

Annullamento permesso di costruire. È possibile dopo 20 anni?

L'annullamento di un permesso di costruire è possibile entro un tempo ragionevole e comunque non oltre 12 mesi. Lo ribadisce il Tar Lazio

di [Redazione Tecnica](#) - 22 gennaio 2024

Se risulta vero che un'ordinanza di demolizione per abuso edilizio potrebbe bussare alla nostra porta dopo anni, non lo è altrettanto per l'annullamento in autotutela di un titolo edilizio rilasciato dal Comune. Il Tar fa ulteriore chiarezza su questa eventualità, ricordandoci indirettamente che la scelta del titolo edilizio più appropriato alle opere che si andranno a realizzare.

Scopriamo, quindi, i chiarimenti in merito ai tempi di annullamento del PdC, che ci vengono dalla [sentenza n. 378/2024 del Tar Lazio](#).

Il Comune può annullare dopo 20 anni il permesso di costruire in autotutela? Il caso

Il protagonista del caso di oggi si vedeva recapitare dal Comune un'ordinanza di demolizione della propria abitazione, consecutivo all'**annullamento in autotutela del permesso di costruire in quanto rilasciato 20 anni prima in assenza di autorizzazione paesaggistica**.

Nella medesima ordinanza, peraltro, il Comune rilevava alcune difformità e **presunte violazioni** alla normativa urbanistica edilizia relativamente al fabbricato.

Il proprietario dell'immobile da demolire decideva di fare ricorso al Tar, per:

- omessa specificazione dell'oggetto del procedimento e carente motivazione;
- violazione dell'art. 21-nonies, L. n. 241/1990;

insomma, l'ordine di demolizione sarebbe stato illegittimo per mancanza di:

- motivazioni circa le ragioni di interesse pubblico causa dell'annullamento;
- un termine ragionevole di annullamento dal rilascio del titolo, non superiore ai dodici mesi prescritti.

Egli, in particolare, precisava che la mancanza dell'autorizzazione paesaggistica avrebbe potuto condizionare, al più, l'efficacia del titolo edilizio, non potendo la sua assenza costituire causa di invalidità del titolo medesimo.

Per il Tar l'annullamento del titolo edilizio deve avvenire su motivazioni di interesse pubblico e in tempi ragionevoli

I giudici ricordano che ai sensi dell'art. 21 nonies, comma 1, L. n. 241/1990 (nella sua versione – vigente dal 31.07.2021 – da ultimo modificata dall'articolo 63, co., D.L. 31.05.2021, n. 77, convertito con modificazioni dalla L. 29.07.2021, n. 108):

*Il provvedimento amministrativo illegittimo ai sensi dell'articolo 21-octies, esclusi i casi di cui al medesimo articolo 21-octies, comma 2, può essere annullato d'ufficio, sussistendone le **ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole comunque non superiore a dodici mesi** dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici, inclusi i casi in cui il provvedimento si sia formato ai sensi dell'articolo 20, e tenendo conto degli interessi dei destinatari e dei controinteressati, dall'organo che lo ha emanato, ovvero da altro organo previsto dalla legge. Rimangono ferme le responsabilità connesse all'adozione e al mancato annullamento del provvedimento illegittimo.*

Quindi, per l'annullamento di un titolo edilizio, 20 anni risultano davvero troppi e, ancor più, in mancanza di motivazioni valide in merito a ragioni d'interesse pubblico.

Per tali motivi, il ricorso è accolto.

Per quel che riguarda la domanda di risarcimento, il Tar aggiunge che non può essere accolta, poiché le condizioni subordinate alla richiesta non si sono verificate dato l'annullamento del provvedimento impugnato dal ricorrente.

Per maggiore approfondimento, leggi anche questi articoli di BibLus:

- [“Annullamento permesso di costruire dopo 10 anni. È possibile?”](#)
- [“Annullamento del permesso di costruire in autotutela oltre i termini”](#)
- [“Annullamento in autotutela titolo edilizio. Da quando decorre?”](#)

Articolo tratto da *Biblus-Net*