

Permesso di costruire, vietato sottoporlo a condizioni

26 Aprile 2018

Il permesso di costruire non può essere sottoposto a condizioni. Le uniche eccezioni devono essere previste per legge e solo nel pubblico interesse. Lo ha affermato il **Consiglio di Stato** con la **sentenza 2366/2018**.

Permesso di costruire, il caso

Nel caso preso in esame, una società aveva richiesto un permesso di costruire per la realizzazione di un'autorimessa su cinque livelli interrati, per un totale di 40 box auto. Il Comune aveva rilasciato il permesso prescrivendo che, **prima dell'avvio dei lavori**, fosse acquisita una relazione univoca sulla fattibilità dell'intervento sotto il profilo strutturale concordata con i condomini confinanti.

La società aveva quindi fatto ricorso e il Tar le aveva dato ragione ritenendo illegittima l'apposizione di una condizione sospensiva in grado di subordinare l'efficacia del permesso di costruire ad una successiva analisi della situazione di fatto.

Dello stesso avviso il Consiglio di Stato, che ha confermato la decisione del Tar e sbloccato l'efficacia del titolo abilitativo.

Permesso di costruire, vietate le condizioni

Il Consiglio di Stato ha spiegato che il permesso di costruire ha la natura di accertamento costitutivo e non ha carattere negoziale, quindi non può essere sottoposto a condizioni. Una volta accertata la conformità delle opere che si intendono realizzare alla disciplina urbanistica, il permesso deve essere rilasciato e diventa subito operativo.

L'**unica condizione ammessa** dalla legge è l'ipotesi di permesso condizionato all'acquisizione di un atto da un'altra Pubblica Amministrazione. Questo perché, si legge nella sentenza, l'Amministrazione deve scegliere il percorso meno gravoso per il destinatario del provvedimento. L'arresto del procedimento in attesa del parere di un'altra Amministrazione costituisce, secondo il CdS, un inutile aggravio procedurale. Al contrario, è preferibile che il procedimento prosegua "sotto la condizione sospensiva del perfezionamento di un'altra procedura".

I giudici hanno osservato che la condizione presente nel permesso di costruire era **onerosa** dal momento che implicava una serie di verifiche e il nulla osta da parte degli amministratori dei palazzi soprastanti. In caso di mancato accordo, però, le parti avrebbero dovuto rivolgersi ad un arbitro per dirimere le controversie e trovare un accordo. Solo dopo questo ultimo passaggio si sarebbero potuti iniziare i lavori.

Oltre alle complicazioni procedurali, il CdS ha osservato che in questo modo l'Amministrazione avrebbe rinunciato al suo potere decisorio per assegnarlo ad altri soggetti "finendo sostanzialmente per abdicare all'esercizio della funzione pubblica".

Con le condizioni richieste dal CVomune, l'efficacia del permesso di costruire sarebbe risultata quindi

incerta perché rimessa alla decisione di soggetti terzi controinteressati, cioè i proprietari confinanti.

Il CdS ha quindi accolto il ricorso della società e dichiarato illegittima la condizione sospensiva del permesso di costruire.

[sentenza](#)