

2016

# Proroga dei termini di inizio e fine lavori

*Normativa e Giurisprudenza*





## Normativa nazionale

### Art. 15 Dpr 380/2001 – Permesso di costruire

#### Durata del Permesso di costruire

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e fine lavori

**Inizio lavori** → **1 anno** dal rilascio del titolo

**Fine lavori** → **3 anni** dall'inizio dei lavori

#### Proroga dei termini

Anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori è possibile richiedere una proroga.

In particolare, la proroga può essere concessa con provvedimento motivato per:

- **fatti sopravvenuti estranei alla volontà** del titolare del permesso;
- la **mole dell'opera** da realizzare;
- le **particolari caratteristiche tecnico-costruttive** dell'opera;
- le **difficoltà tecnico-esecutive** emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- le **opere pubbliche** nel caso in cui il **finanziamento sia previsto in più esercizi** finanziari.

In questi casi **la proroga è discrezionale** ed è valutata caso per caso dall'amministrazione comunale.

La proroga **è sempre concessa** qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate (es. sequestro del cantiere poi dichiarato infondato).

### Articolo 23 Dpr 380/2001 - Denuncia di inizio attività in alternativa al permesso di costruire

#### Durata della DIA

**Inizio lavori** → 30 giorni dalla presentazione della DIA

**Fine lavori** → è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni

### Articolo 19 Legge 241/90 e 22/23 bis DPR 380/2001 - SCIA

#### Durata della SCIA

**Inizio lavori** → alla presentazione della SCIA o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri

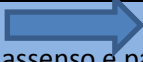
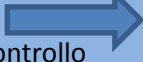
**Fine lavori** → non è indicata a livello statale ma avendo sostituito la DIA si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia di tre anni

#### Proroga dei termini

A differenza del permesso di costruire **non è possibile** richiedere una proroga. La realizzazione della parte non ultimata di intervento è subordinata a **nuova DIA/SCIA**.

*Art. 6 e 23bis del Dpr 380/2001*

**Durata della CIL/CILA**

<b>Inizio lavori</b>		alla presentazione della comunicazione o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri
<b>Fine lavori</b>		non è fissato un termine. Si prevede che le Regioni disciplinino con legge le modalità di controllo

*Art. 30 DI 69/2013 convertito in Legge 98/2013*

**Proroga straordinaria**

Con il **Decreto legge 69/2013, convertito in Legge 98/2013**, è stata introdotta una proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori. L'articolo 30 ha introdotto due distinte ipotesi di proroga ed in particolare:

- **comma 3**: una proroga di **2 anni per i termini di inizio e ultimazione dei lavori** come indicati nei titoli abilitativi rilasciati o comunque formatisi **prima del 22 giugno 2013** (entrata in vigore del decreto legge);
- **comma 3bis**: una proroga di **3 sia del termine di validità sia dei termini di inizio e fine lavori delle convenzioni di lottizzazioni** o comunque degli accordi simili come denominati dalla legislazione regionale **stipulati sino al 31 dicembre 2012**.

Entrambe le disposizioni sono applicabili, per espressa previsione di legge, dal **21 agosto 2013** ossia dall'entrata in vigore della legge di conversione del decreto legge 69/2013 (Legge 98/2013).

Si tratta di proroghe "speciale" che si differenziano dalla cosiddetta proroga "ordinaria" prevista all'art. 15 del DPR 380/2001 in quanto non sono soggette ad una valutazione discrezionale dell'amministrazione comunale ma operano di diritto e in via automatica.

Ferme restando le diversità di tali proroghe rispetto a quella contenuta dell'art. 15 del Dpr 380/2001, la legge ha posto delle condizioni differenti a seconda che si ricada nell'ambito della proroga di cui al comma 3 o del comma 3bis dell'articolo 30 del Decreto Legge n. 69/2013, convertito in Legge 98/2013.

In particolare, solo nel caso della proroga prevista al comma 3 sono richieste determinate condizioni al fine di poterne beneficiare ossia:

- l'inoltro di una mera comunicazione con la quale l'interessato dovrà informare l'amministrazione comunale della volontà di usufruire della proroga;
- la necessità che al momento della comunicazione i termini di inizio/ultimazione non siano già decorsi e che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

