

## Permesso di costruire, CdS: quando è possibile annullarlo

*A patto che sussista una ragione di pubblico interesse da motivare*

Di **Redazione Tecnica** - 14 settembre 2018

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Attraverso la sentenza 5277/2018, il Consiglio di Stato ha stabilito che il permesso di costruire può essere comunque annullato d'ufficio in autotutela anche a distanza di diversi anni, ma solo ed **esclusivamente per delle ragioni di interesse pubblico** che devono essere fornite e motivate nel dettaglio.

### **Permesso di costruire, in cosa consiste l'annullamento**

Innanzitutto i giudici del Consiglio di Stato hanno voluto fare una premessa, affermando che il permesso di costruire può essere annullato se si viene a conoscenza del fatto che il provvedimento

che era stato rilasciato non fosse legittimo, oppure se subentrasse improvvisamente un interesse pubblico alla sua rimozione, che deve comunque tenere presente le posizioni giuridiche soggettive dei privati che erano titolari del permesso di costruire prima che venisse annullato.

Leggi anche [Permesso di costruire, per la decadenza serve un provvedimento espresso](#)

Il potere di autotutela si tratta di un importante potere discrezionale nella mani dell'Amministrazione, alla quale rimane comunque il **dovere di motivare in modo adeguato e dettagliatamente le ragioni di pubblico interesse** che hanno consentito l'annullamento del permesso. Perciò è compito dell'Amministrazione dimostrare il vizio che invalida il titolo edilizio, scoprire l'ipotetica malafede del privato che ha provocato gli errori dell'Amministrazione e identificare l'interesse pubblico per quanto riguarda la tutela del territorio.

### **Permesso di costruire, il caso esaminato dal CdS**

Il Consiglio di Stato ha emesso la sentenza dopo aver esaminato il caso di un Comune che aveva deciso di annullare in autotutela due permessi di costruire per il cambio di destinazione d'uso di un fabbricato esistente da autorimessa pubblica in commistione funzionale ad edificio di interesse pubblico e l'ampliamento e completamento funzionale di un edificio di interesse pubblico da destinare a struttura sanitaria ed amministrativa.

L'autorimessa, dopo essere stata costruita, sarebbe stata venduta al Comune ad un prezzo controllato oppure sarebbe stata locata, considerando pur sempre la possibilità, in funzione premiale, di creare unità terziarie e produttive.

Dopo diversi anni, il **Comune aveva decretato l'annullamento dei permessi** di costruire e motivato la decisione, sostenendo che la perdita dei parcheggi, derivata dal cambio di destinazione d'uso dell'autorimessa, avrebbe compromesso l'auspicabile sviluppo urbanistico della zona.

I giudici del Consiglio di Stato hanno quindi confermato la sentenza già emessa dal Tar, spiegando che non solo **non sussistessero i presupposti indispensabili** di interesse pubblico, ma pure che le ragioni dell'annullamento non fossero state motivate in maniera adeguata e che, di conseguenza, fosse necessario tutelare il legittimo affidamento del privato. In questo modo il **ricorso del Comune** contro la sentenza emessa dal Tar è **stato respinto**.