Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

RIVISTA GIURIDICA ONLINE • ISSN 3103-7305
NOTA A SENTENZA • DIRITTO E GIURISPRUDENZA • 3 NOVEMBRE 2026

Edilizia libera per opere pertinenziali: limiti alle NTA

Qualificazione delle pavimentazioni esterne e divieto di disapplicazione d'ufficio dello strumento urbanistico generale in Consiglio di Stato, sent. 3 novembre 2026, n. 7973

PV Paola De Virgiliis Diritto Amministrativo & Edilizia e Urbanistica 3 Novembre 2026

Lettura 13 min

SCHEDA PRONUNCIA

ORGANO GIUDICANTE
Consiglio di Stato

ESTREMI PROVVEDIMENTO
sent. 3 novembre 2026, n. 7973

NORME DI RIFERIMENTO
Art. 3, comma 1, lett. e.6), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 • Art. 6, lett. e-ter), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 • Artt. 31, 33, 36 e 37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380

DECISIONE
Accoglie

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

Le opere di pavimentazione esterna e le pertinenze di modesta entità rientrano nell'edilizia libera salvo espressa qualificazione come nuova costruzione nelle norme tecniche dello strumento urbanistico, le quali, costituendo atti amministrativi generali, non possono essere disapplicate d'ufficio dal giudice amministrativo.

Stato della questione e quadro aggiornato al 13 novembre 2026: La giurisprudenza amministrativa del 2026 affina il confine tra interventi pertinenziali sottratti al titolo edilizio e nuove costruzioni soggette a pianificazione locale, chiarendo con la sentenza del Consiglio di Stato n. 7973/2026 l'onere probatorio sulle norme tecniche comunali e l'impossibilità di disapplicarle d'ufficio in materia di distanze.

ABSTRACT (ITALIANO)

Il contributo esamina i presupposti dell'**edilizia libera per opere pertinenziali** alla luce della sentenza del Consiglio di Stato, 3 novembre 2026, n. 7973. L'analisi si concentra sul rapporto tra l'art. 6, lett. e-ter), del d.P.R. n. 380/2001 e la disciplina provinciale di Bolzano, verificando quando una rampa di accesso o una terrazza a raso possano essere qualificate come **nuova costruzione** dalle norme tecniche di attuazione. Viene inoltre approfondito il tema dello sconfinamento minimo in zona agricola e del computo degli aggetti nelle **distanze tra edifici** ex art. 9 del D.M. n. 1444/1968, evidenziando il rilievo processuale del divieto di disapplicazione officiosa degli atti amministrativi generali non impugnati e i margini di tenuta sostanziale di tali deroghe regolamentari.

ABSTRACT (ENGLISH)

This paper analyzes the legal boundaries of permit-free building works for appurtenant structures in light of Council of State judgment No. 7973 of 3 November 2026. The analysis explores the interplay between Article 6, letter e-ter), of Presidential Decree No. 380/2001 and local urban planning rules, assessing when access ramps and ground-level terraces may be classified as new construction under municipal technical implementation rules. The study also examines minor encroachments into agricultural zones and the exclusion of projections from building distance calculations under Ministerial Decree No. 1444/1968, underscoring the procedural bar against ex officio disapplication of unchallenged general planning acts.

Punti Chiave dell'Analisi

01.
Pavimentazioni ed edilizia libera:
La rampa su accesso preesistente e la terrazza a raso rientrano nell'art. 6, lett. e-ter), d.P.R. n. 380/2001 in assenza di specifica previsione contraria delle NTA.

02.
Onere di allegazione sulle NTA:
L'amministrazione che qualifica un intervento pertinenziale come nuova costruzione deve richiamare e provare la norma tecnica urbanistica che dispone tale attrazione.

03.
Sconfinamento in zona agricola:
Opere di modesta superficie poste ai margini del lotto non compromettono la destinazione agricola quando non determinano rilevanti alterazioni del suolo.

04.
Divieto di disapplicazione officiosa:
Il giudice amministrativo non può disapplicare d'ufficio le clausole delle NTA che escludono gli aggetti fino a 1,5 metri dal computo delle distanze se l'atto generale non è impugnato.

