

Urbanistica

Il livellamento dei muri non si può considerare un «inizio dei lavori»

di Massimo Frontera

17 Aprile 2023

La Cassazione: ci vogliono opere che confermino l'intendimento del titolare di realizzare l'opera

Le attività preparatorie del cantiere non sono sufficienti ad attestare l'effettivo inizio dei lavori edilizi, essendo il concetto di «inizio dei lavori» coincidente con «la sussistenza di opere che, accompagnata dalla compiuta organizzazione del cantiere, confermino l'effettivo intendimento del titolare del permesso di costruire di realizzare l'opera assentita, come, ad esempio, l'innalzamento di elementi portanti, l'elevazione di muri, l'esecuzione di scavi coordinati al gettito delle fondazioni». Lo ribadisce la Corte di Cassazione penale nella recente pronuncia [n.15472/2023](#) depositata il 13 aprile scorso.

L'occasione per ^{Stampa} confermare una interpretazione consolidata nella giurisprudenza penale è una vicenda che ha per protagonista una società che ha chiesto e ottenuto il permesso di costruire per riqualificare un capannone nel territorio di un comune della Basilicata. L'ente locale ha successivamente dichiarato decaduto il permesso rilasciato, ordinando la rimessa in pristino dei luoghi perché, sulla scorta di un accertamento condotto dai Carabinieri (e di altri elementi fattuali), ha ritenuto che i lavori non fossero effettivamente iniziati entro il termine di un anno indicato dal permesso di costruire. L'esame in sede di giudizio si è subito concentrato sul concetto di «inizio dei lavori» entro il termine, elemento dirimente ai fini della decadenza o meno del titolo edilizio. La controversia è stata sottoposta al giudice amministrativo, il quale - sulla base della documentazione prodotta - ha accolto il ricorso del privato proponente. Successivamente il Consiglio di Stato ha confermato il giudizio, respingendo l'appello della controparte.

Il caso ha avuto invece un esito opposto al termine della trattazione condotta dal giudice ordinario analizzando «una documentazione molto più articolata di quella esaminata in sede amministrativa, oltre che sull'approfondimento di ulteriori aspetti, fisiologicamente non considerati nell'ambito del giudizio amministrativo, il cui perimetro ed i cui criteri probatori non coincidono certamente con quelli del giudizio penale». In ultima istanza, i giudici della V sezione penale della Cassazione, hanno confermato - sulla base di una ampia documentazione - che il titolare del permesso di costruire aveva effettivamente svolto alcune attività ma non tali da attestare un effettivo inizio dei lavori, essendo quest'ultimo, «anche alla luce della giurisprudenza di legittimità, come inizio dei lavori

edilizi, con esclusione, quindi, dal detto concetto, dei lavori di livellamento, dei sondaggi, delle recinzioni, dell'apposizione di cartelli e di insegne».

In base ai riscontri, le attività svolte sono risultate consistere nella «presenza di materiali di risulta nei vani ancora esistenti» e nel «livellamento dei muri», circostanze che, per il giudice amministrativo, hanno fatto deporre per la sussistenza di lavori in corso di esecuzione. Secondo invece i giudici della Cassazione, «il sopralluogo non attestava affatto opere idonee ad integrare l'inizio dei lavori, ma, al contrario, aveva accertato l'assenza di maestranze e di mezzi meccanici, l'assenza di cartellonistica, in tal senso risultando insufficiente la presenza di materiale di risulta proveniente dal crollo del rudere ed il livellamento di alcuni muri».

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]

Il Sole
24 ORE