

# Sopraelevazione abusiva: il permesso decaduto non salva dalla demolizione

La decadenza del permesso per mancato rispetto dei termini diventa irrilevante quando l'opera realizzata è comunque difforme da quanto autorizzato, in quanto "anche a prescindere dalla decadenza, tale titolo abilitativo non avrebbe comunque legittimato gli interventi in concreto realizzati"

di [Matteo Peppucci](#) – 30.07.2025

In caso di **sopraelevazione totalmente difforme** dal permesso di costruire, la **decadenza del titolo per mancato rispetto dei termini** è irrilevante ai fini dell'ordine di demolizione, risultando l'opera **comunque abusiva per difformità sostanziale da quanto autorizzato**. I provvedimenti demolitori, inoltre, costituiscono attività vincolata che non richiede comunicazione di avvio del procedimento.

Sono queste alcune delle interessanti e importanti indicazioni che ci arrivano dalla sentenza 4771/2025 del Tar Campania, in riferimento al caso di una sopraelevazione abusiva in quanto completamente diversa da quanto indicato nel permesso di costruire.

Il TAR ha quindi confermato la legittimità dell'ordinanza di demolizione dell'opera, chiarendo che la decadenza del permesso di costruire per mancato rispetto dei termini non rileva quando l'opera realizzata è comunque totalmente difforme da quanto autorizzato.

## La sopraelevazione del contendere

Il proprietario di un appartamento al quarto piano aveva ottenuto nel 2011 un **permesso di costruire per la realizzazione di una "copertura dell'appartamento" con "materiale leggero smontabile"**. Il titolo edilizio veniva successivamente dichiarato decaduto nel 2019 per mancato rispetto dei termini di ultimazione.

Nel 2024, un sopralluogo tecnico accertava invece la **realizzazione di una vera e propria sopraelevazione al piano sottotetto di circa 50 mq**, con altezza interna di 2,90 mt per un volume di 157,50 mc, completa di strutture portanti in legno lamellare, tamponature in mattoni forati, balcone e tramezzi interni configuranti una destinazione ad abitazione civile.

## La difformità sostanziale dall'autorizzazione

Il TAR ha evidenziato la totale divergenza tra quanto autorizzato e quanto realizzato:

- autorizzato: semplice copertura leggera e smontabile del solaio;
- realizzato: nuova abitazione con strutture permanenti, tamponature murarie e divisioni interne.

La Corte ha chiarito che l'opera realizzata "*non ha nulla a che vedere con quanto specificamente autorizzato*" e costituisce "una vera e propria nuova abitazione" totalmente priva di qualunque titolo abilitativo.

## Irrilevanza della decadenza del titolo

Aspetto cruciale della pronuncia è il principio secondo cui la **decadenza del permesso per mancato rispetto dei termini diventa irrilevante quando l'opera realizzata è comunque difforme da quanto autorizzato**.

Il TAR ha stabilito che "*anche a prescindere dalla decadenza, tale titolo abilitativo non avrebbe comunque legittimato gli interventi in concreto realizzati*", poiché **l'intervento non trovava fondamento nel permesso originario**.

## La natura vincolata del provvedimento demolitorio

La sentenza conferma l'orientamento consolidato secondo cui l'esercizio del potere repressivo degli abusi edilizi costituisce attività amministrativa doverosa. I provvedimenti di demolizione sono atti vincolati che non richiedono:

- comunicazione di avvio del procedimento ex art. 7 L. 241/1990;
- momenti partecipativi del destinatario;
- contraddittorio procedimentale.

Ciò in quanto "a fronte del riscontrato abuso non restava all'Amministrazione che adottare l'ordinanza" demolitoria.

### **Specificità della descrizione dell'abuso**

Il ricorso lamentava la mancata indicazione puntuale delle opere da demolire. Il TAR ha respinto tale censura chiarendo che quando l'intera opera è abusiva, è sufficiente la descrizione complessiva dell'intervento realizzato.

Nel caso specifico, "è la complessiva opera realizzata consistente in un'abitazione destinata a civile abitazione ad essere totalmente priva di qualunque titolo abilitativo".

### **Inapplicabilità dell'art. 38 del Testo Unico Edilizia**

La difesa sosteneva l'applicabilità dell'[art. 38 del DPR 380/2001](#) (sanzione pecuniaria per interventi su permesso poi annullato) anziché dell'[art. 31](#) (demolizione).

Il TAR ha escluso tale applicazione poiché **l'intervento non trovava fondamento nel permesso originario**, configurandosi come abuso ex novo.

---

### **Leggi anche**

[Sopraelevazione abusiva: se il comune non ha prove certe niente demolizione](#)

[Ampliamento in sopraelevazione: se modifica l'edificio serve il permesso di costruire](#)

[Decadenza del permesso di costruire per mancata fine dei lavori: disciplina giuridica delle opere parzialmente eseguite](#)

[Occhio alla decadenza del permesso di costruire: richiesta di proroga da presentare prima della scadenza](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*