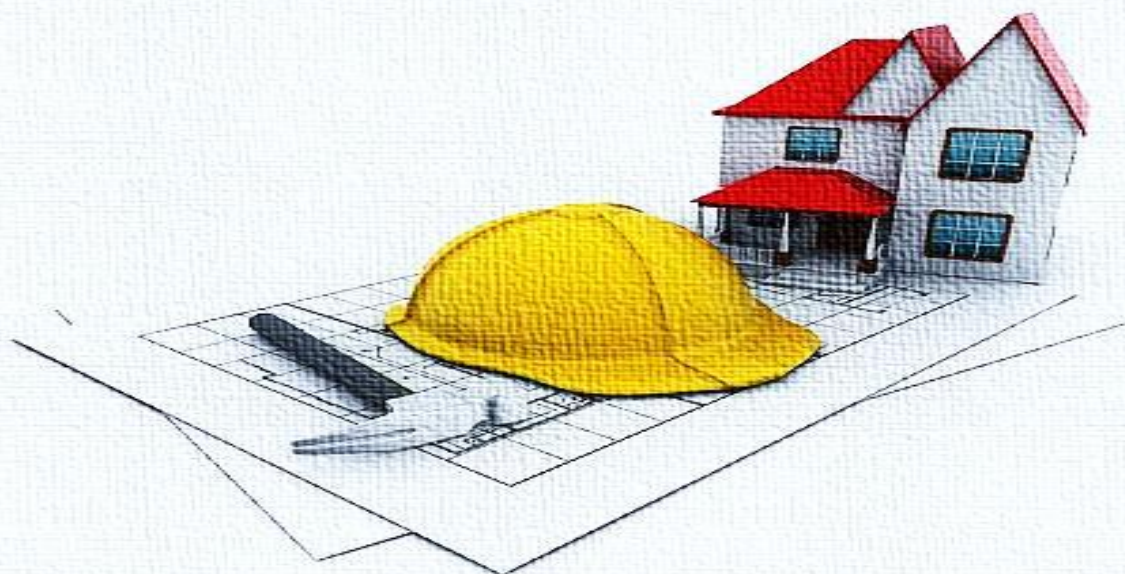


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

27 marzo 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi	Il lungo periodo di tempo, intercorrente tra la realizzazione dell'opera abusiva ed il provvedimento sanzionatorio, è circostanza che non rileva ai fini della legittimità di quest'ultimo, sia in rapporto al preteso affidamento circa la legittimità dell'opera (che il protrarsi del comportamento inerte del Comune avrebbe ingenerato nel responsabile dell'abuso edilizio), sia in relazione alla sussistenza in capo all'Amministrazione procedente di un ipotizzato ulteriore obbligo di motivare specificamente il provvedimento in ordine alla sussistenza dell'interesse pubblico attuale a far demolire il manufatto, ove si consideri che, di fatto, la lunga durata nel tempo dell'opera priva del necessario titolo edilizio ne rafforza il carattere abusivo.	<i>Tar Toscana, Firenze, sez. III, 24 marzo 2026, n. 572</i>
Mutamento destinazione d'uso	L'art. 23 ter, comma 1 ter, del DPR n. 380/2001 prevede che <i>"Sono, altresì, sempre ammessi il mutamento di destinazione d'uso [senza opere] tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni"</i>. La norma è chiara nello stabilire che, affinché possa essere consentito il cd. cambio verticale tra diverse categorie funzionali, sia necessaria la sussistenza di un presupposto, ossia che l'immobile e le relative unità immobiliari che lo compongono siano ubicati nelle zone A), B) e C) di cui al DM n. 1444/1968. Né l'art. 23 ter del DPR n. 380/2001 si presta ad una differente lettura sulla base della previsione, contenuta al comma 1 ter, secondo cui resta ferma <i>"la</i>	<i>Tar Marche, sez. II, 21 marzo 2026, n. 358</i>

	<i>possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni”, dal momento che tale indicazione non fa venir meno il necessario presupposto dell’ubicazione dell’immobile nelle zone A), B) e C) di cui al DM n. 1444/1968 ed è volta solo a precisare che, anche ove astrattamente possibile, l’assentibilità del cambio di destinazione d’uso non può avvenire senza tener conto delle specifiche condizioni dettate dagli strumenti urbanistici comunali.</i>	
Ordinanza di demolizione – Sequestro penale	Qualora ricada su un immobile sequestrato in sede penale, l’ingiunzione a demolire è un provvedimento perfetto e giuridicamente valido, in quanto avente un oggetto individuato e possibile; la medesima ordinanza, invece, è carente di esecutività in ragione di un vincolo esterno rappresentato dal sequestro penale e fintanto che duri l’efficacia del sequestro. Allorquando tale efficacia venga a cessare l’esecutività dell’ordinanza di demolizione, precedentemente sospesa, si riepanderà automaticamente e l’ingiunzione potrà essere eseguita, senza alcuna necessità di un riesercizio dello specifico potere repressivo. Occorre unicamente precisare che la riespansione dell’esecutività dell’ordinanza di demolizione in precedenza adottata, dopo la cessazione del provvedimento di sequestro, non può però conculcare il diritto del soggetto ingiunto di eseguire spontaneamente la demolizione, prestando ottemperanza al relativo ordine, entro il termine di legge. Onde tutelare questo diritto, pertanto, il Comune, una volta acquisita notizia della cessazione del sequestro, dovrà notificare nuovamente l’ordinanza di demolizione già in precedenza adottata all’interessato, a questi concedendo un nuovo termine per l’eventuale ottemperanza.	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. III, 23 marzo 2026, n. 768</i>
Attività edilizia eseguita in assenza o in difformità dal titolo – Vigilanza	Quando si prospetta un caso di attività edilizia eseguita in assenza o	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 16 marzo 2026, n. 2161</i>

	in difformità dal titolo e vengono sollecitate le generali attribuzioni di vigilanza, prevenzione e controllo in materia edilizia (che il comma 2-bis dell'art. 21 della legge n. 241 del 1990 fa salve, anche quando è già "è stato dato inizio all'attività ai sensi degli articoli 19 e 20"), di cui all'art. 27 del Dpr n. 380/2001, non si può discorrere di un consolidamento della posizione del segnalante. La tutela dell'affidamento, come tratteggiata dall'art. 19 della legge n. 241/1990, opera, infatti, solo qualora il privato abbia agito in piena conformità ad una segnalazione rispetto alla cui legittimità il terzo sollevi obiezioni; diversamente opinando, avremmo che, per effetto di un atto privato, si andrebbe a consolidare una posizione più stabile rispetto a quella che deriverebbe da un provvedimento autorizzatorio espresso: anche il titolare del permesso di costruire resta, infatti, sempre esposto al potere di vigilanza dell'Amministrazione per le opere abusive non coperte dal titolo rilasciato.	
Ordine di demolizione – Mancata ottemperanza – Illecito amministrativo	L'illecito amministrativo per la mancata ottemperanza all'ordine di demolizione ha natura di illecito omissivo istantaneo (ad effetti permanenti), che si consuma nel momento in cui scade il termine normativamente stabilito per adempiere all'obbligo, senza che l'azione sia stata compiuta, ovvero allo scadere dei 90 giorni dall'ingiunzione, anche se gli effetti si protraggono nel tempo, e il termine di prescrizione quinquennale per la irrogazione della relativa sanzione amministrativa inizia, quindi, a decorrere dal momento della consumazione dell'illecito non dalla cessazione degli effetti (a differenza rispetto all'illecito permanente puro).	<i>Tar Campania, sez. VII, 10 marzo 2026, n. 1648</i>