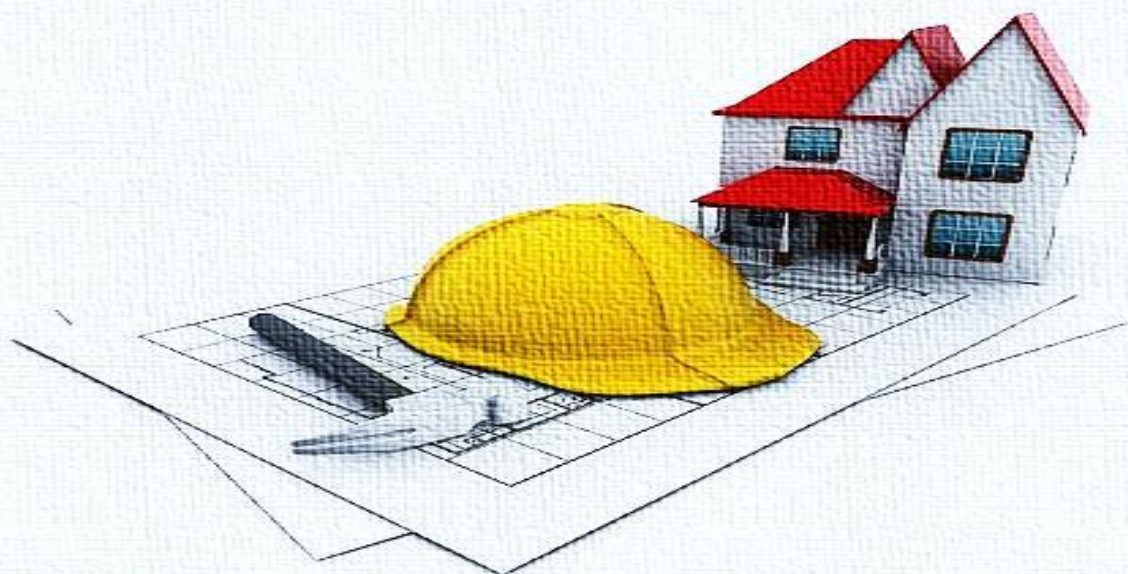


ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI



EDILIZIA E URBANISTICA

RASSEGNA SETTIMANALE DI GIURISPRUDENZA

6 marzo 2026

ARGOMENTO	MASSIME	SENTENZA
Abusi edilizi – Legittimo affidamento	Il privato non può vantare un legittimo affidamento in ordine alla conservazione di un'opera abusiva, pur a fronte del tempo decorso dalla sua realizzazione.	<i>Tar Lazio, Roma, sez. 2-quater, 24 febbraio 2026, n. 3413</i>
Pergotenda – Installazione vetrata – Permesso di costruire	L'installazione di una vetrata su una pergotenda, situata in uno spazio già chiuso su tre lati, comporta la creazione di una nuova volumetria, rendendo pertanto necessario il preventivo rilascio del permesso di costruire.	<i>Consiglio di Stato, sez. II, 25 febbraio 2026, n. 1526</i>
Tettoie– Depositi – Titolo edilizio	Le tettoie e i depositi richiedono il titolo edilizio come nuovi manufatti, anche se civilisticamente dovessero essere qualificabili come pertinenze. Quanto alle tettoie, si tratta infatti di modifiche della sagoma di edifici, ovvero di innovazioni dello stato dei luoghi che richiedono uno specifico titolo edilizio (e ciò non solo per la consistenza in sé delle opere, ma anche per prevenire istanze di sanatorie basate su preesistenze). Quanto ai depositi, si tratta di ulteriori volumetrie e di nuove costruzioni.	<i>Tar Lazio, sez. IV ter. 3 marzo 2026, n. 4015</i>
Ordine di demolizione – Istanza di revoca o sospensione	In materia edilizia, il giudice dell'esecuzione, investito dell'istanza di revoca o sospensione dell'ordine di demolizione conseguente a condanna per costruzione abusiva, ha il potere-dovere di verificare la legittimità e l'efficacia del titolo abilitativo, sotto il profilo del rispetto dei presupposti e dei requisiti di forma e di sostanza richiesti dalla legge per il corretto esercizio del potere di rilascio, la corrispondenza di quanto autorizzato alle opere destinate alla demolizione e, qualora trovino applicazione disposizioni introdotte da leggi regionali, la conformità delle stesse ai principi generali fissati dalla legislazione nazionale.	<i>Cassazione penale, sez. III, 9 febbraio 2026, n. 5053</i>
Permesso di costruire – Oneri di urbanizzazione	L'art. 16 del Dpr n. 380/2001 (c.d. Testo unico dell'Edilizia) prevede che "La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire", mentre, ai sensi del comma 3, va	<i>Consiglio di Stato, sez. IV, 5 febbraio 2026, n. 956</i>

	valutazione atomistica degli interventi edificatori, dovendosi invece attuare una valutazione complessiva delle porzioni degli edifici interessati dalla violazione delle norme urbanistiche (e nel caso esaminato dai giudici degli ultimi piani degli edifici, aventi un'altezza superiore a quelle prevista dalle norme regolamentari). Inoltre, la sanzione ai sensi del suddetto art.38 è attuata in luogo della demolizione (per l'ipotesi di opera edificata sulla base di permesso di costruire rilasciato e poi annullato), sicché deve averne la medesima ampiezza. In sostanza, la determinazione del valore venale deve avere ad oggetto l'intero manufatto interessato dall'abuso (intendendosi per intero manufatto una parte isolabile del fabbricato e non la sua totalità, che nel caso in esame corrispondeva ai secondi e ultimi piani, che hanno tratto vantaggio in termini di utilizzabilità e di destinazione d'uso dal superamento dei limiti di altezza) e non soltanto la parte dell'opera realizzata in difformità. L'opera edilizia abusiva su cui si applica la sanzione non è limitata al solo segmento spaziale modificato, non essendovi nell'art. 38 un riferimento alla modificazione planovolumetrica.	
--	---	--