

**ANCE** | CAMPANIA

# **NEWS TECNICA**

*Edizione n°18*

---

8 MAGGIO 2026

## Per il Piano Casa saranno forniti i dati al fisco con stop ai benefici



**N**el Piano casa è già partita l'operazione anti furbetti. Mentre il decreto approvato la scorsa settimana dal Consiglio dei ministri è in attesa di completare le ultime limature prima dell'approdo in Gazzetta Ufficiale e poi all'esame della Camera, iniziano da subito a definirsi in contorni di un apparato di controlli basato sulle comunicazioni dei dati e sugli incroci con le informazioni reddituali e patrimoniali già presenti nell'Anagrafe tributaria. Al centro di quest'operazione ci saranno due soggetti: i Comuni e l'agenzia delle Entrate. L'obiettivo sarà evitare che soggetti che non hanno i requisiti, perché hanno redditi troppo elevati, accedano a immobili a canone calmierato.

Le verifiche riguarderanno il terzo pilastro del Piano casa, quello relativo all'edilizia convenzionata. In questo campo, risorse private saranno impiegate per realizzare immobili a canone o a prezzo calmierato (per almeno il 70% della somma investita, con il 30% a prezzo libero) da affittare o vendere, con formule come l'acquisto a riscatto, a prezzi inferiori di almeno il 33% ai livelli di mercato. Non tutti potranno accedere a questi immobili. Saranno, infatti, riservati alla fascia grigia: sopra il limite di Isee (circa 20mila euro) fissato per le case popolari, ma con un reddito troppo basso per accedere al mercato libero. Un mutuo o un affitto devono pesare oltre il 30% del reddito disponibile per rispettare i paletti fissati dal decreto.

Proprio sul rispetto di questi requisiti scenderanno in campo Entrate e Comuni, per arrivare a compilare delle black list di soggetti maggiormente a rischio,

perché negli incroci tra dati dichiarati ed elementi già in possesso dell'amministrazione finanziaria denotano scostamenti particolarmente rilevanti e quindi sospetti. Le liste selettive saranno un punto di partenza degli approfondimenti essenziali per smascherare chi abbia fatto dichiarazioni false per accedere agli immobili a prezzo calmierato.

Tornando al decreto, questo prevede che le attività di controllo sulla destinazione effettiva degli immobili a soggetti che rispettano i requisiti di legge saranno competenza dei Comuni. L'agenzia delle Entrate, però, sarà chiamata ad approvare un provvedimento (entro 60 giorni dall'entrata in vigore del decreto legge) che definirà le modalità tecniche per la trasmissione «all'amministrazione finanziaria dei contratti registrati di compravendita, mutuo fondiario, locazione delle unità residenziali». In questo modo l'Agenzia riceverà indicazioni su quali contratti e quali soggetti sottoporre a verifiche.

A questo punto procederà «ai controlli di competenza avvalendosi dei poteri e delle facoltà consentite dalla normativa vigente», per arrivare a comporre le black list di persone considerate a rischio. Queste liste saranno trasmesse ai Comuni che avranno il compito di fare il passaggio successivo: garantire che, come prevede il decreto, quando i soggetti non abbiano i requisiti di reddito, il loro contratto sia rimesso in discussione. In alcuni casi, ad esempio se questa anomalia sarà scoperta al momento della sottoscrizione, il contratto potrà essere annullato. In

altri casi, si potrebbe arrivare all'annullamento del contratto, con la liberazione dell'immobile, o alla conversione del canone calmierato in prezzo libero.

Tenendo presente che su questi alloggi ci sarà un vincolo di destinazione a canone calmierato per un periodo di almeno trent'anni. Di fatto, l'utilizzo delle banche dati e del canale di comunicazione tra amministrazione finanziaria e Comuni potrà consentire di portare allo scoperto chi ha omesso o "camuffato" la sua reale situazione reddituale e patrimoniale e quindi non ha diritto a un'agevolazione. Per far funzionare a pieni giri il meccanismo sarà, però, necessario un investimento in termini di risorse umane e disponibilità di tempo da dedicare a questo obiettivo.

Un'intenzione non nuova quella di rafforzare il filo diretto tra Fisco e Comuni, se si pensa che già nella conversione del decreto blocca cessioni (Dl 39/2024) del Superbonus era stato previsto un flusso direzionale nella direzione opposta: in quei casi le amministrazioni comunali nello svolgimento dei controlli edilizi avrebbero dovuto indicare «l'inesistenza, totale o parziale, degli interventi» per accedere alla maxiagevolazione ad agenzia delle Entrate e Guardia di Finanza. Del numero e dell'esito di quelle «segnalazioni qualificate», come le definitive il decreto, però finora non è emerso un bilancio capillare. *da NT+*.

## Il CdS su volumetria residua e frazionamento catastale



**U**n lotto già interessato da una precedente edificazione può conservare ulteriore capacità edificatoria dopo l'introduzione di nuovi indici urbanistici? E il successivo frazionamento catastale della particella può consentire di considerare la nuova area come se non fosse mai stata interessata dalla precedente edificazione? Sono domande che, soprattutto nei Comuni nei quali la disciplina urbanistica si è modificata nel tempo, continuano a generare istruttorie molto complesse e contenziosi tutt'altro che rari.

Il problema si pone in particolare nei casi in cui un fabbricato sia stato realizzato molti anni prima dell'introduzione degli attuali indici di fabbricabilità fondiaria e, successivamente, il lotto originario sia stato frazionato tra proprietari diversi. Proprio su questo tema interviene il Consiglio di Stato con la sentenza n. 2352 del 19 marzo 2026, che affronta il rapporto tra lotto urbanistico originario, volumetria già realizzata e successivi frazionamenti catastali, ribadendo che il frazionamento catastale non consente di ignorare la volumetria già sviluppata sull'originario lotto urbanistico e chiarendo anche il corretto significato di un precedente del 2019 spesso richiamato nei procedimenti relativi alla volumetria residua.

### **Permesso di costruire e volumetria residua dopo il frazionamento della particella**

La vicenda nasceva dal diniego opposto da un Comune ad una richiesta di permesso di costruire presentata su una particella derivante dal frazionamento di un lotto già interessato, nel 1987, dalla realizzazione di un fabbricato assentito in un

periodo nel quale la disciplina urbanistica comunale non prevedeva ancora specifici limiti di densità edilizia. Successivamente, nel 2013, il Comune aveva approvato il nuovo PUC introducendo, per la zona interessata, indici di fabbricabilità fondiaria.

