

# Può essere richiesto il permesso di costruire convenzionato in aree parzialmente urbanizzate?

---

*Alfonsina Capone*

*Il permesso di costruire convenzionato rappresenta un titolo edilizio innovativo, utile per la realizzazione di interventi in zone parzialmente urbanizzate, come stabilito dall'art. 28 bis del DPR 380/01. Recentemente, la sentenza del Tar Campania n. 537/2025 ha confermato che non è necessaria una pianificazione attuativa esplicita per l'uso di questo permesso, sottolineando l'importanza di una valutazione concreta dello stato di urbanizzazione dell'area.*

## **Il permesso di costruire convenzionato e le sue caratteristiche**

Il permesso di costruire “convenzionato” è un titolo edilizio che viene richiesto quando si intende edificare in zone che risultano già parzialmente urbanizzate, utilizzando una procedura semplificata però attenendosi ad una dichiarazione di intenti stabilita nella convenzione approvata con deliberata del Consiglio comunale.

Secondo l'art. 28 bis del DPR 380/01 “Qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato.

**La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi.**

*Sono, in particolare, soggetti alla stipula di convenzione:*

- a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di diritti edificatori;*
- b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto dall'articolo 32, comma 1, lettera g), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (ora art. 13, comma 7 del d.lgs. n. 36 del 2023 e Allegato I.12 dello stesso d.lgs. - n.d.r.);*
- c) le caratteristiche morfologiche degli interventi;*
- d) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.*

*La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. Il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione. Il procedimento di formazione del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dal Capo II del Titolo II della presente parte. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell'articolo 11 della legge 7 agosto 1990, n. 241”.*

Secondo l'articolo quindi, qualora le necessità di urbanizzazione possono essere soddisfatte in modo semplificato, è possibile ottenere un permesso di costruire convenzionato. La convenzione deve al suo interno definire quali siano gli obblighi che il soggetto attuatore deve rispettare per ottenere il permesso.

Esso è un titolo alternativo ai tradizionali strumenti urbanistici attuativi, naturalmente gli interventi edilizi dovranno essere di bassa entità e si dovranno collocare in zone in cui le esigenze di urbanizzazione, si siano di basso grado di complessità. A chiarire ulteriormente quando il permesso di costruire convenzionato possa essere utilizzato è la sentenza del Tar. Campania n. 537/2025.

## **Il diritto di costruire senza pianificazione attuativa**

Il Tar Campania con la sentenza n.537/2025 ha accolto il ricorso della società ricorrente, annullando il provvedimento con cui il Comune di Casagiove, che aveva respinto la richiesta di permesso di costruire convenzionato per un complesso residenziale.

La società ricorrente aveva presentato un'istanza per realizzare un complesso residenziale ricadente in parte in una zona C2 (Residenziale di espansione) e in parte F3 (Verde). Tuttavia, il Comune aveva respinto la richiesta, motivando il diniego sulla necessità di una **pianificazione attuativa**, che non era, invece, stata prevista in sede di pianificazione urbanistica per tale strumento.

Il Tar, nella valutazione del caso ha ritenuto fondato il ricorso, accogliendo le censure avanzate dalla ricorrente e, in particolare, ha evidenziato che *"(...) ai fini dell'applicazione dello strumento del permesso di costruire convenzionato non era necessario un suo espresso richiamo nelle norme di piano"*, ancorché ad una pianificazione attuativa del piano, *"pena la vanificazione dell'istituto."*

Quindi è possibile interpretare che il permesso di costruire convenzionato, introdotto dal Decreto "Sblocca Italia" (D.L. n. 133/2014), funge da strumento urbanistico semplificato alternativo alla pianificazione attuativa, e non richiede un'espressa previsione nelle norme di piano.

Inoltre il Tar sottolinea che *" (...) l'amministrazione non poteva respingere l'istanza per la mera mancanza della pianificazione attuativa dovendo verificare in concreto il livello di urbanizzazione dell'area interessata dall'intervento edilizio proposto per poter poi valutare la realizzabilità degli obiettivi della pianificazione esecutiva attraverso lo strumento alternativo del permesso di costruire convenzionato. (...) In conclusione il Comune avrebbe dovuto (...) motivare in merito alla possibilità di raggiungere gli obiettivi della pianificazione attraverso lo strumento in parola"* il diniego avanzato.

In sintesi, l'amministrazione avrebbe dovuto verificare in concreto il livello di urbanizzazione dell'area e valutare se gli obiettivi della pianificazione potessero essere raggiunti con il permesso di costruire convenzionato, prima di negarne la possibilità di utilizzo.

La decisione rappresenta un'importante affermazione del principio di semplificazione amministrativa, riaffermando la legittimità dell'uso del permesso di costruire convenzionato in contesti urbanizzati senza la necessità di una pianificazione attuativa formale, ovvero di un richiamo nelle norme urbanistiche locali alla possibilità di utilizzo di tale strumento.