

# Edilizia e Urbanistica

## Rassegna settimanale di giurisprudenza

24 aprile 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
<p><b>Silenzio-assenso – Edilizia</b></p>	<p>Il meccanismo del silenzio-assenso si basa su una contrarietà di fondo del legislatore nei confronti dell'inerzia amministrativa, che viene stigmatizzata al punto tale da ricollegare al silenzio dell'Amministrazione interpellata la più grave delle "sanzioni" o il più efficace dei "rimedi", che si traduce, attraverso l'equiparazione del silenzio all'assenso, nella perdita del potere di dissentire e di impedire la conclusione del procedimento. Alla stregua di quanto esposto, è particolarmente importante identificare con chiarezza, e in via generale, direttamente nel dettato legislativo i <b>limiti di operatività del silenzio assenso</b>, quantomeno con riferimento alla fattispecie edilizia di cui alla controversia in esame. Sul punto, <b>si ritiene che si possa distinguere, ai fini propriamente descrittivi, una "inconfigurabilità strutturale" da una "inconfigurabilità giuridica" della domanda che non può condurre alla formazione del silenzio assenso. Rientra nella prima ipotesi (cd. "inconfigurabilità strutturale") il caso dell'istanza priva degli elementi essenziali e indefettibili richiesti direttamente dalla legge per la presentazione della domanda. In tale caso, la richiesta è talmente carente da impedire l'applicazione della norma di semplificazione e, dunque, la formazione del provvedimento favorevole grazie al silenzio assenso. Si ritiene che tale grave carenza debba riguardare (e possa riguardare soltanto) la documentazione ritenuta "essenziale", volta per volta, dalla legge di settore per la presentazione della domanda assentibile per silentium.(omissis...)</b></p> <p><b>In coerenza con tale impostazione sembra orientarsi anche la recentissima previsione del decreto-legge 19 febbraio 2026, n. 19, che all'art. 5 interviene – tra l'altro – sull'art. 20 della legge n. 241,</b></p>	<p><i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16 marzo 2026, n. 2179</i></p>

	<p>inserendo un ulteriore periodo al comma 1, secondo cui: «<i>Il silenzio assenso non si forma nei soli casi in cui la domanda non sia stata ricevuta dalla amministrazione competente o sia priva degli elementi indispensabili per individuare l'oggetto e le ragioni del provvedimento richiesto.</i>»</p> <p><b>Nel settore edilizio, devono ritenersi essenziali i contenuti della domanda espressamente e tassativamente richiesti dalla legge generale sull'edilizia, indicati all'art. 20, comma 1, del d.lgs. n. 380 del 2001.</b></p> <p>(...omissis)</p> <p><b>Parimenti "configurabile", e quindi idonea alla formazione del silenzio assenso, è la domanda che – pur contenendo tutti i requisiti essenziali sopra indicati – presenti una difformità urbanistica, o in generale sia una "domanda non conforme a legge".</b> In questi casi, l'amministrazione ha il dovere di esercitare il soccorso istruttorio (nel settore edilizio, ai sensi del comma 5 dell'art. 20) e qualora non lo faccia entro il termine finale di conclusione del procedimento si forma ugualmente il silenzio assenso. La rilevata incompletezza, ovvero la "non conformità a legge", ovviamente non è priva di conseguenze: da un lato, consente la richiesta di integrazioni della domanda, a pena di un suo (esplicito) rigetto, dall'altro rende l'eventuale provvedimento favorevole <i>per silentium</i> suscettibile di autotutela secondo la disciplina dell'art. 21-nonies della legge n. 241/1990. Tuttavia, in questi casi la domanda – ancorché incompleta o "non conforme a legge" – risulta comunque "configurabile" e, nel rispetto del dettato legislativo, fa comunque sorgere in capo all'amministrazione un obbligo di provvedere.</p>	
<p><b>Ordine di demolizione – Contenuto</b></p>	<p><b>Gli ordini di demolizione hanno contenuto vincolato e non richiedono una specifica motivazione o la preventiva partecipazione degli interessati.</b></p>	<p><i>Tar Molise, Campobasso, sez. I, 20 aprile 2026, n. 153</i></p>

<p><b>Cambio di destinazione d'uso del sottotetto da deposito ad abitativo – Permesso di costruire</b></p>	<p><b>La modifica della destinazione d'uso del sottotetto da deposito o simile ad abitativo integra un mutamento di destinazione d'uso che interviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, sicché detto intervento è subordinato al rilascio del permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001.</b> In tal senso depone anche il disposto dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 – inserito dall'art. 17, comma 1, lettera n), del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164 – a mente del quale deve ritenersi <i>“mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale”</i>. La trasformazione di un sottotetto in uno spazio abitabile è quindi urbanisticamente rilevante, poiché incide sul carico urbanistico e, pertanto, necessita di un titolo abilitativo, la cui mancanza determina una situazione di illiceità che va rilevata dall'amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza. È inoltre irrilevante la circostanza che gli spazi in questione siano o meno attualmente abitati, essendo sufficiente a determinare la non conformità dell'immobile una accertata modifica edilizia, tale da variare le oggettive attitudini funzionali del bene.</p>	<p><i>Tar Piemonte, sez. II, 21 aprile 2026, n. 921</i></p>
<p><b>Diversa distribuzione degli ambienti interni - Comunicazione</b></p>	<p><b>La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori; in quest'ipotesi, pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della</b></p>	<p><i>Tar Campania, sez. IX, 20 aprile 2026, n. 2507</i></p>

	<p><b>sanzione demolitoria</b> che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo. <b>Inoltre, la presenza dei numerosi vincoli esistenti in zona non muta la natura dell'intervento edilizio compiuto dal ricorrente e, quindi, la circostanza che non è richiesto un preventivo titolo edilizio,</b> con presupposta autorizzazione relativa al vincolo stesso, <b>bensì il semplice onere, da parte dell'interessato, di comunicare al comune l'inizio lavori.</b> Infine, anche la <b>pendente domanda di condono edilizio non è da sola sufficiente per sostenere l'ingiunzione a demolire,</b> posto che anche per questo aspetto, la tipologia degli interventi edilizi interni all'immobile non appare porsi quale modificazione strutturale del preesistente stato dei luoghi come è stato definito al momento della presentazione della domanda medesima.</p>	
<p><b>Ordine di demolizione – Sentenza di condanna – Continuazione tra reati</b></p>	<p><b>Il fatto che la sentenza di condanna contenente l'ordine di demolizione riguardi un reato posto in continuazione con altro reato oggetto di una successiva sentenza di condanna non fa caducare la statuizione di demolizione, la cui definitività - che dipende unicamente dall'intervenuto passaggio in giudicato - resta evidentemente ferma.</b></p>	<p><i>Cassazione Penale, sez. III, 30 marzo 2026, n. 11802</i></p>