Secondo la parte ricorrente, proprio il fatto che all'epoca della prima edificazione non esistessero limiti allo ius aedificandi avrebbe impedito di considerare l'edificato preesistente nel calcolo della nuova volumetria assentibile. In questa prospettiva, la porzione residua del terreno, successivamente frazionata catastalmente, avrebbe dovuto essere considerata autonomamente edificabile, applicando integralmente i nuovi indici urbanistici introdotti dal PUC senza tenere conto del fabbricato già realizzato sull'originario lotto. Il Comune aveva invece ritenuto che, nel calcolo della volumetria ancora disponibile, fosse necessario considerare anche quanto già edificato sull'originario lotto urbanistico, indipendentemente dal successivo frazionamento catastale della particella.

Il TAR aveva condiviso questa impostazione, ritenendo che il lotto urbanistico dovesse continuare ad essere valutato nella sua originaria unitarietà e che le volumetrie già realizzate continuassero a incidere sulla volumetria ancora disponibile dell'intera area. Da qui l'appello proposto davanti al Consiglio di Stato, fondato soprattutto sull'assunto secondo cui la nuova disciplina urbanistica introdotta dal PUC non avrebbe potuto incidere su un'edificazione realizzata in epoca antecedente all'introduzione degli indici fondiari.

### **Lotto urbanistico e indici di fabbricabilità nel quadro normativo edilizio**

Per comprendere il ragionamento seguito dal Consiglio di Stato occorre partire dalla funzione urbanistica degli indici di fabbricabilità e dal concetto stesso di lotto urbanistico, che non coincide necessariamente con la singola particella catastale.

Già la Legge n. 10/1977 (Legge Bucalossi) aveva subordinato l'attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio al rilascio della concessione edilizia in conformità agli strumenti urbanistici vigenti, affermando un principio destinato a diventare centrale nell'intero sistema urbanistico e cioè che l'edificazione deve sempre essere valutata nel rapporto tra assetto del territorio, carico urbanistico e pianificazione comunale. A questo si aggiunge il D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che ha introdotto i limiti inderogabili di densità edilizia e gli standard urbanistici destinati a regolare il rapporto tra edificazione, servizi e dotazioni territoriali.

Ed è proprio dentro questo sistema che assume rilievo la distinzione tra lotto catastale e lotto urbanistico. Il catasto svolge infatti una funzione essenzialmente identificativa e fiscale. Il lotto urbanistico, invece, rappresenta l'unità territoriale che rileva ai fini dell'utilizzazione edificatoria e del calcolo della capacità insediativa dell'area. Per questa ragione, le successive vicende catastali o proprietarie non incidono automaticamente sulla volumetria già utilizzata dal lotto originario.

### **Il Consiglio di Stato conferma il principio dell'unitarietà del lotto urbanistico**

Con la sentenza n. 2352/2026 il Consiglio di Stato ha ribadito un principio ormai consolidato nella giurisprudenza amministrativa e cioè che, quando un lotto originario acquisisce una maggiore potenzialità edificatoria in conseguenza della sopravvenuta disciplina urbanistica, la verifica della volumetria ancora assentibile deve essere effettuata considerando l'intera area originariamente asservita alla precedente edificazione.

Il principio affermato dal Consiglio di Stato porta quindi a ritenere che il lotto urbanistico conservi carattere unitario anche quando la particella venga successivamente frazionata sul piano catastale. Questo significa che, nel calcolo della volumetria ancora disponibile, devono essere considerate anche le volumetrie già realizzate sul lotto originario, perché la capacità edificatoria residua non può che essere determinata "per sottrazione" rispetto alla

potenzialità complessiva del lotto, calcolata alla luce della densità edilizia consentita dalla disciplina urbanistica vigente.

Il Consiglio di Stato sottolinea inoltre un passaggio molto importante sul piano pratico e cioè che il successivo frazionamento catastale della particella è giuridicamente irrilevante ai fini del calcolo della volumetria disponibile. Diversamente, osserva la sentenza, il frazionamento potrebbe trasformarsi in uno strumento utilizzato per aggirare gli indici di fabbricabilità fondiaria introdotti dalla pianificazione urbanistica.

### **Come si calcola la volumetria residua dopo il frazionamento catastale del lotto**

Uno dei passaggi più interessanti della decisione riguarda il rapporto con la precedente sentenza del Consiglio di Stato n. 2215/2019, richiamata dalla parte appellante per sostenere la possibilità di utilizzare autonomamente la parte residua del lotto dopo il frazionamento catastale.

In quel precedente si era affermato che, qualora al momento del rilascio della concessione originaria non esistessero limiti allo ius aedificandi, la parte del lotto non fisicamente impegnata dal manufatto autorizzato poteva essere ulteriormente utilizzata ai fini edificatori nel rispetto della disciplina vigente al momento della nuova istanza. Secondo il Consiglio di Stato, però, quel passaggio non contraddice affatto i principi consolidati in materia di unitarietà del lotto urbanistico e, soprattutto, non consente di considerare "libera" l'area residua senza tenere conto dell'edificato già esistente sull'originario lotto.

La sentenza chiarisce infatti che la parte residua dell'area può certamente essere ulteriormente edificata, ma solo dopo avere verificato la volumetria ancora disponibile considerando anche quanto già realizzato sull'originaria particella prima del successivo frazionamento catastale.

È questo il punto sul quale insiste il Consiglio di Stato, perché nel caso esaminato il Comune non aveva negato in assoluto la possibilità di edificare sull'area residua del lotto, ma aveva semplicemente evidenziato che il progetto presentato non teneva conto dell'edificato già esistente sull'originaria area dalla quale era derivata la nuova particella. In altre parole, la sentenza chiarisce che la successiva introduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria non consente di considerare autonomamente edificabile la nuova particella derivante dal frazionamento del lotto originario, perché la verifica

della volumetria ancora disponibile deve continuare ad essere effettuata considerando anche quanto già edificato sull'area nel corso del tempo.

### **Le conseguenze operative del frazionamento catastale nel calcolo della volumetria residua**

Alla luce di questi principi, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, confermando la legittimità del diniego del permesso di costruire e ribadendo un principio destinato ad avere effetti molto rilevanti nella pratica edilizia e urbanistica, soprattutto nei Comuni nei quali gli strumenti urbanistici hanno introdotto soltanto in epoca successiva specifici indici di densità edilizia.

