

ANCE

FROSINONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

NEWSLETTER



AGGIORNAMENTI
ATTIVITA' ANCE
FROSINONE

AGGIORNAMENTI
NAZIONALI E
REGIONALI DEL
SETTORE

ATTIVITA' EU DI
INTERESSE

RASSEGNA
GIURISPRUDENZIALE



AGGIORNAMENTI ATTIVITA' ANCE FROSINONE

ANCE | FROSINONE
GIOVANI

ASSEMBLEA ANCE FROSINONE: CONFRONTO E VISIONE PER IL FUTURO DEL SETTORE

Si è svolta lo scorso 27 aprile l'Assemblea di ANCE Frosinone, presso la sede della Cassa Edile di ANCE Frosinone. Un appuntamento di grande rilievo per la vita associativa, che ha rappresentato un'importante occasione di incontro e dialogo tra imprenditori, associati e rappresentanti del comparto delle costruzioni del territorio. Nel corso dei lavori sono stati affrontati temi strategici per il settore edilizio, con particolare attenzione alle prospettive di crescita, alle opportunità di sviluppo e alle sfide che attendono le imprese nei prossimi mesi.

L'Assemblea ha confermato il valore centrale di ANCE Frosinone come punto di riferimento per le aziende del territorio, capace di promuovere rappresentanza, servizi e occasioni di confronto qualificato. Un momento significativo che ha rafforzato lo spirito di appartenenza associativa e la volontà comune di continuare a costruire il futuro del settore con unità, competenza e visione condivisa.



GIOVANI ANCE FROSINONE, CONSIGLIO GENERALE ALLO STIRPE: CONFRONTO, NETWORKING E PARTECIPAZIONE

Si terrà il prossimo 8 maggio 2026 presso lo Stadio Benito Stirpe la riunione del Consiglio Generale del Gruppo Giovani Imprenditori Edili di ANCE Frosinone, estesa a tutti gli iscritti.

L'iniziativa rappresenta un'importante occasione di confronto tra imprenditori, utile per condividere idee, rafforzare il percorso associativo e programmare le prossime attività del gruppo.

L'incontro si svolgerà in una cornice prestigiosa e simbolica per il territorio, con momenti dedicati sia ai lavori associativi sia alla convivialità e al networking, nel segno della partecipazione e dello spirito di squadra che contraddistingue i giovani costruttori di ANCE Frosinone.



BADGE DI CANTIERE: IL 4 MAGGIO WEBINAR ANCE SULLE NUOVE DISPOSIZIONI OPERATIVE

Il prossimo 4 maggio, dalle ore 15.00 alle 17.00, ANCE organizza un webinar illustrativo dedicato alle disposizioni attuative del badge di cantiere e del settimanale di cantiere, strumenti introdotti per rafforzare controllo, sicurezza e tracciabilità nei cantieri.

L'iniziativa farà il punto sulle novità contenute nel Decreto n. 332 del 13 aprile 2026, che ha approvato la documentazione operativa necessaria all'avvio del nuovo sistema.

L'incontro si svolgerà sulla piattaforma Zoom ed è prevista anche la diretta streaming sul portale ANCE. Un appuntamento di particolare interesse per imprese e operatori del settore chiamati ad adeguarsi alle nuove procedure.



APPALTI PUBBLICI: IL CONSIGLIO DI STATO ESCLUDE IL SUPERMINIMO PER L'EQUIVALENZA DEI CCNL



Con la sentenza n. 3209/2026 del 24 aprile, il Consiglio di Stato è intervenuto su un tema centrale del nuovo Codice dei contratti pubblici: l'utilizzo del superminimo per compensare le differenze economiche tra il contratto collettivo indicato dalla stazione appaltante e quello applicato dall'impresa concorrente.

La pronuncia chiarisce che il superminimo non può essere considerato uno strumento idoneo a colmare tali differenze. Il giudizio di equivalenza tra contratti collettivi deve infatti basarsi esclusivamente sul contenuto dei CCNL messi a confronto, senza poter ricorrere a integrazioni economiche individuali o aziendali.

