



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

13 febbraio 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Tolleranze di cantiere	Le c.d. tolleranze di cantiere di cui all'art. 34-bis Dpr 380/2001 riguardano l'ipotesi di scostamenti dalle misure indicate nel progetto in sede di esecuzione di un intervento e non certo , come accaduto nel caso in esame, opere nuove ed ulteriori, completamente diverse rispetto al progetto originario e in esso non previste , con modifica della sagoma dell'edificio, effettuate in assenza di titolo legittimante.	<i>Tar Lazio, sez. II quater, 2 febbraio 2026, n. 2054</i>
Cessione di cubatura	La ratio sottesa all'istituto dell'asservimento del terreno per scopi edificatori (ovverosia della cd. cessione di cubatura) è di natura perequativa , è cioè quella di accrescere la potenzialità edilizia di un'area che ne è urbanisticamente sprovvista . Ne consegue che, escludendo l'ammissibilità di una cessione di cubatura nel caso di esaurita capacità edificatoria del fondo di destinazione, ossia per l'esaurimento della volumetria con riferimento al lotto del proprietario acquirente della cubatura stessa, si addiverrebbe ad una tacita abrogazione dell'istituto in parola, in quanto il relativo acquisto serve proprio ad attribuire la capacità edificatoria, ovvero una maggiore volumetria, al lotto dell'acquirente, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di verificare se la cessione di cubatura vada o meno ad alterare l'equilibrio urbanistico della zona.	<i>Consiglio di stato, sez. II, 18 dicembre 2025, n. 2151</i>
Condono edilizio – Silenzio assenso DL Salva-Casa - Irretroattività	Il titolo abilitativo tacito (silenzio assenso) per l'istanza di condono edilizio si forma solo in caso di deposito da parte dell'istante di tutta la documentazione richiesta. La domanda di condono deve, pertanto, essere corredata dalla prescritta documentazione indicata dalla legge che è indispensabile proprio ai fini del riscontro dei requisiti soggettivi ed oggettivi. ~~~~ Il Decreto-legge n.69/2024 (c.d. "Salva Casa") non ha valore retroattivo per le istanze presentate	Tar Emilia-Romagna, sez. II, 7 gennaio 2026, n. 17

	prima della sua entrata in vigore.	
Tettoia di copertura – Permesso di costruire	<p>La costruzione di una tettoia di copertura non può qualificarsi come pertinenza, in quanto si tratta di un'opera priva del requisito della individualità fisica e strutturale propria della pertinenza, costituendo parte integrante dell'edificio sul quale viene realizzata. Anche le tettoie di copertura necessitano, dunque, di permesso di costruire quando facciano parte integrante dell'edificio sulle quali vengono realizzate, essendo irrilevante che l'opera possa esprimere o meno una propria volumetria.</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 30 gennaio 2026, n. 03844</i>
Destinazione d'uso - Nozione	<p>La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione della pianificazione. Essa individua il bene sotto l'aspetto funzionale, specificando le destinazioni di zona fissate dagli strumenti urbanistici in considerazione della differenziazione infrastrutturale del territorio, prevista disciplinata dalla normativa sugli standard, diversi per qualità e quantità proprio a seconda della diversa destinazione di zona.</p> <p>L'organizzazione del territorio comunale e la gestione dello stesso vengono realizzate attraverso il coordinamento delle varie destinazioni d'uso in tutte le loro possibili relazioni e le modifiche non consentite di queste incidono negativamente sull'organizzazione dei servizi, alterando appunto il complessivo assetto territoriale. Il mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante è dunque solo quello tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, tenuto conto che nell'ambito delle stesse categorie possono avversi mutamenti di fatto, ma non diversi regimi urbanistico - contributivi, stanti le sostanziali equivalenze dei carichi urbanistici nell'ambito della medesima categoria.</p>	<i>Cassazione Penale, sez. III, 30 gennaio 2026, n. 03841</i>