

# Sull'obbligo di provvedere della Pubblica Amministrazione e sull'inidoneità al passaggio in giudicato delle osservazioni del giudicante che non siano funzionali alla decisione

di Vincenzo Detomaso

Data di pubblicazione: 26-9-2026

*L'obbligo di concludere i procedimenti che conseguono obbligatoriamente a un'istanza del privato, stabilito in via generale dall'art. 2 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, non deve essere inteso in senso formalistico, ma come garanzia sostanziale per l'interessato a che l'Amministrazione adotti un provvedimento esplicito idoneo a incidere sulla sua posizione giuridica qualificata e differenziata, in senso positivo o negativo. Tale obbligo non sussiste, dunque, quando l'assunzione di una determinazione da parte dell'Amministrazione non corrisponderebbe ad alcun interesse giuridicamente apprezzabile dell'istante.*

*Pertanto, a fronte di una ingiunzione di demolizione ormai consolidatasi e in assenza del prescritto titolo edilizio in sanatoria, quand'anche sia stata avanzata un'istanza avente ad oggetto l'accertamento di compatibilità paesaggistica, viene meno in capo alla P.A. procedente l'obbligo di provvedere rispetto a quest'ultima istanza poiché l'eventuale sanatoria paesaggistica sarebbe superflua pur operando su un piano autonomo e distinto rispetto a quello del titolo edilizio.*

*L'autorità del giudicato è circoscritta oggettivamente in conformità alla funzione della pronuncia giudiziale, diretta a dirimere la lite nei limiti delle domande proposte, sicché ogni affermazione eccedente la necessità logico-giuridica della decisione stessa deve considerarsi un obiter dictum; di conseguenza sono inidonee a passare in giudicato le osservazioni svolte dal giudicante senza essere funzionali alla decisione (c.d. obiter dicta).*

## Guida alla lettura

La Sentenza che si annota ha ad oggetto un tema di particolare interesse in ordine ai comportamenti della Pubblica Amministrazione, e per essa dei suoi impiegati e funzionari pubblici, circa la sussistenza di un **generalizzato obbligo di procedere**, cui consegue l'**obbligo di provvedere**, rispetto ad ogni **istanza** che promana dal privato.

Dovendo soddisfare esigenze di chiarezza espositiva, sia consentita una sintetica ricostruzione dei fatti di causa che hanno condotto alla pronuncia in commento.

Il Comune di Capalbio, attesa l'installazione in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di un

cancello di importanti dimensioni in assenza dei prescritti titoli [Permesso di Costruire, in quanto l'opera è stata qualificata come nuova costruzione, e Autorizzazione Paesaggistica], il 23 aprile 2018 ha intimato al condominio Il Borgo la demolizione di quanto realizzato *sine titulo*; il condominio ha impugnato il provvedimento dinanzi al T.A.R. per la Toscana che ha respinto il ricorso in quanto ha considerato giustificata l'ingiunzione di ripristino in ragione della **mancanza del titolo paesaggistico**, essendo tale circostanza «*di per sé sufficiente a rendere doverosa l'irrogazione della sanzione demolitoria*», ex art. 167 D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

A fronte della decisione demolitoria del Giudice di primo grado, l'originario ricorrente ha proposto appello innanzi il Consiglio di Stato che lo ha respinto.

Contemporaneamente all'iniziativa processuale, il condominio l'11 agosto 2023 ha avanzato **istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica** dell'intervento, rispetto a cui l'Ente locale è rimasto silente; a fronte del silenzio della P.A., il condominio ha presentato ricorso al T.A.R. per la Toscana che ha condannato il Comune a provvedere sull'istanza.

In specie, secondo il Giudice di prime cure, mentre la **sanatoria edilizia di cui all'art. 36 del Testo Unico Edilizia**, approvato con d.P.R. n. 380/2001, deve essere **presentata entro un termine di novanta giorni**, per **quella paesaggistica non sarebbe previsto alcun termine e il Comune dovrebbe quindi pronunciarsi su di essa, senza poterla considerare «tardiva»**.

Il Comune di Capalbio, dunque, ha presentato appello, chiedendo la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado; l'istanza cautelare è stata accolta, così che con Ordinanza è stata concessa la sospensione dell'esecutività della pronuncia di primo grado.

