

Decadenza del Permesso di Costruire e inizio lavori

Il **TAR Campania-Napoli 05.04.2022, n. 2323** ha ricordato che secondo l'orientamento giurisprudenziale, la decadenza del permesso di costruire per inutile decorrenza dei termini opera di diritto in conseguenza dell'inutile decorso del tempo, e non dipende da un atto amministrativo, che ove intervenga assume comunque carattere meramente dichiarativo (C. Stato 20/11/2017, n. 5324), e ciò al fine di non far conseguire la decadenza ad un comportamento dell'Amministrazione, con possibili disparità di trattamento tra situazioni identiche.

Inoltre l'inizio lavori deve intendersi riferito a **concreti lavori edilizi che possono desumersi dagli indizi rilevati sul posto**. Pertanto i lavori debbono ritenersi iniziati quando consistano nel concentramento di mezzi e di uomini, cioè nell'impianto del cantiere, nell'innalzamento di elementi portanti, nella elevazione di muri e nella esecuzione di scavi preordinati al gettito delle fondazioni del costruendo edificio per evitare che il termine di decadenza del permesso possa essere eluso con ricorso ad interventi fittizi e simbolici (C. Stato 24/01/2018, n. 467; C. Stato 19/09/2017, n. 4381; TAR Toscana 30/10/2018, n. 1426).

Ciò posto, dal sopralluogo effettuato e dalla documentazione fotografica a corredo emergeva che i lavori non erano ancora stati iniziati in quanto non vi era alcuna traccia di effettiva attività edilizia in corso. A tal fine il TAR ha ritenuto irrilevante l'avvenuto deposito in atti dell'ordine di materiale per la realizzazione di prefabbricati industriali effettuato, peraltro, in data antecedente al rilascio del permesso di costruire.

Inoltre i giudici hanno chiarito che la proroga del termine permesso di costruire può essere accordata, con provvedimento motivato:

- per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del titolo;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive;
- per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

In ogni caso tuttavia la richiesta di proroga **deve essere presentata prima della decorrenza del termine ultimo previsto nel titolo edilizio** e ciò proprio in virtù del fatto che la pronuncia di decadenza ha mera natura ricognitiva del venir meno degli effetti del permesso di costruire per l'inerzia del titolare a darvi attuazione, oltre che un carattere strettamente vincolato all'accertamento del mancato inizio e completamento dei lavori entro i termini stabiliti dal citato art. 15, D.P.R. 380/2001.

In allegato la [Sentenza](#).

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 28.04.2022)