

Diniego di proroga del permesso di costruire: il Comune deve dare preavviso

Se sussistono motivi ostativi al rilascio della proroga, è necessario il contraddittorio procedimentale mediante adozione del preavviso di diniego

di [Redazione tecnica](#) – 05.09.2024

Salvo diverse disposizioni previste a livello regionale, i **termini di inizio e di ultimazione delle opere** stabiliti nel Permesso di Costruire **possono essere prorogati di 2 anni** se il soggetto interessato invia l'apposita comunicazione prima che i suddetti termini siano scaduti.

Nel caso in cui l'Amministrazione rilevasse la sussistenza di motivi ostativi al rilascio della proroga, è necessario portare avanti ad un contraddittorio procedimentale mediante adozione del preavviso di diniego.

Proroga del permesso di costruire: quali caratteristiche per il rilascio

A chiarire il punto è il **Consiglio di Stato** con la **sentenza del 12 luglio 2024, n. 6237**, che rigetta il ricorso proposto dal Comune in riferimento all'inadempienza dell'Amministrazione sul **diniego della proroga** nei confronti del soggetto interessato.

Palazzo Spada ha ricordato che l'art. 30 del DL n. 69/2013, nell'ambito delle **semplificazioni in materia edilizia**, dispone che i termini stabiliti nel Permesso di Costruire possano essere prorogati in **via straordinaria** previa **semplice comunicazione dell'interessato**, purché *"i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati"*.

L'orientamento della disciplina prevale per il riconoscimento della proroga, pertanto, qualora l'Amministrazione dovesse riscontrare dei motivi ostativi al rilascio, sarebbe tenuta a comunicare tali motivi all'interessato in maniera tempestiva mediante **preavviso di rigetto**, ai sensi di quanto disposto dall'art. 10-bis della Legge n. 241/1990 (**Norme in materia di procedimento amministrativo**), che prevede peraltro che *"entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della comunicazione, gli istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti."*

Proroga ordinaria del permesso: non richiede verifica conformità

Nel caso in esame, il Comune ha negato al soggetto interessato la concessione della proroga dei termini per il Permesso di Costruire - senza trasmettere la relativa comunicazione di preavviso - basandosi sostanzialmente su due ragioni: l'assenza di una richiesta certificata da un tecnico abilitato; la non conformità delle opere alla disciplina urbanistica.

I giudici di Palazzo Spada evidenziano, visto quanto previsto dalle norme in materia procedimentale, l'inadempienza dell'Amministrazione nella mancata adozione del preavviso di diniego, sottolineando peraltro che la normativa non richiede **alcuna certificazione abilitata**, essendo sufficiente la comunicazione predisposta, nel rispetto dei presupposti, dal soggetto interessato.

In questo caso emerge che l'interessato abbia correttamente trasmesso la comunicazione per l'istanza di proroga del termine di ultimazione delle opere assentite con Permesso di Costruire, prima che fosse scaduto.

Non solo: l'istanza disponeva di tutte le caratteristiche essenziali e sostanziali per essere accolta sia come proroga straordinaria - ai sensi dell'art. 30 del D.L. n. 69/2013 citato - che come **proroga ordinaria di cui all'art. 15** del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), in quanto conteneva una puntuale indicazione delle ragioni oggettive che hanno determinato un ritardo nella realizzazione dell'intervento, facendo riferimento, in modo specifico, alle caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera.

L'art. 15 stabilisce in particolare la possibilità di proroga in presenza di *“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 successivamente all’inizio dei lavori”*.

Per il rilascio della proroga ordinaria, si rileva, non è richiesta **alcuna ulteriore verifica della conformità** delle opere.

Nel caso in questione, la richiesta di proroga era motivata dalla necessità - espressa nella comunicazione - di realizzare un fabbricato conforme agli standard più evoluti dell’edilizia sostenibile, con conseguente **maggiore complessità delle fasi di progettazione**.

Viene sottolineato, peraltro, che la proroga è stata richiesta per un tempo di 11 mesi, a fronte del fatto che la normativa ammette la possibilità di ottenere la proroga automatica mediante semplice richiesta e per un periodo predefinito pari a 2 anni.

Si ritiene in definitiva che, visti gli elementi riscontrati, l’Amministrazione avrebbe dovuto concedere la proroga dei termini, oppure, nell’eventualità di un rigetto, avrebbe comunque dovuto **comunicarne le ragioni ostative** in via preventiva al richiedente ricorrendo allo strumento del preavviso di diniego.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*