In proposito, parte appellante produce in giudizio la relazione della Polizia Locale in cui si dà atto che al 22 aprile 2026 il cancello non è stato ancora rimosso, di talchè non v'è stata ottemperanza all'ingiunzione di demolizione; parte resistente, invece, allega l'istanza di accertamento di conformità del cancello inoltrata il 29 aprile 2026, ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, con gli allegati e la ricevuta di presentazione.

Preliminarmente, il Giudice di ultima istanza affronta una questione in rito precisando che, ex art. 104, comma 2, cod. proc. amm., è **ammessa la produzione in appello di nuovi documenti come nel caso di specie allorquando, essendo sopravvenuti rispetto alla sentenza del T.A.R., non avrebbero potuto essere prodotti nel giudizio di primo grado**.

Dopodichè, il Collegio giudicante passa in rassegna nel merito i motivi di appello ritenuti fondati.

Orbene, al fine di comprendere la *ratio decidendi* della sentenza qui annotata, è il caso di ricondurre a sistema l'istituto dell'**accertamento di compatibilità paesaggistica** la cui disciplina, come si è detto più sopra, riposa nell'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004, rubricato "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*".

Se è vero - come è vero - che l'art. 167 D.Lgs. n. 42/2004 non prevede un termine entro cui può essere richiesto l'**accertamento di compatibilità paesaggistica** è fuor di dubbio che, in ragione di una interpretazione sistematica di tale disposizione codicistica unitamente all'art. 36 d.P.R. n. 380/2001, la **compatibilità paesaggistica** di un'opera **non può essere richiesta quando sia decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria**; *id est* il termine entro cui dovrà essere richiesto tale accertamento è di 90 (novanta) giorni il cui *dies a quo* decorre dalla notifica dell'ingiunzione a demolire<sup>[1]</sup>.

Nel caso che ci occupa, il condominio solo l'11 agosto 2023 ha presentato **istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica**, quindi a quasi ben cinque anni dal 23 aprile 2018 quando è stato attinto dall'ingiunzione di demolizione.

Pertanto, l'Ente locale ritenuta tardiva la proposizione di tale ultima istanza è rimasto silente.

All'uopo, la Sezione II del massimo consesso della Giustizia Amministrativa, attesa la condanna in primo grado del Comune che ha sancito l'obbligo per quest'ultimo di pronunciarsi sull'**istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica** avanzata dal condominio seppur tardivamente rispetto all'Ordinanza di demolizione i cui effetti si erano consolidati in quanto il giudizio proposto per l'annullamento dell'ingiunzione si è concluso in senso sfavorevole per il privato tanto in primo grado quanto in appello, ha ancora una volta chiarito e delimitato la portata dall'art. 2, Legge 7 agosto 1990, n. 241.

Invero, sebbene la legge sul procedimento amministrativo all'art. 2 ha positivizzato il **principio di doverosità**, peraltro in uno al principio di tempestività, l'**obbligo di avviare e concludere i procedimenti** che hanno avuto impulso da un'istanza del privato non deve essere generalizzato, essendo piuttosto *«garanzia sostanziale per l'interessato a che l'Amministrazione adotti un provvedimento esplicito idoneo a incidere sulla sua posizione giuridica qualificata e differenziata, in senso positivo o negativo»*.

In altre parole, non si rinviene nell'ordinamento giuridico un **generalizzato obbligo di procedere**, cui consegue l'**obbligo di provvedere**, in capo alla Pubblica Amministrazione soprattutto quando l'assunzione di una determinazione da parte di quest'ultima non corrisponderebbe ad alcun interesse giuridicamente apprezzabile dell'istante.

Applicando plasticamente il principio enunciato alla vicenda sottoposta allo scrutinio dei Giudici di Palazzo Spada, ne consegue che del tutto superflua sarebbe stata la determinazione della P.A. appellante qualora favorevole al privato che ha promosso l'**istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica**, atteso il consolidamento dell'**Ordinanza di demolizione** e la mancanza di un **titolo edilizio in sanatoria** che, unitamente alla **compatibilità paesaggistica**, avrebbero reso legittima l'opera realizzata<sup>[2]</sup>.

