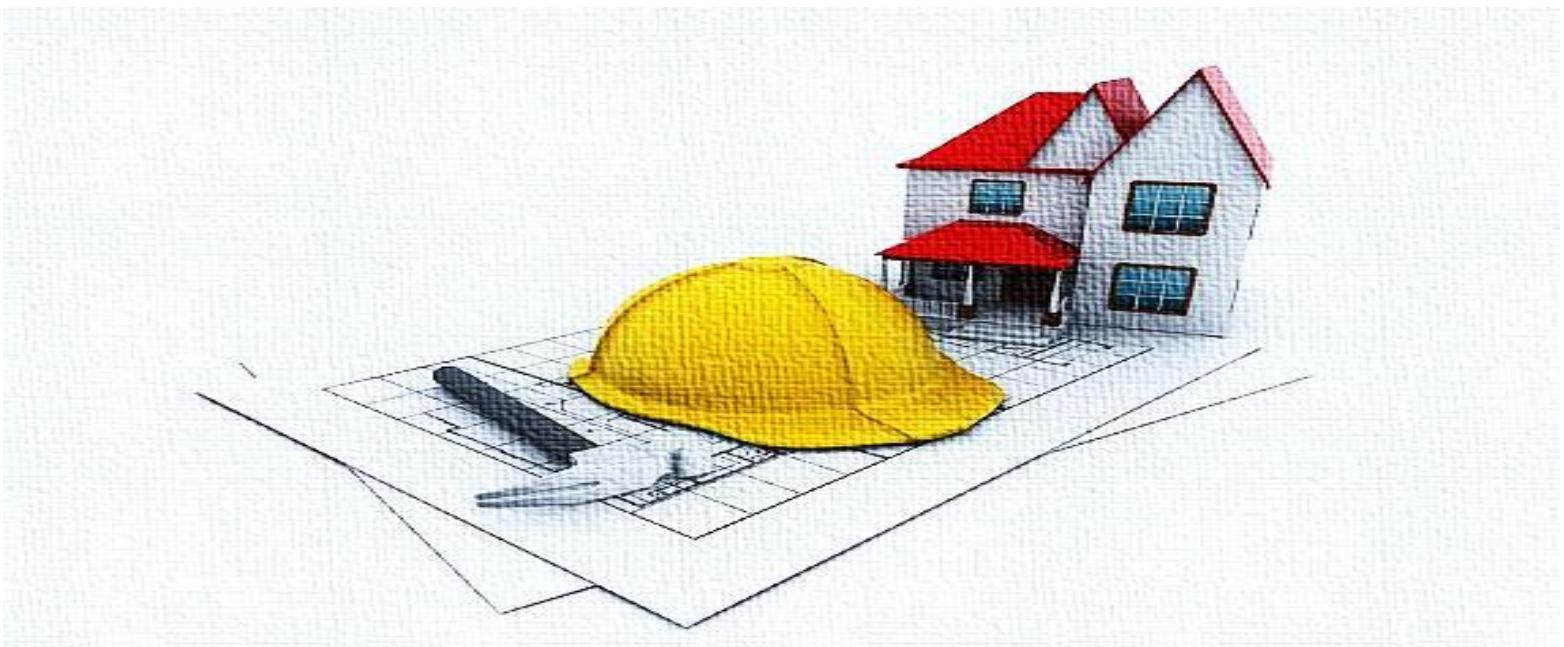


**ANCE**

ASSOCIAZIONE NAZIONALE  
COSTRUTTORI EDILI



# **EDILIZIA E URBANISTICA**

**RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA**

**20 febbraio 2026**

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Cambio di destinazione d'uso – DL Salva-Casa – Regolamentazioni urbanistiche previgenti	<p>Le regolamentazioni urbanistiche previgenti, anche di origine convenzionale, volte a disciplinare i mutamenti di destinazione d'uso, diventano recessive rispetto alle previsioni di cui all'art. 23 ter Dpr 380/2001, così come modificato dal decreto Salva Casa, tanto più se presentano elementi di contrasto rispetto a quest'ultime.</p>	<i>Tar Lazio, sez. II bis, 9 febbraio 2026, n. 2533</i>
Distanze tra costruzioni	<p>Le norme sulle distanze legali disciplinano i rapporti tra fondi privati contigui e non trovano applicazione quando si tratti di opera costruita su area di proprietà demaniale, atteso che, in tal caso, l'eventuale pregiudizio dei diritti dei proprietari dei fondi contigui deve essere valutato in relazione all'uso normale spettante ai medesimi sul bene pubblico.</p>	<i>Cassazione Civile, sez. II, 5 dicembre 2025, n. 31820</i>
Pergotenda	<p>La pergola o i manufatti analoghi danno vita ad un'opera che per le sue caratteristiche strutturali e per i materiali utilizzati, non solamente non determina la stabile realizzazione di nuovi volumi/superfici utili, ma deve anche trattarsi di una struttura leggera, non stabilmente infissa al suolo, sostanzialmente idonea a supportare una "tenda" o una analoga copertura leggera, anche in materiale plastico, ma a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'opera principale sia costituita, appunto, dalla "tenda" quale elemento di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici, finalizzata a una migliore fruizione dello spazio esterno; la struttura rappresenti un mero elemento accessorio rispetto alla tenda di copertura, necessario al sostegno e all'estensione della stessa;</li> <li>- gli elementi di copertura e di chiusura (la "tenda") siano non soltanto facilmente amovibili, ma anche completamente</li> </ul>	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 16 febbraio 2026, n. 1185</i>

