



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Permesso di costruire scaduto: cosa succede?

Autore: Mariano Acquaviva | 25/11/2020



Decadenza del titolo edilizio: è possibile completare l'opera senza chiedere una nuova autorizzazione comunale? Quando c'è abuso edilizio?

Anche i meno esperti di diritto sanno che, in Italia, per poter costruire o anche solo modificare il proprio immobile bisogna prestare molta attenzione: incorrere in un abuso edilizio è molto semplice. La legislazione italiana prevede infatti che per la

gran parte degli interventi edilizi ci si munisca dell'autorizzazione rilasciata dal Comune. Solamente le opere di minor rilievo sono soggette alla cosiddetta edilizia libera. Il problema è che, per edificare, non solo occorre un titolo edilizio, ma questo titolo deve anche essere ancora valido quando si realizza l'opera per cui è stato rilasciato. **Cosa succede se il permesso di costruire è scaduto?**

È importante sapere che il permesso di costruire (che è il più importante e principale **titolo edilizio** conosciuto dalla legge italiana) è soggetto a scadenza: la sua validità è limitata del tempo e, decorso un certo periodo, decade, divenendo di fatto inutile. Mettiamo il caso che un individuo abbia ottenuto un permesso di costruire dal Comune e poi non abbia realizzato tempestivamente l'opera per cui è stato rilasciato. Cosa succede in un'ipotesi del genere? C'è il rischio di commettere un **abuso edilizio** se si edifica con un permesso di costruire scaduto? Si è poi costretti a demolire il manufatto? Vediamo cosa dice la giurisprudenza.

Permesso di costruire: cos'è?

Il permesso di costruire è un **titolo abilitativo** dell'attività edilizia. Si tratta di un'**autorizzazione** amministrativa che consente di eseguire dei lavori di costruzione, modifica o manutenzione di un edificio o di una sua parte.

Detto in altre parole, il permesso di costruire è un **titolo edilizio** che consente di poter realizzare o modificare una costruzione in conformità con la normativa urbanistica ed edilizia vigente.

È la stessa legge ad affermare che il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente **[1]**.

Permesso di costruire: qual è la sua durata?

Il permesso di costruire ha un'**efficacia limitata** nel tempo. Secondo la legge **[2]**, nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Tuttavia, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad **un anno** dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere

completata, non può superare **tre anni** dall'inizio dei lavori.

Permesso di costruire: cosa succede se scade?

Superato il termine massimo entro cui l'opera deve essere completata (tre anni dall'inizio dei lavori), il permesso di costruire è soggetto a **decadenza**. Cosa succede una volta che il permesso di costruire è scaduto?

Decorsi i termini di legge, il permesso decade di diritto **per la parte non eseguita** tranne che, prima della scadenza, venga richiesta una **proroga**. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato della Pubblica Amministrazione, per **fatti sopravvenuti** estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Ad esempio, si pensi all'esecuzione dei lavori bloccati dal lockdown stabilito dal Governo per la pandemia: in un caso del genere, la richiesta di **proroga del permesso di costruire scaduto** sarebbe più che giustificata.

Peraltro, la legge specifica che la proroga dei termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (si pensi a un **sequestro** disposto dal giudice pensando che sia in corso un abuso edilizio).

In assenza di proroga, se il permesso di costruire è decaduto, la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al **rilascio di nuovo permesso** per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività (dia). Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del **contributo di costruzione**.

In pratica: se il permesso di costruire è scaduto e, dunque, non è stato rispettato il termine di legge, le opere successivamente realizzate saranno illegittime, cioè abusive.

Se il **permesso è in scadenza**, per evitare di incorrere in una costruzione illegittima occorre tempestivamente chiedere proroga del titolo edilizio. Se, invece, il permesso è già scaduto, allora bisogna chiedere il rilascio di uno nuovo limitatamente alla parte di costruzione che deve essere ultimata. In mancanza, si rischia di commettere il [reato di abuso edilizio](#).

Permesso di costruire scaduto: l'opera va demolita?

Se si realizza un'opera con il permesso di costruire scaduto, il Comune potrebbe **ordinare la demolizione** del manufatto realizzato con titolo edilizio decaduto.

Secondo la giurisprudenza **[3]**, va demolita la tettoia realizzata dal proprietario dell'appartamento col **permesso di costruire scaduto**. La demolizione si sarebbe potuta evitare se l'intervento fosse rientrato nell'**edilizia libera**.

A tal fine, non conta che l'intervento costituisca un'opera autonoma oppure una pertinenza dal punto di vista civilistico; rileva piuttosto se sia o meno priva di destinazione autonoma e di impatto urbanistico. Nel caso di specie, bisognava dunque verificare se per forma e dimensioni la tettoia alterassero in modo significativo l'assetto del territorio e fosse in effetti strettamente funzionale soltanto all'edificio principale.

Nella fattispecie, l'opera costituiva senza dubbio una **nuova costruzione**, non avendo struttura leggera, essendo infissa al suolo, realizzata in ferro battuto e avendo dimensioni di oltre dieci metri per tre.

La sentenza si pone dunque nel solco degli altri precedenti giurisprudenziali e del dettato normativo sopra analizzato: in caso di decadenza del permesso di costruire per il superamento dei termini previsti per il **completamento della costruzione**, non è possibile apportare variazioni al progetto né realizzare la parte non eseguita dell'opera; per completare la costruzione è necessario un nuovo titolo edilizio.

Note

[1] Art. 12 D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico in materia edilizia). **[2]** Art. 15 D.P.R. n. 380/2001. **[3]** Tar Lazio sent. n. 9757/2020.