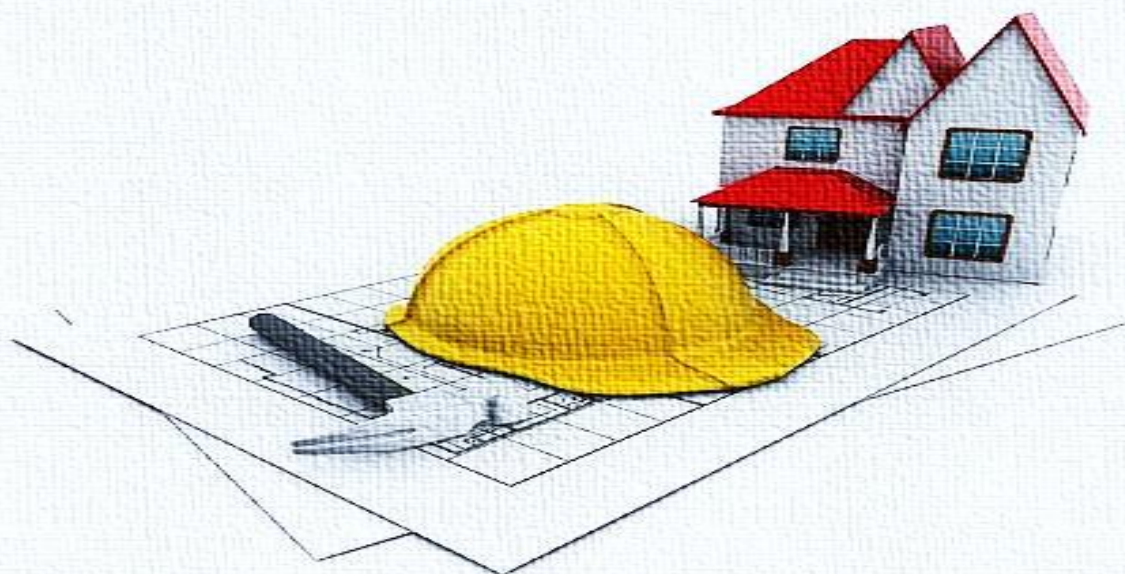


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

17 ottobre 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Pergotenda – Nozione	Un'opera costituita da una struttura con copertura retrattile e chiusura laterale con vetrate scorrevoli, se mantiene la destinazione esterna dello spazio senza trasformarlo in un ambiente stanziale chiuso e stabile, deve qualificarsi come pergotenda.	Consiglio di Stato, sez. II, 7 luglio 2025, n. 5828
Autorizzazione paesaggistica – Annullamento - Termine	Il termine di sessanta giorni per l'esercizio del potere di annullamento dell'autorizzazione paesaggistica è inteso come perentorio, ossia come limite temporale decadenziale che decorre dalla ricezione da parte della competente Soprintendenza dell'autorizzazione rilasciata e della pertinente e completa documentazione tecnico amministrativa.	Tar Campania, Salerno, sez. I, 13 ottobre 2025, n. 1646
Accertamento di conformità	A fronte di un'istanza presentata ai sensi dell'articolo 36 bis del Dpr 380/2001, lì dove l'istante abbia proposto un progetto di ripristino, eventuali difformità devono essere valutate non con riguardo alle opere abusive, bensì rispetto a quelle residue a seguito del previsto ripristino. Infatti, a fronte di un progetto di ripristino presentato in sede di sanatoria ai sensi dell'art. 36 bis la totale difformità va valutata confrontando l'opera abusiva con quella autorizzata o con il progetto di ripristino. Il fatto che spetti all'Ufficio valutare la procedibilità dell'istanza e la sussistenza dei presupposti normativi per l'applicazione dell'istituto non vuol dire che il privato non possa promuovere il parziale ripristino delle opere chiedendo la regolarizzazione delle altre. In tali casi, difatti, ben può l'Amministrazione valutare l'opera prevista e se del caso subordinare il rilascio del provvedimento favorevole all'effettiva realizzazione degli interventi di ripristino. Ma questa competenza comunale prevista dall'art. 36 bis non implica, che le uniche iniziative di ripristino possano essere promosse dall'Amministrazione. Il dato letterale della disposizione non consente di precludere al privato	Tar Campania, Salerno, sez. II, 17 luglio 2025, n. 1305

