



# **EDILIZIA E URBANISTICA**

**RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA**

16 gennaio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Soprintendenza – Potere di annullamento	<p>Il potere di annullamento della Soprintendenza è soggetto al divieto di effettuare un riesame complessivo delle valutazioni compiute dall'ente competente tale da consentire la sovrapposizione o sostituzione di una nuova valutazione di merito a quella compiuta in sede di rilascio dell'autorizzazione; tuttavia, tale limite sussiste a condizione che l'ente il quale rilasci l'autorizzazione abbia adempiuto al suo obbligo di motivare in maniera adeguata in ordine alla compatibilità paesaggistica dell'opera mentre, in caso contrario, sussiste un vizio d'illegittimità per difetto o insufficienza della motivazione e gli organi ministeriali hanno il potere di annullare il provvedimento adottato per vizio di motivazione e indicano legittimamente le ragioni di merito che conducono al giudizio di incompatibilità delle opere realizzate con i valori tutelati.</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 14 gennaio 2026, n. 316</i>
Immobili abusivi su area di proprietà pubblica	<p>Nel caso in cui l'immobile abusivo sia stato realizzato su area di proprietà pubblica, l'ente pubblico proprietario – che non ne sia responsabile – debba rimanere immune da conseguenze sanzionatorie. Tanto si evince con chiarezza dallo stesso disposto dell'art. 35 del Dpr 380/2001 il quale stabilisce che, per il caso di immobili abusivamente realizzati su suoli del demanio o di enti pubblici, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, previa diffida non rinnovabile, ordina al responsabile dell'abuso la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi, dandone comunicazione all'ente proprietario del suolo.</p>	<i>Tar Campania, Napoli, sez. II, 15 gennaio 2026, n. 272</i>
Provvedimento amministrativo- Nullità	<p>Per ragioni di necessaria prevalenza della sostanza sulla forma, va esclusa la nullità di un provvedimento amministrativo privo di sottoscrizione ogni qualvolta non esistono dubbi circa la riconducibilità di quell'atto all'organo amministrativo che risulta averlo adottato.</p>	<i>Tar Marche, sez. I, 13 gennaio 2026, n. 40</i>

<b>Autorizzazione paesaggistica</b> – <b>Titolo edilizio</b>	L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. La circostanza che siano stati rilasciati i titoli edilizi, pur in assenza dell'autorizzazione paesaggistica, non può in alcun modo legittimare anche sotto il profilo paesaggistico il fabbricato.	<i>Tar Campania, Salerno, sez. I, 14 gennaio 2026, n. 83</i>
<b>Vano aggiuntivo</b>	<b>L'avvenuta realizzazione di un vano aggiuntivo mediante tamponatura di un'area</b> (portico, loggia o balcone) <b>non può qualificarsi come pertinenza in senso urbanistico</b> , in quanto integra un nuovo locale autonomamente utilizzabile il quale viene ad aggregarsi ad un preesistente organismo edilizio, per ciò solo trasformandolo in termini di sagoma, volume e superficie (il caso in esame riguarda la chiusura del terrazzino pertinenziale con l'apposizione di pannelli in vetro sul muretto perimetrale dell'unico fronte aperto).	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 30 dicembre 2025, n. 8565</i>