	<p>retraibili, in materiale plastico o in tessuto, comunque privi di elementi di fissità, stabilità e permanenza tali da creare uno spazio chiuso, stabilmente configurato che possa alterare la sagoma ed il prospetto dell'edificio “principale”.</p> <p>Tale opera quindi si differenzia dalla tettoia per presentare una struttura più leggera, non stabilmente infissa al suolo e con una funzione meramente accessoria, consistente nel sostegno e nell'estensione della tenda stessa, presentando elementi di copertura e chiusura facilmente amovibili e completamente retraibili.</p>	
<b>Abusi edilizi</b>	<p>A nulla può rilevare che la zona su cui insiste il fabbricato oggetto di causa sia ampiamente urbanizzata, atteso che tale circostanza non attenua in alcun modo le esigenze di tutela del paesaggio insite nella normativa regionale (nel caso in esame si trattava di un fabbricato abusivo realizzato dopo il 1976 nella fascia di inedificabilità assoluta dei 150 metri dalla battigia e che la normativa regionale ritiene insuscettibili di sanatoria).</p>	<i>Tar Sicilia, Palermo, sez. II, 13 febbraio 2026, n. 443</i>
<b>Demolizione e ricostruzione</b>	<p>L'art. 2-bis, comma 1-ter del Dpr n. 380/2001 in tema di demolizione e ricostruzione di edifici dispone che: <i>“Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”</i>. Nel caso esaminato dai giudici (art. 4, comma 13, l.r. Campania 13/2022) vengono consentiti interventi di sostituzione edilizia <i>“a parità di volume”</i>; ne consegue che, non essendo previsti incrementi volumetrici, non ci si può avvalere di quanto previsto dalla suddetta norma.</p> <p style="text-align: center;">~~~</p> <p>Nel caso di un intervento edilizio con modifica dell'area di sedime,</p>	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 21 luglio 2025, n. 6418</i>

	<p><b>modifica della sagoma e dell'altezza del fabbricato, risulta evidente che non si può beneficiare della deroga alle distanze minime, di cui all'art. 9 del d.m. n. 1444/1968 prevista dall'art. 2-bis comma 1-ter, primo periodo, il quale dispone che: "In ogni caso di intervento che preveda la demolizione e ricostruzione di edifici, anche qualora le dimensioni del lotto di pertinenza non consentano la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, la ricostruzione è comunque consentita nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti".</b></p>
--	---