

Il permesso di costruire, se non decade, può legittimare opere abusive!

Alfonsina Capone

Il permesso di costruire è un titolo abilitativo necessario per interventi edilizi di rilevante impatto, come nuove costruzioni e ristrutturazioni significative, secondo quanto stabilito dal Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001). A chiarirne l'importanza di tale titolo al fine della legittimazione di opere preesistenti è stata la sentenza del Tar della Campania dove un ricorrente ha denunciato un abuso edilizio che ha compromesso la sua vista panoramica. Infatti, se in un primo momento il TAR ha ordinato la demolizione della struttura abusiva, successivamente il rilascio da parte del Comune di un permesso di costruire in sanatoria ha permesso la legittimazione della opera.

Interventi edilizi e permessi

Il permesso di costruire è un titolo abilitativo che viene rilasciato dal Comune autorizzando la realizzazione di interventi edilizi di notevole impatto urbanistico, come nuove costruzioni, ampliamenti o ristrutturazioni rilevanti. Secondo l'**art. 10 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001)** "Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente (...)"

Nel permesso di costruire vengono riportati:

- i termini di **inizio dei lavori** che non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo;
- i termini di **ultimazione dei lavori** che non potrà essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori.

Chi costruisce senza permesso o in difformità dallo stesso incorre in sanzioni che possono arrivare anche alla demolizione dell'opera abusiva e, nei casi più gravi, a procedimenti penali.

Infine, è opportuno precisare che il rilascio del permesso comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione e di un contributo di costruzione basati sulla stima dell'importo dei lavori.

Sorge ora un quesito legittimo: cosa accade se ad un'opera abusiva, in quanto priva del titolo edilizio abilitativo o realizzata con titolo non idoneo, viene rilasciato dal Comune in un secondo momento il permesso di costruire?

I chiarimenti arrivano dalla sentenza n.7294/2025 del TAR Campania.

Dalla denuncia alla legittimazione

Il ricorrente, nel 2018, denunciò la perdita della vista panoramica sul golfo di Napoli a causa della costruzione di una struttura metallica definita come un "capannone" con coperture e chiusure laterali, realizzata sul terrazzo di un immobile confinante. Il ricorrente fece quindi appello al TAR contro il silenzio del Comune, che non aveva risposto alla diffida del 2018 con cui chiedeva la demolizione del manufatto. Il Tribunale, a causa

della mancanza del permesso di costruire, ha dichiarato l'illegittimità delle opere incriminate e ha ordinato al Comune di adottare provvedimenti per la rimozione. Successivamente, il Tribunale aveva precisato che l'obbligo di demolizione riguardava l'intera struttura, comprese le parti precedentemente sanate nel 2001, poiché utilizzate per completare la chiusura abusiva dei terrazzi.

Il Comune quindi dispose l'annullamento dell'autorizzazione in sanatoria della CILA, ordinando la demolizione della struttura metallica, ma in un secondo momento ha rilasciato una nuova autorizzazione paesaggistica e un permesso di costruire in sanatoria (2022-2023), questa volta per una struttura ombreggiante descritta come due pergole in ferro.

A questo punto il ricorrente ha quindi presentato un nuovo ricorso, sostenendo l'illegittimità dell'atto avvalendosi delle argomentazioni suddette, ma il TAR ha questa volta respinto tutte le censure, ritenendo alla luce di un'accurata lettura delle sentenze emerga "che oggetto del contendere è stato l'abuso dal punto di vista formale, ma non pure sostanziale, non essendo mai stato scrutinato il manufatto con riferimento alla sua conformità urbanistica.

La res iudicata non comportava, in altri termini, alcuna preclusione rispetto alla possibilità di mantenere il manufatto purché debitamente autorizzato con permesso di costruire, come statuito dalla sezione con la sent. n. 5002/20.

Non a ragione, quindi, la ricorrente lamenta che la presentazione dell'istanza di pdc in sanatoria sarebbe una inammissibile reiterazione dell'istanza di sanatoria già esitata con l'autorizzazione n. 75/2001: tale autorizzazione, infatti, non è stata ritenuta illegittima ex se, ma è rimasta – in sostanza – travolta dalla statuizione che ha investito l'intera struttura chiusa realizzata dai controinteressati, rispetto alla quale la Sezione ha ritenuto non scorporabile la sola struttura metallica.

Giova ribadire che nulla ha statuito in precedenza questo Tribunale circa la conformità urbanistica della stessa struttura: la compatibilità della stessa rispetto alla vigente strumentazione urbanistica è questione esulante dal giudicato e di questa poteva legittimamente essere investita l'Amministrazione comunale."

Quindi le sentenze precedenti non escludevano la possibilità di mantenere il manufatto qualora lo stesso fosse debitamente autorizzato, ma solo la legittimazione formale mediante CILA (Comunicazione di inizio lavori asseverata) o SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività). Di conseguenza il tribunale ha stabilito che la struttura potesse essere mantenuta e aver ragion d'essere se autorizzata con permesso di costruire.

In conclusione, l'intervento contestato, in un primo tempo qualificato come un abuso edilizio perché realizzato in assenza del titolo edilizio ovvero in presenza di un titolo non idoneo, è stato successivamente legittimato attraverso il rilascio di un permesso di costruire in sanatoria, che ha salvaguardato l'intera struttura comunque nel rispetto della normativa urbanistica vigente. Il Tribunale ha chiarito che il precedente giudicato non ostacola la possibilità di autorizzare un'opera mediante un titolo adeguato.