Impugnare il permesso di costruire: quando l'assemblea condominiale fa decorrere i termini per il ricorso

L'assemblea condominiale può segnare l'inizio dei termini per impugnare un permesso di costruire, anche prima dell'accesso agli atti. Il Consiglio di Stato, con la sentenza n. 7791/2026, spiega quando la conoscenza del progetto e dei possibili pregiudizi è sufficiente per far decorrere il termine, attribuendo particolare rilievo al contenuto del verbale assembleare

di Redazione tecnica – 03.11.2026

Quando un condominio viene a conoscenza di una **nuova costruzione nelle immediate vicinanze**, da quale momento decorre il termine per impugnare il permesso di costruire? Bisogna attendere di avere tutta la documentazione progettuale per verificare distanze, altezze e volumetrie? E se durante un'assemblea i condomini discutono del progetto e decidono di rivolgersi a un avvocato, quella riunione può segnare l'inizio del termine per ricorrere?

Chi intende contestare un intervento edilizio realizzato su un terreno confinante ha normalmente bisogno di esaminare il progetto autorizzato, confrontarlo con le previsioni urbanistiche e verificare se vi siano violazioni che giustifichino un ricorso. Il problema nasce quando queste verifiche richiedono tempo e, nel frattempo, il proprietario ha già ricevuto informazioni sulle caratteristiche della costruzione e sui possibili pregiudizi per il proprio immobile.

Con la **sentenza n. 7791 del 27 ottobre 2026**, il Consiglio di Stato ha affrontato una questione nella quale la conoscenza del permesso di costruire è stata ricostruita attraverso i **verbali di alcune assemblee condominiali**, confermando la tardività del ricorso presentato contro una nuova edificazione. I giudici hanno ritenuto che il condominio fosse già nelle condizioni di percepire la **lesività del titolo** prima di avere acquisito l'intera documentazione progettuale.

Permesso di costruire: quando l'assemblea condominiale fa decorrere i termini per il ricorso

La vicenda ha avuto origine dal permesso di costruire rilasciato per la realizzazione di un nuovo edificio nelle vicinanze di alcuni fabbricati condominiali.

Uno dei condomini confinanti, insieme ad alcuni proprietari, ha contestato il titolo edilizio e una disposizione del regolamento edilizio comunale, sostenendo che il progetto violasse diverse prescrizioni urbanistiche, tra cui quelle relative alle **distanze tra fabbricati**, alle altezze, alla densità edilizia e alle definizioni uniformi del regolamento edilizio tipo.

Il ricorso è stato inizialmente proposto in via straordinaria al Presidente della Repubblica, per poi essere trasposto davanti al TAR a seguito dell'opposizione del Comune. Il **TAR Veneto**, nel 2024, ha dichiarato il ricorso **irricevibile per tardività**, ritenendo che il condominio avesse già acquisito una conoscenza sufficiente del permesso di costruire durante un'assemblea del 2023, alla quale avevano partecipato anche il direttore dei lavori e un rappresentante della società titolare dell'intervento.

Il condominio ha impugnato questa decisione, sostenendo che durante la riunione fossero state fornite soltanto informazioni generiche, insufficienti per comprendere la reale consistenza del progetto e individuare le violazioni da contestare.

Impugnazione del permesso di costruire: cosa si intende per piena conoscenza

L'art. 41, comma 2, del **D.Lgs. n. 104/2010** collega la decorrenza del termine per impugnare un provvedimento amministrativo alla sua notificazione, comunicazione o piena conoscenza, secondo le condizioni previste dalla norma. Per l'azione di annullamento il termine ordinario è di **60 giorni**, mentre il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, disciplinato dall'art. 9 del **d.P.R. n. 1199/1971**, deve essere proposto entro **120 giorni**.

Nel caso dei titoli edilizi rilasciati a terzi, individuare il momento della **piena conoscenza** può essere meno semplice di quanto sembri, perché chi possiede un immobile confinante può sapere che è stata autorizzata una costruzione senza conoscere tutti gli elaborati progettuali, oppure può averne appreso alcune caratteristiche senza essere ancora in grado di verificare la conformità alle norme urbanistiche.