**La proroga si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate prima del 22 giugno 2013.**

### Normativa regionale

Regione	Normativa
Abruzzo L.R 12 aprile 1983, n. 18	<p><b><u>Concessione:</u></b> le concessioni relative ai singoli edifici non possono avere validità complessiva superiore a 3 anni dall'inizio dei lavori, i quali devono, comunque, essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione. Nei casi di edifici mono e bifamiliari costruiti in economia dal concessionario per uso proprio, è consentito un ulteriore periodo di due anni per l'ultimazione dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Sindaco in relazione alla mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.</p> <p><b><u>Proroga:</u></b> è ammessa la proroga del termine per l'ultimazione dei lavori con provvedimento motivato e solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.</p> <p><i>(per quanto non previsto applicazione normativa statale)</i></p>
Prov. Bolzano L.P. 11 agosto 1997, n. 13	<p><b><u>Concessione:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno;</li> <li>- l'ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a 3 anni</li> </ul> <p>Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</p> <p><b><u>Proroga:</u></b> il termine per l'inizio dei lavori e quello per l'ultimazione possono essere prorogati, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.</p>
Basilicata <i>Nessuna normativa</i>	<i>Applicazione normativa statale</i>
Calabria <i>Nessuna normativa</i>	<i>Applicazione normativa statale</i>
Campania L.R. 28 novembre 2001 n. 19	<i>Applicazione normativa statale</i>
Emilia-Romagna L.R. 30 luglio 2013, n.15	<p><b><u>Permesso di costruire</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inizio lavori entro 1 anno dal rilascio del titolo</li> <li>- fine lavori non può superare i 3 anni dalla data di rilascio</li> </ul> <p><b><u>Proroga:</u></b> Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, <b>con comunicazione motivata</b> da parte dell'interessato. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista</p>

	<p>abilitato con cui si assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.</p> <p><b><u>SCIA</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inizio lavori entro 1 anno</i></li> <li>- <i>inizio dei lavori differito: l'interessato può dichiarare che i lavori non saranno avviati prima della conclusione del procedimento di controllo ovvero può indicare una data successiva di inizio lavori, comunque non posteriore ad un anno dalla presentazione della SCIA.</i></li> <li>- <i>fine lavori entro 3 anni</i></li> </ul> <p><b><i>Proroga:</i></b> Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori <b>possono essere prorogati</b>, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato.</p> <p><b><i>Proroga straordinaria:</i></b> proroga dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori indicati nei titoli abilitativi rilasciati alla data del <b>31 luglio 2013</b> o già prorogati entro la medesima data. La proroga si applica anche alle DIA e alle SCIA presentate alla medesima data. La proroga non si applica nel caso di entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche.</p>
<p>Friuli Venezia Giulia L.R. 11 novembre 2009, n. 19</p>	<p><b><u>Permesso di costruire:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inizio lavori non è indicato</i></li> <li>- <i>fine lavori non può superare i 3 anni dalla data di ritiro del titolo</i></li> </ul> <p><b><i>Proroga:</i></b> Il termine di ultimazione è prorogato previa presentazione di istanza motivata anteriormente alla scadenza del termine medesimo. L'atto di proroga indica il nuovo termine di fine lavori.</p> <p><b><u>DIA in alternativa permesso di costruire:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inizio lavori entro 30 giorni</i></li> </ul> <p><b><u>SCIA</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inizio lavori dalla data della presentazione della segnalazione ovvero dalla data di ricezione da parte dell'amministrazione in caso di presentazione a mezzo posta</i></li> <li>- <i>termine massimo di efficacia pari a tre anni a decorrere dalla data di presentazione</i></li> </ul> <p>La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è <b>subordinata a nuova segnalazione</b>, salvo che la stessa non rientri negli interventi realizzabili in attività edilizia libera. L'interessato è comunque tenuto a comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori. Nel caso dei vincoli previsti nelle disposizioni sovraordinate trovano applicazione le leggi di settore relativamente al rilascio degli eventuali atti di assenso preventivi all'inizio dei lavori.</p>

Lazio Nessuna normativa	Applicazione normativa statale
Liguria L.R. 6 giugno 2008, n. 16	<p><b><u>Permesso di costruire</u></b></p> <p>assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato che può avvenire anche mediante ritiro dell'atto presso il Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inizio lavori non può essere superiore ad un 1 anno dal rilascio del titolo</li> <li>- fine lavori 3 anni dalla data di inizio dei lavori</li> </ul> <p>All'atto del rilascio del permesso, <b>in deroga al termine triennale, può essere fissato un termine più lungo</b> per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare ovvero delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</p> <p><b>Proroga:</b> entrambi i termini possono essere <b>prorogati per una sola volta, con provvedimento motivato</b>, per fatti estranei alla volontà del titolare del permesso o per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori o qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per iniziative dell'Amministrazione o dell'Autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate.</p> <p><b><u>DIA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 30 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori</li> <li>- ultimazione entro 3 anni decorrenti dall'effettivo inizio degli stessi</li> </ul> <p>Decorso tale termine di validità della DIA la realizzazione dei lavori non ultimati è subordinata a nuova denuncia</p> <p><b><u>SCIA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inizio dalla data di presentazione o dopo la comunicazione da parte del responsabile dello SUE dell'avvenuta acquisizione dei ridetti atti di assenso oppure dell'esito positivo della conferenza di servizi</li> <li>- sottoposta al termine massimo di efficacia di 3 anni dalla data di presentazione</li> </ul> <p>Qualora i lavori non siano ultimati nel termine, l'interessato è tenuto alla presentazione di una nuova SCIA concernente la parte non ultimata delle opere.</p> <p><b><u>CILA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inizio dalla data di presentazione o dopo la comunicazione da parte del responsabile dello SUE dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso oppure dell'esito positivo della conferenza di servizi</li> <li>- la data di fine dei lavori non può essere superiore a 3 anni dalla data di presentazione della CILA o dalla data di sua efficacia</li> </ul>
Liguria L.R. 23-12-2013 n. 40	

