

Edilizia e Urbanistica

Rassegna settimanale di giurisprudenza

17 luglio 2026



ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
	Il trasferimento dell'area con contestuale subentro del cessionario negli obblighi convenzionali non determina la liberazione del cedente originario in assenza di un contratto trilaterale di cessione della convenzione o di una espressa dichiarazione del comune di liberazione ai sensi dell'art. 1273 c.c., con la conseguenza che cedente e cessionario rimangono solidalmente obbligati nei confronti dell'ente.	Consiglio di Stato, sez. IV, 16 giugno 2026, n. 4814
Tolleranza di cantiere	L'articolo 34-bis comma 1 dispone che: "Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo". La norma deve essere intesa nel senso che la "tolleranza di cantiere", rilevante per escludere l'abusività dell'intervento, va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, rapportandola alle misure progettuali indicate nella pratica edilizia. L'espressione singola unità immobiliare, infatti, deve essere intesa come porzione dell'edificio dotata di autonomia, a prescindere dal numero di piani di cui essa si compone.	Consiglio di Stato, sez. VI, 21 maggio 2026, n. 4123
Stato legittimo	Lo stato legittimo dell'immobile si ricostruisce attraverso la documentazione dei titoli edilizi legittimanti, avendo cura anche alla destinazione d'uso dello stesso. Conseguentemente, la modifica della destinazione dell'immobile senza apposito titolo è illegittima.	Consiglio di Stato, sez. IV, 8 giugno 2026, n. 4620
Immobile abusivo – Acquisizione al patrimonio del Comune	In tema di reati edilizi, l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'immobile abusivo fa cessare l'interesse alla revoca o alla sospensione dell'ordine di demolizione in capo al precedente proprietario del bene, il quale, a	Cassazione Penale, sez. III, 2 luglio 2026, n. 24403

	seguito del provvedimento acquisitivo, deve ritenersi terzo estraneo alle vicende giuridiche dell'immobile. Infatti, una volta esauritasi la procedura ablatoria con il provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio comunale, provvedimento che costituisce titolo per la successiva immissione in possesso e la trascrizione nei registri immobiliari, il precedente proprietario è privato della titolarità e disponibilità del bene stesso e, quindi, viene a trovarsi anche nella condizione dell'impossibilità di eseguire l'ordine di demolizione, non potendo compiere un atto di intervento su una cosa altrui.	
--	--	--