

Passo carrabile su un edificio di pregio censito dal piano, serve il parere comunale espresso

Con la sentenza n. 15858/2026 il TAR Lazio conferma che sugli edifici moderni di pregio censiti dal piano regolatore, anche se non vincolati per legge, ogni opera esterna richiede il parere preventivo della Sovrintendenza comunale, perfino un cancello carrabile nella recinzione. Il parere non si forma per silenzio assenso e il numero civico assegnato al varco non crea alcun affidamento.

di [Redazione tecnica](#) – 15.10.2026

Per aprire un passo carrabile su un edificio tutelato dal piano regolatore serve il parere della Sovrintendenza comunale? E se l'ufficio tace per oltre 60 giorni, scatta il silenzio assenso sul parere? Il numero civico assegnato al cancello già aperto basta a metterlo in regola?

A questi interrogativi risponde il TAR Lazio con la sentenza n. 15858 del 9 ottobre 2026, che chiarisce come, sugli edifici moderni di pregio censiti dal piano regolatore pur senza vincolo di legge, anche un passo carrabile nella recinzione richieda il parere preventivo e favorevole della Sovrintendenza comunale, qualunque sia la categoria edilizia dell'intervento. Chi vuole ricavarsi un posto auto in giardino aprendo un varco nel muro perimetrale di uno di questi edifici può vedersi fermare il titolo da un parere negativo, e non lo protegge né il fatto che l'opera, presa in sé, possa rientrare tra gli interventi minori o persino nell'edilizia libera, né l'esistenza di altri passi carrabili autorizzati nel quartiere.

Il silenzio dell'ufficio, poi, non vale come assenso, perché l'art. 20, comma 4, della Legge n. 241/1990 esclude il silenzio assenso per i procedimenti che riguardano il patrimonio culturale e paesaggistico, e la giurisprudenza riconduce a quell'esclusione anche questo parere. Né basta il numero civico attribuito al varco dopo i lavori, che resta un atto di toponomastica e non sostituisce il titolo; e neppure serve contestare il rischio che altri proprietari replichino l'apertura, quando il diniego regge già sulla perdita di continuità della recinzione originaria.

Cancello carrabile nel muro di cinta di una palazzina di pregio: la vicenda

Tutto è cominciato nel 2020, quando il proprietario di un'abitazione al piano terra con giardino, in una palazzina condominiale, ha chiesto al Comune l'apertura di un passo carrabile. Realizzato il cancello, nel 2021 il Comune ha assegnato all'accesso un proprio numero civico e gli uffici hanno poi chiesto, per autorizzare il passo carrabile, il parere preventivo della Sovrintendenza comunale, che con un primo parere ha sollecitato una diversa soluzione progettuale.

Nel 2023, con il cancello esistente già segnalato come privo di titolo, il proprietario ha presentato una SCIA per un nuovo cancello, più ampio, e il parere è stato contrario. Per l'ufficio la recinzione originaria, un muro continuo con inferriata, è parte integrante del complesso architettonico e non può essere interrotta, sia per rispetto dell'impianto originario sia perché l'intervento, replicabile in altri punti, porterebbe a una completa perdita di identità a scala urbana e architettonica, mentre il giardino ha la sola funzione di svago e decoro e non può essere adibito in parte a posto auto. Il diniego è stato poi confermato su richiesta di revisione.

Con ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, poi trasposto davanti al TAR, il proprietario ha invocato l'affidamento generato dal numero civico e dal primo parere, ha sostenuto che l'apertura non sarebbe replicabile per le regole sulla viabilità e che nella zona non mancano passi carrabili autorizzati e trasformazioni ben più incisive, e ha richiamato la disciplina della CILA e il silenzio assenso. Il Comune ha eccepito l'improcedibilità per sopravvenuta carenza di interesse, perché la SCIA da cui traevano origine i pareri non si è mai perfezionata.

Edifici di pregio non vincolati: cosa prevede il piano regolatore sul parere comunale

Il perimetro normativo della vicenda è segnato anzitutto dalle norme tecniche di attuazione del piano regolatore, che censiscono in un apposito elaborato gli elementi di particolare valore da conservare, tra cui gli edifici e i complessi edilizi moderni. Se l'elemento è tutelato per legge, i progetti richiedono il parere favorevole delle Soprintendenze statali o della Regione; se non lo è, quello della Sovrintendenza comunale, che si esprime entro 60 giorni e che, per i progetti abilitati tramite DIA (oggi SCIA, nella lettura del Comune), va acquisito dal privato prima della presentazione.

Una circolare comunale del 2019 dedica poi un passaggio proprio ai passi carrabili, stabilendo che l'apertura di varchi nelle recinzioni esistenti vada operata con molta cautela, guardando alla discontinuità che può creare e al conseguente uso dei giardini come parcheggio.

Sul versante statale rilevano la disciplina del silenzio assenso dell'art. 20 della Legge n. 241/1990, con le esclusioni del comma 4, e l'art. 6-bis del [d.P.R. n. 380/2001 \(Testo Unico Edilizia\)](#), sulla comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), richiamato dal ricorrente.

Passo carrabile su un edificio di pregio: perché il parere serve anche per l'edilizia libera

Il punto fermo da cui partono i giudici è la natura della tutela introdotta dal piano. L'elaborato che censisce gli edifici di pregio, pur non prescrittivo, è parte integrante dello strumento urbanistico e introduce di fatto un vincolo urbanistico, e del resto il Comune può individuare ambiti di tutela ulteriori rispetto ai vincoli di legge, come la giurisprudenza amministrativa ha già affermato richiamando i parametri indicati dalla Corte costituzionale.