01. IL CASO DI NATURNO E IL DINIEGO DI SANATORIA IN ZONA AGRICOLA (CONSIGLIO DI STATO N. 7973/2026)

1.1 — L'intervento edilizio tra zone turistiche e agricole

La lettura della motivazione resa dal **Consiglio di Stato, sent. 3 novembre 2026, n. 7973** [1] impone di partire dal dato topografico e dalla scansione dei titoli edilizi. Il giudice d'appello chiarisce i confini dell'**edilizia libera per opere pertinenziali** rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici locali. La controversia nasce in **Comune di Naturno** su un fondo a destinazione mista. Sulla particella edificiale interessata insiste infatti un campeggio, tipizzato nello strumento urbanistico come zona per impianti turistici, fatta eccezione per una fascia settentrionale classificata come **zona agricola**.

Proprio su questa linea di confine si innesta la sequenza procedimentale esaminata dal Collegio. Nel 2021 la società proprietaria aveva ottenuto un **permesso di costruire** per un intervento di ristrutturazione con ampliamento della struttura ricettiva. Successivamente, il 14 marzo 2024, la stessa società presentava istanza per alcune **varianti in corso d'opera**. Tali opere consistevano nella realizzazione di una terrazza al piano terreno, nell'ampliamento di un balcone al primo piano, in limitati movimenti di terra e in una **rampa di accesso all'autorimessa** interrata, tutte collocate in parte sulla porzione agricola.

L'analisi testuale dei fatti esposti in sentenza evidenzia subito un dato decisivo per la qualificazione giuridica. L'accesso veicolare oggetto della rampa non nasceva sul suolo inedificato. La documentazione fotografica e le ortofoto depositate in giudizio attestavano la preesistenza di una **strada di accesso pavimentata** con modesta pendenza, già menzionata sia in una concessione edilizia del 1994 sia nel titolo del 2021. La rampa contestata costituiva dunque il **rimodellamento di un varco preesistente**, eseguito con limitata incidenza morfologica sul margine settentrionale del lotto.

Anche la consistenza dell'area classificata a verde agricolo assume un peso specifico nella ricostruzione del Collegio. La particella confinante, di proprietà del socio accomandatario ricorrente unitamente alla società, ospita un fabbricato abitativo e utilizza la fascia interessata come **giardino pertinenziale**. Questa circostanza fattuale viene posta a base della verifica di compatibilità urbanistica, poiché esclude che uno sconfinamento marginale possa pregiudicare una **coltivazione agricola effettiva**. La premessa fattuale anticipa così il metodo esegetico della decisione: verificare la reale portata trasformativa di ogni singolo manufatto prima di applicare la disciplina sanzionatoria o inibitoria.

1.2 — Il diniego comunale e la riforma della sentenza del TRGA

Il provvedimento di rigetto comunale del 13 giugno 2024, preceduto dal preavviso del 10 maggio 2024, poggiava su due distinti ordini di ragioni. In primo luogo, l'amministrazione qualificava le opere in variante come **incompatibili con la destinazione agricola** dell'area su cui parzialmente ricadevano, richiamando l'**art. 62 della L.P. Bolzano n. 9/2018** in tema di nuova costruzione. In secondo luogo, per la terrazza a piano terreno e il balcone al primo piano, il Comune contestava la violazione della **distanza minima di 10 metri** dall'edificio sito sulla particella confinante.

Il **TRGA di Bolzano** aveva integralmente respinto il ricorso della società e del socio accomandatario, condividendo l'impostazione restrittiva dell'ente locale. Secondo il giudice di primo grado, il **titolo del 2021** non autorizzava alcun superamento del confine di zona e le esatte dimensioni dei balconi risultavano soltanto dalle planimetrie allegate alla domanda di sanatoria del 2024. Inoltre, il Tribunale aveva escluso la natura di **meri aggetti** delle opere contestate, qualificando soprattutto la terrazza a piano terreno come **nuovo corpo edilizio** soggetto a titolo abilitativo pieno.