Circa la sussistenza di un generalizzato **obbligo di procedere**, inteso come obbligo di avviare il procedimento, cui consegue l'obbligo di provvedere, inteso come obbligo di concludere il procedimento con un provvedimento espresso, deve rilevarsi come in dottrina si scorgono due diversi orientamenti: un primo orientamento riconosce in capo all'Amministrazione un **generalizzato obbligo di procedere a fronte di qualsivoglia istanza che si fonda su di**

**una suggestiva equivalenza tra procedimento e processo**, nell'ambito del quale come è noto non vi sono domande giudiziali a cui non segua necessariamente una risposta del Giudice, finanche solo in rito; il secondo orientamento, peraltro maggioritario, prende le mosse da una **interpretazione che qualifica l'art. 2 della legge sul procedimento amministrativo come disposizione di secondo grado**, per cui non stabilirebbe in quali casi alla presentazione di una istanza consegua l'obbligo per la P.A. di iniziare il procedimento, ma **rinvierebbe implicitamente ad altre disposizioni legislative di «primo grado» per l'individuazione di tali casi**.

In realtà, la pronuncia in rassegna offre un *quid pluris* a questo secondo orientamento, che in dottrina si ribadisce essere prevalente, ossia **nega l'esistenza di un generalizzato obbligo di procedere e subordina tale obbligo ad un ulteriore presupposto individuato nella corrispondenza della determinazione positiva della Pubblica Amministrazione all'interesse giuridicamente apprezzabile dell'istante**; di talchè, qualora non sussista un interesse giuridicamente apprezzabile dell'istante, l'Amministrazione sarebbe sollevata dall'obbligo di procedere.

Venendo al caso che ci occupa, non essendo stato chiesto né rilasciato alcun titolo che potesse legittimare l'intervento sul piano edilizio, per il condominio non sarebbe di alcuna utilità l'ottenimento della sola sanatoria paesaggistica, perché in ogni caso questa sarebbe insufficiente a impedire l'esecuzione dell'ordine di ripristino e le conseguenze dell'eventuale inosservanza.

Un ulteriore passaggio degno di nota nella Sentenza *de qua* riguarda l'**inidoneità al passaggio in giudicato** delle osservazioni del giudicante che non siano funzionali alla decisione.

Al riguardo, è doveroso ribadire l'orientamento ormai consolidatosi secondo cui nel processo amministrativo il **giudicato** si forma in relazione ai **motivi di gravame** e non anche alle affermazioni ulteriori eventualmente contenute nella sentenza, in quanto l'**autorità del giudicato** è circoscritta oggettivamente in **conformità alla funzione della pronuncia giudiziale**, diretta a dirimere la lite nei limiti delle domande proposte, sicché ogni affermazione eccedente la necessità logico-giuridica della decisione stessa deve considerarsi un *obiter dictum*; di conseguenza sono inidonee a passare in giudicato le osservazioni svolte dal giudicante senza essere funzionali alla decisione (c.d. *obiter dicta*), ossia le enunciazioni della sentenza prive di relazione causale con il *decisum* identificato dai motivi a base della specifica domanda giudiziale<sup>[3]</sup>.

Alla luce di questo orientamento, dinanzi al Consiglio di Stato non avrebbe potuto essere [come di fatto non lo è stata] valorizzata la doglianza, sollevata dall'appellata, secondo cui nella pronuncia del T.A.R. per la Toscana, resa all'esito di un primo e diverso giudizio con cui è stato rigettato il ricorso avverso l'ingiunzione di demolizione, il Tribunale fiorentino ha affermato che il cancello «*non sembra presentare le caratteristiche e l'impatto della "nuova costruzione"*», in quanto tale passaggio alcuna rilevanza ha assunto ai fini del corteo argomentativo che ha condotto alla declaratoria di rigetto del ricorso, atteso che la mancanza di titolo paesaggistico giustifica di per sé l'ordine di ripristino e ad alcun esito differente

condurrebbe la circostanza per cui non è necessario il Permesso di Costruire per la installazione di una cancellata.

Conclusivamente, la Sezione II del Consiglio di Stato ha accolto l'appello e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, ha respinto il ricorso di primo grado proposto originariamente dall'appellata.

Pubblicato il 01/07/2026

**N. 05264/2026REG.PROV.COLL.**

**N. 00174/2026 REG.RIC.**

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**Il Consiglio di Stato**

**in sede giurisdizionale (Sezione Seconda)**

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 174 del 2026, proposto dal Comune di Capalbio, in persona del Sindaco in carica, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessandro Antichi, con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia;

***contro***

condominio il Borgo di Capalbio, in persona dell'amministratore, rappresentato e difeso dall'avvocato Paolo Piemontese, con domicilio digitale come da p.e.c. da registri di giustizia;

***per la riforma***

della sentenza del Tribunale amministrativo regionale per la Toscana, sezione terza, 18 novembre 2025, n. 1872/2025, resa tra le parti.

