La proroga del termine del permesso di costruire

Diritto amministrativo | Edilizia e Urbanistica

Emiliano Chioffi

16 | 06 | 2021

Il Consiglio di Stato, con sentenza 16 giugno 2021, n. 4648, ha affermato che il termine di durata del permesso edilizio non può mai intendersi automaticamente sospeso, occorrendo invece la presentazione di una formale istanza volta a richiedere la proroga dei termini per l'inizio o l'ultimazione dei lavori.

L'art. 15, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dispone che, all'interno del permesso di costruire, vengano indicati i termini entro i quali i lavori debbano essere iniziati e conclusi; al comma 2, poi, si prevede che, al superamento del termine di un anno dal rilascio del titolo per l'inizio dei lavori e di tre anni per il loro completamento senza che l'opera sia conclusa, consegua la decadenza dal diritto per la parte non ancora eseguita. L'unica eccezione alla decadenza è data dalla proposizione di una richiesta di proroga che, però, deve necessariamente pervenire alla pubblica amministrazione prima della scadenza dei suddetti termini e, in ogni caso, sarà oggetto di specifica valutazione.

Da quanto emerge dal dato normativo contenuto nel testo unico in materia edilizia non vi è dunque spazio per letture che conducano a ritenere possibile una sospensione automatica dei termini previsti per il completamento dei lavori oggetto del permesso di costruire senza che l'interessato presenti una formale richiesta di proroga.

Ad ogni modo, neppure l'illegittimità del titolo edilizio può di per sé comportare la sospensione automatica dei termini contenuti nel permesso di costruire posto che l'art. 15 cit. sancisce espressamente la necessità della presentazione di una formale istanza di proroga che l'amministrazione dovrà in seguito valutare alla stregua dei criteri enucleati dallo stesso articolo. In effetti, il comma 2 della medesima disposizione prevede anche la necessaria emissione di un provvedimento motivato con cui l'amministrazione accerti la difficoltà nel completare l'opera a causa di fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso di costruire, delle particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera da realizzare, anche in ragione della sua concreta estensione, delle difficoltà tecnico-esecutive manifestatesi dopo l'inizio dei lavori, ovvero nei casi in cui l'oggetto del permesso sia un'opera pubblica per la quale è previsto un finanziamento nel corso di più esercizi finanziari. L'elencazione delle cause che possono condurre – si ribadisce non automaticamente –, l'amministrazione a disporre la sospensione del permesso di costruire, appaiono dunque positivamente e tassativamente elencate dal legislatore nell'art. 15 T.U. Edilizia.

Ciò nondimeno l'illegittimità del permesso di costruire, pur non potendo determinare automaticamente la sospensione *tout court* dei termini ivi indicati può, invece, condurre la pubblica amministrazione a valutare l'opportunità di mantenere in essere un provvedimento viziato; in questo senso, si prospetta la possibilità per l'amministrazione di agire per l'annullamento d'ufficio del titolo abitativo illegittimo ai sensi dell'art. 21-nonies, L. 7 agosto 1990, n. 241.

Sulla scorta di tali premesse, è possibile sostenere che la valutazione della pubblica amministrazione, circa la possibilità di concedere la sospensione del permesso di costruire, pur dovendo scaturire da un'iniziativa dell'interessato, si basa su considerazioni che afferiscono alla attività dell'amministrazione stessa o dell'autorità giudiziaria: laddove tali soggetti pongano in essere iniziative volte ad inibire l'inizio o la continuazione dei lavori oggetto del permesso di costruire che si rivelino successivamente infondate, la proroga dei termini di cui all'art. 15 cit. dovrà essere accordata (Cons. Stato, sez. VI, 29 agosto 2019, n. 5978).

In altre fattispecie, del resto, la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto che l'emanazione di un provvedimento di proroga dei termini di decadenza del permesso di costruire possa essere concesso, a seguito della presentazione di una rituale istanza dell'interessato, esclusivamente nei casi in cui possa ritenersi sopravvenuto un *factum principis* ovvero l'insorgenza di una causa di forza maggiore che ha significativamente inciso sulla possibilità di iniziare o di condurre a compimento i lavori (Cons. Stato, sez. IV, 23 febbraio 2012, n. 974).

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 1/2

Riferimenti Normativi:

- art. 15, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380
- art.10-bis, L. 7 agosto 1990, n. 241
- art.21-nonies, L. 7 agosto 1990, n. 241

© Copyright 2026. All Rights Reserved • La Tribuna srl • Largo Erfurt 7 - 29122 Piacenza • Registrazione ROC 24492 • Pagina 2/2