In sede di appello, il Consiglio di Stato ribalta questa lettura attraverso un esame analitico dei due principali motivi di gravame. Il primo motivo viene accolto qualificando la rampa di accesso all'autorimessa come opera di **edilizia libera**, in difetto di prova che le norme tecniche comunali la attraggano nella nozione di nuova costruzione. Il secondo motivo trova parimenti accoglimento sotto il duplice profilo della **irrilevanza dello sconfinamento** in zona agricola e della operatività della deroga locale sugli aggetti fino a 1,5 metri. Resta invece assorbito il terzo motivo relativo alla necessità di un piano di attuazione.

Il dispositivo della pronuncia segna un esito processuale netto, che richiama direttamente gli effetti conformativi del giudicato amministrativo. L'appello viene accolto con integrale riforma della sentenza di primo grado e conseguente **annullamento degli atti impugnati**. Ai sensi dell'art. 34, comma 1, lett. e), c.p.a., il Collegio assegna al Comune di Naturno il termine di **quindici giorni dalla pubblicazione** per riesaminare l'istanza di sanatoria del 2024, vincolando la riedizione del potere alle statuizioni rese in motivazione.

02. EDILIZIA LIBERA PER OPERE PERTINENZIALI TRA TUE E NTA COMUNALI

2.1 — Rampe, terrazze a raso e pavimentazioni esterne ex art. 6 TUE

Il punto di avvio dell'esegesi svolta nella pronuncia risiede nell'inquadramento testuale dell'art. 6, lett. e-ter), del d.P.R. n. 380/2001. Questa disposizione include nell'ambito dell'**attività edilizia libera** le **opere di pavimentazione e finitura** di spazi esterni, anche per aree di sosta, contenute entro l'**indice di permeabilità** stabilito dallo strumento urbanistico comunale. Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato [1], la **rampa di accesso** al piano interrato e la terrazza a livello del terreno vengono ricondotte proprio a tale fattispecie legale.

La qualificazione della rampa poggia su una verifica rigorosa dello **stato dei luoghi** antecedente alla variante. Il Collegio valorizza le ortofoto e gli elaborati fotografici per accertare che la strada di accesso era già impermeabilizzata e dotata di lieve pendenza. Di conseguenza, l'assenza di un autonomo **titolo edilizio originario** per quel tracciato non ne dimostra l'abusività. Al contrario, la natura di opera di modesta entità giustifica che l'intervento originario rientrasse già nell'**edilizia libera per opere pertinenziali** e di sistemazione esterna, senza necessità di previo permesso.

Lo stesso criterio sostanziale guida la valutazione della **terrazza al piano terreno** e del **balcone al primo piano**. Il giudice d'appello scarta la tesi del TRGA, che aveva ravvisato nella piattaforma a raso un nuovo corpo edilizio autonomo. La terrazza a livello del suolo viene invece assimilata a un'opera di pavimentazione e finitura di spazi esterni, priva di **autonomia volumetrica**. Il balcone al primo piano, dal canto suo, resta un elemento sospeso che non comporta alcuna **trasformazione fisica del suolo** sottostante.

Il confronto con la giurisprudenza amministrativa coeva chiarisce i confini esatti di questa apertura ermeneutica. In senso convergente, il Consiglio di Stato, sent. n. 641/2026 [2] ha ricondotto all'edilizia libera il livellamento di un piazzale in terreno vegetale, piccole piastre di ancoraggio e modesti locali tecnologici, tenendoli nettamente distinti dalla realizzazione di un nuovo deposito generatore di volume. Per contro, il Consiglio di Stato, sent. n. 4117/2026 [3] ha negato l'esenzione dal titolo per una **pavimentazione in asfalto** di 64 mq su area drenante, un piazzale di 195,80 mq e un barbecue in muratura in zona vincolata. La differenza applicativa non è arbitraria: l'art. 6 TUE opera solo quando l'intervento esterno mantiene dimensioni contenute e non altera l'assetto drenante o paesaggistico del fondo.