Il caso riguardava l'affidamento di un servizio di asilo nido, per il quale il bando richiama il CCNL Cooperative Sociali, mentre l'impresa aggiudicataria aveva indicato un diverso contratto collettivo, sostenendone l'equivalenza anche tramite riconoscimento di un superminimo.

Il Consiglio di Stato ha confermato la decisione del TAR Lazio, ribadendo che negli appalti pubblici la concorrenza non può fondarsi sull'applicazione di contratti meno tutelanti successivamente compensati con trattamenti aggiuntivi.

La sentenza assume particolare rilievo anche per le stazioni appaltanti, poiché conferma che la verifica deve riguardare la struttura e le garanzie del contratto collettivo applicato, nel rispetto della tutela dei lavoratori e della corretta concorrenza nel mercato pubblico.



AGGIORNAMENTI ANCE

DOCUMENTO DI FINANZA PUBBLICA 2026: FOCUS SU CASA, EDILIZIA E IMPRESE

Il Consiglio dei Ministri ha approvato il nuovo Documento di Finanza Pubblica 2026, che delinea il quadro economico del Paese e le principali linee di intervento per i prossimi anni.

Tra i temi di maggiore interesse emergono misure dedicate al settore delle costruzioni, alle politiche abitative, alla rigenerazione urbana e al sostegno delle imprese. Confermata l'attenzione al Piano Casa Italia, con risorse per ampliare l'offerta di alloggi accessibili e sostenibili, favorendo partenariati pubblico-privati e interventi rivolti a giovani, famiglie fragili e anziani.

Spazio anche agli investimenti del PNRR, con programmi per edilizia residenziale pubblica, studentati, efficientamento energetico degli edifici e riqualificazione urbana.

Per il comparto produttivo, il documento punta inoltre sulla digitalizzazione delle imprese e sul trasferimento tecnologico, con particolare attenzione alle piccole e medie imprese e alle filiere strategiche.

PNRR, NUOVE LINEE GUIDA PER CHIUSURA LAVORI E RENDICONTAZIONE

La Struttura di Missione PNRR, insieme al Ministero dell'Economia, ha approvato nuove indicazioni operative per la conclusione degli interventi e la rendicontazione finale di target e milestone. Le linee guida puntano a uniformare procedure e documentazione richiesta ai soggetti attuatori, in particolare Comuni ed enti locali, nella fase conclusiva dei progetti finanziati dal Piano.

Confermato il termine del 30 giugno 2026 per completare gli interventi e del 31 agosto 2026 per la chiusura documentale e la rendicontazione finale. Il mancato rispetto delle scadenze potrà comportare l'inammissibilità delle spese e il mancato riconoscimento dei risultati raggiunti. Le nuove regole riguardano numerosi investimenti, tra cui edilizia scolastica, rigenerazione urbana, mobilità sostenibile e infrastrutture.

NORME UNI SICUREZZA SUL LAVORO: CONSULTAZIONE GRATUITA ONLINE

Il Ministero del Lavoro, INAIL e UNI - Ente Italiano di Normazione hanno sottoscritto una convenzione triennale che renderà gratuitamente consultabili online le principali norme tecniche UNI in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

L'iniziativa punta a rafforzare la cultura della prevenzione e a favorire una maggiore diffusione degli standard richiamati dal Testo Unico sulla sicurezza.

La piattaforma sarà attiva dal 28 aprile 2026, in occasione della Giornata mondiale per la salute e la sicurezza sul lavoro, con accesso tramite autenticazione dal sito UNI e dai portali istituzionali del Ministero del Lavoro e di INAIL.