	<p><b>Proroga straordinaria:</b> si applicano le disposizioni di cui all'articolo 30, commi 3, 3-bis e 4 del d.l. 69/2013 convertito dalla l. 98/2013 con riferimento ai titoli abilitativi rilasciati, alle DIA e alle SCIA formati anteriormente al <b>21 agosto 2013</b>.</p>
Lombardia L.R. 11 marzo 2005, n. 12	<p><b><u>Permesso di costruire</u></b> La data di inizio e ultimazione dei lavori è immediatamente dichiarata al comune, secondo le modalità indicate nel regolamento edilizio. (Applicazione normativa statale per la proroga)</p> <p><b><u>Dia in alternativa al permesso di costruire:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- inizio entro un anno dalla data di efficacia della denuncia (30 giorni dalla presentazione)</li> <li>- ultimazione entro 3 anni dall'inizio dei lavori</li> </ul> <p>La realizzazione della parte di intervento non ultimata nel predetto termine è subordinata a <b>nuova denuncia</b></p>
<p>Marche L.R. 20 aprile 2015, n. 17</p> <p>Marche L.R. 6-6-2013 n. 12</p>	<p><b><u>Permesso di costruire:</u></b> applicazione normativa statale</p> <p><b><u>SCIA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è sottoposta ai termini di efficacia per l'inizio e la fine dei lavori pari a quelli del permesso di costruire</li> </ul> <p>decade di diritto ove il titolare non inizi i lavori entro il termine di efficacia. Se i lavori, regolarmente iniziati, non sono ultimati entro il termine di efficacia la SCIA decade di diritto e per le opere non ultimate è necessaria la presentazione di una nuova SCIA.</p> <p><b><u>CIL:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- termine massimo di efficacia di 3 anni decorrenti dal suo inoltro o dalla comunicazione dell'avvenuta acquisizione degli atti di assenso preventivi</li> </ul> <p><b>Proroga straordinaria:</b> sono prorogati di 2 anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori indicati nei permessi di costruire rilasciati prima del <b>14 giugno 2013</b> e ancora in corso, anche se trattasi di termini già prorogati. La proroga si applica anche ai termini relativi alle denunce di inizio attività (DIA) e alle segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) presentate fino alla stessa data.</p>
Molise Nessuna normativa	Applicazione normativa statale
Piemonte L.R. 5 dicembre 1977, n. 56	<p>(Applicazione normativa statale)</p> <p>Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.</p> <p>Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della comunicazione di ultimazione dei lavori.</p>





	<p>estranei alla volontà del titolare che siano intervenuti a ritardare la loro esecuzione.</p> <p>La proroga è comunque accordata qualora i lavori non possano essere iniziati o conclusi per cause di forza maggiore non imputabili alla volontà dell'interessato. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, o di difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori, oppure quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.</p> <p><b><u>SCIA:</u></b> è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a 3 anni dalla data di presentazione.</p> <p>La realizzazione della parte non ultimata è sottoposta a <b>nuova SCIA</b></p>
Trento L.P. 4 agosto 2015, n. 15	<p><b><u>Permesso di costruire:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>inizio entro 2 anni dal rilascio del titolo permesso</i></li> <li>- <i>ultimazione entro 5 anni dalla comunicazione</i></li> </ul> <p>Il comune può individuare un termine maggiore per la conclusione dei lavori, su richiesta dell'interessato da presentare prima del termine finale previsto per la conclusione, in ragione delle dimensioni dell'opera, delle sue caratteristiche costruttive o delle condizioni climatiche della zona.</p> <p><b><u>Proroga:</u></b> il termine previsto per l'inizio o per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato solo per eventi e fatti di carattere straordinario sopravvenuti.</p> <p><b><u>SCIA:</u></b> perde efficacia decorsi 5 anni dalla data di presentazione.</p> <p><b><u>Proroga:</u></b> il termine è prorogabile su richiesta, da presentare prima della scadenza, solo per fatti sopravvenuti e di carattere straordinario, tali da ritardare l'esecuzione dei lavori</p>
Umbria L.R. 21 gennaio 2015, n. 1	<p><b><u>Permesso di costruire:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'inizio dei lavori non può essere superiore a un 1 anno dal rilascio del titolo abilitativo</i></li> <li>- <i>l'ultimazione dei lavori non può superare i 4 anni dall'inizio dei lavori.</i></li> </ul> <p><b><u>Proroga:</u></b> su richiesta presentata anteriormente alla scadenza e per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, il termine per l'ultimazione dei lavori può essere prorogato con provvedimento motivato al massimo per 2 anni.</p> <p><b><u>SCIA:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a 4 anni decorrenti dalla data di presentazione della segnalazione stessa.</i></li> </ul> <p>La realizzazione della parte non ultimata è sottoposta a nuova</p>