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Condominio il Borgo di Capalbio;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2026 il consigliere Alessandro Enrico Basilico e viste le conclusioni scritte delle parti;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

### FATTO e DIRITTO

1. Il Comune di Capalbio impugna la sentenza che, accogliendo il ricorso del condominio Il Borgo di Capalbio, lo ha condannato a pronunciarsi sull'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica presentata per un cancello di metallo.

2. I fatti di causa rilevanti, quali emergono dalle affermazioni delle parti non specificamente contestate e comunque dagli atti e documenti del giudizio, possono essere sinteticamente ricostruiti nei termini seguenti.

2.1. Con ordinanza n. 15 del 23 aprile 2018 il Comune di Capalbio ha intimato al condominio Il Borgo la demolizione delle seguenti opere, considerate un intervento di nuova costruzione in assenza di permesso di costruire in area soggetta a vincolo paesaggistico: *«realizzazione di un cancello metallico di notevoli dimensioni, dotato di apertura scorrevole e di un ulteriore cancello pedonale entrambi posti ad una distanza dalla pertinenza stradale di circa 19 metri»*.

2.2. Il condominio ha impugnato il provvedimento dinanzi al T.a.r. per la Toscana, che ha respinto il ricorso con sentenza n. 317 del 10 marzo 2022, considerando giustificata l'ingiunzione di ripristino per la mancanza del titolo paesaggistico, ritenuta *«di per sé sufficiente a rendere doverosa l'irrogazione della sanzione demolitoria»* ai sensi dell'art. 167 del codice dei beni culturali e del paesaggio approvato con d.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

2.3. Il condominio ha proposto appello contro la decisione di primo grado, che tuttavia il Consiglio di Stato ha respinto con sentenza della quarta sezione n. 7870 dell'8 ottobre 2025.

2.4. In parallelo, con istanza dell'11 agosto 2023 il condominio ha chiesto l'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento.

2.5. Dinanzi al silenzio del Comune, ha quindi proposto ricorso al T.a.r. per la Toscana, dando avvio al presente giudizio.

3. Con sentenza 18 novembre 2025, n. 1872, il Tribunale ha accolto il ricorso, condannando il Comune a provvedere sull'istanza.

In particolare, secondo il T.a.r., mentre la sanatoria edilizia di cui all'art. 36 del testo unico dell'edilizia approvato con d.P.R. n. 380 del 2001 deve essere presentata entro un termine di novanta giorni, per quella paesaggistica non sarebbe previsto alcun termine e il Comune dovrebbe quindi pronunciarsi su di essa, senza poterla considerare "tardiva".

4. Il Comune ha presentato appello, chiedendo la sospensione dell'esecutività della sentenza di primo grado e deducendo i seguenti motivi:

I) Erronea interpretazione e falsa applicazione dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 e dell'art. 2 della L. 241/1990. Violazione dei principi generali in materia di obbligo di provvedere, certezza dei rapporti giuridici, effettività dell'azione amministrativa e ragionevolezza. Travisamento dei fatti.

II) Erronea valutazione sulla sussistenza dell'interesse del ricorrente e sulla portata del giudicato amministrativo formatosi sulla sentenza del Consiglio di Stato n. 7870/2025. Violazione e falsa applicazione dell'art. 100 c.p.c.

III) Travisamento dei fatti e falsa applicazione della normativa urbanistico-edilizia e paesaggistica (artt. 134, 137 L.R. Toscana 65/2014; art. 167 D. Lgs. 42/2004). Omessa valutazione della duplice e concorrente illegittimità dell'intervento.

4.1. Nel giudizio di secondo grado si è costituito il condominio, chiedendo il rigetto del gravame.

4.2. Con ordinanza n. 320 del 28 gennaio 2026 l'istanza cautelare è stata accolta.

4.3. Nel prosieguo del giudizio, le parti hanno depositato documenti e memorie.

In particolare, il Comune:

a) ha prodotto il rapporto di servizio della polizia locale del 22 aprile 2026, nel quale si riferiva che il cancello risultava ancora installato, senza che fossero visibili interventi riconducibili alla sua rimozione o adeguamento;

b) ha presentato una memoria difensiva il 21 maggio 2026 e repliche agli scritti avversari il 27 maggio 2026.