TERRE E ROCCE DA SCAVO, PASSO AVANTI VERSO IL NUOVO REGOLAMENTO

Il Consiglio di Stato ha espresso parere favorevole, con alcune osservazioni, sul nuovo regolamento per la gestione semplificata delle terre e rocce da scavo, destinato a sostituire l'attuale disciplina del Dpr 120/2017. Il via libera rappresenta un passo importante verso lo sblocco del provvedimento, fermo dal 2025, e apre la strada all'adozione definitiva delle nuove regole.

Tra le principali novità figura l'estensione della disciplina anche ai sedimenti e ai materiali contenenti amianto, in linea con i recenti aggiornamenti normativi. Per il settore delle costruzioni si tratta di un segnale positivo, atteso per rendere più semplice, efficiente e sostenibile la gestione dei materiali da scavo.



AGGIORNAMENTI ANCE

APPALTI PUBBLICI 2025: CRESCITA DEL MERCATO E FOCUS SU TRASPARENZA

Nel 2025 il valore complessivo degli appalti pubblici in Italia ha raggiunto 309,7 miliardi di euro, con una crescita sia nel numero delle procedure sia negli importi complessivi. Di questi, circa 20,8 miliardi riguardano interventi finanziati dal PNRR.

Secondo i dati illustrati dall'ANAC - Autorità Nazionale Anticorruzione, aumentano soprattutto servizi e forniture, mentre il comparto dei lavori registra una flessione. Tra i temi evidenziati figurano il forte ricorso agli affidamenti diretti, la necessità di maggiori tutele sulla sicurezza nei cantieri e una più ampia attenzione alla parità di genere negli appalti legati al PNRR.

Positivo il bilancio sulla digitalizzazione del settore: in due anni le procedure cartacee sono quasi scomparse e si è rafforzato l'utilizzo degli strumenti digitali per la verifica degli operatori economici.

ANAC richiama inoltre l'esigenza di stazioni appaltanti sempre più qualificate, efficienti e capaci di garantire tempi rapidi, trasparenza e qualità nelle procedure di gara.

APPALTI, ANAC: MANCATO CONTRIBUTO UNIFICATO PUÒ PORTARE ALL'ESCLUSIONE

L'ANAC - Autorità Nazionale Anticorruzione ha chiarito che il mancato pagamento del contributo unificato nei giudizi amministrativi, civili e tributari costituisce una violazione fiscale e può diventare causa di esclusione dalle gare pubbliche. Secondo l'Autorità, l'inadempimento può incidere sui requisiti richiesti agli operatori economici per partecipare agli appalti, in base alle norme del Codice dei contratti pubblici. Se l'importo dovuto supera i 5.000 euro, la posizione può essere inserita nel Fascicolo virtuale dell'operatore economico, consentendo alle stazioni appaltanti le opportune verifiche.

CONCESSIONI AUTOSTRADALI, ANAC CHIEDE GARE E PIÙ CONCORRENZA

L'ANAC - Autorità Nazionale Anticorruzione ha inviato una segnalazione a Governo e Parlamento sulle criticità legate alle concessioni autostradali, evidenziando il mancato rispetto degli obblighi di esternalizzazione e il ritardo nell'avvio delle gare per le concessioni in scadenza.

Secondo l'Autorità, alcune concessioni in scadenza il 31 dicembre 2026, tra cui le tratte A4 Brescia-Verona-Vicenza-Padova e A4 Torino-Milano, risultano ancora prive delle necessarie procedure di gara.

ANAC richiama quindi la necessità di avviare tempestivamente i bandi, evitando proroghe che potrebbero limitare concorrenza e trasparenza, e garantendo un regolare subentro dei nuovi concessionari dal 2027.