	istante la presentazione di un progetto che preveda la eliminazione delle opere non sanabili. Segnatamente mediante la sanatoria - recentemente introdotta dal DL. n. 69/2024 - prevista dall'art. 36 bis è possibile proporre la demolizione o comunque la modifica delle opere oggetto di sanatoria.	
Piscina – Pertinenza	È una pertinenza edilizia una piscina di ridotte dimensioni in relazione alla lunghezza e profondità così da escludere il suo utilizzo per l'attività natatoria, sia essa di tipo agonistico, preagonistico.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 29 settembre 2025, n. 7570</i>
SCIA – Impugnabilità Istanza di verifica SCIA Commissione Paesaggio- Parere	L'art.19, comma 6-ter della legge 241/1990, nell'esplicitare che le SCIA non sono provvedimenti amministrativi, stabilisce altresì espressamente che le stesse non sono autonomamente impugnabili e che dunque l'unico modo per procedere alla loro contestazione in via processuale è la previa sollecitazione dei poteri di controllo comunale e la successiva impugnazione dei provvedimenti che il Comune assume nell'esercizio di tali poteri. Il sistema di tutela giurisdizionale disciplinato dall'art.19 comma 6 ter cioè, porta con sé l'ulteriore conseguenza per cui nell'impugnare il provvedimento comunale che decide su un esposto presentato non si possono far valere asseriti vizi ulteriori e diversi da quelli nello stesso evidenziati e solo rispetto ai quali il Comune si è espresso nell'esercizio del proprio potere di controllo; ciò in quanto, altrimenti, il privato censurerebbe surrettiziamente ed inammissibilmente aspetti della SCIA e non del provvedimento amministrativo, che invece costituisce l'unico atto impugnabile. ~~~ Nel caso dell'attivazione del sindacato giurisdizionale sul silenzio serbato dall'amministrazione sull'istanza di verifica proposta ai sensi dell'art. 19, comma 6-ter, l'obbligo di verifica dell'amministrazione concerne i soli aspetti di illegittimità segnalati dall'istante, e nei limiti in cui detti	<i>Tar Lombardia, Milano, sez. II, 6 ottobre 1015, n. 3105</i>

	aspetti riguardino una violazione di norme che, poste a tutela dell'interesse pubblico in materia edilizia e urbanistica, comportino (anche) una lesione di posizioni di interesse legittimo. Diversamente opinando (e cioè scollegando la tutela offerta dalla verifica dell'interesse dell'istante e, successivamente, delle condizioni dell'azione in capo al medesimo nella veste di ricorrente), l'istanza di verifica di cui all'art.19, comma 6-ter, lungi dall'essere lo strumento (unico) di tutela offerto al privato avverso la SCIA innanzi al giudice amministrativo, finirebbe con il risolversi in una "denuncia" non meglio qualificata avverso presunti "abusi edilizi" da accertare. D'altra parte, così come non sussiste un obbligo di provvedere coercibile in capo all'amministrazione riferito alla generica istanza di attivazione dei propri discrezionali poteri di autotutela, e dunque non sussiste in questi casi il conseguente silenzio inadempimento, allo stesso modo non può sussistere un obbligo di verifica "generale" dell'attività edilizia intrapresa in base a SCIA da parte dell'amministrazione sulla base dell'istanza ex art. 19, comma 6-ter. Tale obbligo sussiste solo per quegli aspetti che, collegandosi alla tutela procedimentale di posizioni soggettive di interesse legittimo, distinguono l'istante - in tal modo "qualificandolo" - dalla posizione di mero denunciante. ~~~ Il parere della Commissione Paesaggio è espressione di discrezionalità tecnica e come tale sindacabile in sede giudiziale solo in presenza di macroscopiche abnormità ovvero di manifesta irragionevolezza o ancora di evidente travisamento fattuale.	
Silenzio-assenso tra amministrazioni	L'art. 17-bis della legge n. 241/1990 che disciplina gli effetti del silenzio e dell'inerzia nei rapporti tra amministrazioni pubbliche e tra amministrazioni pubbliche e gestori di beni o servizi pubblici ha sancito un principio generale: nei	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. IV, 15 ottobre 2025, n. 2249</i>

