

# Permesso di costruire, le regole per la proroga

di [Paola Mammarella](#)

Il Tar Campania spiega da quali elementi si desume che i lavori sono iniziati

27.04.2022 - Quando il permesso di costruire può essere prorogato? Lo ha spiegato il Tar Campania con la [sentenza 2323/2022](#).

## Permesso di costruire, il caso

I giudici si sono pronunciati sul ricorso di un'impresa contro il provvedimento di decadenza del permesso di costruire emesso dal Comune.

L'impresa ha ottenuto il permesso di costruire per la realizzazione di un opificio industriale. Alla scadenza del termine previsto per la fine dei lavori, ha richiesto un nuovo permesso di costruire in variante e, contestualmente, una proroga di un anno del termine dei lavori.

Il Comune ha comunicato invece la decadenza del permesso di costruire perché, a fronte di un'altra proroga già concessa, dal sopralluogo effettuato è emerso che i lavori non sono mai iniziati.

## Permesso di costruire: proroga e decadenza

I giudici hanno ricordato che nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo e quello di ultimazione non può superare tre anni dall'inizio dei lavori.

Decorsi tali termini, continua il Tar, il permesso decade di diritto per la parte non eseguita a meno che, prima della scadenza, non venga richiesta una proroga. La **decadenza è automatica** e non dipende da un atto amministrativo, che opera solo una ricognizione della situazione e ha un carattere dichiarativo.

Il Tar ha aggiunto che i **lavori si ritengono iniziati** se si riscontra un concentramento di mezzi e di uomini, cioè se il cantiere viene impiantato, se vengono innalzati gli elementi portanti, elevati muri, realizzati scavi preordinati al gettito delle fondazioni. Questo per evitare, sottolineano i giudici, che il termine sia eluso con elementi fittizi e simbolici.

Secondo la ricostruzione del Tar, alla comunicazione di inizio lavori sono seguite due richieste di proroga, che il Comune ha concesso. Dopo l'ultima richiesta, il Comune ha disposto un sopralluogo dal quale è emerso che il terreno su cui dovrebbe sorgere l'opificio è in realtà abbandonato.

La **proroga** del permesso di costruire, hanno affermato i giudici, può essere accordata per **fatti sopravvenuti**, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle eventuali difficoltà riscontrate dopo l'inizio dei lavori o in presenza di opere pubbliche finanziate in più esercizi finanziari.

La richiesta di proroga, hanno concluso i giudici, deve essere presentata prima della scadenza ed è necessario che l'opera risulti almeno iniziata. Sulla base di queste considerazioni, il Tar ha respinto il ricorso dell'impresa.

**Sentenza 05/04/2022 n.2323**

[Tar Campania - Proroga del permesso di costruire](#)