RICOLLOCAZIONE OBBLIGATORIA NEI LICENZIAMENTI: LE OSSERVAZIONI DEL SETTORE EDILE SUL NUOVO DDL

Nel corso dell'esame del DDL n. 2733/C presso la Commissione Lavoro della Camera, l'Associazione ha presentato alcune osservazioni sul provvedimento che introduce l'obbligo, per le imprese con almeno 30 dipendenti, di garantire servizi di ricollocazione professionale nei casi di licenziamento per giustificato motivo oggettivo, riorganizzazioni aziendali e delocalizzazioni. Con riferimento al comparto delle costruzioni, è stata evidenziata una criticità rilevante: tra i casi previsti rientrerebbero anche i licenziamenti per fine fase lavorativa e per fine cantiere, eventi fisiologici e ricorrenti nel settore edile. Si tratta infatti di situazioni strettamente legate alla natura temporanea dei cantieri e alla mobilità tipica del lavoro in edilizia. Per questo motivo è stata richiesta una modifica del testo, con l'esclusione esplicita dei licenziamenti per fine fase lavorativa e fine cantiere dall'ambito di applicazione della norma.



ATTIVITA' EU DI INTERESSE

ACCELERATE EU: IL PIANO UE PER ENERGIA SICURA, ELETTRIFICAZIONE E INVESTIMENTI

La Commissione europea ha presentato AccelerateEU, il piano per rafforzare la sicurezza energetica, ridurre la dipendenza dai combustibili fossili e accelerare la produzione di energia pulita in Europa. Le priorità riguardano elettrificazione, sviluppo delle rinnovabili, potenziamento delle reti e sostegno a famiglie e imprese. Per raggiungere gli obiettivi, Bruxelles stima investimenti pari a 660 miliardi di euro l'anno fino al 2030. Nei prossimi mesi sono attese nuove misure attuative.

EDILIZIA E HOUSING: SETTIMANA DI APPUNTAMENTI STRATEGICI A BRUXELLES

Nei prossimi giorni Bruxelles ospiterà una serie di incontri di rilievo dedicati al settore delle costruzioni, all'innovazione e alle politiche abitative europee. Il 29 aprile è in programma il primo Dialogo della Commissione europea sulla robotica applicata alle costruzioni, mentre il 30 aprile si terrà l'High Level Construction Forum, momento di confronto sulle prospettive del comparto. Il 5 maggio, presso il Parlamento europeo e in particolare nella commissione speciale HOUS, si svolgerà un evento di alto livello dedicato alla crisi abitativa nell'Unione europea. Tra i relatori previsti anche la Presidente di ANCE Federica Brancaccio. Il 7 maggio si terrà infine la riunione del Gruppo di lavoro ad alto livello sulla competitività e la crescita del Consiglio dell'UE, alla quale parteciperà il vicepresidente ANCE Piero Petrucco, in qualità di Presidente FIEC.

UE, ROADMAP "ONE EUROPE, ONE MARKET" PER COMPETITIVITÀ E MERCATO UNICO

Le istituzioni europee hanno firmato la roadmap "One Europe, One Market", un piano condiviso per rafforzare il mercato unico e la competitività dell'Unione entro il 2027. Il programma si concentra su cinque priorità: semplificazione normativa, maggiore integrazione del mercato europeo, energia più competitiva e decarbonizzazione, commercio forte, innovazione digitale e intelligenza artificiale. Tra i dossier principali figurano la riforma degli appalti pubblici, nuove regole sul distacco dei lavoratori e il Circular Economy Act. La tabella di marcia prevede tempi certi per le proposte legislative e verifiche trimestrali sullo stato di avanzamento.

UCRAINA: L'UE APPROVA IL PRESTITO DA 90 MILIARDI DI EURO

Il Consiglio dell'Unione europea ha adottato l'ultimo provvedimento necessario per rendere operativo il prestito da 90 miliardi di euro destinato all'Ucraina, già concordato nel dicembre 2025. Le prime erogazioni potranno partire nel secondo trimestre del 2026. Le risorse serviranno a sostenere il bilancio dello Stato ucraino e a rafforzare la capacità industriale della difesa nel biennio 2026-2027. Il finanziamento sarà coperto tramite emissioni di debito europeo sui mercati, con garanzia del bilancio UE. La suddivisione indicativa prevede 30 miliardi per il sostegno macroeconomico e 60 miliardi per il comparto difesa.