2.2 — Il rinvio alle norme tecniche e la soglia della nuova costruzione

L'asse portante della motivazione investe il coordinamento tra la disciplina delle opere pertinenziali e la potestà pianificatoria comunale. Il diniego di sanatoria del Comune di Naturno richiamava l'art. 62, comma 1, lett. e), della L.P. Bolzano n. 9/2018, norma provinciale speculare all'art. 3, comma 1, lett. e.6), del d.P.R. n. 380/2001. Entrambe le disposizioni qualificano come **interventi di nuova costruzione** le opere pertinenziali che superino la soglia del 20 per cento del volume dell'edificio principale, oppure che siano espressamente qualificate tali dalle **norme tecniche degli strumenti urbanistici** in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale o paesaggistico.

Sul piano esegetico, questa struttura normativa introduce una **riserva di qualificazione espressa** e non presunta. Non basta che l'amministrazione invochi la **clausola generale** dell'art. 62 L.P. n. 9/2018 per trasformare una pertinenza in nuova costruzione. Occorre invece individuare puntualmente la **previsione delle NTA** che, per quella specifica zona, assoggetta la tipologia di opera al regime del **permesso di costruire**. Nel caso concreto, né il preavviso di rigetto né il provvedimento definitivo indicavano quale norma tecnica del Piano Urbanistico Comunale qualificasse la rampa come nuova costruzione.

La verifica documentale svolta dal Collegio sulle norme tecniche del PUC prodotte in giudizio conferma l'assenza di qualsiasi disposizione restrittiva sulle **pavimentazioni di spazi esterni**. L'**onere della prova** e della motivazione sul punto grava interamente sull'ente locale che oppone il limite urbanistico. Questa impostazione si raccorda con quanto già osservato in materia di manufatti precari in zona agricola: l'amministrazione non può sostituire una valutazione astratta di incompatibilità alla verifica puntuale della norma tecnica applicabile. In mancanza di un espresso rinvio nelle NTA e al di sotto della **soglia volumetrica** del 20 per cento, la qualificazione pertinenziale prevale.

> *La qualificazione di un'opera pertinenziale come nuova costruzione non si presume dalla destinazione di zona, ma esige una previsione espressa e provata nelle norme tecniche comunali.*

La tenuta di questo principio trova ulteriore riscontro nella sentenza n. 4117/2026, dove l'esito sfavorevole al privato discende proprio dalla presenza di specifiche prescrizioni locali. In quella vicenda, il Documento di Piano di Livigno ammetteva soltanto giardini indicati in planimetria e barbecue fino a 4 mq, mentre l'art. 6, comma 1, punto 6/6, del **regolamento edilizio** imponeva comunque la SCIA per le pertinenze contenute entro il 20 per cento del volume principale. Dove la regola comunale esiste ed è ritualmente richiamata, essa comprime l'area dell'**edilizia libera**; dove manca, riprende pieno vigore la qualificazione statale o provinciale di favore.

03. DISTANZE TRA EDIFICI, COMPATIBILITÀ AGRICOLA E DIVIETO DI DISAPPLICAZIONE DELLE NTA

3.1 — Sconfinamento in zona agricola e computo degli aggetti nelle NTA

Passando al secondo profilo della motivazione di Consiglio di Stato, sent. n. 7973/2026[1], il Collegio affronta in sequenza la questione dello **sconfinamento in zona agricola** e quella del rispetto delle distanze legali. Sotto il primo aspetto, il giudice respinge ogni automatismo tra debordo planimetrico e divieto edilizio. La porzione interessata dalla rampa, dalla terrazza e dalla proiezione del balcone misura poche decine di metri quadrati, si colloca ai margini del lotto e non comporta rilevante ablazione di terreno. Poiché il fondo adiacente funge già da giardino pertinenziale di un'abitazione, l'utilizzazione agricola non subisce alcun **pregiudizio concreto**.

Sul piano delle **distanze tra fabbricati**, l'ente comunale aveva opposto il **limite inderogabile di 10 metri** fissato dall'art. 9 del D.M. n. 1444/1968 rispetto all'edificio esistente sulla particella n. 1476. L'analisi testuale dell'art. 1 delle NTA del PUC di Naturno rivela tuttavia una regola diversa per gli **elementi sporgenti**. Tale previsione stabilisce espressamente che nella misura delle distanze non si computano balconi, cornicioni, gronde e pensiline fino a un **aggetto di 1,5 metri**.