Ne discende, secondo una lettura, fondata anche sulla circolare del 2019, che lo stesso TAR ha già fatto propria, che ogni opera esterna sull'immobile censito, a prescindere dalla categoria e anche se riconducibile all'[edilizia libera](#), deve passare dal parere della Sovrintendenza comunale. Nel caso in esame, sulla base dei riscontri versati in atti dall'amministrazione, la palazzina rientra tra gli edifici e complessi edilizi moderni censiti e non è attinta dal vincolo paesaggistico del Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs. n. 42/2004), e ogni intervento edilizio richiede quindi il parere preventivo e vincolante. Per i passi carrabili, i giudici richiamano proprio la cautela che la circolare impone.

Quel parere, aggiungono i giudici, non può formarsi per silenzio, perché né le norme di piano né la legge sul procedimento attribuiscono al decorso dei 60 giorni il valore di un assenso, e la regola generale del silenzio assenso [non si applica ai provvedimenti posti a tutela di interessi sensibili](#), come ha già affermato il Consiglio di Stato in un precedente che il TAR riporta testualmente e che la giurisprudenza ha poi seguito.

Al di là del silenzio, il TAR ritiene immune da eccesso di potere la motivazione fondata sui caratteri originari dell'immobile e sulla recinzione come parte integrante del complesso, la cui continuità non può essere interrotta. Questo passaggio basta a sorreggere il diniego, per cui perdono rilievo le censure sull'impossibilità per altri di replicare l'apertura, mentre i passi carrabili autorizzati altrove non rendono legittimo un intervento non autorizzabile.

Quanto all'affidamento, l'ufficio di tutela non ha mai ritenuto il progetto approvabile, il numero civico è un mero atto toponomastico e il decorso del tempo non genera un affidamento legittimo quando le opere sono prive dei titoli prescritti, come ricorda una giurisprudenza costante, da ultimo il Consiglio di Stato in una pronuncia del giugno 2026. L'interesse a ricorrere, infine, resta intatto anche se la SCIA non si è perfezionata, perché l'annullamento rimuoverebbe un accertamento negativo che il Comune stesso considera ostativo alla prosecuzione o alla riproposizione del progetto.

Recinzione originaria e posto auto in giardino: cosa deve verificare il progettista

Guardata con gli occhi del progettista, la pronuncia sposta la verifica preliminare dalla qualificazione dell'opera allo stato dell'edificio. Prima di chiedersi [quale titolo serva per un cancello](#) o per una pavimentazione destinata alla sosta occorre controllare se l'immobile è censito dal piano, perché in quel caso il parere dell'ufficio di tutela diventa la condizione dell'intervento. Recinzioni, inferriate e giardini possono essere, come in questa vicenda, parti del progetto originario, e il parere valuta proprio l'effetto dell'opera su quei caratteri.

Sul piano sistematico, anche se la sentenza non lo richiama, l'esito è coerente con lo stesso Testo Unico Edilizia, che tanto per l'edilizia libera all'art. 6 quanto per la CILA all'art. 6-bis fa salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici. Il TAR, peraltro, non qualifica il titolo edilizio necessario per il cancello, [tra la CILA richiamata dal ricorrente e la SCIA presentata](#), e non ne ha bisogno, dato che il parere è comunque richiesto.

Passo carrabile e tutela comunale del pregio: cosa cambia per proprietari e tecnici

In conclusione, il TAR Lazio ha respinto il ricorso, lasciando in piedi il parere negativo e la sua conferma in sede di revisione.

La postura che la pronuncia impone è quella di un controllo a monte, perché sugli edifici di pregio censiti dal piano la regola la detta il censimento e non la categoria dell'intervento, e un cancello aperto senza

parere, anche se munito di numero civico, non fonda alcun affidamento da far valere. Per chi compra un'unità al piano terra in questi edifici, un accesso carrabile privo di titolo va verificato prima di dare per acquisito il posto auto, con una verifica preventiva a cui è dedicato il volume [«Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari»](#).

La sentenza si colloca in una linea ormai stabile del giudice amministrativo, che riconosce ai Comuni il potere di proteggere il pregio di edifici e tessuti urbani anche oltre i vincoli di legge e che nega al silenzio dell'ufficio qualsiasi valore di assenso. Su questi edifici la recinzione è una facciata come le altre, e va trattata con la stessa cura.

Passo carrabile su edificio di pregio: le domande più frequenti

Serve il parere comunale per un passo carrabile su un edificio di pregio non vincolato?

Sì, se il piano regolatore censisce l'edificio tra quelli di pregio e subordina gli interventi al parere dell'ufficio comunale di tutela. In questa ipotesi, secondo il TAR Lazio (sentenza n. 15858/2026), il parere serve per ogni opera esterna, anche se riconducibile all'edilizia libera.

Il parere della Sovrintendenza comunale si forma per silenzio assenso?

No. Secondo il TAR Lazio (sentenza n. 15858/2026), né le norme di piano né l'art. 20 della Legge n. 241/1990 consentono di considerare favorevole un parere non espresso nel termine, perché il comma 4 esclude il silenzio assenso per i procedimenti posti a tutela di interessi sensibili come il patrimonio culturale.

Il numero civico assegnato al cancello rende legittimo il passo carrabile?

No. Per il TAR Lazio (sentenza n. 15858/2026) è un mero atto toponomastico, inidoneo a sostituire il titolo abilitativo e a generare un legittimo affidamento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*