La giurisprudenza amministrativa distingue però la conoscenza necessaria per proporre ricorso da quella che permette di sviluppare tutte le possibili contestazioni. Come ha ricordato il Consiglio di Stato, per far decorrere il termine è sufficiente la percezione dell'esistenza del provvedimento e degli aspetti che ne rendono riconoscibile la lesività, senza che sia necessaria una **conoscenza piena e integrale** del suo contenuto.

L'art. 43 del D.Lgs. n. 104/2010 consente infatti, nei presupposti e nei termini previsti dalla disciplina processuale, di proporre **motivi aggiunti** quando la successiva acquisizione di documenti permette di individuare ulteriori ragioni di illegittimità. Non è quindi sempre necessario attendere la disponibilità dell'intera pratica edilizia prima di impugnare il permesso, se le informazioni già conosciute consentono di percepirne gli effetti pregiudizievoli.

Cosa sapevano i condomini durante l'assemblea

Il condominio appellante aveva sostenuto di avere acquisito una conoscenza effettiva del progetto soltanto nel dicembre 2023, quando gli elaborati erano stati trasmessi informalmente tra i tecnici delle parti, e successivamente nel gennaio 2024, con il riscontro formale del Comune alla richiesta di **accesso agli atti**.

Durante la riunione del novembre precedente, il direttore dei lavori e il rappresentante della società costruttrice avevano risposto alle domande dei partecipanti, rassicurandoli sul fatto che tutto sarebbe stato eseguito secondo quanto autorizzato dal Comune. Secondo l'appellante, quelle dichiarazioni non permettevano di comprendere le effettive caratteristiche dell'opera, anche perché i proprietari non disponevano delle competenze tecniche necessarie per verificare la correttezza del progetto.

Dopo aver esaminato il verbale, il Consiglio di Stato ha rilevato che l'assemblea era stata convocata per discutere dell'imminente nuova costruzione e delle iniziative da assumere. Le domande rivolte ai rappresentanti dell'impresa avevano riguardato le distanze tra i fabbricati, l'altezza del nuovo edificio, i parcheggi, gli accessi, le vibrazioni, i rumori e persino l'ingresso di maestranze e materiali su un'area condominiale utilizzata come parcheggio.

I proprietari avevano dunque affrontato questioni direttamente collegate ai possibili pregiudizi derivanti dall'intervento, tanto che, al termine della discussione, avevano deliberato di affiancarsi a un altro condominio confinante che aveva già conferito **mandato a un avvocato** per valutare le iniziative giudiziarie contro la costruzione.

Palazzo Spada ha attribuito particolare importanza a questa decisione, ritenendo che la volontà di attivare una tutela legale, letta insieme alle informazioni discusse durante l'assemblea, dimostrasse una consapevolezza della possibile lesività del permesso già maturata nel novembre 2023.

Le rassicurazioni fornite dai rappresentanti dell'impresa non sono state ritenute sufficienti per escludere tale conoscenza, considerando che i condomini avevano comunque deciso di rivolgersi a un professionista per tutelare le proprie ragioni.

Accesso agli atti: la documentazione progettuale non fa ripartire i termini

Secondo il condominio, poiché le contestazioni riguardavano le **modalità dell'edificazione** e non la possibilità stessa di costruire, il termine avrebbe dovuto decorrere dalla conclusione dei lavori o almeno dall'acquisizione della documentazione progettuale, necessaria per verificare eventuali violazioni delle norme urbanistiche.

Il Collegio ha respinto questa impostazione, osservando che la conoscenza degli elementi essenziali del permesso e della sua possibile lesività era già stata raggiunta durante l'assemblea, indipendentemente dalla successiva disponibilità degli elaborati tecnici.

La distinzione tra conoscenza del provvedimento e conoscenza integrale del suo contenuto serve anche a evitare che il termine per impugnare rimanga indefinitamente aperto, mentre la disciplina dei motivi aggiunti consente di sviluppare ulteriori censure quando vengono acquisiti elementi precedentemente sconosciuti.

L'accesso agli atti non determina quindi, di per sé, uno **spostamento del termine di impugnazione**, quando sia dimostrato che l'interessato conosceva già il titolo e gli aspetti che ne rendevano percepibile la lesività.

Questo non significa che basti sapere dell'esistenza di un cantiere per far decorrere il termine, perché occorre comunque verificare quali informazioni fossero effettivamente disponibili e se queste permettessero di riconoscere il possibile pregiudizio derivante dalla nuova costruzione.