La sentenza chiarisce infatti che, quando il lotto originario abbia già espresso una parte della propria capacità edificatoria attraverso precedenti interventi assentiti, la verifica della volumetria ancora disponibile non può essere effettuata considerando autonomamente la singola particella derivante dal successivo frazionamento catastale, ma richiede necessariamente una ricostruzione complessiva della

storia urbanistica dell'intera area. Questo significa che, nella verifica preliminare della capacità edificatoria, occorre tenere conto dei titoli edilizi rilasciati nel tempo, delle volumetrie già realizzate sull'originario lotto urbanistico, delle successive modifiche della disciplina pianificatoria e degli eventuali frazionamenti catastali intervenuti dopo la realizzazione dei fabbricati.

È proprio questo il punto sul quale insiste il Consiglio di Stato, chiarendo che la successiva introduzione degli indici di fabbricabilità fondiaria non consente di considerare "autonoma" la nuova particella derivante dal frazionamento del lotto originario, perché la volumetria ancora disponibile deve continuare ad essere calcolata considerando anche quanto già edificato sull'area nel corso del tempo. Ed è proprio su questo tipo di ricostruzione storica del lotto urbanistico che, nella pratica quotidiana degli uffici tecnici e dell'attività professionale, continuano a concentrarsi molte delle contestazioni relative alla volumetria residua e alla reale capacità edificatoria delle aree frazionate. *da Lavoripubblici*

## ANAC aggiorna due bandi tipo



**L**'intelligenza artificiale debuta ufficialmente nelle gare pubbliche. E lo fa dalla porta principale dei bandi tipo Anac, gli strumenti che servono a standardizzare la documentazione delle stazioni appaltanti.

Con due delibere approvate ad aprile e che saranno pubblicate oggi sul sito, l'Autorità anticorruzione guidata da Giuseppe Busia ha aggiornato il bando tipo n.1 per servizi e forniture sopra soglia europea e ha varato il nuovo bando tipo n.2 dedicato ai servizi di architettura e ingegneria. Le due delibere - rispettivamente la n.148 del 1 aprile e la 153 del 15 aprile - erano molto attese dal mercato e dalle amministrazioni, soprattutto dopo l'entrata in vigore del correttivo al Codice appalti che ha rimescolato le carte nel settore delle gare.

L'obiettivo dell'authority è adesso quello di offrire modelli già pronti, uniformi e digitali, capaci di accelerare le procedure e abbattere il rischio di ricorsi. La novità più visibile riguarda proprio l'intelligenza artificiale. Nei nuovi modelli di domanda e nei disciplinari vengono introdotte clausole che obbligano gli operatori economici a dichiarare se abbiano utilizzato sistemi di Ai nella predisposizione dell'offerta oppure se intendano usarli nella fase esecutiva del contratto.

Le dichiarazioni dovranno essere rese nel rispetto della legge italiana sull'intelligenza artificiale, la n.132 del 2025, e del regolamento europeo Ai Act. Il principio è chiaro: l'intelligenza artificiale può essere utilizzata, ma deve restare tracciabile e conforme alle regole nazionali ed europee. Un orientamento che arriva in un settore nel quale la digitalizzazione delle

procedure procede ormai a tappe forzate, tra piattaforme telematiche, Bim e interoperabilità delle banche dati.

«Quando le piattaforme renderanno disponibili una quantità significativa di documenti - perché l'AI ha bisogno di molti dati per lavorare bene - l'intelligenza artificiale potrà essere addestrata sugli atti-tipo e diventare un supporto operativo concreto per la redazione dei documenti, la predisposizione dei bandi e la verifica della coerenza degli atti», ha spiegato il presidente Giuseppe Busia.

Il provvedimento più atteso dal settore è il bando tipo n.2, approvato con delibera n.153 del 15 aprile. Si tratta del primo schema standard dedicato ai servizi di architettura e ingegneria sopra soglia europea (140mila euro), che scioglie diversi nodi che erano sorti negli ultimi mesi. A partire dalla determinazione dell'importo a base di gara e dell'importo stimato dell'appalto rilevante ai fini delle soglie europee. Un altro capitolo riguarda i requisiti di partecipazione, sia economico-finanziari sia tecnico-professionali, con particolare attenzione alla composizione del gruppo di lavoro.

Dentro il bando tipo entrano poi regole sulla revisione prezzi nei servizi di ingegneria e architettura, sul Bim e sull'utilizzo dei metodi di gestione informativa digitale delle costruzioni. Con la delibera n.148 del 1° aprile Anac ha poi aggiornato il bando tipo n.1 relativo ai contratti di servizi e forniture nei settori ordinari sopra soglia (140-215mila euro) da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

L'intervento recepisce anche le indicazioni fornite dal Consiglio di Stato nel parere n.61 del gennaio scorso sulla delicata questione dell'accesso agli atti in caso di inversione procedimentale, cioè quando la verifica della documentazione amministrativa avviene dopo la valutazione delle offerte. «L'adozione del bando tipo consente di ottimizzare le procedure di gara

facilitando il lavoro delle amministrazioni pubbliche», ha concluso Busi. L'obiettivo è «promuovere l'applicazione uniforme delle norme», ridurre le deroghe ai modelli standard e contenere sia i tempi di predisposizione della documentazione sia gli oneri amministrativi per le imprese. *da NT+*.

## Il TAR Campania chiarisce che le vetrate fisse necessitano del permesso di costruire



**L**e vetrate VEPA rientrano nell'edilizia libera solo se sono amovibili, trasparenti e prive di effetti sulla volumetria. Quando vengono integrate con tettoie fisse e strutture stabilmente ancorate, fino a chiudere uno spazio esterno e renderlo utilizzabile in modo continuativo, serve il permesso di costruire. Lo ha chiarito il TAR Campania con la sentenza n. 2358/2026, respingendo il ricorso contro un ordine di demolizione relativo a opere realizzate su un lastrico solare.

### Tettoie e Vetrate VEPA, il caso esaminato dal TAR Campania

La sentenza riguarda un intervento realizzato su un lastrico solare, composto da tettoie fisse, armadiature e chiusure vetrate. Il privato aveva sostenuto che le opere potessero essere ricondotte all'attività edilizia libera, anche per la presenza di vetrate panoramiche amovibili.

Il TAR Campania ha confermato la legittimità dell'ordine di demolizione, rilevando che l'insieme delle opere aveva trasformato il lastrico solare in un terrazzo attrezzato. L'intervento ha comportato aumento di volumetria, creazione di superfici stabilmente fruibili e alterazione dello stato dei luoghi.

