

# Riattivazione di pregresse concessioni edilizie: attenzione alle tempistiche di richiesta delle proroghe

---

*Alfonsina Capone*

*La concessione edilizia, sebbene sostituita dal permesso di costruire con il Testo Unico sull'edilizia del 2001, continua a essere un termine frequentemente utilizzato per indicare il permesso rilasciato dal Comune per avviare lavori di costruzione o modifiche a edifici esistenti. La gestione dei titoli abilitativi può risultare complessa, come dimostra la sentenza n. 23100/2024 del TAR del Lazio, in cui un ricorrente ha affrontato difficoltà nel riattivare dei titoli abilitativi rilasciati nel 2002 a causa di contenziosi legali.*

## **Quando è necessario il permesso di costruire**

**La concessione edilizia** è un titolo rilasciato dal Comune che permette l'avvio di lavori edili, quali nuove costruzioni o modifiche a strutture esistenti, e sebbene sia stata sostituita dal permesso di costruire con il Testo Unico sull'edilizia del 2001, il termine concessione edilizia è ancora comunemente usato insieme al termine *licenza edilizia*.

Secondo l'art. 10 del DPR n. 380/2001 il permesso di costruire viene richiesto per tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica ed edilizia mentre non è necessario per alcuni interventi minori per i sono maggiormente indicati altri titoli, come:

- la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) per interventi di manutenzione straordinaria con impatto rilevante su strutture esistenti;
- la CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) per lavori di manutenzione ordinaria che non alterano le strutture o la destinazione d'uso.

Queste procedure sono più semplici e meno costose, inoltre il permesso non è richiesto per lavori di "edilizia libera" che comprendono interventi non strutturali e di manutenzione ordinaria, come ad esempio la sostituzione di infissi o di pavimenti, ovvero interventi di ritinteggiatura.

Se degli interventi edilizi che richiedono l'autorizzazione mediante permesso vengono eseguiti senza l'idoneo titolo o in modo difforme da esso, si incorre in un abuso edilizio. In tali situazioni, è possibile richiedere un permesso in sanatoria che rappresenta un'autorizzazione speciale atta a sanare, quando possibile, gli abusi presenti, naturalmente previo corrispettivo economico.

A chiarire se le concessioni edilizie possono essere sempre riattivate è la sentenza del TAR del Lazio n. 23100/2024.

## Tempi e regole: la complessità dei permessi di costruzione

La sentenza n. 23100/2024 del TAR del Lazio rappresenta un esempio emblematico delle difficoltà che possono insorgere nell'ottenimento e nella gestione delle concessioni edilizie, oggi permessi di costruire.

In tal caso il ricorrente ha presentato un ricorso al TAR del Lazio riguardante delle concessioni edilizie rilasciate nel 2002 per la costruzione di tre unità bifamiliari. Nonostante i permessi fossero stati concessi, i lavori non sono mai iniziati a causa di un contenzioso legale con un affittuario che occupava il terreno sul quale sarebbero dovute sorgere i corpi di fabbrica. Nel 2006, il ricorrente ha richiesto al Comune di riattivare i titoli abilitativi, ma la richiesta è stata respinta nel 2008 costringendolo ad impugnare il provvedimento e iniziare un lungo iter giuridico che ha visto anche alcune integrazioni a seguito di una pronuncia cautelare nel 2008.

Nel 2021, il TAR ha dichiarato improcedibile il ricorso principale ma ha accolto il ricorso per motivi aggiunti, annullando il provvedimento di rigetto e obbligando il Comune a riesaminare la richiesta di riattivazione della concessione alla luce delle circostanze che avevano impedito l'avvio dei lavori. Tuttavia, nel 2023, il Comune ha nuovamente rigettato la richiesta, sostenendo che il ricorrente non avesse presentato una richiesta di proroga nei termini stabiliti nel 2002, quindi i permessi erano decaduti e bisognava presentare nuove richieste di concessione.

Il ricorrente ha allora criticato la nullità del provvedimento, ritenendo che fosse in contrasto con il giudicato del 2021. La sua tesi era che il Comune dovesse riesaminare la situazione considerando le cause che avevano impedito l'avvio dei lavori. Tuttavia, il TAR ha respinto la richiesta, confermando che **l'omissione della richiesta di proroga, pur giustificata da cause ostative, non poteva essere accettata**. La sentenza finale ha sottolineato **l'importanza di rispettare le tempistiche legali per le richieste di proroga**, nonostante le difficoltà pratiche.

Tale caso evidenzia le difficoltà legate alle concessioni edilizie, soprattutto quando si scontrano con problematiche burocratiche e ostacoli pratici che impediscono l'avvio dei lavori. La decisione finale del TAR ha pertanto sottolineato la necessità di rispettare le tempistiche legali per la richiesta di proroga, nonostante fosse effettivamente state riscontrate e riconosciute le difficoltà oggettive incontrate dal ricorrente.