

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

30 ottobre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione di manufatti – Nel caso di costruzione pertinenziale di modeste dimensioni funzionale alla copertura di una piccola cucina posizionata sul terrazzo aperto su tutti i lati – Gazebo di facile ed agevole rimozione – Illegittimità	È illegittimo l'ordine di demolizione di alcuni manufatti edilizi, motivato con riferimento al fatto che sono stati realizzati, in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, nel caso in cui si tratti: a) di un manufatto pertinenziale, di modeste dimensioni, funzionale alla copertura di una piccola cucina posizionata sul terrazzo dell'edificio ed aperto su tutti i lati, che quindi non costituisce volume e che non realizza alcun aumento della superficie utile; b) di un gazebo che, indipendentemente dalla base in cemento (non suscettibile di ledere il vincolo paesaggistico e quindi rilevante sotto tale profilo) risulta inoltre di facile ed agevole rimozione; in vero, in tal caso, il Comune, in assenza di una nuova costruzione o di una ristrutturazione edilizia, non ha dato conto né dell'effettivo aumento di volume della piccola cucina, né della natura manifestamente pertinenziale delle opere rispetto al manufatto principale, né della concreta lesione del vincolo paesaggistico sia della cucina che del gazebo né, comunque, del mancato rispetto del limite del 2%.	<i>Consiglio di Stato, Sez. VII, 26 ottobre 2026 n. 7752</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Per la realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzi agricoli – In zona destinata ad “ambiti di salvaguardia ambientale e paesistica a valenza agricola” ove sono ammessi interventi finalizzati all'attività agricola – Silenzio-assenso – Formazione – Per decorso del termine di legge ex art. 20 d.P.R. 380/2001 – Nel caso di parere contrario della P.A. e di richiesta di integrazioni documentali e delucidazioni – Esclusione	In materia di edilizia e urbanistica e, in particolare, in tema di rilascio di titoli edilizi, non può ritenersi formato <i>per silentium</i> , ex art. 20 d.P.R. n. 380/2001, il permesso di costruire, nel caso in cui, a seguito della istanza di rilascio del PDC, la P.A. abbia richiesto integrazioni documentali e delucidazioni e, comunque, espresso parere contrario; Il meccanismo del silenzio-assenso su una domanda di permesso di costruire non può essere invocato allorquando, nel termine di conclusione del procedimento, l'Amministrazione abbia adottato una proposta di decisione contraria, espressa in un provvedimento, anche	<i>Tar Lombardia, Brescia, Sez. II, 26 ottobre 2026 n. 1427</i>

	<p>interlocutorio, qualificabile alla stregua di un preavviso di diniego. Infatti, l'art. 20, comma 8, del d.P.R. 380/2001 afferma che, <i>“decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo”</i>, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso solo <i>“ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego”</i>. La norma non richiede necessariamente che il <i>“motivato diniego”</i> debba rivestire la forma provvedimento, ben potendosi desumere la volontà contraria anche dal preavviso di diniego. Il silenzio-assenso presuppone in realtà uno squilibrio nella diligenza delle parti, ossia la corretta presentazione della domanda da parte del privato a fronte del disinteresse degli uffici verso la pratica edilizia. Non vi è però mancanza di diligenza se gli uffici comunicano al privato le ragioni che impediscono il completo esame della domanda e il rilascio del titolo edilizio.</p>	
<p>Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale-terziario nel lotto di un Piano Attuativo – Diniego del responsabile dell'Area Governo del territorio dell'Ente locale – Nel caso di provvedimento adottato a seguito ed in osservanza di una deliberazione del Consiglio comunale che ha deciso in modo puntuale e in senso negativo sulla richiesta di rilascio del titolo edificatorio – Illegittimità, per vizio di incompetenza – Illegittimità derivata</p>	<p>È illegittimo, per difetto di competenza e per illegittimità derivata, il provvedimento con il quale il Comune, con atto negativo emesso dal responsabile dell'Area Governo del territorio, ha opposto un diniego in ordine ad una istanza tendente ad ottenere il rilascio del permesso di costruire, per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale-terziario, nel lotto di un Piano Attuativo, nel caso in cui: i) detto provvedimento sia stato adottato a seguito di una deliberazione del Consiglio comunale che, pur auto-qualificando la propria deliberazione, come <i>“atto di indirizzo amministrativo”</i>, appare aver deciso in modo puntuale e in senso negativo sulla richiesta di rilascio del titolo edificatorio, con evidente sconfinamento nel perimetro dell'attività di gestione amministrativa in materia edilizia che la legge riserva ai dirigenti degli enti locali, anche qualora comportante, come nel caso di</p>	<p><i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 26 ottobre 2026 n. 7768</i></p>