Secondo i giudici, la presenza di elementi assimilabili alle Vetrate VEPA non consente, da sola, di applicare il regime dell'edilizia libera quando il risultato finale è uno spazio chiuso e utilizzabile in modo permanente.

### Quando le Vetrate VEPA sono edilizia libera

La disciplina delle Vetrate VEPA è contenuta nell'articolo 6, comma 1, lettera b-bis), del DPR 380/2001.

L'inserimento delle vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti tra gli interventi di edilizia libera risale al 2022, con il decreto Aiuti-bis (D.L. 115/2022), convertito nella Legge 142/2022, che ha modificato l'articolo 6 del Testo Unico Edilizia. La semplificazione, però, è stata introdotta a condizioni precise: le vetrate non possono determinare spazi stabilmente chiusi che generino nuova volumetria o comportino il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile.

Le vetrate panoramiche amovibili possono quindi essere installate in edilizia libera, solo se rispettano specifici requisiti tecnici e funzionali: devono essere amovibili, totalmente trasparenti e finalizzate a proteggere dagli agenti atmosferici, migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche, ridurre le dispersioni termiche o contribuire alla parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche.

Successivamente il Decreto Salva Casa (DL 69/2024), convertito nella Legge 105/2024, è intervenuto su questa disposizione ampliando il perimetro dell'edilizia libera con riferimento all'installazione delle vetrate panoramiche amovibili anche sui porticati, entro i limiti fissati dalla norma. Oggi la norma ammette l'installazione anche su balconi aggettanti, logge rientranti e porticati, con le esclusioni previste per i porticati gravati da diritti di

uso pubblico o affacciati su spazi pubblici, ma il requisito centrale resta comunque l'assenza di nuova volumetria.

Le Vetrate VEPA devono inoltre garantire microaerazione naturale, contenere l'impatto visivo e conservare le linee architettoniche dell'edificio. Nel caso deciso dal TAR Campania, le vetrate erano inserite in un sistema più ampio, composto da una tettoia in doghe di legno ancorata alla parete e da una seconda struttura in legno con travi e pilastri bullonati, fissati al suolo mediante elementi metallici.

L'effetto complessivo si connotava pertanto come la creazione di uno spazio chiuso e attrezzato con arredi che, per il TAR, ha determinato nuovi volumi e superfici, oltre i limiti previsti per l'edilizia libera. Una tettoia richiede infatti il permesso di costruire quando, per dimensioni, materiali, modalità di ancoraggio e funzione, produce una trasformazione urbanistico-edilizia rilevante.

Nel caso esaminato, le tettoie sono state qualificate come interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del DPR 380/2001, proprio per la creazione di volumetria e per la trasformazione del lastrico solare in uno spazio stabilmente attrezzato. Una struttura in legno con travi, pilastri, bullonature e ancoraggi permanenti richiede una valutazione più rigorosa sul titolo edilizio necessario, rispetto ad una copertura leggera e amovibile, che può avere un diverso inquadramento.

### **SCIA insufficiente e valutazione unitaria degli abusi edilizi**

Il ricorrente aveva presentato una SCIA per le opere realizzate, ma il TAR ha ritenuto il titolo insufficiente perché l'intervento rientrava nella ristrutturazione edilizia. Quando l'opera comporta creazione di volume, trasformazione stabile dello spazio o incremento del carico urbanistico, occorre il rilascio del permesso di costruire.

La corretta qualificazione dell'intervento precede quindi la scelta del titolo edilizio, in quanto un inquadramento errato può determinare l'abusività

dell'opera anche in presenza di una pratica edilizia presentata. Il TAR Campania ha inoltre richiamato il principio della valutazione unitaria degli abusi edilizi: tettoie, vetrate, armadiature e arredi devono essere esaminati nel loro effetto complessivo, perché anche elementi di minore consistenza, se combinati tra loro, possono generare un assetto edilizio diverso da quello originario.

Nel caso specifico, l'insieme delle opere ha modificato il lastrico solare, rendendolo uno spazio chiuso, attrezzato e stabilmente fruibile. Da questa valutazione deriva la necessità del permesso di costruire.

### **Spazio stabilmente chiuso, pertinenze e impatto urbanistico**

Uno spazio stabilmente chiuso si configura quando strutture e chiusure determinano un ambiente permanente, fruibile come superficie accessoria o abitativa. La trasparenza delle vetrate non basta a qualificare l'intervento come edilizia libera; occorre verificare se le chiusure conservano la funzione temporanea prevista per le Vetrate VEPA oppure concorrono alla formazione di un nuovo volume.

La presenza di tettoie fisse, ancoraggi permanenti, arredi e chiusure continue, inoltre, può determinare il superamento del regime libero, con conseguente necessità del titolo edilizio adeguato. Anche la qualificazione come pertinenza edilizia richiede un rapporto di accessorialità e una limitata incidenza su volume, superficie e carico urbanistico.

Nel caso esaminato, le strutture hanno prodotto un nuovo assetto funzionale del lastrico solare, trasformandolo in un terrazzo attrezzato, che ha inciso sull'impatto urbanistico dell'immobile, oltre che sull'utilizzo dello spazio. Tettoie e vetrate devono essere valutate rispetto alla loro incidenza complessiva ed effettiva sull'immobile, perché in presenza di nuovi volumi, di una modifica stabile della fruizione dello spazio o di un incremento del carico urbanistico, il permesso di costruire è necessario. *Da Edilportale.*

## Il TAR si esprime sull'accesso agli atti con stop ai dinieghi generici



Il giudice siciliano (Tar Sicilia, sez. II, sentenza n. 1251/2026) analizza il caso della richiesta di oscuramento di parti dell'offerta (dell'aggiudicatario) che non sia stata oggetto di autonoma e concreta valutazione da parte della stazione appaltante. Valutazione che, evidentemente, deve essere espressa in apposita istruttoria del Rup, che sintetizzi «la sussistenza dei presupposti di legge per il diniego dell'accesso».

### L'opposizione di ragioni di riservatezza

L'opposizione di mere ragioni di riservatezza senza una circostanziata indicazione e valutazione autonoma da parte della stazione appaltante, in effetti, non è sufficiente a legittimare l'oscuramento di parti dell'offerta. Sul punto, oramai consolidata giurisprudenza debitamente richiamata dal giudice siciliano.

