ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

4 luglio 2025

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Accertamento di compatibilità paesaggistica – Parere soprintendenza	**La disciplina di cui all'art. 167 comma 5, D.lgs. n. 42/2004 relativa al procedimento volto all'accertamento di compatibilità paesaggistica prevede che l'autorità si pronunci previo parere (espressamente qualificato come) vincolante della Soprintendenza**. A fronte della natura, degli effetti e della obbligatorietà del parere della Soprintendenza, **l'adozione del diniego in mancanza di tale fondamentale elemento consultivo rende l'attività successiva del Comune viziata in termini di illegittimità.**	*Tar Campania, Salerno, sez. II, 27 giugno 2025, n. 1239*
Ordine di demolizione - Nozione	**L'ordine di demolizione del manufatto abusivo disposto con la sentenza di condanna ha natura di sanzione amministrativa che assolve ad una funzione ripristinatoria del bene leso,** non ha finalità punitive ed ha carattere reale, con effetti sul soggetto che si trova in rapporto con il bene, anche se non è l'autore dell'abuso, con la conseguenza che non può ricondursi alla nozione convenzionale di "pena", nel senso elaborato dalla giurisprudenza della Corte EDU, e non è soggetto a prescrizione.	*Consiglio di Stato, sez. VII, 2 luglio 2025, n. 5737*
Beni culturali – Vincolo tutela indiretta	**Le prescrizioni di tutela indiretta** previste dall'art. 45 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, **hanno la funzione di completamento pertinenziale della visione e della fruizione dell'immobile principale** (gravato da vincolo "diretto"). **Tale tipologia di vincolo integra quindi un limite apponibile al diritto di proprietà sulla base di apprezzamenti rimessi all'autorità amministrativa competente**, sia pure da contenersi secondo criteri di ragionevolezza e proporzionalità. il vincolo indiretto concerne la c.d. cornice ambientale di un bene culturale; di conseguenza non è il solo bene in sé a costituire oggetto della tutela, ma l'intero ambiente potenzialmente interagente con il valore culturale, che può richiedere una conservazione particolare. In questo senso il canone di verifica del	*Tar Sicilia, Catania, sez. V, 2 luglio 2025, n. 2078*

	corretto esercizio del potere deve avvenire secondo un criterio di congruenza, ragionevolezza e proporzionalità. Tali criteri sono tra loro strettamente connessi e si specificano nel conseguimento di un punto di equilibrio identificabile nella corretta funzionalità dell'esercizio del potere che deve essere congruo e rapportato allo scopo legale per cui è previsto.	
Demolizione – Chiusura di un vano finestra in balcone e pavimentazione piazzale	**Non risulta affatto giustificata l'irrogazione della sanzione della demolizione in caso di opere consistenti nella chiusura di un vano finestra in balcone e nella pavimentazione di un piazzale, costituenti interventi di minimo impatto,** anche sottratti alla necessità di autorizzazione paesaggistica e implicanti solo una lieve difformità rispetto ai titoli edilizi conseguiti dal ricorrente per la realizzazione della facciata e, prima ancora, per la sistemazione del piazzale antistante l'abitazione. **A tali opere – qualificabili al più quali opere di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia eseguite in assenza di SCIA – non avrebbe dunque potuto applicarsi la più rigorosa misura sanzionatoria di cui all'art. 31 Dpr 380/2001.**	*Tar Campania, Napoli, sez. VII, 1° luglio 2025, n. 4877*
Nulla osta paesaggistico – Copertura amovibile campo da Padel	In forza di quanto previsto al punto A.16. dell'Allegato A al Dpr n. 31/2017, il quale esclude espressamente la necessità dell'autorizzazione paesaggistica per gli interventi di *"occupazione temporanea di suolo privato, pubblico o di uso pubblico mediante installazione di strutture o di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie o di fondazione, per manifestazioni, spettacoli, eventi o per esposizioni e vendita di merci, per il solo periodo di svolgimento della manifestazione, comunque non superiore a 120 giorni nell'anno solare",* deve ritenersi che **non sussista la necessità del preventivo rilascio del nulla osta paesaggistico ai fini all'installazione temporanea (nella specie, per 120 giorni), in un campo da Padel, di un pallone pressostatico di copertura**	*Tar Sardegna, sez. II, 30 giugno 2025, n. 606*

	amovibile del medesimo campo, ancorato al suolo con dei semplici tasselli perimetrali, composta da un tessuto in poliestere, senza alcun tipo di struttura portante e mantenuta in posizione grazie alla forte pressione dell'aria.	
Condono edilizio- Silenzio-assenso	**Non può ritenersi formato alcun silenzio-assenso nel caso in cui la domanda di condono ex lege n. 724/1994 sia dolosamente infedele quanto a datazione** (in particolare al termine di ultimazione) **dell'opera abusiva** e cioè con riferimento ad un requisito oggettivo essenziale per l'ammissibilità del condono in base alla predetta legge.	*Consiglio di Stato, sez. II, 27 giugno 2025, n. 5622*
Annullamento d'ufficio	Il potere amministrativo, originariamente concepito come espressione di assoluta "supremazia" (salvi i limiti segnati dalla legge) e caratterizzato dalla sua "inesauribilità", nel suo ancoraggio costituzionale è, piuttosto, una situazione soggettiva conferita al servizio degli interessi della collettività nazionale (art. 98 Cost.). Dal descritto passaggio dalla logica della preminenza a quella del servizio deriva che la norma che attribuisce il potere per la realizzazione di uno specifico interesse pubblico fa di questo non solo il fine, ma la causa stessa del potere: proprio in quanto il potere è strumentale, va esercitato nella misura in cui serve al soddisfacimento dell'interesse pubblico ed è proporzionatamente occorrente a tal fine, quindi con il minimo sacrificio dell'interesse del privato, ma anche degli altri interessi pubblici. La sede delle relazioni tra gli interessi è il procedimento amministrativo: in questa sede, l'interesse pubblico primario, che giustifica il potere, si confronta con gli altri interessi pubblici coinvolti e con gli interessi dei privati, i quali non solo possono avere consistenza oppositiva rispetto al potere che ne invade la sfera soggettiva, ma spesse volte hanno consistenza di pretesa al suo esercizio, volto ad ampliare la sfera soggettiva, pretesa che in molti casi ha fondamento nelle previsioni costituzionali. Il corretto confronto di questi interessi, secondo la	*Corte costituzionale, 26 giugno 2025, n. 88*

	conformazione datane dalla legge, è garanzia di legittimità della decisione amministrativa, così formatasi, con la quale si esaurisce quel potere. **La previsione del termine finale fisso per l'esercizio del potere di annullamento degli atti autorizzatori, senza eccezioni (o distinguo) per gli interessi culturali, non risulta, manifestamente irragionevole e lesiva dell'interesse culturale protetto dall'art. 9 Cost. È argomento centrale per tale conclusione la considerazione – della cui rilevanza si è detto sopra– che l'annullamento d'ufficio è espressione di una funzione di secondo grado, avente a oggetto un provvedimento emanato nell'esercizio di un determinato potere.**	