

21 febbraio 2011

## La data di rilascio del permesso di costruire è quella di consegna e non quella dell'emanazione

di Donato Antonucci

**La data di rilascio del permesso di costruire è la data di «consegna» del provvedimento, non quella di emanazione.** È questo un principio – ribadito di recente dai Tar – fondamentale per il calcolo dei termini entro cui iniziare (e ultimare) i lavori.

**Il permesso – e prima la concessione edilizia – ha una durata limitata**, nell'ambito della quale l'intervento va iniziato e portato a compimento dal suo titolare, pena l'automatica decadenza del titolo (Consiglio di Stato, IV sezione, sentenza 3030/2008; Tar Liguria, II sezione, 5569/2010) e l'impossibilità di completare legittimamente le opere ancora non eseguite. La prosecuzione dell'intervento a termine scaduto configura un abuso edilizio penalmente sanzionabile (Cassazione penale, III sezione, 17971/2010).

**La ratio della norma** (articolo 15 del Dpr 380/2001) è, da un lato, garantire l'effettività dell'interesse a realizzare l'intervento edificatorio; dall'altro, non vincolare a tempo indeterminato l'amministrazione comunale nelle future scelte pianificatorie, che potrebbero portarla a modificare le originarie previsioni urbanistiche.

L'articolo 15, comma 2, prescrive che il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del permesso di costruire, mentre quello di ultimazione non può superare i tre anni dall'avvio delle opere.

**Capita spesso, però, che tra la comunicazione all'interessato dell'assenso del titolo e il suo effettivo ritiro passino settimane, se non mesi.** È quindi importante capire cosa si debba intendere per rilascio, perché proprio a questo momento si deve fare riferimento per valutare la tempestività della comunicazione al Comune di avvio dei lavori e, di conseguenza, per calcolare il periodo di validità triennale del titolo edilizio.

La questione è stata recentemente affrontata dal Tar Sicilia-Palermo (sentenza 181 del 1° febbraio 2011) che ha dichiarato l'illegittimità del provvedimento comunale con cui era stata dichiarata la decadenza del permesso per mancato avvio dei lavori nel termine annuale dal suo rilascio. Nel caso esaminato dai giudici palermitani il permesso di costruire era stato assentito nel giugno del 2009, ma solo nell'aprile del 2010 era stato materialmente consegnato all'interessato, che aveva poi comunicato l'avvio dei lavori nel settembre del 2010.

**Nella sentenza** – che ricalca un orientamento del Tar Catania (I sezione, sentenza 678/2009) – si rileva come il termine rilascio non abbia un significato univoco, dato che può essere letto sia nel senso di «emanazione» sia di materiale «consegna» del provvedimento. Proprio quest'ultimo sarebbe il significato corretto, poiché, diversamente, il legislatore avrebbe adoperato termini quali «data di adozione» o «data dell'atto».

Il Tar rileva come questa interpretazione sia la più corretta in considerazione della natura del permesso di costruire (Consiglio di Stato, V sezione, sentenze 4498/2008 e 1152/1996) che è un provvedimento "recettizio" e si perfeziona solo con la sua comunicazione agli interessati. Inoltre, precisa la pronuncia, poiché l'interesse della parte riguarda l'acquisizione di una specifica utilità, «il termine di inizio lavori è posto anche a tutela dell'interesse del privato per consentirgli di predisporre i mezzi necessari all'esecuzione dei lavori, tale termine non può che decorrere dalla data di consegna dell'atto».

**L'inizio dei lavori deve comunque essere effettivo.** Sul punto, la Cassazione penale (III sezione, 7114/2010) ha precisato come non basti un semplice sbancamento di terreno, essendo necessari ulteriori elementi quali l'impianto del cantiere, l'innalzamento di elementi portanti, l'elevazione di muri o l'esecuzione di scavi coordinati alle fondazioni. In assenza di un inizio significativo, l'amministrazione potrà legittimamente pronunciare la decadenza del permesso (Consiglio di Stato, V sezione, 7748/2004).

Sia il termine iniziale (Consiglio di Stato, V sezione, 4498/2008), che quello finale, non possono essere interrotti o sospesi (Tar Liguria, 5569/2010), ma sono suscettibili di proroga. Questa, tuttavia, potrà essere assentita solo se richiesta prima delle rispettive scadenze (Consiglio di Stato, VI sezione, 3349/2001) e solo «per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso». Ad esempio, la giurisprudenza ha ritenuto che non costituiscano un valido motivo di proroga i ritardi dovuti a un contenzioso per un'opera abusiva (Cassazione penale, III sezione,

19101/2008) o la semplice insorgenza di difficoltà tecnico-economiche (Tar Catania, I sezione, 1507/2009).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

21 febbraio 2011

---

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