AGGIORNAMENTI ANCE

REGIONE LAZIO: 1 MILIONE AI COMUNI LACUALI PER I LITORALI BALNEABILI

La Regione Lazio ha stanziato 1 milione di euro per il 2026 a sostegno dei Comuni lacuali, destinando risorse a interventi per migliorare la fruizione dei litorali balneabili e valorizzare il turismo dei laghi.

L'importo aumenta sensibilmente rispetto ai 600 mila euro previsti nel 2025. I contributi saranno assegnati tramite apposito bando pubblico e serviranno a potenziare l'accessibilità delle spiagge lacuali, ampliare l'offerta turistica e rafforzare l'attrattività economica dei territori interessati.

Le risorse verranno ripartite in base alla popolazione residente e all'estensione degli arenili destinati alla balneazione.

REGIONE LAZIO: 275 MILIONI PER CREDITO E SVILUPPO DELLE IMPRESE

La Regione Lazio ha presentato un nuovo sistema integrato di finanza agevolata destinato alle imprese, che nel 2026 mobiliterà 155 milioni di euro di fondi europei e 120 milioni della Banca Europea per gli Investimenti.

L'obiettivo è rafforzare l'accesso al credito, sostenere investimenti e accompagnare la crescita del tessuto produttivo regionale. Il piano prevede strumenti dedicati a micro, piccole e medie imprese, startup, professionisti e aziende impegnate in innovazione e transizione green.

Tra le principali misure figurano fondi con prestiti a tasso zero, garanzie sui finanziamenti bancari e sostegni per la patrimonializzazione delle PMI.

L'iniziativa conferma il ruolo del Lazio tra le regioni più dinamiche sul fronte del credito alle imprese e punta a consolidare competitività, occupazione e sviluppo economico.

ETRURIA MERIDIONALE, 4,2 MILIONI AI COMUNI PER SVILUPPO E VALORIZZAZIONE

La Regione Lazio ha presentato il Piano straordinario per lo sviluppo economico e la valorizzazione dell'Etruria Meridionale, destinando 4,2 milioni di euro a 22 Comuni tra la Città metropolitana di Roma e la provincia di Viterbo.

Le risorse, distribuite tra il 2026 e il 2028, finanzieranno interventi su viabilità, infrastrutture, tutela ambientale, recupero del patrimonio storico e archeologico, oltre alla promozione delle eccellenze agroalimentari e turistiche del territorio.

L'obiettivo è rafforzare l'attrattività dell'area compresa tra Civitavecchia, Fiumicino, il lago di Bracciano e i Monti della Tolfa, valorizzando collegamenti strategici, turismo sostenibile e sviluppo locale.

CRATERE LAZIALE, PIANO DA 288 MILIONI PER IL RILANCIO DEL REATINO

La Regione Lazio ha presentato il nuovo Piano strategico di sviluppo socioeconomico del Cratere Laziale, dedicato alle aree del reatino colpite dal sisma del 2016.

Il programma prevede investimenti per oltre 288 milioni di euro, ai quali si aggiungono ulteriori risorse europee, con l'obiettivo di sostenere la ripresa economica e sociale del territorio.

Tra gli interventi principali figurano sviluppo turistico con cammini e ciclovie, rafforzamento del comparto agricolo, potenziamento del polo universitario di Rieti, rilancio del Terminillo e misure contro lo spopolamento attraverso progetti di housing sociale.

Il Piano punta a creare nuove opportunità di crescita, attrarre investimenti e restituire prospettive concrete alle comunità locali.



