

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

16 ottobre 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Silenzio della p.a. – Silenzio-rifiuto – Silenzio-rigetto – Differenze – Condono – Soprintendenza – Ente locale – Dovere di provvedere entro il termine di 180 giorni – Art. 32 l. n. 47 del 1985	L'espressione silenzio-rifiuto, ex art. 32 della l. n. 47 del 1985, indica e sanziona l'inadempimento rispetto al dovere di provvedere, da parte della Soprintendenza, entro il termine di 180 giorni, legittimando la parte interessata, scaduto tale termine, ad esperire il giudizio di cui agli artt. 31 e 117 c.p.a., tanto che l'inutile decorso del già menzionato termine previsto dalla disposizione di legge, non consuma il relativo potere e, per altro verso, l'autorità comunale può legittimamente fonare il proprio diniego di condono anche sulla base dell'adesione al parere tardivamente reso dalla competente Soprintendenza. Di contro se si integrasse <i>stricto sensu</i> un silenzio-rigetto il potere della Soprintendenza si sarebbe consumato con l'inutile decorso del termine, dando vita ad un provvedimento negativo tacito, che impedirebbe alla Soprintendenza di provvedere sull'istanza, da ritenersi ormai respinta.	<i>Consiglio di Stato, Sez. VII, 9 ottobre 2026 n. 7444</i>
Giurisdizione civile – Giurisdizione ordinaria e amministrativa – Aree demaniali occupate da infrastrutture di telecomunicazioni – Ingiunzione di pagamento del canone	La controversia avente ad oggetto l'ingiunzione di pagamento di canoni correlati all'occupazione di beni demaniali tramite infrastrutture di telecomunicazioni spetta alla giurisdizione del giudice ordinario, atteso che, alla luce della riserva di legge di cui all'art. 93 del d.lgs. n. 259 del 2003 - intesa come rinvio a una fonte legislativa di provenienza statale - è sottratto all'ente territoriale qualunque potere di	<i>Cass. Civ. sez. un., 27 luglio 2026, n. 24123</i>

	determinazione di detti canoni, sicché viene in rilievo una pretesa di carattere meramente patrimoniale, in cui ogni statuizione sull'<i>an debeatur</i> è condizionata dalla constatazione dell'assenza di uno specifico potere di intervento ad opera della parte pubblica, dovendo, perciò, essere disapplicati gli atti amministrativi che illegittimamente ne prevedano il pagamento.	
Illeciti edilizi - Principio di autonomia tra giudizio penale e giudizio amministrativo - Elementi di prova apprezzabili dal g.a.	In materia di illeciti edilizi il giudice amministrativo può tenere conto delle risultanze e valutazioni espresse dal giudice penale quali elementi di prova liberamente apprezzabili ai fini della formazione del proprio convincimento senza esserne vincolato sul piano della qualificazione giuridica dei fatti.	<i>Consiglio di Stato Sez. II, 03 luglio 2026, n. 5323</i>
Edilizia e urbanistica – Permesso di costruire – Rilascio – Richiesta – Soggetti legittimati – Individuazione – Contestazioni sul diritto del richiedente a inoltrare alla P.A. istanza di rilascio dell’atto di assenso edificatorio – Indagini istruttorie della P.A. – Occorrono – Limiti – Criterio di ragionevolezza	Ai sensi dell’art. 11, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, il permesso di costruire può essere rilasciato non solo al proprietario dell’immobile, ma a chiunque abbia titolo per richiederlo. Tale espressione è stata intesa dalla giurisprudenza amministrativa nel senso più ampio di una legittima disponibilità dell’area, in base ad una relazione qualificata con il bene, sia essa di natura reale, o anche solo obbligatoria, purché, in questo caso, con il consenso del proprietario (Cons. Stato, sez. IV, 15 marzo 2022, n. 1827). È senz’altro onere del Comune ricercare la sussistenza di un titolo (di proprietà, di altri diritti reali, etc.) che fondi una relazione giuridicamente	<i>Consiglio di stato, Sez. III, 13 ottobre 2026 n. 7490</i>

