

Permesso di costruire: le condizioni del Testo Unico Edilizia per la concessione di proroghe speciali

In caso di comprovati e seri motivi ostativi, non imputabili al titolare del permesso di costruire, è possibile chiedere al Comune una proroga del termine.

di [Matteo Peppucci](#) – 13.06.2023

Quali sono le regole del Testo Unico Edilizia sulla concessione di una proroga speciale per i 3 anni decorsi i quali il diritto a edificare (durata del [permesso di costruire](#)) decade?

Andando a spiegare i dettagli dell'[articolo 15 del dpr 380/2001](#), il Tar Liguria nella sentenza 522/2023 del 18 maggio ha accolto il ricorso di un'impresa edile contro un comune sulla possibilità di proroga della durata degli effetti del titolo abilitativo stesso.

Permesso di costruire: i termini di legge

In linea di massima - spiega il Tar - **il termine di ultimazione di un'opera edilizia non può superare i 3 anni dall'inizio dei lavori**, a pena di decadenza di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza, venga richiesta una proroga.

Il differimento

Il differimento può essere accordato, con provvedimento motivato, **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.**

La decadenza e la previsione di contrastanti previsioni urbanistiche

Il [comma 4 dell'art. 15 del Testo Unico Edilizia](#) - continua la sua disamina il giudice amministrativo - stabilisce che **il titolo edificatorio decade anche con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche**, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il triennio dalla data di inizio.

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale, nell'ipotesi di sopravvenienza pianificatoria incompatibile, **se i lavori siano in corso al momento di entrata in vigore della nuova regolamentazione**, la fattispecie decadenziale non matura ed **il termine finale può essere prorogato** in presenza dei presupposti delineati in via generale dal comma 2, *id est* **il tempestivo inizio dell'intervento e l'impossibilità di portarlo a compimento per cause di forza maggiore o, comunque, indipendenti dalla volontà dell'interessato** (in tal senso cfr., *ex aliis*, Cons. St., sez. IV, 21 dicembre 2021, n. 8477; T.A.R. Lombardia, Milano, sez. II, 15 aprile 2022, n. 873; T.A.R. Puglia, Lecce, sez. III, 7 luglio 2008, n. 2057).

Il caso

Applicando queste coordinate al caso di specie, ricorrono i presupposti per la proroga del termine di fine lavori, giacché:

- come dato atto nel provvedimento impugnato, **i lavori sono iniziati entro il termine (posticipato) del 30 giugno 2014 e, quindi, anteriormente all'entrata in vigore del nuovo P.U.C.** in data 3 dicembre 2015;
- **prima dello spirare del triennio l'impresa ha chiesto il differimento del termine finale**, rappresentando di essere stata costretta a sospendere per parecchi mesi le attività di cantiere a causa delle avverse condizioni climatiche;
- nel corso del procedimento, l'impresa ha dimostrato gli ulteriori ostacoli dovuti all'immutazione dello stato dei luoghi.

Leggi anche

[Occhio alla decadenza del permesso di costruire: richiesta di proroga da presentare prima della scadenza](#)

[Permesso di costruire: decadenza non significa annullamento](#)