Il verbale condominiale come prova della conoscenza del permesso di costruire

Nella vicenda esaminata, il Consiglio di Stato non ha fatto decorrere il termine dall'apertura del cantiere, avvenuta nell'ottobre 2023, ma ha valorizzato quanto risultava dai verbali delle assemblee condominiali.

Già un altro condominio confinante, rappresentato dal medesimo amministratore, aveva discusso della nuova costruzione e della possibilità di intraprendere iniziative giudiziarie, mentre il successivo verbale documentava le informazioni ricevute dai proprietari, le domande rivolte ai rappresentanti dell'impresa e la decisione di affiancarsi all'iniziativa legale già avviata.

Su questa base, i giudici hanno ritenuto che le parti resistenti avessero fornito la **prova della conoscenza del permesso** e dei suoi possibili effetti pregiudizievoli almeno dal novembre 2023. Il verbale assembleare ha quindi avuto un ruolo determinante, non per il semplice fatto di documentare una riunione dedicata al progetto, ma perché il suo contenuto permetteva di ricostruire ciò che i condomini sapevano dell'intervento e le ragioni per cui avevano già ritenuto necessario tutelarsi.

Permesso di costruire impugnato: ricorso irricevibile per tardività

Il Consiglio di Stato ha quindi **respinto l'appello**, confermando che il termine per proporre il ricorso straordinario decorreva almeno dal **14 novembre 2023** e che, pertanto, l'impugnazione notificata l'8 aprile 2024 era tardiva rispetto ai 120 giorni previsti dall'art. 9 del d.P.R. n. 1199/1971.

La conferma dell'irricevibilità ha impedito ai giudici di esaminare le contestazioni urbanistiche, senza dunque alcuna pronuncia sulla **legittimità del permesso di costruire**.

Quando si intende contestare un titolo edilizio rilasciato a un soggetto confinante, non sempre è possibile attendere di avere esaminato l'intera pratica prima di valutare l'impugnazione, perché il termine per ricorrere può decorrere già dal momento in cui sono conosciuti gli elementi essenziali del provvedimento e gli aspetti che ne rendono percepibile la lesività.

Nel caso esaminato, le informazioni discusse durante l'assemblea condominiale e la decisione di rivolgersi a un avvocato hanno permesso di individuare quel momento prima dell'acquisizione degli elaborati progettuali, confermando l'importanza di valutare tempestivamente la possibilità di impugnare il permesso, anche quando le verifiche tecniche sono ancora in corso.

La disponibilità dell'intera documentazione può essere necessaria per sviluppare le contestazioni, ma non garantisce che il **termine per proporre ricorso** non sia già iniziato, quando la conoscenza del titolo e dei suoi possibili effetti pregiudizievoli sia stata acquisita in precedenza.

Permesso di costruire e ricorso dei condomini: le domande frequenti

Da quando decorre il termine per impugnare un permesso di costruire?

Il termine decorre dalla conoscenza del titolo edilizio e degli aspetti che ne rendono percepibile la lesività, senza che sia necessario conoscere integralmente il progetto. Per il ricorso al TAR il termine ordinario è di 60 giorni, mentre per il ricorso straordinario al Presidente della Repubblica è di 120 giorni.

L'accesso agli atti fa decorrere i termini per impugnare il permesso di costruire?

L'acquisizione della documentazione progettuale può rappresentare il momento della piena conoscenza, ma non sposta automaticamente la decorrenza del termine quando l'interessato conosceva già il permesso di costruire e i suoi possibili effetti pregiudizievoli.

Un'assemblea condominiale può far decorrere i termini per il ricorso?

Sì, quando dalle informazioni acquisite durante la riunione risulta che i condomini conoscevano il titolo edilizio e gli aspetti potenzialmente lesivi dell'intervento. La semplice convocazione di un'assemblea, tuttavia, non è sufficiente.

Il verbale assembleare può provare la conoscenza del permesso di costruire?

Sì. Il verbale può costituire una prova rilevante quando documenta le informazioni ricevute dai condomini, le criticità discusse e le decisioni assunte per tutelare i propri interessi, come riconosciuto dal Consiglio di Stato nella sentenza n. 7791/2026.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*