In questo senso, ad esempio, il Tar Lazio, Sez. III, 27/05/2024, n. 10605 spiega che «la dichiarazione di sussistenza di un segreto commerciale o industriale deve essere oggetto di un autonomo e discrezionale apprezzamento da parte della stazione appaltante, sotto il profilo della validità e della pertinenza delle ragioni prospettate a sostegno dell'opposto diniego (Tar Lazio, III, 21.7.2023, n. 12359; Tar Lombardia, Milano, I, 24.1.2022, n. 145; TAR Campania, II, 30 gennaio 2020, n. 437)».

Considerato che l'oscuramento incide sul diritto di difesa dei concorrenti una opposizione generica relativa a parti della documentazione non può in alcun modo integrare la «motivata e comprovata dichiarazione dell'offerente» dell'esistenza di segreti

tecnici e commerciali relativi ad «informazioni fornite nell'ambito dell'offerta o a giustificazione della medesima».

L'offerente che intenda opporsi alla integrale ostensione deve non solo motivare la sua richiesta ma deve fornire la prova, ovvero deve comprovare l'esistenza di un segreto commerciale. In pratica, la richiesta di preservare informazioni riservate impone un preciso onere a carico dell'offerente «di individuare concretamente all'interno dell'offerta le specifiche «informazioni» da tutelare e di dimostrare l'effettiva sussistenza di un segreto industriale o commerciale meritevole di salvaguardia».

### Le esigenze tutelabili

L'art. 35 del codice, spiega il giudice, non ammette che l'accesso possa essere negato sulla base di generiche esigenze di tutela della riservatezza del know how, non supportate «da un'autonoma valutazione circa l'esistenza di effettivi segreti tecnici e commerciali come definiti nel Codice della proprietà industriale, all'art. 98 del d.lgs. n. 30 del 2005. Codice che esige «che le informazioni aziendali e commerciali ed esperienze sulle applicazioni tecnico-industriali rispondano a requisiti di segretezza e rilevanza economica e siano soggette, da parte del legittimo detentore, a misure di protezione ragionevolmente adeguate». Ad esempio, in tempi recentissimi, si è affermato come non consenta legittimi oscuramenti neppure la «semplice» affermazione dell'esistenza di un brevetto (in questo senso, Tar F. V. Giulia, n. 83/2026).

### La necessità dell'ostensione

In mancanza della prova dell'esistenza di segreti commerciali, la parte ricorrente deve ritenersi esentata «dall'onere di dimostrare l'indispensabilità dell'accesso quale snodo strumentale indefettibile per la difesa in giudizio poiché, nel difetto di concreti elementi di prova sulla sussistenza di reali esigenze di riservatezza, riprendono vigore, in specie, i generali principi di trasparenza e pubblicità dell'azione amministrativa (Tar Piemonte, sez. II, n. 726/2024; Cons. Stato, sez. V, n. 8332/2023)» (T.A.R. Milano, n. 2668/2024).

In caso di richiesta di accesso, al Rup pertanto si impone la necessità di coinvolgere «nel rispetto del contraddittorio, il concorrente controinteressato, nelle forme di cui alla disciplina generale del procedimento amministrativo, richiedendo altresì una motivata valutazione delle argomentazioni offerte dal medesimo controinteressato, ai fini dell'apprezzamento della effettiva rilevanza per l'operatività del regime di segretezza».

Alla stazione appaltante, quindi, compete indubbiamente «il controllo circa la fondatezza della dichiarazione dell'impresa controinteressata in merito alla sussistenza di specifici ambiti di segretezza industriale e commerciale (in tal senso, cfr. ex multis Cons. Stato, Sez. V, 26 ottobre 2020, n. 6463; Sez. III, 16 febbraio 2021, n. 1437)».

## **Indicazioni generiche non sono sufficienti**

Non può «superare» l'esigenza di difendersi in giudizio (o comunque di avere gli elementi/atti/dati necessari per la valutazione se presentare le proprie censure) una opposizione all'accesso basata su indicazioni generiche. Ed è ciò che è accaduto, secondo il giudice, nel caso di specie, in cui si è evidenziato un riferimento a non meglio precisate, «informazioni tecniche e commerciali riservate, [che] verrebbero così rese note ad un'azienda concorrente che opera nello stesso settore» ed alla circostanza che «trattasi di accesso a documenti che rileverebbero segreti industriali e informazioni commerciali riservate della scrivente società, legittima è la opposizione della scrivente ad eventuali richieste di accesso come parimenti legittima è l'opposizione all'accesso alla documentazione relativa all'offerta economica».

In realtà, puntualizza la sentenza «le ragioni di riservatezza tecnica dovrebbero avere ad oggetto specifici elementi e dati tecnici (cfr. in termini, Consiglio di Stato, sez. V, 25 giugno 2025, n. 5547)». L'epilogo della sentenza è l'intimazione alla stazione appaltante di consentire la visione con estrazione della documentazione richiesta. *Da NT+*.

## Via al bando da 1 miliardo di euro per interventi nel settore idrico



Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha pubblicato l'Avviso per la presentazione delle domande di sovvenzione a valere sullo Strumento finanziario nazionale per gli investimenti infrastrutturali e per la sicurezza nel settore idrico (SFNIISSI).

Si avvia così una nuova fase di investimento nel settore idrico, in attuazione del PNRR, Missione 2 "Rivoluzione verde e transizione ecologica", Componente 4 "Tutela e valorizzazione del territorio e della risorsa idrica", Investimento 4.5, dedicato al regime di sovvenzioni per gli investimenti in infrastrutture idriche. L'obiettivo è sostenere interventi in grado di migliorare la sicurezza e l'efficienza delle reti e delle opere idriche, rafforzare la resilienza delle infrastrutture rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici e ridurre le perdite anche attraverso la digitalizzazione.

### Cos'è lo SFNIISSI e a cosa serve

Lo Strumento finanziario nazionale per gli investimenti infrastrutturali e per la sicurezza nel settore idrico (SFNIISSI) è lo strumento finanziario nazionale istituito per sostenere gli investimenti infrastrutturali nel settore idrico e facilitare l'accesso alle risorse necessarie alla realizzazione di opere moderne, sicure ed efficienti.

Lo strumento nasce per rendere sostenibili, anche sotto il profilo economico-finanziario, i progetti legati alla gestione delle risorse idriche. La sovvenzione ha infatti la funzione di colmare il divario di redditività degli investimenti e di contribuire alla bancabilità dei

progetti, favorendo al tempo stesso processi di razionalizzazione e aggregazione tra i gestori del servizio idrico.