AGGIORNAMENTI ANCE

REGIONE LAZIO: 1 MILIONE AI COMUNI LACUALI PER IL TURISMO DEI LAGHI

La Regione Lazio ha stanziato 1 milione di euro per il 2026 a favore dei Comuni lacuali, con risorse destinate al miglioramento dei litorali balneabili e alla valorizzazione turistica dei laghi. Il finanziamento aumenta rispetto ai 600 mila euro previsti nel 2025 e servirà a rendere più accessibili e attrattive le spiagge lacuali, rafforzando l'offerta ricettiva dei territori interessati.

Le risorse saranno assegnate tramite bando pubblico e ripartite in base alla popolazione residente e all'estensione degli arenili destinati alla balneazione.

LAZIO, NUOVO PIANO RIFIUTI: OBIETTIVO AUTOSUFFICIENZA ENTRO IL 2031

La Regione Lazio ha approvato il nuovo Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti 2026-2031, con l'obiettivo di raggiungere la completa autosufficienza nel trattamento e nello smaltimento dei rifiuti, superando la storica dipendenza da impianti fuori regione. Il piano prevede investimenti per circa 60 milioni di euro destinati a raccolta differenziata, centri di raccolta, isole ecologiche, impianti di riciclo e sostegno ai Comuni che ospitano discariche o termovalorizzatori. Tra i principali traguardi fissati entro il 2031: raccolta differenziata al 72,3%, riduzione della produzione dei rifiuti e conferimento in discarica limitato al 6%.

Il nuovo modello organizza il territorio in due Ambiti Territoriali Ottimali: Roma Capitale e il resto del Lazio, puntando su una gestione più efficiente e moderna. Previsti inoltre nuovi impianti strategici, tra cui il termovalorizzatore di Santa Palomba, fondamentale per la chiusura del ciclo regionale.

Un piano che punta a trasformare il sistema rifiuti del Lazio in chiave sostenibile ed europea.

TALENTI DEL LAZIO PER IL DESIGN: AL VIA IL PROGETTO CHE UNISCE SCUOLA, CREATIVITÀ E TERRITORIO

La Regione Lazio, con il supporto di Lazio Innova, promuove il progetto "Talent del Lazio per il Design", rivolto agli studenti delle classi terze e quarte dei Licei Artistici del territorio. L'iniziativa, realizzata con MAXXI e ISIA Roma Design, punta a sviluppare creatività e competenze progettuali.

Il percorso invita i giovani a valorizzare tradizioni e identità locali attraverso la creazione di un souvenir contemporaneo ispirato alle cinque province del Lazio.

Il progetto si articola in quattro fasi: webinar iniziale, selezione dei migliori concept con Design Marathon al MAXXI, mentoring per la realizzazione dei prototipi ed esposizione finale dei lavori.

Un'occasione concreta per avvicinare i ragazzi al mondo del design, dell'innovazione e delle professioni creative, promuovendo al tempo stesso il territorio e le sue eccellenze.

ZONE FRANCHE DOGANALI NEL LAZIO: APERTA LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

Informiamo che sul BURL n. 32 del 21 aprile 2026 è stata pubblicata la Determinazione n. G04864 relativa all'Avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse all'insediamento nelle Zone Franche Doganali intercluse.

L'iniziativa è finalizzata a individuare il fabbisogno del territorio e definire successivamente le aree interessate, senza graduatorie o benefici diretti in questa fase.

Possono partecipare operatori pubblici e privati interessati ad attività industriali, commerciali, logistiche e di servizi.

Le domande dovranno essere presentate entro 60 giorni dalla pubblicazione, secondo le modalità previste dall'Avviso regionale.

RASSEGNA GIURISPRUDENZIALE

Ance propone una rassegna settimanale delle più recenti e rilevanti sentenze in materia di urbanistica e di edilizia.



Immobili condonati - Legittimità.