Proprio sull'efficacia di questa clausola regolamentare si innesta lo snodo processuale più rilevante della sentenza. Il Collegio ammette apertamente che della legittimità dell'art. 1 delle NTA rispetto al **parametro statale** dell'art. 9 D.M. n. 1444/1968 si potrebbe discutere. Tuttavia, il giudice amministrativo dichiara di non potere **disapplicare d'ufficio** la previsione urbanistica locale. Lo strumento urbanistico generale integra infatti un **atto amministrativo generale**, che può essere annullato soltanto a seguito di rituale impugnazione, mai disapplicato in via incidentale dal giudice in assenza di domanda di parte.

Regime processuale delle norme tecniche di attuazione

Le previsioni delle NTA appartengono alla categoria degli atti amministrativi generali, non a quella degli atti normativi primari. In mancanza di tempestiva impugnazione, il giudice amministrativo è tenuto ad applicarle nel giudizio sul singolo titolo edilizio, restando preclusa la disapplicazione officiosa anche quando la clausola comunale sollevi dubbi di compatibilità con i limiti statali sulle distanze.

Ne deriva una conseguenza immediata sulla legittimità dell'atto impugnato e sulla superfluità del terzo motivo di appello. Poiché l'appellante aveva fatto legittimo affidamento sull'art. 1 delle NTA vigenti ed efficaci, la terrazza e il balcone non violavano la distanza minima così come computata dallo strumento locale. Inoltre, accertata l'assenza di reale incompatibilità con la destinazione agricola, diviene irrilevante verificare se occorresse un **piano di attuazione** ai sensi dell'art. 5, comma 2, del D.P.P. Bolzano n. 55/2007.

3.2 — Il regime sanzionatorio e la valutazione globale nella giurisprudenza recente

Il principio affermato a Naturno si colloca all'interno di un mosaico giurisprudenziale articolato, che nel 2026 ha precisato i confini tra **pertinenza urbanistica**, edilizia libera e sanzione demolitoria. Un primo termine di raffronto è offerto dal Consiglio di Stato, sent. n. 5872/2026[4], relativa a opere realizzate a servizio di una piscina pertinenziale in zona agricola (spogliatoio-wc di circa 8,15 mq, cucinino prefabbricato montato a secco e gazebo in ferro aperto su tutti i lati). In quella pronuncia, il Collegio ha confermato l'annullamento dell'**ordine di demolizione** ex art. 31 TUE, riconducendo i manufatti alla categoria delle pertinenze soggette alla sola sanzione pecuniaria o ripristinatoria ex **art. 37 d.P.R. n. 380/2001** per assenza di SCIA, poiché prive di **autonoma utilizzabilità**.

In direzione opposta si muove invece il Consiglio di Stato, sent. 2 novembre 2026, n. 7914[5], che fissa due limiti rigorosi alla frammentazione difensiva degli abusi. In presenza di una pluralità di opere realizzate in **area vincolata** — un locale interrato di circa 54 mq e 166 mc, un terrazzo sovrastante di 60 mq con tettoia di 30 mq, un deposito di 16 mq e un muro di contenimento — la valutazione deve essere **globale e non atomistica**. Inoltre, anche i **volumi interrati** che creano nuovo volume o aumentano quello preesistente richiedono il **permesso di costruire** e non possono essere assimilati a pertinenze di modesta entità.

La distinzione tra valutazione atomistica illegittima e scomposizione funzionale legittima emerge anche dal confronto con la sentenza n. 641/2026[2]. Quando i manufatti sono autonomi e strutturalmente distinti, il giudice può separare le opere di edilizia libera (box cani, locale tecnologico modesto in legno, pozzetti GPL, livellamento) dal nuovo manufatto adibito a deposito (10,58 mq), confermando solo per quest'ultimo la demolizione. La stessa decisione precisa inoltre che la presentazione di un'istanza di **accertamento di conformità ex art. 36 TUE** non caduca l'ordine di demolizione pregresso, ma ne **sospende temporaneamente l'efficacia** fino alla formazione del provvedimento espresso o del **silenzio-rigetto**.

