

## Urbanistica

# Permesso di costruire, richiesta di proroga sempre prima della scadenza

di M.Fr.

05 Aprile 2023

Palazzo Spada: l'annullamento della proroga a una concessione si qualifica come decadenza del titolo edilizio nonché esercizio del potere di autotutela sulla previa concessione della proroga stessa

---

L'annullamento dell'atto con il quale il comune ha concesso una proroga a una concessione edilizia precedentemente rilasciata «deve essere qualificato - tenuto conto del contenuto del potere in concreto esercitato dal comune - come decadenza del titolo edilizio, ai sensi dell'art. 15 t.u. edilizia, nonché quale esercizio del potere di autotutela sulla pregressa concessione della proroga dei termini». Lo afferma il Consiglio di Stato nella recente pronuncia [n.2757/2023](#) pubblicata il 16 marzo scorso con la quale ha respinto l'appello di un proprietario di un terreno in un comune della provincia di Latina. La vicenda, come ricostruita da Palazzo Spada e dal Tar Latina (n.788/2015), riguarda un intervento per il quale è stata prima chiesta e ottenuta una concessione edilizia, e successivamente chiesta e ottenuta una proroga, per consentire di ultimare i lavori. Dopo la concessione della proroga, un controllo effettuato nel marzo del 2009 dai Carabinieri ha rivelato che i lavori che sarebbero dovuti partire entro il 28 dicembre 2002 non erano mai iniziati. Il comune ha pertanto annullato il provvedimento.

Sia il ricorso al Tar Lazio (Latina), sia l'appello a Palazzo Spada sono stati respinti. I giudici della Quarta sezione del Consiglio di Stato hanno ricordato che «la richiesta di proroga del termine di un permesso di costruire deve essere richiesta prima della scadenza del termine medesimo, per esigenze di chiarezza, di trasparenza e di pubblicità, a garanzia delle parti e, più in generale, dei terzi; la presentazione della richiesta di proroga è infatti funzionale ad evidenziare la sussistenza e la perduranza dell'interesse del privato alla realizzazione dell'intervento programmato, sia nei rapporti con l'Amministrazione che aveva rilasciato il titolo, sia rispetto ai terzi che, per ragioni di *vicinitas*, potrebbero avere un qualche interesse ad opporsi all'altrui iniziativa edificatoria».

Nel caso specifico, concludono i giudici, la concessione edilizia inizialmente rilasciata deve considerarsi decaduta «considerato che, a tal fine, la presentazione di tale istanza (20 maggio 2005) avveniva in un momento di gran lunga successivo alla scadenza del termine per l'avvio dei lavori (28 dicembre 2002)». Peraltro, dagli atti emerge che il nulla osta idrogeologico è stato chiesto il 25

maggio 2005 (cinque giorni dopo la richiesta di proroga della concessione) e l'istanza per il nulla osta sismico è stato chiesto il 28 aprile 2009 (e rilasciato il successivo 6 giugno 2009).

---

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.ilssole24ore.com>]

Il Sole  
**24 ORE**