Lo SFNIISSI è stato istituito dall'articolo 24 del DL 19/2026, convertito dalla Legge 50/2026, in attuazione della Decisione di esecuzione del Consiglio ECOFIN del 27 novembre 2025, che ha inserito nel PNRR l'Investimento 4.5. Invitalia svolge il ruolo di Implementing Partner e gestisce le fasi operative dello strumento: ricezione delle domande, valutazione, concessione delle sovvenzioni, monitoraggio dell'esecuzione degli interventi finanziati.

### Fondo idrico, dotazione da 1 miliardo di euro

La dotazione finanziaria complessiva dell'Avviso pubblico è pari a 1 miliardo di euro, comprensivo degli oneri di gestione dello strumento, a valere sulle risorse del Fondo Next Generation EU - Italia. Una quota pari ad almeno il 40% delle risorse allocabili territorialmente è riservata alle Regioni del Mezzogiorno: Abruzzo, Basilicata, Calabria, Campania, Molise, Puglia, Sardegna e Sicilia.

Per la seconda linea di intervento, relativa agli interventi del settore idrico inseriti nell'Allegato IV al decreto-legge 77/2021, la dotazione massima disponibile è pari a 300 milioni di euro. Le eventuali risorse non assegnate su questa linea potranno essere rese disponibili per finanziare gli interventi ammissibili della prima linea. Possono presentare domanda le imprese e i soggetti del settore pubblico

che svolgono attività analoghe nel campo della gestione delle risorse idriche, di qualsiasi dimensione e operanti sull'intero territorio nazionale.

Alla data di presentazione della domanda, i proponenti devono essere regolarmente costituiti e iscritti nel Registro delle imprese, essere nel pieno esercizio dei propri diritti, essere in regola con gli obblighi contributivi e non essere sottoposti a procedure concorsuali con finalità liquidatorie. È inoltre richiesto che il soggetto proponente sia titolare di una concessione di derivazione idrica o, nei casi di richiesta di rilascio o rinnovo, di un formale riconoscimento dell'utenza di prelievo da parte dell'amministrazione competente.

I proponenti devono essere gestori del servizio idrico integrato accreditati presso ARERA oppure, nei territori delle Province autonome di Trento e Bolzano, soggetti operanti con affidamento conforme alla normativa vigente. Per gli interventi inseriti nell'Allegato IV al DL 77/2021 possono presentare domanda anche gli enti pubblici non economici, a condizione che garantiscano un cronoprogramma di affidamento coerente con la realizzazione, la messa in esercizio e la gestione dell'infrastruttura.

L'Avviso consente la presentazione delle domande anche in forma aggregata. Questa possibilità è coerente con uno degli obiettivi dello strumento: favorire la razionalizzazione e l'aggregazione nella gestione del servizio idrico. In caso di aggregazione, la domanda deve essere sottoscritta digitalmente da tutti i legali rappresentanti dei soggetti proponenti e presentata dal soggetto individuato come capogruppo. Deve inoltre essere allegata una dichiarazione di impegno alla costituzione dell'aggregazione, anche tramite contratto di rete, con indicazione del capofila, degli obiettivi, delle modalità operative, del cronoprogramma e della ripartizione degli apporti di risorse.

## **Cosa finanzia il Fondo idrico**

Sono previste due linee di intervento:

- la Linea di intervento 1 riguarda gli interventi inseriti nel Piano Nazionale degli Interventi Infrastrutturali e per la Sicurezza nel Settore Idrico, il PNIISSI, di cui all'Allegato 1 al DPCM 17 ottobre 2024, purché non siano già integralmente finanziati dallo stralcio attuativo assegnato con DM 16 settembre 2025. Per

questa linea, il contributo massimo per ciascuna proposta non può superare 100 milioni di euro.

- La Linea di intervento 2 riguarda gli interventi del settore idrico caratterizzati da particolare complessità o da impatto rilevante, inseriti nell'Allegato IV al DL 77/2021. Per questa linea la dotazione massima è pari a 300 milioni di euro.

Gli interventi finanziabili devono contribuire, anche in relazione ai cambiamenti climatici, all'efficientamento dell'uso della risorsa idrica, all'adeguamento e mantenimento della sicurezza delle opere strutturali, all'aumento della resilienza delle infrastrutture idriche e alla riduzione delle perdite di rete tramite interventi di digitalizzazione.

Per essere ammissibili, gli interventi devono rispettare una serie di condizioni. Devono essere sostenibili dal punto di vista economico-finanziario, sulla base del Piano economico-finanziario dell'intervento, essere coerenti con la pianificazione d'ambito e sovraordinata per il servizio idrico integrato, disporre almeno del DOCFAP e avere il CUP. È inoltre richiesto che gli interventi siano ultimati e abbiano conseguito il collaudo tecnico-amministrativo entro il 30 giugno 2031.

Restano esclusi gli investimenti connessi ai combustibili fossili, gli interventi che comportano la costruzione di nuove dighe e quelli che rientrano nell'ambito di applicazione dell'articolo 4, paragrafo 7, della direttiva 2000/60/CE sulle acque. Gli interventi devono rispettare il principio DNSH, "Do No Significant Harm", e risultare coerenti con il tagging climatico previsto dal Regolamento RRF.

## **Contributi a fondo perduto fino al 90%**

Le sovvenzioni sono concesse esclusivamente sotto forma di contributo a fondo perduto. Il contributo può coprire fino al 90% del costo dell'intervento, al netto dell'IVA recuperabile, per gli interventi di efficientamento dell'uso della risorsa idrica, adeguamento e mantenimento della sicurezza delle opere strutturali e aumento della resilienza delle infrastrutture.

Per gli interventi finalizzati alla riduzione delle perdite nelle reti attraverso la digitalizzazione, il contributo può coprire fino all'85% del costo dell'intervento, sempre al netto dell'IVA recuperabile. Di conseguenza, i beneficiari devono garantire la copertura del costo complessivo dell'intervento con

risorse proprie: almeno il 10% per gli interventi della prima categoria e almeno il 15% per gli interventi di riduzione delle perdite tramite digitalizzazione.

### **Spese ammissibili**

Sono ammissibili le spese coerenti con l'ambito e le finalità dell'Avviso e conformi al Codice dei contratti pubblici. Oltre ai costi per lavori e forniture previsti nel quadro economico, possono essere finanziate le spese tecniche di progettazione, verifica, validazione,

direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e collaudo, purché relative alla realizzazione dell'intervento oggetto della domanda.