Il condominio, dal canto suo:

a) ha prodotto l'istanza di accertamento di conformità del cancello inoltrata il 29 aprile 2026, ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, con gli allegati e la ricevuta di presentazione;

b) ha presentato una memoria difensiva il 22 maggio 2026 e repliche agli scritti avversari il 29 maggio 2026.

4.4. Alla camera di consiglio del 9 giugno 2026 la causa è passata in decisione.

5. Con il proprio appello, il Comune contesta il percorso argomentativo seguito dal T.a.r. per la Toscana.

In particolare, con le varie censure dedotte, si sostiene che:

I) il termine per la presentazione dell'istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica, pur non indicato nell'art. 167 del d.lgs. n. 42 del 2004, si ricaverebbe comunque in forza di un'interpretazione sistematica che tenga conto anche dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, non essendo possibile accertare la compatibilità paesaggistica di un'opera quando sia decorso inutilmente il termine per l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria;

II) essendosi consolidati gli effetti dell'ingiunzione di demolizione, dato l'esito del giudizio proposto per il suo annullamento, sfavorevole per il privato, l'eventuale dichiarazione di compatibilità paesaggistica sarebbe inutile, rimanendo valido ed efficace l'ordine di ripristino;

III) l'ordinanza di demolizione si fondava sul duplice presupposto della mancanza sia del titolo edilizio, sia di quello paesaggistico, pertanto l'ottenimento del secondo sarebbe comunque inidoneo a sanare l'abuso nella sua interezza.

6. Secondo il condominio, invece, l'ingiunzione di ripristino sarebbe stata ritenuta giustificata dal T.a.r. solo per mancanza del titolo paesaggistico, anche perché – si argomenta – l'installazione di un cancello rientrerebbe nell'alveo dell'edilizia libera. Di conseguenza, la dichiarazione di compatibilità paesaggistica sarebbe sufficiente a legittimare l'opera e il Comune dovrebbe pronunciarsi sull'istanza, non essendovi termini perentori per presentarla.

7. Prima di esaminare nel merito gli argomenti delle parti, il collegio dichiara l'ammissibilità dei documenti depositati in appello ai sensi dell'art. 104, comma 2, c.p.a., in quanto, essendo sopravvenuti rispetto alla sentenza del T.a.r., non avrebbero potuto essere prodotti nel giudizio di primo grado.

8. I motivi di appello possono essere esaminati congiuntamente e sono fondati.

8.1. Il ricorso di primo grado è stato proposto dal condominio per ottenere l'accertamento dell'obbligo del Comune di pronunciarsi sull'istanza di accertamento della compatibilità paesaggistica del cancello già oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 15 del 23 aprile 2018.

8.2. L'obbligo di concludere i procedimenti che conseguono obbligatoriamente a un'istanza del privato, stabilito in via generale dall'art. 2 della legge 7 agosto 1990, n. 241, non deve essere inteso in senso formalistico, ma come garanzia sostanziale per l'interessato a che l'amministrazione adotti un provvedimento esplicito idoneo a incidere sulla sua posizione giuridica qualificata e differenziata, in senso positivo o negativo. Tale obbligo non sussiste, dunque, quando l'assunzione di una determinazione da parte dell'amministrazione non corrisponderebbe ad alcun interesse giuridicamente apprezzabile dell'istante.

8.3. Tale è il caso di specie, nel quale il consolidarsi dell'ingiunzione di demolizione e la mancanza del titolo edilizio rendono superflua un'eventuale sanatoria paesaggistica, perché i

due titoli operano su piani distinti e autonomi, ma sono entrambi necessari affinché l'intervento sia legittimo (sul punto, tra le tante, Cons. Stato, sez. IV, 21 maggio 2024, n. 4527).

Sotto il primo profilo, si osserva che l'ordinanza di demolizione n. 15 del 23 aprile 2018 si fondava sull'esecuzione di un intervento di nuova costruzione realizzato in assenza di permesso di costruire in area vincolata: veniva dunque rilevata la mancanza sia del titolo edilizio, sia di quello paesaggistico.

Il giudizio proposto per l'annullamento dell'ingiunzione si è concluso in senso sfavorevole per il privato, tanto in primo grado, quanto in appello. Di conseguenza, si sono consolidati gli effetti dell'ordine di ripristino.

