

NEWS

Permesso Costruire: Decadenza, serve atto formale del Comune

Data pubblicazione: 10/09/2026

Autore: Giuseppe Daloiso

Contenuto

Il Consiglio di Stato chiarisce che la perdita di efficacia del permesso di costruire per mancato inizio o ultimazione lavori richiede un provvedimento formale comunale.

La Sentenza del Consiglio di Stato: Chiarimenti sulla Decadenza

Il Consiglio di Stato, con la recente sentenza n. 6348 del 5 agosto 2026 della Sezione Quarta, ha fornito importanti chiarimenti in materia di edilizia e urbanistica, focalizzandosi sulla perdita di efficacia del permesso di costruire. La decisione ribadisce un principio fondamentale: la decadenza di un titolo edilizio, dovuta al mancato inizio o alla mancata ultimazione dei lavori entro i termini stabiliti, non opera in modo automatico ma necessita di un iter specifico.

Necessario un Provvedimento Formale del Comune

Secondo i giudici di Palazzo Spada, la perdita di efficacia del permesso di costruire deve essere accertata e formalmente dichiarata dal competente organo comunale. Questo provvedimento non è una mera formalità, ma l'esito di un'istruttoria approfondita e, di regola, deve avvenire nel contraddittorio con il privato interessato. La natura dell'atto è dichiarativa e vincolata, presupponendo un attento accertamento dei presupposti normativi e fattuali che giustificano la decadenza.

Titolo Edilizio Vigente in Assenza di Accertamento: le Eccezioni

In assenza di tale accertamento formale da parte dell'amministrazione comunale, il titolo edilizio deve considerarsi pienamente vigente e produttivo di effetti. Questo principio generale trova eccezione solo nei casi in cui l'effetto decadenziale discenda direttamente dalla legge in maniera del tutto automatica, senza alcun margine di apprezzamento discrezionale da parte dell'ente locale. La sentenza sottolinea l'importanza della certezza del diritto per i costruttori e i privati.