

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

26 giugno 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Tettoia su battuto in calcestruzzo – Setti murari in cemento armato – Piscina costituita da blocchetti in calcestruzzo – Permesso di costruire	La tettoia su battuto in calcestruzzo di ragguardevoli dimensioni, così come setti murari in cemento armato e piscina costituita da blocchetti in calcestruzzo sono opere che per dimensioni e materiale impiegato, comportano una profonda e stabile trasformazione del territorio e necessitano permesso di costruire.	<i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 22 giugno 2026, n. 1430</i>
Parziale difformità	La difformità parziale ai sensi dell'art. 34 del Dpr n. 380/2001, è una categoria residuale, e presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste ed autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione, e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera.	<i>Tar Campania, Napoli, sez. VIII, 22 giugno 2026, n. 4012</i>
Diritto di accesso	Il proprietario ha piena legittimazione ed interesse ad accedere agli atti delle pratiche edilizie che riguardano il proprio immobile, non potendo attribuirsi alla sua domanda un carattere emulativo o una finalità di generico controllo sull'operato dell'amministrazione. Ciò a maggior ragione se si considera che addirittura anche al vicino viene, di regola, consentito di accedere alle pratiche edilizie di un immobile confinante sul mero presupposto della vicinitas.	<i>Tar Piemonte, sez. II, 23 giugno 2026, n. 1453</i>
Ordine di demolizione – Constatazione inottemperanza	L'art. 31, comma 4 bis, del Dpr 380/2001 sancisce che “L'autorità competente, constatata l'inottemperanza, irroga una sanzione amministrativa pecuniaria di importo compreso tra 2.000 euro e 20.000 euro, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti”; tale disposizione non	<i>Consiglio di Stato, sez. VII, 19 giugno 2026, n. 4911</i>

	<p>impone che l'ordinanza di irrogazione della sanzione pecuniaria sia preceduta dal provvedimento con cui l'amministrazione accerta formalmente, sulla base degli esiti del sopralluogo, l'inottemperanza all'ordine di demolizione, ma si limita a prevedere che l'inottemperanza venga "constatata" dall'autorità procedente. Poiché l'art. 31 del Dpr 380/2001 non impone l'anteriorità dell'atto di accertamento rispetto a quello sanzionatorio, rientra nella discrezionalità dell'amministrazione, in un'ottica di semplificazione, cumulare, in un unico atto l'accertamento dell'inottemperanza e l'irrogazione della conseguente sanzione.</p>	
Precarietà – Nozione	<p>La nozione di "precarietà" è ancorata esclusivamente al concetto di "facile rimovibilità"; di conseguenza restano escluse le strutture in muratura o in laterizi (o comunque ancorate definitivamente mediante l'uso di leganti cementizi o derivati) e quelle non smontabili e non rimovibili se non mediante attività demolitoria a carattere distruttivo.</p>	<p><i>Tar Sicilia, Catania, sez. II, 19 giugno 2026, n. 1771</i></p>
Silenzio- assenso	<p>Il Collegio non ignora che, a fronte di un robusto e consolidato indirizzo pretorio a tenore del quale, nel settore dell'edilizia, la mancanza dei requisiti sostanziali impedirebbe la formazione del silenzio assenso (su tutte, Cons. St., sez. IV, n. 5156/2020: <i>"In materia edilizia il silenzio assenso, di cui all'art. 20 del D.P.R. n. 380/2001, deve essere ritenuto uno strumento di semplificazione amministrativa e non di liberalizzazione, con la conseguenza che lo stesso non si perfeziona con il mero decorrere del tempo, ma richiede la contestuale presenza di tutte le condizioni, i requisiti e i presupposti richiesti dalla legge per l'attribuzione del bene della vita richiesto, di modo che esso non si configura, ad esempio, in difetto di completezza della documentazione occorrente ovvero in presenza di immobili sottoposti a vincoli"</i>), si è, negli ultimi tempi, andato affiancando e, progressivamente,</p>	<p><i>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 26 maggio 2026, n. 9710</i></p>

sostituendo un diverso orientamento, secondo cui il silenzio assenso si forma, a seguito del decorso del termine stabilito dalla legge (senza necessità di ulteriori istanze o diffide), a condizione che sussistano i requisiti formali previsti dalla legge e che, quindi, la domanda sia presentata da un soggetto legittimato a un'Amministrazione che ha l'obbligo di provvedere e sia completa della documentazione prescritta. In questa prospettiva, non osta alla formazione del silenzio assenso la difformità urbanistica, o in generale una *"domanda non conforme a legge"*, anche se ciò potrebbe giustificare, ricorrendone i presupposti, l'esercizio dei poteri di autotutela e l'impugnazione giudiziale.

Quale che sia l'opzione interpretativa preferibile, entrambe comunque concordano nel ritenere che il silenzio assenso non si formi:

- per espressa previsione di legge *"in caso di dichiarazioni mendaci o di false attestazioni"* (art. 21, comma 1, L. n. 241 del 1990);
- in caso di *"radicale inconfigurabilità giuridica dell'istanza"*;
- ovvero nei casi di manifesta irricevibilità, inammissibilità, improcedibilità o infondatezza (ovvero nelle ipotesi di totale inconsistenza della stessa, sì da rendere impossibile l'individuazione a priori dello stesso oggetto dell'istanza) con la precisazione che *l'istanza deve essere "quantomeno aderente al modello normativo astratto prefigurato dal legislatore"*.