	<p>specie, valutazioni di natura discrezionale; ii) tra i due provvedimenti, quello del Massimo Organo deliberante dell'Ente locale e quello del Responsabile dell'area tecnica, sussista un nesso di presupposizione-dipendenza, risultando l'atto del responsabile dell'Area tecnica, motivato sulla base della sola volontà dell'organo assembleare del Comune, di diniego di rilascio del titolo edilizio. In vero, l'art. 20 del T.U. Edilizia riserva proprio al dirigente dell'ufficio tecnico, la decisione in merito al rilascio del permesso di costruire, senza contemplare possibili ingerenze, neppure attraverso la formulazione di direttive o di indirizzi, del Consiglio o della Giunta comunale in tale ambito procedimentale. Inoltre, nel caso in questione, deve osservarsi che il Consiglio comunale, pur auto-qualificando la propria deliberazione come "atto di indirizzo amministrativo", appare aver deciso in modo puntuale e in senso – come anticipato – negativo sulla richiesta di rilascio del titolo edificatorio, con evidente sconfinamento nel perimetro dell'attività di gestione amministrativa in materia edilizia che la legge riserva ai dirigenti degli enti locali, anche qualora comportante, come nel caso di specie, valutazioni di natura discrezionale.</p>	
<p>Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Rilascio – Richiesta – Soggetti legittimati – Individuazione – Art. 11, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001 – Combinato disposto dei commi 1 e 3 – Interpretazione</p>	<p>L'art. 11, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001, stabilisce che il richiedente il permesso di costruire debba avere una determinata legittimazione, ossia deve godere di una posizione giuridica soggettiva rispetto all'immobile oggetto dell'intervento da assentire. In questo senso, il legislatore prevede che il richiedente debba essere proprietario dell'immobile, ovvero abbia altro titolo che gli consenta di godere della legittima disponibilità del bene. Tale disposizione dev'essere letta unitamente al terzo comma dell'articolo in parola, secondo cui il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi. Nell'interpretare il combinato disposto dei commi 1 e 3</p>	<p><i>Tar Lombardia, Milano, Sez. IV, 27 ottobre 2026 n. 4818</i></p>

<p>Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Rilascio – Richiesta – Soggetti legittimati – Immobile in comproprietà – Casi in cui il singolo comproprietario può ritenersi legittimato alla presentazione della istanza da solo – Individuazione</p>	<p>dell'art. 11 cit., si osserva che il soggetto legittimato alla richiesta del titolo abilitativo deve essere colui che ha la totale disponibilità del bene, non essendo sufficiente la proprietà di una sola sua parte o quota. Il singolo comproprietario, quindi, non può essere legittimato, per l'evidente ragione che diversamente opinando il suo contegno autonomo finirebbe per pregiudicare i diritti e gli interessi qualificati dei soggetti con cui condivide la posizione giuridica sul bene oggetto di provvedimento.</p> <p>~~~</p> <p>Il singolo comproprietario può ritenersi legittimato alla presentazione della domanda solo ed esclusivamente nel caso in cui la situazione di fatto esistente sul bene consenta di supporre l'esistenza di una sorta di cd. <i>pactum fiduciae</i> intercorrente tra i vari comproprietari. In caso contrario, deve ritenersi illegittimo il titolo abilitativo rilasciato in base alla richiesta di un solo comproprietario, dovendo l'Amministrazione verificare la sussistenza, in capo al richiedente stesso, di un titolo idoneo di godimento sull'immobile ed accertare, altresì, la legittimazione soggettiva di quest'ultimo, la quale presuppone il consenso, anche tacito, dell'altro proprietario in regime di comunione</p>	
<p>Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Annullamento in autotutela – Caso di comprovata falsa rappresentazione della realtà nella documentazione allegata alla istanza di rilascio del titolo edilizio</p>	<p>È legittimo il provvedimento con il quale il Comune ha annullato un permesso di costruire nel caso in cui il titolo abilitante sia stato ottenuto dall'interessato in base ad una falsa, o comunque erronea o lacunosa, rappresentazione della realtà materiale, è consentito all'Amministrazione di esercitare il proprio potere di autotutela ritirando l'atto stesso, senza necessità di esternare alcuna particolare ragione di pubblico interesse, che, in tale ipotesi, deve ritenersi sussistente <i>in re ipsa</i>. Quando, infatti, il privato istante ha ottenuto il titolo inducendo in errore l'Amministrazione attraverso</p>	<p><i>Consiglio di Stato, Sez. IV, 26 ottobre 2026 n. 7770</i></p>

