



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" – CUP: H11B21007650006
S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione normativa e procedimentale

AMBITO: TITOLO EDILIZIO

TAR Puglia, Lecce, 12 giugno 2026, n. 870: annullamento del titolo edilizio ex art. 39 del DPR n. 380/2001 e annullamento ex art. 21-*novies* L. n. 241/1990: differenze – l'illegittimità del titolo edilizio è condizione necessaria ma non sufficiente per l'annullamento, che richiede anche la sussistenza di un concreto e attuale interesse pubblico

La vicenda affrontata dal TAR Lecce riguarda l'avvenuta realizzazione di un manufatto su due livelli insistente a poco meno di 30 metri dalla linea di costa del golfo, su area sottoposta a vincolo paesaggistico e prospiciente la struttura alberghiera di una Società terza controinteressata alla edificazione. La sentenza in commento decide sull'impugnazione ad opera di quest'ultima Società del provvedimento con cui è stata rigettata la sua istanza, proposta ai sensi dell'art. 39 del DPR n. 380/2001, per l'annullamento del permesso di costruire rilasciato. Le ragioni del ricorso: l'omesso esame delle osservazioni rassegnate, con cui aveva evidenziato difformità tra l'opera assentita e quella in concreto realizzata, la sopravvenuta scadenza del permesso di costruire e l'asserita insanabilità del manufatto sotto il profilo edilizio e paesaggistico; la violazione degli artt. 3, 6 e 10 L. n. 241/1990, per non avere l'Amministrazione adeguatamente motivato in ordine all'interesse pubblico concreto e attuale all'annullamento del titolo, anche con riguardo al pregiudizio subito dalla propria struttura alberghiera.

Il TAR, nel respingere il ricorso, chiarisce il rapporto tra l'annullamento del titolo edilizio ex art. 39 del DPR n. 380/2001 e l'annullamento d'ufficio ex art. 21-*novies* della L. n.



241/1990. L'art. 39 – per cui *“entro dieci anni dalla loro adozione le deliberazioni ed i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o comunque in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione, possono essere annullati dalla Regione”* – contempla, analogamente all'art. 21-novies, un potere di annullamento, attribuito ad un soggetto specifico (la Regione), ossia un ente diverso da quello che ha adottato il provvedimento, e con riguardo ad un oggetto specifico, ossia i provvedimenti comunali che autorizzano interventi non conformi a prescrizioni degli strumenti urbanistici o dei regolamenti edilizi o, comunque, in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia vigente al momento della loro adozione. Tuttavia, chiarisce il TAR, pur differenziandosi le due fattispecie di annullamento, anche per quella disciplinata dall'art. 39 è necessario operare una valutazione dell'interesse pubblico concreto e attuale all'annullamento, ossia applicare le regole generali poste dall'art. 21-novies della L. n. 241/1990 in coerenza con i principi dell'ordinamento. La disposizione specifica dettata per l'annullamento edilizio va infatti letta *“alla luce dei canoni costituzionali di cui all'art. 97 Cost. nonché del principio di ragionevolezza, tenendo quale punto di riferimento i presupposti sanciti per l'autotutela ordinaria dall'art. 21-novies, L. n. 241/1990, quali espressione dei più generali principi di imparzialità e buon andamento”*. Ne consegue che la condizione necessaria per attivare l'intervento sostitutivo regionale è certamente l'illegittimità del titolo edilizio, ma tale illegittimità non è sufficiente per annullarlo, in quanto è necessaria anche la sussistenza di un interesse pubblico concreto e attuale a tale annullamento. Tale interesse, ad avviso del TAR Lecce, *“non può coincidere con la mera esigenza di ripristino della legalità violata ma deve tenere conto dell'attualità dell'interesse primario alla rimozione dell'atto (principio di effettività del potere) e compararlo con gli interessi secondari, nonché con le posizioni giuridiche soggettive consolidate in capo ai destinatari (limite esterno all'esercizio della discrezionalità)”*.

Applicati tali principi al caso concreto, la sentenza riconosce che l'amministrazione ha esercitato legittimamente il proprio potere ex art. 39, prendendo in considerazione la situazione complessivamente emergente nel caso di specie ed *“ha adeguatamente tenuto conto delle deduzioni difensive ..., ritenendole tuttavia non idonee ad integrare l'interesse*



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

pubblico all'annullamento, in base ad una valutazione pur sempre opinabile, ma ampiamente argomentata ...”, anche tenuto conto degli impatti e delle diseconomie che avrebbe comportato la demolizione dell’edificio realizzato. In concreto, il diniego gravato non si limita ad affermare in modo generico ed apodittico l’assenza di interesse pubblico alla demolizione dell’opera, ma prende in considerazione gli aspetti urbanistici ed edilizi concretamente incisi, anche alla luce delle deduzioni della Società istante, e per tali ragioni ne è stata riconosciuta la legittimità.

[Consulta la sentenza](#)