legittimità	**È legittima, in quanto sufficientemente motivata, la deliberazione con la quale il Comune, in sede di approvazione del PUC, ha operato la scelta di attribuire ad alcuni terreni privati dotati di potenzialità edificatoria, ricadenti in Zona H1, in comparto in gran parte attuato con opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la destinazione urbanistica a "Dotazioni territoriali", che sia motivata con riferimento alla necessità di promuovere l'uso razionale e lo sviluppo ordinato del territorio urbano ed extraurbano, mediante il minimo consumo di suolo), piuttosto che inserire i medesimi terreni nella ZTO B2, in relazione ad obiettivi di ricucitura con il costruito e di programmazione delle nuove edificazioni in contiguità con l'edificato esistente.**	*Tar Campania, Napoli, Sez. II, 4 novembre 2026 n. 6283*
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Oneri di urbanizzazione – Costo di costruzione – Riduzione – *Ex* art. 17 comma 4 *bis* del TUE – Nel caso di ristrutturazione di un edificio – Mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente in applicazione dell'art. 10 comma 1, lett. c) del d.P.R. 380/2001 e dell'art. 2 comma 2, lett. b) della Legge Regione Marche n. 22/2009 – Spetta – Immediata applicazione anche in assenza di atti generali del Comune che introducano i criteri applicativi	In materia edilizia, se da un lato il **principio generale** è quello di **onerosità del titolo edilizio**, ribadito dall'**art. 16 del TUE**, e che le ipotesi di esenzione e di riduzione, avendo natura di eccezione, sono di stretta interpretazione, dall'altro lato **l'art. 17 comma 4 *bis* del TUE, pur non prevedendo un'esenzione totale, contempla, nel caso di ristrutturazione di un edificio mediante demolizione e ricostruzione di un fabbricato esistente, una riduzione del contributo, nella misura del 20%; la previsione dell'art. 17 comma 4 bis del TUE, già richiamata, individua una serie di interventi edilizi che danno titolo alla riduzione del contributo di costruzione. Si tratta di un'elencazione di autonome tipologie di interventi, che la disposizione non lega tra loro come un *unicum*, ma considera quali categorie tra loro autonome. Tale autonomia emerge in primo luogo dal dato normativo, secondo il criterio primario di interpretazione, ovvero attribuendo alle parole il loro significato proprio, secondo la**	*Tar Marche, Ancona, Sez. I, 30 ottobre 2026 n. 1297*

	connessione di esse, dispone, infatti, la norma: "*Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali*". ~~~ **La disposizione, art. 17 comma 4 bis del TUE,** pur demandando ai Comuni la possibilità di introdurre ulteriori riduzioni del contributo, fino alla completa esenzione, **trova immediata applicazione anche in assenza di atti generali del Comune che introducano i criteri applicativi**, **dovendo l'Amministrazione valutare, caso per caso, se l'intervento, pur se non ascrivibile alla categoria della ristrutturazione edilizia, determini comunque la rigenerazione urbana o il contenimento del consumo di suolo e meriti perciò l'applicazione del regime di favore ivi previsto.** La norma citata, così come la disposizione regionale, "contempla, *accanto agli interventi di ristrutturazione edilizia*, quelli che determinano la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo". Con ciò il precedente giurisprudenziale chiaramente individua le categorie di interventi elencate dalla norma come tra loro autonome e alternative. La disposizione considera pertanto la ristrutturazione come tipologia di intervento che legittima in sé l'applicazione della riduzione.	
Edilizia e urbanistica – Qualificazione urbanistico edilizia - Caratteristiche oggettive, strutturali e funzionali – Nozione di volume tecnico ha carattere rigorosamente funzionale – Volumi privi di autonomia anche solo potenziale – Volumi suscettibili di utilizzazione abitativa - Determina un incremento	La qualificazione urbanistico-edilizia di un manufatto deve essere effettuata sulla base delle sue caratteristiche oggettive, strutturali e funzionali, non in base alla denominazione attribuita al manufatto dal proprietario o in base alla circostanza che esso non possieda tutti i requisiti igienico-	*Tar Sicilia, Catania, Sez. II, 30 ottobre 2026, n. 2844*

del carico urbanistico – Titolo edilizio corrispondente	sanitari richiesti per il rilascio dell'agibilità. In particolare, la nozione di volume tecnico ha carattere rigorosamente funzionale e riguarda i volumi privi di autonomia, anche solo potenziale, destinati esclusivamente ad ospitare impianti necessari all'edificio principale e caratterizzati da una consistenza strettamente correlata a tale funzione. Non può, invece, essere qualificato come volume tecnico uno spazio che, per dimensioni e configurazione, risulti concretamente utilizzabile per finalità ulteriori. È esclusa tale qualificazione per volumi suscettibili di utilizzazione abitativa e ha ribadito che la trasformazione di locali accessori in spazi residenziali determina un incremento del carico urbanistico e richiede il titolo edilizio corrispondente.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Di una piscina, vialetto di accesso e tettoie – Riferimento al difetto del preventivo rilascio del permesso di costruire – Nel caso di valutazione unitaria di tutti i manufatti	**In presenza di una pluralità di manufatti (magazzini in muratura, tettoie, gazebo, forno-barbecue, piscina interrata) di significativa consistenza, durevolezza e impatto complessivo sul territorio, l'Amministrazione può legittimamente procedere ad una valutazione unitaria delle opere realizzate, escludendone la riconducibilità alle mere "sistemazioni esterne" o a pertinenze di trascurabile entità ex art. 6 del D.P.R. n. 380/2001. D'altronde, anche l'eventuale natura pertinenziale ai fini civilistici o la destinazione a fruizione del tempo libero non elidono la qualificazione degli interventi come abusi edilizi soggetti a titolo abilitativo.** ~~~ È legittimo l'ordine di demolizione di alcuni manufatti, motivato con riferimento alla carenza del preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui si tratti di una piscina di ca. 36,00 mq, con profondità media di 1,50m insistente su un'area di superficie di ca. 100,00 mq realizzata con massetto in cemento e pavimentazione; vialetto di accesso all'area piscina realizzato con massetto in cemento e	*Consiglio di Stato, Sez. III 6 Novembre 2026 n. 8085*

	pavimentazione, avente superficie di ca. 17,30 mq; tettoia aperta su quattro lati con struttura in legno avente superficie di ca. 13,00 mq e altezza di ca. 2,50 m., insistente su un'area di ca. 23,55 mq adiacente alla piscina; locale accessorio alla piscina, realizzato in muratura e rivestito con piastrelle di ca. 1,65 mq e altezza di ca. 2,20 m.; tettoia per il ricovero di automezzi, addossata alla muratura ad est e a sud, di dimensioni di ca. 50,00 mq ed altezza di ca. 2,30 m"; si tratta di interventi che, pertanto, unitariamente considerati, per un verso, impongono la necessità del permesso di costruire, in quanto idonei a creare nuovi volumi, impattando sul territorio, e dunque devono essere considerati "nuove costruzioni", ai sensi della lett. e) dell'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001 e, per l'altro, non sono riconducibili alla nozione di pertinenza urbanistica.	