Le spese devono essere tracciabili, effettivamente sostenute, comprovate da fatture quietanzate o documenti contabili equivalenti e riferite al periodo di ammissibilità previsto dal PNRR. L'IVA recuperabile non costituisce costo ammissibile. *Da Edilportale.*

## Il TAR chiarisce quando il contratto rimane efficace nonostante l'annullamento dell'aggiudicazione



**N**egli appalti pubblici, cosa succede al contratto quando viene annullata l'aggiudicazione? Il rapporto si interrompe automaticamente o serve una decisione espressa? E quali poteri ha la stazione appaltante nella gestione del contratto dopo la sentenza del giudice amministrativo? A questi interrogativi ha dato risposta il TAR Lombardia, sez. Milano, con la sentenza n. 1957 del 27 aprile 2026, che chiarisce il rapporto tra annullamento dell'aggiudicazione, efficacia del contratto e poteri dell'amministrazione, con indicazioni che incidono direttamente sulla gestione operativa degli appalti pubblici.

### Annullamento dell'aggiudicazione e contratto: la vicenda al centro del giudizio

La controversia ha riguardato una procedura per l'affidamento di servizi di sicurezza aeroportuale, all'esito della quale l'originaria aggiudicataria ha visto annullare la propria aggiudicazione, da ultimo con la sentenza del Consiglio di Stato che ha confermato la precedente decisione del TAR. Nel frattempo, tuttavia, il contratto era stato stipulato nelle more del giudizio ed era rimasto in esecuzione, in assenza di una pronuncia del giudice sulla sua inefficacia.

Successivamente, la stazione appaltante ha proceduto allo scorrimento della graduatoria e, ritenendo venuto meno il presupposto dell'affidamento, ha comunicato la risoluzione del contratto in essere, individuando una data di cessazione e dando seguito alla nuova aggiudicazione in favore del secondo classificato. La società originaria aggiudicataria ha quindi

impugnato sia la nuova aggiudicazione sia la decisione di incidere sul rapporto contrattuale, sostenendo che l'annullamento giurisdizionale dell'aggiudicazione non potesse produrre effetti automatici sul contratto e che, in mancanza di una pronuncia espressa del giudice ai sensi degli artt. 121 e 122 del D.Lgs. n. 104/2010, il rapporto dovesse rimanere efficace.

Accanto a questa censura principale sono state sollevate ulteriori questioni relative alla gestione della gara, alle cause di esclusione e al tema del divieto di pantouflage, ma il punto centrale del contenzioso è rimasto quello della sorte del contratto a seguito dell'annullamento dell'aggiudicazione.

### Inefficacia del contratto e poteri dell'amministrazione: il quadro normativo

Per comprendere la decisione dei giudici di primo grado è necessario ricostruire il quadro normativo di riferimento che, in questo caso, si colloca all'incrocio tra il D.Lgs. n. 104/2010 (Codice del processo amministrativo) e il D.Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti). Sul versante processuale, il punto di partenza è rappresentato dagli artt. 121 e 122 del D.Lgs. n. 104/2010, che hanno superato l'impostazione tradizionale fondata sulla caducazione automatica del contratto a seguito dell'annullamento dell'aggiudicazione.

La disciplina attuale attribuisce infatti al giudice amministrativo il potere di dichiarare l'inefficacia del contratto, distinguendo tra ipotesi più gravi e casi ordinari e rimettendo sempre a una valutazione

espressa la sorte del rapporto negoziale. In questa valutazione assumono rilievo, tra gli altri elementi, gli interessi delle parti, lo stato di esecuzione del contratto e la possibilità di subentro dell'operatore economico. Ne deriva che l'inefficacia del contratto non costituisce un effetto automatico dell'annullamento dell'aggiudicazione, ma il risultato di una decisione del giudice, fondata su un bilanciamento tra interesse pubblico e interessi coinvolti nella vicenda.

Sul piano sostanziale, la disciplina del D.Lgs. n. 36/2023 rileva invece con riferimento ai poteri della stazione appaltante nella fase successiva alla gara. In particolare, l'art. 122 del Codice dei contratti consente alla stazione appaltante di risolvere il contratto anche quando emergono vizi che incidono sulla legittimità dell'aggiudicazione, oltre che nelle ulteriori ipotesi espressamente previste dalla norma. È proprio questo intreccio tra poteri del giudice e poteri dell'amministrazione che consente di comprendere come, a seguito dell'annullamento dell'aggiudicazione, la sorte del contratto non sia predeterminata, ma debba essere valutata caso per caso, alla luce degli strumenti offerti sia dal D.Lgs. n. 104/2010 sia dal D.Lgs. n. 36/2023.

### **Annullamento dell'aggiudicazione: perché il contratto non si scioglie automaticamente**

I giudici di primo grado hanno affermato in modo netto che l'annullamento giurisdizionale dell'aggiudicazione non comporta la caducazione automatica del contratto. Secondo il TAR, il sistema delineato dagli artt. 121 e 122 del D.Lgs. n. 104/2010 attribuisce esclusivamente al giudice il potere di dichiarare l'inefficacia del contratto, attraverso una valutazione che non è mai automatica ma sempre rimessa a un bilanciamento degli interessi. Da ciò deriva che, in assenza di una pronuncia espressa, il contratto può continuare a produrre effetti, senza che si possa parlare di nullità o inefficacia automatica.

In questo quadro, il Collegio ha chiarito che l'amministrazione non può rimanere inerte, ma si trova di fronte a un'alternativa ben precisa, cioè proseguire l'esecuzione del contratto con l'aggiudicatario illegittimo, con conseguente possibile esposizione a responsabilità risarcitoria, oppure adeguarsi all'esito della gara consentendo il subentro dell'operatore correttamente individuato. La valutazione si colloca sul piano dell'interesse pubblico e può condurre alla prosecuzione del contratto oppure

alla sua risoluzione, in funzione delle ragioni che hanno determinato l'annullamento dell'aggiudicazione.

In questa prospettiva, il TAR ha chiarito che la soluzione fisiologica, coerente con i principi di buon andamento ed economicità dell'azione amministrativa, è quella di dare seguito alla nuova aggiudicazione, mediante la stipula di un nuovo contratto o il subentro del nuovo aggiudicatario, mentre una scelta diversa richiede una specifica motivazione. Nel caso esaminato, la stazione appaltante ha ritenuto che tali ragioni non consentissero la prosecuzione del rapporto e ha quindi disposto la risoluzione del contratto, scelta che il TAR ha ritenuto legittima e coerente con il principio di buon andamento.

