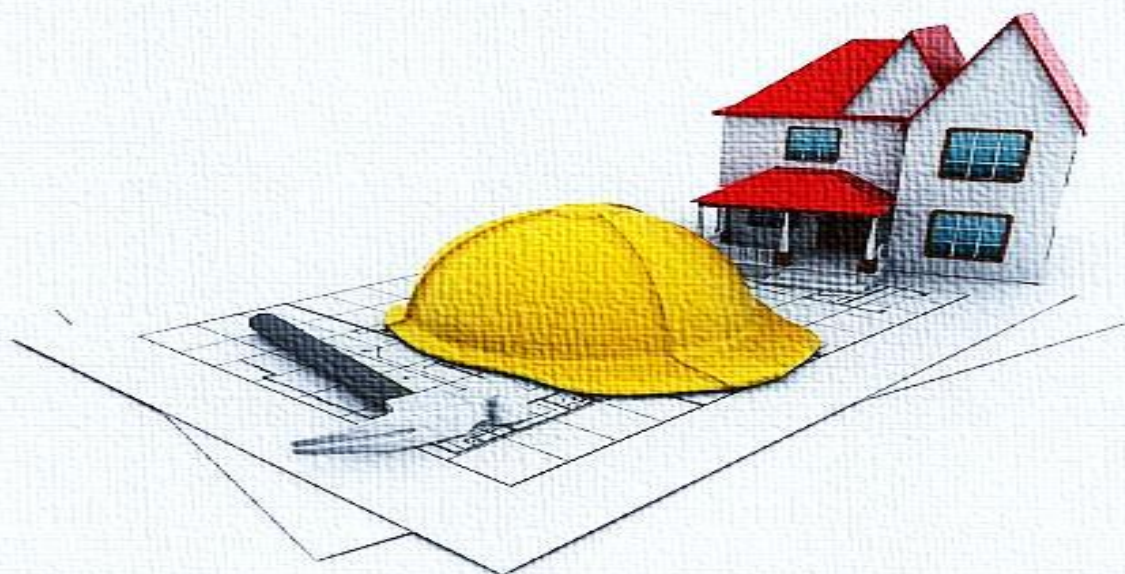


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

20 marzo 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Tettoia – Ristrutturazione edilizia - Permesso di costruire	Una tettoia , indipendentemente dalla sua eventuale natura pertinenziale, integra intervento di ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), del Dpr n. 380/2001 (c.d. Testo unico Edilizia), nella misura in cui realizza l'inserimento di nuovi elementi ed impianti ed è quindi subordinata al regime del permesso a costruire , ai sensi dell'art. 10, comma primo, lettera c), dello stesso Dpr 380/2001 laddove comporti una modifica della sagoma o del prospetto del fabbricato cui inerisce.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 18 marzo 2026, n. 2282</i>
Accertamento di conformità - Ordine di demolizione - Sospensione efficacia	La presentazione di una istanza di accertamento di conformità , ai sensi dell'art. 36 Dpr n. 380/2001 (c.d. Testo unico Edilizia), non rende inefficace il provvedimento sanzionatorio pregresso, non essendovi alcuna automatica necessità per l'Amministrazione di adottare, se del caso, un nuovo provvedimento di demolizione. Essa determina soltanto un arresto dell'efficacia dell'ordine di demolizione, che opera in termini di mera sospensione dello stesso.	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 17 marzo 2026, n. 2266</i>
Pertinenza - Nozione	La natura di pertinenza può essere riconosciuta, ai fini edilizi, in presenza di un oggettivo nesso funzionale e strumentale tra la cosa accessoria e quella principale, nesso tale da consentire esclusivamente la destinazione della cosa ad un uso pertinenziale durevole ed escludere una sua autonoma destinazione. Tale nesso pertinenziale sussiste se l'opera ha una dimensione ridotta e modesta rispetto alla cosa cui inerisce, tale da renderla priva di un autonomo valore di mercato e non comportare un aumento del carico urbanistico o una alterazione significativa dell'assetto del territorio. Pertanto, in materia edilizia la natura pertinenziale è riferibile soltanto ad opere di modesta entità ed accessorie rispetto a quella principale, quali i piccoli manufatti per il contenimento di impianti tecnologici e simili, ma non anche a	<i>Consiglio di Stato, sez. III, 16 marzo 2026, n. 2134</i>