Sentenza / Autorità	Orientamento	Principio in Sintesi
Consiglio di Stato, sent. 3 novembre 2026, n. 7973	Edilizia libera	Rampa e terrazza a raso sono edilizia libera in assenza di qualificazione espressa nelle NTA; vietata la disapplicazione officiosa delle NTA sugli aggetti.
Consiglio di Stato, sent. n. 641/2026	Parziale	Box cani, pozzetti e livellamento rientrano in edilizia libera; nuovo deposito richiede titolo; l'istanza ex art. 36 TUE sospende e non caduca la demolizione.
Consiglio di Stato, sent. n. 4117/2026	Esclusa	Asfaltatura, piazzale riciclato e barbecue cementizio in area vincolata violano il regolamento edilizio (che impone SCIA) e mancano di autorizzazione paesaggistica.
Consiglio di Stato, sent. n. 5872/2026	Pertinenza SCIA	Spogliatoio, cucinino a secco e gazebo aperto a servizio di piscina in zona agricola sono pertinenze soggette all'art. 37 TUE e non all'art. 31 TUE.
Consiglio di Stato, sent. 2 novembre 2026, n. 7914	Nuova costruzione	Valutazione globale delle opere abusive; esclusa la pertinenzialità per locale interrato di 54 mq e terrazzo con tettoia in area vincolata.

04. VALUTAZIONE CRITICA E INDICAZIONI OPERATIVE PER TECNICI E AMMINISTRAZIONI

4.1 — Quando le NTA limitano l'edilizia libera per opere pertinenziali e come contestarle in giudizio

Questo regime di semplificazione trova limite quando le norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico qualificano espressamente l'intervento come nuova costruzione o lo assoggettano a titolo abilitativo. In giudizio il difensore deve produrre il testo integrale delle NTA per dimostrare l'assenza di tale previsione e impugnare tempestivamente eventuali clausole regolamentari illegittime.

Sotto il profilo critico, la soluzione accolta dal Consiglio di Stato, sent. 3 novembre 2026, n. 7973[1] lascia aperto un nodo sistematico rilevante sul rapporto tra **pianificazione locale** e **limiti statali alle distanze**. Il Collegio riconosce che l'art. 1 delle NTA di Naturno, nell'escludere dal computo delle distanze aggetti fino a 1,5 metri, presenta profili di dubbia compatibilità con l'art. 9 del D.M. n. 1444/1968. La questione viene superata in via esclusivamente processuale mediante il **divieto di disapplicazione d'ufficio** dell'atto amministrativo generale non impugnato. Questa scelta, pur coerente con l'assetto del processo amministrativo, produce un esito legato alla singolare conformazione soggettiva della lite, in cui il proprietario dell'edificio confinante coincideva con il socio accomandatario appellante e non aveva alcun interesse a impugnare la norma locale.

Al di fuori di questa peculiare coincidenza di interessi, l'impostazione seguita dalla pronuncia espone le amministrazioni comunali a contenziosi futuri promossi da terzi confinanti o a possibili interventi correttivi in sede di pianificazione. Resta inoltre necessaria un'attenta operazione di **distinguishing** rispetto alle fattispecie in cui l'esenzione dal titolo non

può operare. La regola di favore enunciata per il caso di Naturno non trova applicazione quando l'area è gravata da **vincolo paesaggistico** ai sensi del d.lgs. n. 42/2004 e manca la relativa autorizzazione, come confermato dalle sentenze n. 4117/2026 [3] e n. 7914/2026 [5]. Parimenti, il regime agevolato recede quando le opere determinano **nuovi volumi interrati** o superfici autonomamente utilizzabili, oppure quando il **regolamento edilizio locale** richiede espressamente la SCIA anche sotto la soglia del 20 per cento.

