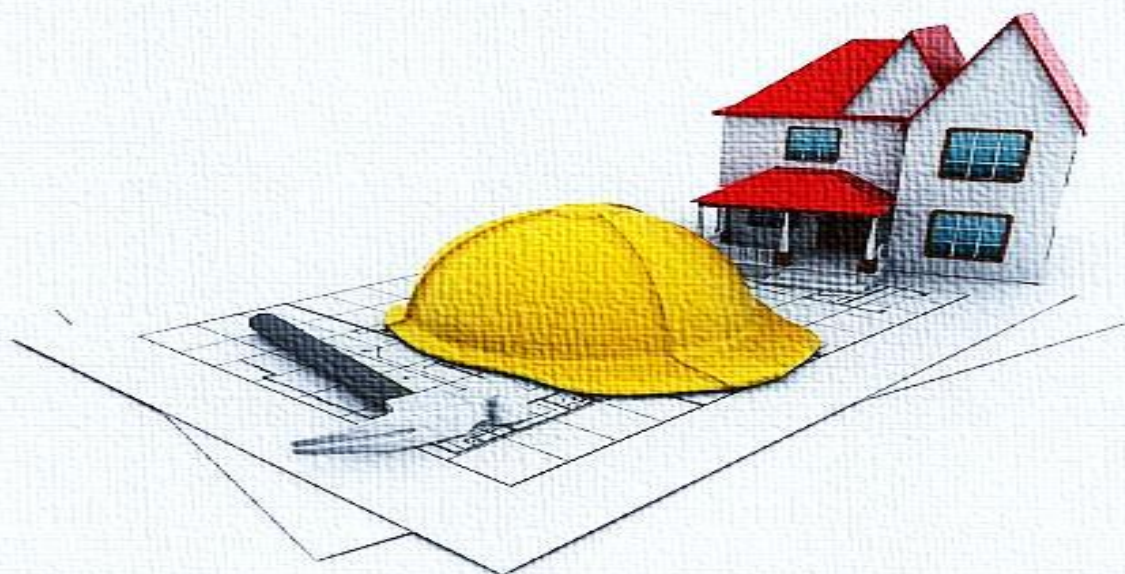


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

13 marzo 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Permesso di costruire – Silenzio-assenso	Deve ritenersi configurabile – e quindi idonea alla formazione del silenzio-assenso – la domanda di permesso di costruire che, pur contenendo tutti i requisiti essenziali, presenti una difformità urbanistica o, più in generale, sia non conforme alla legge.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 9 marzo 2026, n. 1878</i>
Titoli edilizi – Termine impugnazione	Ai fini del computo del termine per l'impugnativa di titoli edilizi rilasciati a terzi, non è richiesta la conoscenza integrale del provvedimento, comprensiva degli atti endoprocedimentali i cui vizi possano ripercuotersi in via derivata sul permesso di costruire, essendo sufficiente la percezione dell'esistenza dello stesso e degli aspetti che ne rendono evidente la lesività della propria sfera giuridica, in modo da concretizzare l'attualità dell'interesse ad agire. Così, la percezione della lesività del titolo edilizio rilasciato a terzi può variare secondo l'astratta assentibilità dell'intervento e secondo lo stato di avanzamento dei lavori. Ed al riguardo, la vicinitas di un soggetto rispetto all'area ed alle opere edilizie contestate, oltre ad incidere sull'interesse ad agire, induce a ritenere che lo stesso abbia potuto avere più facilmente conoscenza della loro entità anche prima della conclusione dei lavori.	<i>Tar Piemonte, sez. II, 11 marzo 2026, n. 546</i>
Demolizione e ricostruzione – Certificato abitabilità nuovo edificio	Nei casi di demolizione e ricostruzione, la demolizione del vecchio fabbricato costituisce condizione necessaria per il rilascio del certificato di abitabilità del nuovo edificio. Quando il permesso di costruire è subordinato alla demolizione del fabbricato preesistente, tale demolizione deve essere effettuata entro il termine di validità del titolo. La realizzazione del nuovo edificio e la sua certificazione di regolare esecuzione rendono impossibile demolire quest'ultimo, con la conseguenza che è il vecchio fabbricato a dover essere eliminato.	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 11 marzo 2026, n. 1959</i>
Opere di urbanizzazione	L'obbligazione di provvedere alla realizzazione delle opere di	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 10 marzo 2026, n. 1931</i>

	urbanizzazione assunta da colui che stipula una convenzione edilizia è “propter rem”, nel senso che essa va adempiuta non solo da colui che tale convenzione ha stipulato, ma anche da colui, se soggetto diverso, che richiede la concessione edilizia; conseguentemente colui che realizza opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, valendosi della concessione edilizia rilasciata al suo dante causa, ha nei confronti del Comune gli stessi obblighi che gravano sull’originario concessionario, ed è con quest’ultimo solidalmente obbligato per il pagamento degli oneri di urbanizzazione.	
Permesso di costruire – Richiesta-Soggetti legittimati	Il permesso di costruire può essere rilasciato, ai sensi dell’art. 11 Dpr 380/2001, esclusivamente al proprietario dell’immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. L’Amministrazione è, quindi, tenuta a verificare la legittimazione del richiedente, accertandone la proprietà o la disponibilità dell’immobile oggetto dell’intervento costruttivo e, in assenza di adeguata documentazione probatoria, deve respingere l’istanza di rilascio di titolo edilizio.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 9 marzo 2026, n. 1843</i>
Frazionamento particella catastale – Atto di acquisizione gratuita al patrimonio comunale	Il frazionamento della particella catastale costituisce un adempimento funzionale alla definizione della consistenza dell’area da acquisire; di conseguenza esso non è necessario nei casi in cui il bene e l’area di sedime siano già stati puntualmente identificati sia nell’ordinanza di demolizione che nel successivo atto di acquisizione. L’atto di acquisizione è legittimo laddove rechi la precisa indicazione dell’area da acquisire al patrimonio comunale in conseguenza dell’inottemperanza all’ingiunzione a demolire senza che sia necessaria alcuna operazione di previo frazionamento catastale.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 9 marzo 2026, n. 1836</i>
Ordine di demolizione in pendenza di condono edilizio	Sono da ritenersi illegittimi gli ordini sanzionatori di demolizione di opere abusive emessi in pendenza del termine o in presenza della già avvenuta presentazione della istanza di condono edilizio. Per	<i>Tar Piemonte, Torino, sez. II, 6 febbraio 2026, n. 211</i>

	effetto degli artt. 38, 43 e 44 della L. 47/1985, richiamati dall'art. 32, comma 25, del D.L. n. 269/2003, convertito con modificazioni nella L. n. 326/2003, l'amministrazione ha infatti il dovere di procedere prioritariamente all'esame della domanda di condono, la cui presentazione sospende tutti i procedimenti sanzionatori in materia edilizia, impedendo all'amministrazione di adottare un provvedimento di demolizione prima che tale domanda sia stata definita.	
--	--	--