Pur se secondo una consolidata ma risalente giurisprudenza un immobile condonato può essere oggetto solo di interventi manutentivi e non di nuove opere, appare preferibile ritenere, sulla base dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del Dpr 380/2001, che un immobile condonato acquisisce piena legittimità urbanistica e può essere oggetto degli stessi interventi consentiti a un immobile legittimamente assentito, ivi inclusa la ristrutturazione edilizia, posto che il rilascio del titolo in sanatoria, pur costituendo una fattispecie eccezionale di legge, alla luce del generale principio dell'ordinamento italiano ed eurounitario di certezza del diritto, che non ammette zone "grigie" e che è stato recentemente confermato dalla Corte Costituzionale come bene munito di tutela costituzionale, ed in conformità alle previsioni costituzionali di cui agli articoli 41 e 42 di tutela dell'iniziativa economica e della proprietà, deve necessariamente conferire al bene una piena legittimità giuridica sotto il profilo edilizio, ai fini di un suo godimento e di un suo commercio giuridico rispettosi delle esigenze di interesse pubblico generale sottese alla qualità, sicurezza e salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, al diritto alla casa e al benessere economico dei lavoratori, delle comunità locali e dell'intero. (Consiglio di Stato, sez. IV, 9 aprile 2026, n. 1712)

Cambio di destinazione d'uso del sottotetto da deposito ad abitativo - Permesso di costruire.

La modifica della destinazione d'uso del sottotetto da deposito o simile ad abitativo integra un mutamento di destinazione d'uso che interviene tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, sicché detto intervento è subordinato al rilascio del permesso di costruire ex art. 10, comma 1, lett. c), del D.P.R. n. 380/2001. In tal senso depone anche il disposto dell'art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001 - inserito dall'art. 17, comma 1, lettera n), del decreto legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, nella legge 11 novembre 2014, n. 164 - a mente del quale deve ritenersi "mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale". La trasformazione di un sottotetto in uno spazio abitabile è quindi urbanisticamente rilevante, poiché incide sul carico urbanistico e, pertanto, necessita di un titolo abilitativo, la cui mancanza determina una situazione di illiceità che va rilevata dall'amministrazione nell'esercizio del suo potere di vigilanza. È inoltre irrilevante la circostanza che gli spazi in questione siano o meno attualmente abitati, essendo sufficiente a determinare la non conformità dell'immobile una accertata modifica edilizia, tale da variare le oggettive attitudini funzionali del bene. (Tar Piemonte, sez. II, 21 aprile 2026, n. 921).

Diversa distribuzione degli ambienti interni - Comunicazione.

La diversa distribuzione degli ambienti interni mediante eliminazione e spostamenti di tramezzature, purché non interessi le parti strutturali dell'edificio, costituisce attività di manutenzione straordinaria soggetta al semplice regime della comunicazione di inizio lavori; in quest'ipotesi, pertanto, l'omessa comunicazione non può giustificare l'irrogazione della sanzione demolitoria che presuppone il dato formale della realizzazione dell'opera senza il prescritto titolo abilitativo. Inoltre, la presenza dei numerosi vincoli esistenti in zona non muta la natura dell'intervento edilizio compiuto dal ricorrente e, quindi, la circostanza che non è richiesto un preventivo titolo edilizio, con presupposta autorizzazione relativa al vincolo stesso, bensì il semplice onere, da parte dell'interessato, di comunicare al comune l'inizio lavori. Infine, anche la pendente domanda di condono edilizio non è da sola sufficiente per sostenere l'ingiunzione a demolire, posto che anche per questo aspetto, la tipologia degli interventi edilizi interni all'immobile non appare porsi quale modificazione strutturale del preesistente stato dei luoghi come è stato definito al momento della presentazione della domanda medesima. (Tar Campania, sez. IX, 20 aprile 2026, n. 2507).

ANCE

FROSINONE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Notiziario ANCE FROSINONE

Notiziario di aggiornamento
dedicato all'industria delle
costruzioni della Provincia di
Frosinone

ANCE FROSINONE

Via del Plebiscito, n. 15
03100 Frosinone
+39.0775817707/01
info@ancefrosinone.it
frosinone.ance.it
cod. fisc. 92081720602