Sul piano difensivo, la pronuncia offre indicazioni precise per il **riparto degli oneri probatori** e per l'articolazione dei motivi di ricorso. Il privato che invoca l'**edilizia libera per opere pertinenziali** deve documentare lo stato preesistente dei luoghi tramite ortofoto, rilievi fotografici e titoli edilizi storici, nonché depositare in giudizio le **NTA vigenti** per escludere l'esistenza di norme attrattive nella nuova costruzione. Qualora l'amministrazione adotti un diniego di sanatoria o un ordine demolitorio richiamando in modo generico l'art. 3, comma 1, lett. e.6), TUE senza individuare la specifica previsione tecnica comunale, l'atto risulta censurabile per **difetto di istruttoria e motivazione**; analoghi presidi istruttori valgono nelle ipotesi di silenzio assenso e autotutela edilizia. Il bilanciamento tra potestà pianificatoria locale e regime di semplificazione edilizia resta così affidato alla puntualità della norma tecnica comunale e al rispetto rigoroso delle regole processuali di impugnazione.

FONTI UTILIZZATE

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Art. 3, comma 1, lett. e.6), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
— qualificazione degli interventi pertinenziali come nuova costruzione in base alle norme tecniche urbanistiche

Art. 6, lett. e-ter), d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
— attività edilizia libera per opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni

Artt. 31, 33, 36 e 37 d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
— regime sanzionatorio degli interventi edilizi abusivi e accertamento di conformità

Art. 9 D.M. 2 aprile 1968, n. 1444
— limiti inderogabili di distanza minima tra fabbricati

Art. 62, comma 1, lett. e), L.P. Bolzano 10 luglio 2018, n. 9
— disciplina provinciale degli interventi pertinenziali qualificati come nuova costruzione

Art. 34, comma 1, lett. e), d.lgs. 2 luglio 2010, n. 104
— misure idonee ad assicurare l'attuazione del giudicato amministrativo

GIURISPRUDENZA CITATA

1. **Consiglio di Stato, sent. 3 novembre 2026, n. 7973**
— Riforma il rigetto del TRGA Bolzano e annulla il diniego di sanatoria: rampa su accesso preesistente e terrazza a raso rientrano nell'edilizia libera in difetto di contraria previsione provata delle NTA, le quali non possono essere disapplicate d'ufficio sul computo degli aggetti. Esito: accoglie. Punto: §§ 10.2-11.3.

2. **Consiglio di Stato, sent. n. 641/2026**
— Distingue tra opere di edilizia libera (box cani, modesto locale tecnologico, piastre, pozzetti GPL, livellamento piazzale) e nuovo deposito soggetto a titolo, precisando che l'istanza ex art. 36 TUE sospende e non caduca l'ordine di demolizione. Esito: accoglie. Punto: §§ 4-6.

3. **Consiglio di Stato, sent. n. 4117/2026**
— Conferma l'ordine di demolizione per barbecue cementizio, asfaltatura su area drenante e piazzale in area vincolata, escludendo l'edilizia libera anche alla luce del regolamento edilizio che impone la SCIA e per assenza di autorizzazione paesaggistica. Esito: rigetta. Punto: §§ 23-24.

4. **Consiglio di Stato, sent. n. 5872/2026**
— Conferma la natura pertinenziale di spogliatoio-wc, cucinino prefabbricato a secco e gazebo aperto a servizio di una piscina in zona agricola, ritenendo applicabile la sanzione ex art. 37 TUE in luogo della demolizione ex art. 31 TUE. Esito: rigetta. Punto: §§ 3-4.

5. **Consiglio di Stato, sent. 2 novembre 2026, n. 7914**
— Ribadisce la valutazione globale e non atomistica degli interventi abusivi in area vincolata, escludendo la pertinenzialità per un locale interrato di 54 mq e un terrazzo con tettoia. Esito: rigetta. Punto: §§ 12-13.

PV

Paola De Virgiliis

AUTORE • METODO GIURIDICO

Si occupa di appalti pubblici e contrattualistica pubblica. Per Metodo Giuridico cura l'analisi della disciplina dei contratti pubblici e della relativa giurisprudenza amministrativa.