	opere che, dal punto di vista delle dimensioni e della funzione, si connotino per una propria autonomia rispetto a quella considerata principale e non siano coessenziali alla stessa.	
Ordinanza di demolizione - Motivazione	L'ordinanza di demolizione del manufatto edilizio abusivo , anche se emessa a lunga distanza di tempo dalla realizzazione dell'opera, va motivata esclusivamente con il richiamo al carattere abusivo dell'opera realizzata , atteso che il lungo periodo di tempo, intercorrente tra la realizzazione dell'opera abusiva ed il provvedimento sanzionatorio, è circostanza che non rileva ai fini della legittimità di quest'ultimo, sia in rapporto al preteso affidamento circa la legittimità dell'opera (che il protrarsi del comportamento inerte del Comune avrebbe ingenerato nel responsabile dell'abuso edilizio), sia in relazione alla sussistenza in capo all'Amministrazione procedente di un ipotizzato ulteriore obbligo di motivare specificamente il provvedimento in ordine alla sussistenza dell'interesse pubblico attuale a far demolire il manufatto, ove si consideri che, di fatto, la lunga durata nel tempo dell'opera priva del necessario titolo edilizio ne rafforza il carattere abusivo.	<i>Tar Lazio, Roma, sez. II bis, 5 febbraio 2026, n. 2202</i>
Lottizzazione abusiva	Per integrare il reato di lottizzazione abusiva, diversamente dal mero abuso edilizio, è necessaria una illegittima trasformazione urbanistica od edilizia del territorio, di consistenza tale da incidere in modo rilevante sull'assetto urbanistico della zona ; ne consegue che il giudice deve verificare, nei singoli casi, se le opere ritenute abusive abbiano una valenza autonomamente punibile ai sensi dell'art. 44, lett. a) e b), Dpr n. 380/2001, ovvero se esse siano idonee a conferire all'area un diverso assetto territoriale, con conseguente necessità di predisporre nuove opere di urbanizzazione o di potenziare quelle già esistenti, in tal modo sottraendo le relative scelte di pianificazione urbanistica agli organi competenti.	<i>Cassazione penale, sez. III, 16 marzo 2026, n. 9921</i>

Abuso edilizio – Valutazione	La valutazione dell'abuso edilizio presuppone, tendenzialmente, una visione complessiva e non atomistica dell'intervento, giacché il pregiudizio recato al regolare assetto del territorio deriva non dal singolo intervento, ma dall'insieme delle opere realizzate nel loro contestuale impatto edilizio. Ne consegue che, nel rispetto del principio costituzionale di buon andamento, l'amministrazione comunale deve esaminare contestualmente l'intervento abusivamente realizzato, e ciò al fine precipuo di contrastare eventuali artificiose frammentazioni che, in luogo di una corretta qualificazione unitaria dell'abuso e di una conseguente identificazione unitaria del titolo edilizio che sarebbe stato necessario o che può, se del caso, essere rilasciato, prospettino una scomposizione virtuale dell'intervento finalizzata all'elusione dei presupposti e dei limiti di ammissibilità della sanatoria stessa.	<i>Tar Puglia, Lecce, sez. II, 16 marzo 2026, n. 389</i>
Condomo edilizio – Requisiti igienico-sanitari	Non può dubitarsi che il DM 5 luglio 1975 – emanato in attuazione degli artt. 218 e 221 del testo unico delle leggi sanitarie (r.d. n. 1265/1934) – rivesta valenza sostanziale di parametro igienicosanitario primario nella parte in cui fissa i requisiti minimi di salubrità degli alloggi. La disciplina del condono edilizio, di carattere eccezionale e derogatorio, non è suscettibile di interpretazione estensiva tale da incidere sul principio, di rango costituzionale, di tutela della salute, onde le eventuali deroghe ammissibili riguardano norme regolamentari, ma non possono travolgere il nucleo minimo dei presidi igienicosanitari stabiliti dalla fonte primaria e dalla relativa normativa di dettaglio.	<i>Tar Veneto, sez. II, 3 marzo 2026, n. 479</i>