

Silenzio-assenso e permesso di costruire: il TAR Campania cambia rotta

Una recente sentenza segna un importante mutamento di orientamento in materia di formazione del silenzio-assenso e sulla possibilità di annullamento di un titolo in autotutela

di [Claudio Ursomando](#) – 10.04.2025

Può formarsi il **silenzio-assenso** anche in presenza di un'istanza di richiesta di permesso di costruire non conforme alla normativa urbanistica? Il titolo tacito resta valido anche se nel frattempo è cambiato il PRG? E ancora: l'amministrazione può negare il permesso anziché attivare l'**autotutela**?

Domande tutt'altro che teoriche, che trovano una risposta netta nella recente **sentenza del TAR Campania del 3 aprile 2025, n. 2776**, che ha segnato un importante mutamento di orientamento in materia di formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 20, comma 8, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Il caso: diniego tardivo dopo anni di inerzia

I fatti riguardano una richiesta di **permesso di costruire** presentata nel 2019 per la realizzazione di un immobile in zona di espansione. L'amministrazione non ha mai risposto nei termini previsti dalla legge e, solo nel 2023, ha rigettato l'istanza, sostenendo che:

- l'intervento non rispettava gli standard urbanistici (mancata cessione di aree per opere pubbliche);
- parte delle particelle ricadevano in zona "viabilità di progetto";
- nel frattempo era sopravvenuto un nuovo PUC che destinava l'area a zona "G2" (verde pubblico);

Il Comune ha quindi negato la possibilità contenuta nel citato comma 8, art. 20, del TUE che dispone:

"Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli relativi all'assetto idrogeologico, ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli da 14 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio, lo sportello unico per l'edilizia rilascia anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti".

Il principio affermato

Il TAR Campania ha annullato il diniego e accolto integralmente il ricorso, allineandosi a un filone giurisprudenziale consolidato dal Consiglio di Stato (tra le altre, **Cons. Stato, sez. VI, sent. n. 5746/2022; n. 10383/2023; n. 8156/2023**) e dalla CGA Sicilia (**sent. n. 172/2024**), secondo il quale:

"La formazione del silenzio-assenso non è condizionata dalla conformità dell'istanza alla normativa di settore, bensì al solo decorso del termine di legge in presenza di documentazione completa."

In altre parole, **non spetta all'amministrazione disconoscere ex post il titolo edilizio tacito sulla base della sua presunta illegittimità**: l'unico rimedio è l'attivazione tempestiva dell'autotutela secondo quanto previsto dagli artt. **21-quinquies e 21-nonies della legge n. 241/1990**, con adeguata motivazione sull'interesse pubblico attuale e concreto.

Il principio del *tempus regit actum* e l'irrilevanza del nuovo PRG

Particolarmente rilevante è anche l'applicazione del principio **tempus regit actum**: la legittimità dell'intervento va valutata **al momento della formazione del silenzio**, e non può essere condizionata da sopravvenienze normative, come la modifica del PUC intervenuta nel 2021.

Conseguenze operative

Questa pronuncia rappresenta un **deciso cambio di orientamento** rispetto al passato, quando si riteneva che il silenzio-assenso non potesse operare in caso di assenza dei presupposti sostanziali e chiarisce alcuni punti fondamentali:

1. il **silenzio-assenso si perfeziona per il solo decorso del termine** in presenza di documentazione completa, anche se l'istanza non è conforme alla disciplina edilizia;
2. l'amministrazione **non può rifiutare il permesso con un provvedimento espresso tardivo**, ma deve eventualmente procedere in **autotutela**, dimostrando un interesse pubblico prevalente e attuale;
3. la **valutazione della legittimità va effettuata con riferimento al momento in cui si è formato il titolo tacito**: le successive modifiche agli strumenti urbanistici non rilevano.

In linea con l'impostazione del Consiglio di Stato, il TAR conferma una **visione più garantista** per il cittadino, volta a tutelare il **principio di certezza giuridica** e la **semplificazione** dei rapporti con la pubblica amministrazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*