	<p>una non corretta rappresentazione della realtà, la discrezionalità dell'Amministrazione si azzerà, vanificando sia l'interesse del destinatario del provvedimento ampliativo da annullare, sia il tempo trascorso. Ciò vale ad evidenziare, da un lato, che la motivazione dei provvedimenti di autotutela, riferita all'errore indotto, è sufficiente ed esaustiva, dall'altro, che l'annullamento del provvedimento appare conseguenza inevitabile, escludendo la necessità di ogni ulteriore indagine sulle caratteristiche dell'intervento non rappresentate nel progetto presentato all'Amministrazione.</p>	
<p>Edilizia e urbanistica - Vigilanza sull'attività edilizia - Istanza del privato confinante diretta all'esercizio dei poteri repressivi - Ricorso avverso il silenzio ex art. 31 c.p.a. - Sopravvenuta attività istruttoria e valutativa dell'Amministrazione</p>	<p>È improcedibile il ricorso proposto avverso il silenzio serbato dal Comune sull'istanza con cui il proprietario confinante sollecita l'esercizio dei poteri di vigilanza e repressione degli abusi edilizi, qualora, l'Amministrazione abbia svolto i necessari accertamenti istruttori mediante sopralluoghi e abbia espresso una valutazione circa la legittimità urbanistico-edilizia delle opere contestate, escludendo la sussistenza di abusi. In tale ipotesi viene meno l'inerzia amministrativa che costituisce il presupposto dell'azione avverso il silenzio, con conseguente sopravvenuta carenza di interesse alla decisione.</p>	<p><i>Tar Campania, Napoli, Sez. II, 22 ottobre 2026 n. 5875</i></p>
<p>Edilizia e urbanistica – Amministrazione pubblica – Abusi edilizi – Area confinante – Proprietà privata – Interesse legittimo.</p>	<p>Il proprietario di un immobile confinante con l'area interessata da presunti abusi edilizi, in ragione della <i>vicinitas</i>, è titolare di un interesse legittimo all'esercizio dei poteri di vigilanza dell'autorità che lo legittima a sollecitarne l'esercizio dei poteri di controllo, ripristinatori e repressivi sugli abusi edilizi realizzati su aree confinanti alla sua proprietà e l'amministrazione è, di risulta, tenuta a provvedere sull'istanza, adottando le misure necessarie ovvero esplicitando le ragioni per cui ritenga di non dovere intervenire. A fronte di una denuncia circostanziata relativa alla possibile esistenza di opere abusive, anche ulteriori ed estranee a quelle comprese in un'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica</p>	<p><i>Consiglio di Stato, Sez. II, 28 ottobre 2026 n. 7834</i></p>

	<p>pendente, l'amministrazione è tenuta a svolgere le verifiche necessarie e a adottare una determinazione espressa, disponendo, ove ne ricorrano i presupposti, le misure ripristinatorie e sanzionatorie, ovvero esplicitando le ragioni della mancata attivazione. L'inerzia amministrativa è sindacabile mediante il rito avverso il silenzio ai sensi degli artt. 31 e 117 c.p.a.</p>	
--	--	--