	procedimenti pluristrutturati, ove l'amministrazione procedente debba acquisire l'assenso di altra amministrazione, il mancato rilascio entro i termini stabiliti dalla legge equivale ad assenso. La ratio dell'istituto è evidente: evitare che l'inerzia di un'amministrazione paralizzi l'intero procedimento e garantire la celere definizione di procedimenti nei quali confluiscono competenze diverse. Il silenzio assenso di cui all'art. 17-bis opera con portata trasversale, applicandosi anche ai procedimenti nei quali sia richiesto il parere obbligatorio e vincolante di altra amministrazione.	
Autorizzazione paesaggistica – Diniego - Motivazione	Nella motivazione del diniego di autorizzazione paesaggistica, l'Amministrazione non può limitarsi ad esprimere valutazioni apodittiche e stereotipate, ma deve specificare le ragioni del diniego, ovvero esplicitare i motivi del contrasto tra le opere da realizzarsi e le ragioni di tutela dell'area interessata dall'apposizione del vincolo. Non è sufficiente, quindi, la motivazione del diniego all'istanza di autorizzazione fondata su una generica incompatibilità, non potendo l'Amministrazione limitare la sua valutazione al mero riferimento ad un pregiudizio ambientale, utilizzando espressioni vaghe e formule stereotipate.	<i>Tar Veneto, sez. II, 14 ottobre 2025, n. 1786</i>
Annullamento d'ufficio	Il superamento del termine di dodici mesi di cui all'art. 21 nonies l. 241/1990 per l'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio è ammissibile, a prescindere dall'accertamento penale di natura processuale, quando il soggetto abbia rappresentato all'Amministrazione uno stato preesistente diverso da quello reale o abbia omesso di prospettare delle circostanze rilevanti.	<i>Consiglio di Stato, sez. V, 13 ottobre 2025, n. 7987</i>
Lotto urbanisticamente unitario – Volumetria residua - Calcolo	Qualora un lotto urbanisticamente unitario sia già stato oggetto di uno o più interventi edilizi, la volumetria residua, o la superficie coperta residua, va calcolata previo decurtamento di quella in precedenza realizzata, con	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 14 ottobre 2025, n. 8038</i>

	irrilevanza di eventuali successivi frazionamenti catastali o alienazioni parziali, onde evitare che il computo dell'indice venga alterato con l'ipersaturazione di alcune superfici al fine di creare artificiosamente disponibilità nel residuo.	
Lottizzazione abusiva	In materia di lottizzazione abusiva, non sono terzi estranei al reato, ai fini della confisca, né la persona giuridica proprietaria dell'area abusivamente lottizzata, che riceve i vantaggi e le utilità conseguenti al reato, in quanto normalmente committente degli interventi realizzati e parte dei relativi atti negoziali e di ogni altra attività all'uopo posta in essere, né quella che è titolare apparente di beni, che rappresenta il mero schermo con cui il reo, effettivo proprietario, agisce nel proprio esclusivo interesse, difettando, in entrambi i casi, il necessario requisito della buona fede.	<i>Cassazione Penale, sez. III, 10 ottobre 2025, n. 32526</i>