	qualificata tra soggetto e bene oggetto dell'intervento, e che dunque possa renderlo destinatario di un provvedimento amministrativo autorizzatorio. Tuttavia, tale verifica deve compiersi secondo un criterio di ragionevolezza e secondo dati di comune esperienza. L'Amministrazione, pertanto, quando viene a conoscenza dell'esistenza di contestazioni sul diritto di richiedere il titolo abilitativo, deve compiere le necessarie indagini istruttorie per verificare la fondatezza delle contestazioni, ma senza tuttavia assumere valutazioni di tipo civilistico sulla "pienezza" del titolo di legittimazione addotto dal richiedente.	
Edilizia e urbanistica – Accertamento di conformità – Segnalazione certificata di inizio attività – Demanio e patrimonio dello Stato – Inammissibilità	È legittima la dichiarazione di inammissibilità della segnalazione certificata di inizio attività in accertamento di conformità, presentata ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per opere abusivamente realizzate su area demaniale, poiché l'art. 35 del medesimo decreto prevede, quale unica conseguenza dell'abuso commesso su suolo di proprietà pubblica, la demolizione a spese del responsabile, senza contemplare misure alternative, con conseguente insanabilità di tali opere (nella specie, manufatti annessi a uno stabilimento balneare in concessione sul demanio marittimo).	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. -bis, 4 agosto 2026, n. 14067</i>
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – In zona agricola – Opere di pulizia e livellamento di un terreno nonché	È legittima la ordinanza di demolizione di manufatti edilizi	<i>Tar Calabria, Catanzaro, Sez. II, 14 ottobre 2026 n. 1946</i>

spargimento di conglomerato bituminoso – Realizzazione di un piazzale per parcheggio e deposito di autobus di linea – Ordine di demolizione – Riferimento alla carenza del preventivo rilascio del permesso di costruire	abusivi, nel caso di manufatti realizzati senza titolo in zona agricola e, in particolare, di opere di pulizia e livellamento di un terreno nonché spargimento di conglomerato bituminoso, ai fini della realizzazione di un piazzale per parcheggio e deposito di autobus di linea; ciò sul rilievo che l'autore dell'abuso ha impresso al sito una destinazione d'uso diversa da quella cui è in atto sottoposto, mediante la destinazione a parcheggio ed ha operato ciò mediante l'apposizione sul suolo, peraltro di consistente ampiezza, di materiale bituminoso, così da comportare una trasformazione sostanzialmente irreversibile, o quanto meno non precaria o di agevole reversibilità, dell'area. La suddetta trasformazione, nei termini sopra esposti, correttamente è stata qualificata come illecita in quanto, per un verso, priva del necessario titolo edilizio e, per altro verso, incompatibile con la destinazione dell'area in quanto rientrante in zona agricola.	
Edilizia e urbanistica – Abusi edilizi – Ordine di demolizione – Opere di ristrutturazione edilizia – Ingiunzione di demolizione – Atto dovuto – Motivazione – Descrizione delle opere abusive – Il decorso del tempo non implica legittimo affidamento	L'ingiunzione di demolizione ha natura di atto dovuto e rigorosamente vincolato e risulta sufficientemente motivato se contiene la descrizione delle opere abusive e le ragioni della loro abusività, non richiedendo alcuna ulteriore motivazione, basata su un interesse pubblico concreto e attuale al ripristino della legalità violata; il decorso del tempo non implica (infatti) un affidamento legittimo da parte dei proprietari dell'abuso,	<i>Tar Lazio, Roma, Sez. II bis, 14 ottobre 2026 n. 16028</i>

	poiché la tutela del legittimo affidamento si riferisce a provvedimenti amministrativi che generano aspettative stabilite e rapporti giuridici certi, cosa che non si verifica nel caso in cui le opere abusive non abbiano i titoli prescritti.	
--	---	--