

# La proroga del permesso di costruire non è automatica

*La proroga del permesso di costruire non può essere automatica ma richiede necessariamente l'iniziativa del titolare: l'ennesima conferma da una recente sentenza*

**Mario Petrulli** - 23 maggio 2022

Ultimamente abbiamo spesso parlato di **proroga dei titoli edilizi** (come quella relativa all'[emergenza Covid-19](#) o quella recentissima relativa alle [difficoltà di approvvigionamento dei materiali e agli incrementi eccezionali dei prezzi](#)); ma rimane spesso un dubbio: la **proroga del permesso di costruire è automatica oppure no?**

La proroga[1] del permesso di costruire[2] non può essere automatica ma **richiede l'iniziativa del titolare**: l'ennesima conferma di un chiaro e pacifico orientamento giurisprudenziale proviene dal [TAR Puglia, Bari, sez. III, con la sent. 10 maggio 2022, n. 633](#).

Ed infatti, si è sempre sostenuto che, ai fini della concessione della proroga, deve ritenersi imprescindibile un'**apposita richiesta da parte dell'interessato**, motivata in ragione delle **circostanze rilevanti ai fini della concessione** della proroga, da presentare **prima[3] della scadenza del termine da prorogare** (termine di inizio lavori o di conclusione dei lavori). L'istanza dell'interessato deve ritenersi necessaria alla luce del temperamento di due esigenze: da un lato, quella di assicurare – a beneficio, anzitutto, del titolare del permesso di costruire – la certezza, in ogni momento, dei termini di efficacia del titolo edilizio; dall'altro, quella di consentire all'Amministrazione di valutare la sussistenza dei presupposti della proroga e la sua eventuale durata.

Sull'istanza **l'ufficio tecnico comunale dovrà esprimersi con un motivato provvedimento espresso**, non essendo ritenuta ammissibile una proroga per silenzio-assenso[4], trattandosi di una decisione connotata da profili di discrezionalità e che **implica la valutazione comparativa e ponderata** dei diversi interessi in gioco. Peraltro, la richiesta da parte dell'interessato è ritenuta **necessaria anche nei casi di sussistenza di cause di forza maggiore[5]**.

**In assenza di istanza di proroga** presentata dall'interessato, al Comune non resta che prendere atto della circostanza oggettiva del **mancato rispetto dei termini di legge** per l'inizio e la conclusione dei lavori, legittimamente adottando il provvedimento dichiarativo della decadenza[6].

La sentenza in commento si sofferma anche sulle **situazioni che possono giustificare o meno il rilascio della proroga**, le quali, come è noto, oltre ad essere sopravvenute, devono parimenti essere estranei alla volontà del titolare del permesso: a tal proposito, è stato affermato che la sottoposizione del titolare del permesso di costruire a procedimento penale non integra gli estremi del fatto sopravvenuto, estraneo alla volontà del soggetto, nel senso voluto dall'art. 15 del Testo Unico Edilizia. In questa prospettiva, per fatto estraneo alla volontà del titolare del permesso di costruire deve intendersi un **accadimento totalmente indipendente dalla sfera di controllo del concessionario**.

Al contrario, **l'avvio di un procedimento penale per violazione delle norme antisismiche** (per omessa presentazione dei calcoli di progetto all'Ufficio del Genio Civile, come avvenuto nel caso specifico) è senz'altro evento al quale il titolare del permesso di costruire dà causa con la propria condotta.

Esempi di giustificazioni rilevanti e non rilevanti

Tra la casistica, ad esempio, ricordiamo che **non integrano fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare**: il cambio del direttore dei lavori e la mancata designazione delle imprese esecutrici[7], trattandosi proprio di scelte fiduciarie di stretta competenza del committente; le difficoltà di carattere tecnico e/o economico incontrate dal titolare del permesso di costruire a seguito della liquidazione della società incaricata dei lavori[8]; la crisi del settore dell'edilizia, collegata alla difficile congiuntura economica italiana[9]; l'esistenza di una controversia con il Comune in merito ai contributi concessori[10]; il rinvenimento di strati pietrosi e la pessima situazione meteorologica[11]; lo stato di salute del

concessionario[12]; le valutazioni di opportunità e di convenienza economica dell'intervento edilizio assentito[13], il ritardo dovuto ad un contenzioso causato da un'opera abusiva imputabile al titolare del permesso di costruire[14].

**Rilevano**, viceversa, i **casi di forza maggiore**: si pensi, ad esempio, agli eventi straordinari di carattere naturale (ad esempio, un terremoto, un incendio, un'alluvione) che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o abbiano arrecato gravi danni alle attrezzature; all'esistenza di un procedimento giurisdizionale in corso legato a controversie con i confinanti[15]; al mancato rilascio del fondo su cui era programmato l'intervento da parte dell'occupante coltivatore diretto[16]; al fermo del cantiere per il periodo non ricollegabile alla volontà del titolare[17]. Parimenti, rileva il c.d. *factum principis*, ossia atti di autorità provenienti anche dalla stessa amministrazione che ha rilasciato il titolo, quale un ordine di sospensione dei lavori[18] il rinvenimento fortuito di reperti di rilevanza archeologica, che si configura quale circostanza impeditiva della prosecuzione dei lavori.

Leggi anche [Proroga permesso di costruire: quando bisogna chiederla?](#)