In queste circostanze, il privato avrebbe dovuto chiedere l'accertamento di conformità edilizia ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380 del 2001, dunque entro novanta giorni dall'emissione dell'ordinanza di demolizione (in base al rinvio del comma 1 del citato art. 36 all'art. 31, comma 3, del medesimo decreto).

Non essendo stato chiesto né rilasciato alcun titolo che potesse legittimare l'intervento sul piano edilizio, per il condominio non sarebbe di alcuna utilità l'ottenimento della sola sanatoria paesaggistica, perché in ogni caso questa sarebbe insufficiente a impedire l'esecuzione dell'ordine di ripristino e le conseguenze dell'eventuale inosservanza.

8.4. Non conduce a una conclusione diversa la motivazione della sentenza del T.a.r. per la Toscana n. 317 del 10 marzo 2022, invocata dal condominio a supporto della propria tesi circa il fatto che non fosse necessario il permesso di costruire.

Vero è che il Tribunale fiorentino aveva affermato che il cancello «*non sembra presentare le caratteristiche e l'impatto della "nuova costruzione"*», tuttavia questo passaggio della motivazione è un mero *obiter dictum*, che esorbita dal giudicato (sull'inidoneità al passaggio in giudicato delle osservazioni del giudicante che non siano funzionali alla decisione, tra le tante, Cons. Stato, III, 3 marzo 2023, n. 2246).

Depongono in tal senso, in primo luogo, l'uso del verbo "sembrare", che allude a un dubbio ancora irrisolto sulla qualificazione giuridica dell'intervento; inoltre, l'espressa precisazione che «*il tema non richiede peraltro di essere ulteriormente approfondito*», contenuta nel paragrafo successivo, che conferma la scelta del giudice di non pronunciarsi su questo specifico profilo con una statuizione idonea a passare in giudicato; infine, il fatto che il passaggio invocato dall'appellato eccede la necessità logico-giuridica della decisione, la quale, come già evidenziato, si fonda sull'assorbente rilievo che la mancanza di titolo paesaggistico giustifica di per sé l'ordine di ripristino.

8.5. Per la stessa ragione, non influisce sull'esito del giudizio la presentazione dell'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis del d.P.R. n. 380 del 2001, la quale è inidonea a incidere sugli effetti dell'ordine di demolizione, ormai consolidatisi.

9. In conclusione, essendo l'eventuale dichiarazione di compatibilità paesaggistica priva di utilità giuridicamente apprezzabile per il privato – perché non potrebbe inibire gli effetti dell'ingiunzione di ripristino n. 15 del 23 aprile 2018, dato che il titolo edilizio in sanatoria non è stato chiesto né concesso nei termini – il Comune di Capalbio non aveva l'obbligo giuridico di provvedere sull'istanza di sanatoria paesaggistica presentata dal condominio Il Borgo di Capalbio.

10. Pertanto, l'appello dell'ente deve essere accolto e, in riforma della sentenza impugnata, deve essere respinto il ricorso di primo grado.

11. L'assoluta novità delle questioni dibattute dalle parti giustifica la compensazione delle spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

P.Q.M.

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione seconda, definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie e per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, respinge il ricorso di primo grado. Compensa le spese di lite di entrambi i gradi di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 9 giugno 2026 con l'intervento dei magistrati:

Luigi Massimiliano Tarantino, Presidente FF

Antonella Manzione, Consigliere

Francesco Guarracino, Consigliere

Alessandro Enrico Basilico, Consigliere, Estensore

Stefano Filippini, Consigliere

---

[\[1\]](#) Cons. Stato, Ad. Plen., 11 ottobre 2023, n. 16; Cons. Stato, Sez. II, 01 dicembre 2025, n. 9409.

[\[2\]](#) Cons. Stato, sez. IV, 21 maggio 2024, n. 4527.

[3] *Ex multis* Cons. Stato, Sez. III, 3 marzo 2023, n. 2246; Cons. Stato, Sez. III, 24 settembre 2020, n. 5585; Cons. Stato, Sez. III, 21 novembre 2019, n. 7934; Cons. Stato, Sez. V, 18 gennaio 2017, n. 202; Cons. Stato, Sez. IV, 28 luglio 2016, n. 3415; Cons. Stato, Sez. VI, 19 gennaio 2012, n. 206.