### **Nuova aggiudicazione e inammissibilità del ricorso: quando manca la legittimazione**

Un ulteriore profilo affrontato dalla sentenza riguarda la possibilità per la ricorrente di contestare la nuova aggiudicazione. Il TAR ha rilevato che la società era stata definitivamente esclusa dalla procedura con sentenza passata in giudicato e che tale circostanza aveva fatto venir meno la legittimazione a impugnare gli atti successivi della gara. La partecipazione alla procedura rappresenta infatti il presupposto necessario per poter contestarne gli esiti, mentre la sua perdita definitiva fa venir meno un interesse giuridicamente rilevante, non essendo più configurabile alcuna utilità concreta derivante dall'eventuale annullamento della nuova aggiudicazione.

### **Annullamento dell'aggiudicazione: cosa cambia nella gestione del contratto**

In conclusione, il ricorso è stato in parte respinto e in parte dichiarato inammissibile, con conferma della legittimità dell'operato della stazione appaltante nella gestione del contratto successiva all'annullamento dell'aggiudicazione. Si tratta di una decisione che consente di mettere a fuoco alcuni passaggi che, nella pratica degli appalti, incidono direttamente sulle scelte dell'amministrazione. L'annullamento dell'aggiudicazione non determina automaticamente l'inefficacia del contratto, perché questa può essere dichiarata solo dal giudice all'esito di una valutazione espressa. In assenza di tale pronuncia, il contratto può continuare a produrre effetti.

Questo però non consente alla stazione appaltante di limitarsi a prendere atto della decisione. È chiamata, invece, a valutare se il rapporto possa proseguire oppure se sia necessario adeguarsi all'esito della gara, incidendo sul contratto in essere. In questa prospettiva, la sentenza chiarisce che la soluzione fisiologica è quella di dare seguito alla nuova aggiudicazione, attraverso la stipula di un nuovo contratto o il subentro del nuovo operatore, mentre la

prosecuzione del rapporto con l'aggiudicatario illegittimo richiede una motivazione specifica ed espone l'amministrazione anche a possibili conseguenze sul piano risarcitorio. Sul piano processuale, viene ribadito un ulteriore principio, perché l'esclusione definitiva dalla gara fa venir meno la possibilità di contestare gli atti successivi, non essendo più configurabile un interesse giuridicamente rilevante. *Da Lavoripubblici.*

## Sentenza del Consiglio di Stato sulla fiscalizzazione dell'abuso edilizio



**C**on la sentenza numero 3128 del 21 aprile 2026, il Consiglio di Stato torna a pronunciarsi in tema di fiscalizzazione dell'abuso edilizio. Il provvedimento offre l'opportunità di fare chiarezza sui limiti applicativi della sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione, prevista dall'articolo 34, comma 2, del Dpr 380/2001. Nello specifico, i giudici amministrativi hanno esaminato la questione della presunta indivisibilità di un impianto fotovoltaico rispetto ad un manufatto abusivo sottostante, ribadendo la natura derogatoria e di stretta interpretazione della norma.

### Il caso

Il contenzioso nasce dal rigetto, da parte di un Comune, di un'istanza volta ad ottenere l'applicazione della sanzione pecuniaria, in luogo della demolizione, di un'opera abusiva. L'abuso consisteva in una tettoia, collocata sul lastrico solare di un condominio, che era stata successivamente chiusa senza alcun titolo abilitativo. L'istante aveva motivato la propria richiesta sostenendo che la rimozione della tettoia avrebbe inevitabilmente danneggiato il sovrastante impianto fotovoltaico, installato legittimamente, in pendenza di una sospensiva, e nel rispetto della comunicazione di inizio lavori.

Il Tar Puglia, investito della questione in primo grado, respingeva il ricorso spiegato dal privato, stabilendo quanto segue:

- l'istituto della fiscalizzazione è rimesso alla valutazione dell'amministrazione esclusivamente nella fase esecutiva;

- l'articolo 34 del Dpr 380/2001 non è applicabile al caso concreto, poiché l'intervento di chiusura perimetrale in Pvc ha configurato un manufatto del tutto nuovo, rimovibile senza compromettere la struttura principale;
- la presenza dell'impianto fotovoltaico è irrilevante ai fini della demolizione, essendo stato installato su di un'opera abusiva e non a servizio esclusivo del condominio.

Si arriva così davanti al Consiglio di Stato.

### La decisione

I giudici di Palazzo Spada hanno dichiarato l'appello del tutto infondato, cogliendo l'occasione per delineare con precisione l'operatività della fiscalizzazione degli abusi. Nell'elaborazione del proprio ragionamento, il supremo Tribunale amministrativo parte dall'analisi dei presupposti della norma. Ebbene, l'articolo 34 del TUE, presuppone l'esistenza di una parziale difformità dal titolo abilitativo. Tale condizione si verifica solo quando le modifiche incidono su elementi non essenziali dell'edificio, lasciandone intatte le strutture. La norma non trova quindi applicazione nel caso di abusi totali, ossia quando il manufatto è stato realizzato interamente in assenza di titolo.

Tanto precisato, il Consiglio di Stato prosegue nella sua disamina, e si sofferma sul carattere restrittivo dell'interpretazione della norma che disciplina la sanzione pecuniaria sostitutiva della demolizione. Il pregiudizio che ne giustifica l'applicazione, deve

riguardare solo ed esclusivamente la stabilità strutturale della costruzione, e non un mero danno economico o la perdita di funzionalità del manufatto. I giudici si esprimono altresì circa le valutazioni fatte dal ricorrente in merito all'impianto fotovoltaico: averlo ritenuto come parte dell'edificio conforme, comporta un'interpretazione elusiva dell'articolo 34 Tue, trasformando l'istituto in un vero e proprio "condono mascherato".

Quanto al ruolo svolto dall'impianto solare, l'appellante aveva invocato la legge regionale della Puglia (legge 13/2008), sostenendo che la rimozione dello stesso avrebbe compromesso il risparmio energetico e l'isolamento del lastrico solare. Ma il

supremo collegio ha escluso che la normativa regionale possa derogare al Testo unico dell'edilizia. Inoltre, si è evidenziato che, dal punto di vista materiale, è del tutto possibile procedere allo smontaggio dell'impianto fotovoltaico ed alla sua successiva ricollocazione sul lastrico solare, anche dopo la rimozione della tettoia. In estrema sintesi, la pronuncia sin qui esaminata ribadisce la necessità di un'applicazione rigorosa delle norme repressive in materia edilizia: l'installazione di un impianto per la produzione di energia pulita su di un'opera abusiva, non costituisce un ostacolo tecnico insuperabile tale da giustificare la fiscalizzazione dell'intervento illegittimo. *da NT+*.