

Permesso di costruire: la decadenza non è automatica

Il TAR Abruzzo chiarisce che la perdita di efficacia del titolo edilizio per mancato avvio dei lavori entro un anno richiede un provvedimento espresso dell'Amministrazione

di [Redazione tecnica](#) – 21.10.2025

Il **mancato avvio dei lavori** entro un anno determina automaticamente la **decadenza del titolo edilizio**, oppure è necessario un **provvedimento espresso** dell'Amministrazione? E, ancora, in caso di sanatoria, il Comune può rigettare una nuova istanza senza prima dichiarare la decadenza del titolo precedente?

Decadenza permesso di costruire: quando è efficace?

A chiarire alcuni importanti aspetti sull'efficacia del permesso di costruire e sulla sua eventuale estinzione per decorso dei termini è il **TAR Abruzzo**, con la **sentenza del 16 ottobre 2025, n. 454**, nell'ambito di una controversia nata dal diniego di un permesso di costruire in sanatoria, richiesto per la modifica della copertura di un edificio danneggiato dal sisma del 2009.

Il ricorrente aveva già ottenuto, nel 2021, un precedente permesso di costruire in sanatoria, che fissava in **180 giorni** il termine per l'esecuzione dei lavori.

Trascorso tale termine senza l'avvio delle opere, era stata presentata una nuova istanza, che il Comune aveva respinto sostenendo:

- la **non conformità urbanistica** dell'intervento per violazione delle distanze;
- la **manca di documentazione**, compresa l'autorizzazione sismica;
- la **decadenza** del precedente titolo edilizio per mancato inizio dei lavori.

A seguito del rigetto, il Comune aveva poi disposto l'**acquisizione dell'immobile al patrimonio comunale** per presunta inottemperanza all'ordine di demolizione.

Il proprietario ha impugnato entrambi i provvedimenti, sostenendo che il permesso di costruire in sanatoria del 2021 non fosse mai stato formalmente dichiarato decaduto e che l'acquisizione fosse quindi illegittima.

Le norme di riferimento

La disciplina della **decadenza del permesso di costruire** è contenuta nell'art. 15 del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), che prevede:

- un termine **perentorio di un anno** per l'inizio dei lavori e di **tre anni** per il loro completamento;
- la possibilità di **proroga motivata**, su richiesta dell'interessato;
- la **decadenza automatica** del titolo "per mancato inizio o completamento dei lavori nei termini", salvo cause di forza maggiore.

Tuttavia, la giurisprudenza amministrativa ha da tempo chiarito che la **decadenza non opera automaticamente**, ma deve essere **accertata e dichiarata con provvedimento espresso**, in quanto incide su un diritto già consolidato e richiede il contraddittorio con l'interessato.

La decisione del TAR

Il TAR, richiamando questo orientamento, ha stabilito che *"L'inefficacia del permesso di costruire non è la conseguenza automatica del decorso del termine stabilito per l'avvio dei lavori, ma deve essere accertata e dichiarata con formale provvedimento dell'Amministrazione, anche ai fini del contraddittorio con il privato"*.

Nel caso di specie, il **Comune non aveva mai adottato un atto formale di decadenza** del permesso di costruire, né in autotutela né in via dichiarativa.

Pertanto, quel titolo doveva considerarsi **ancora efficace**, con conseguente illegittimità:

- del **diniego della nuova istanza di sanatoria**, fondato su presupposti contraddittori;
- dell'**atto di acquisizione al patrimonio comunale**, emesso in assenza del presupposto dell'inottemperanza all'ordinanza di demolizione.

Conclusioni

La sezione aquilana ha quindi accolto il ricorso, **annullando tutti i provvedimenti impugnati** e offrendo un chiarimento di grande rilievo pratico per i professionisti che operano nella gestione dei titoli edilizi:

- la **decadenza del permesso non è automatica**: l'Amministrazione deve adottare un provvedimento espresso, motivato, e preceduto dal contraddittorio. Solo con tale atto il titolo perde efficacia;
- la nuova istanza **non può sostituire il titolo precedente**: se il permesso originario non è stato formalmente dichiarato decaduto, esso continua a produrre effetti fino alla sua revoca o annullamento;
- l'**acquisizione al patrimonio comunale** richiede presupposti certi: l'effetto automatico ex art. 31 del d.P.R. 380/2001 presuppone un **ordine di demolizione efficace** e scaduto, non sospeso o sostituito da un titolo sanante.

La pubblica amministrazione non può ritenere "tacitamente" decaduto un titolo edilizio: l'inerzia del privato non produce effetti estintivi senza un atto formale che ne accerti le condizioni.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*