

Le avverse condizioni meteo giustificano la proroga del permesso di costruire?

Dal Tar Liguria chiarimenti sulla scadenza del titolo abilitativo e sull'approvazione di una nuova normativa urbanistica mentre i lavori sono in corso

di Paola Mammarella

13.06.2023 - La proroga del permesso di costruire può essere concessa se si verificano eventi estranei alla volontà del titolare del titolo abilitativo o se durante i lavori emergono difficoltà tecnico - costruttive.

Le condizioni meteo particolarmente avverse possono giustificare la proroga del permesso di costruire? A questa domanda ha risposto il Tar Liguria con la sentenza 522/2023.

Proroga permesso di costruire, il caso

Il contenzioso sulla proroga del permesso di costruire è nato perché un'impresa di costruzione, che ha ottenuto nel 2011 un permesso di costruire per la realizzazione di tre nuovi edifici e la ristrutturazione di un rustico con ampliamento volumetrico, non è riuscita a completare i lavori.

Prima della scadenza del titolo abilitativo, ha chiesto una proroga di 12 mesi del permesso di costruire dal momento che, a causa di 376 giorni di pioggia, registrati dalla stazione Arpal, il cantiere ha subito un lungo periodo di fermo forzato.

Il Comune ha affermato che la proroga del permesso di costruire può essere concessa solo in caso di allerta arancione e rossa, che determina un grave pericolo.

Il Comune ha poi osservato che nel frattempo è entrata in vigore una nuova normativa urbanistica che prevede un indice di fabbricabilità inferiore e prescrive che il titolare del permesso possieda la qualifica di imprenditore agricolo professionale.

Secondo il Comune, l'intervento edilizio non concluso è quindi incompatibile con la nuova normativa urbanistica e il permesso di costruire è automaticamente decaduto.

Come funziona la proroga del permesso di costruire

Il Tar ha spiegato che, in base all'articolo 15 del Testo unico dell'edilizia, il termine di ultimazione dell'opera non può superare tre anni dall'inizio dei lavori, tranne che anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga del permesso di costruire.

La proroga del permesso di costruire, continua il Tar, può essere concessa per fatti sopravvenuti, estranei alla volontà del titolare del permesso, oppure in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive o di difficoltà tecnico-esecutive emerse nel corso dell'intervento.

Il Tar ha aggiunto che, secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, se al momento in cui la nuova normativa urbanistica entra in vigore i lavori sono in corso, il permesso non decade e può essere prorogato.

Fatta questa premessa generale, i giudici, tornando al caso specifico, hanno spiegato perché le avverse condizioni meteo possono giustificare la proroga del permesso di costruire.

Secondo i giudici, anche l'allerta gialla, che segnala situazioni di potenziale criticità, con rischi per persone e cose, giustifica la proroga del permesso di costruire.

Il Tar ha quindi affermato che il Comune, prima di accordare o respingere la proroga del permesso di costruire, dovrebbe verificare la natura e gli effetti dei fenomeni atmosferici.

Dato che gli eventi atmosferici particolarmente avversi sono provati dalla stazione Arpal e che i lavori sono iniziati prima dell'entrata in vigore della nuova normativa urbanistica, il Tar ha accolto il ricorso e annullato il diniego del Comune.