	<p>SCIA.</p> <p><b>Proroga straordinaria:</b>          Su comunicazione dei soggetti interessati sono prorogati di 2 anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori indicati nei permessi di costruire rilasciati prima del <b>27 giugno 2013</b> e ancora in corso alla stessa data, anche se trattasi di termini già prorogati alla medesima data. La disposizione si applica anche ai termini relativi alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate fino alla stessa data. Sono prorogati di 3 anni il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito dei piani attuativi le cui convenzioni siano state stipulate al <b>31 dicembre 2012</b>.</p>
<p>Valle d'Aosta L.R 6 aprile 1998, n. 11</p> <p>Valle d'Aosta L.R. del 30 giugno 2014, n. 5</p>	<p><b>Permesso di costruire:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'inizio dei lavori non può essere superiore a 2 anni per i lavori pubblici e assimilati, ad 1 anno in ogni altro caso</i></li> <li>- <i>l'ultimazione delle strutture portanti verticali e orizzontali dell'edificio, ivi comprese quelle attinenti alla copertura, non può essere superiore a 3 anni. L'intervento deve essere concluso nei termini seguenti, articolati in relazione all'altitudine:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) <i>fino a 500 metri di quota: mesi 48 ;</i></li> <li>b) <i>da 501 a 1.000 metri: mesi 51;</i></li> <li>c) <i>da 1.001 a 1.500 metri: mesi 54;</i></li> <li>d) <i>sopra i 1.500 metri: mesi 60.</i></li> </ul> </li> </ul> <p><b>Proroga:</b> può essere accordata con provvedimento motivato <b>per una sola volta e per un periodo non superiore a 24 mesi</b>, per cause indipendenti dalla volontà del titolare del permesso di costruire che abbiano ritardato i lavori in corso di esecuzione.</p> <p><b>SCIA:</b> l'ultimazione dei lavori oggetto della SCIA edilizia deve avvenire nel termine di un anno; decorso tale termine, cessano gli effetti abilitativi della medesima.</p> <p><b>Proroga straordinaria:</b> sono prorogati di 2 anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, previa comunicazione del soggetto interessato. La proroga si applica ai termini indicati nei permessi di costruire rilasciati antecedentemente alla data del <b>30 luglio 2014</b> purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione del soggetto interessato e sempre che il permesso di costruire non risulti in contrasto con i nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. <b>La proroga dei termini è applicabile ai permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2016.</b> Previa comunicazione del soggetto interessato, sono altresì prorogati di 2 anni i termini di ultimazione dei lavori oggetto della SCIA.</p>
Veneto L.R 27 giugno 1985, n.61	<p><b>Concessione o autorizzazione:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad 1 anno dalla notifica</i></li> <li>- <i>il termine, entro il quale deve essere presentata la</i></li> </ul>

*richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori, non può essere superiore a 3 anni da quello del loro inizio*

Un termine più ampio è consentito solo in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero in caso di opere pubbliche da finanziare in più esercizi. L'interruzione dei lavori per eventi eccezionali e di forza maggiore determina la sospensione del termine di ultimazione dei lavori per la durata dell'interruzione, purché questa sia debitamente comunicata al Comune.

**Proroga:** il ritardo nell'esecuzione dei lavori per fatti sopravvenuti ed estranei alla volontà del titolare della concessione o autorizzazione consente l'emanazione di un provvedimento motivato di proroga.

## GLI ORIENTAMENTI DELLA GIURISPRUDENZA

### Proroga ordinaria

---

**Consiglio di Stato n. 1520/2016:** la crisi congiunturale non è una valida ragione opponibile all'inutile decorso del termine per ultimazione dei lavori poiché fa riferimento a considerazioni generiche non rilevanti rispetto all'obbligo di rispettare i tempi di inizio e completamento dei lavori.

---

**TAR Lombardia 1564/2016:** l'obbligo di effettuare la bonifica non costituisce una ipotesi di forza maggiore o di *factum principis*, tale da determinare l'automatica sospensione del termine per ultimare i lavori fino alla certificazione dell'esito positivo delle operazioni. La "scoperta" della necessità di operare la bonifica, a causa di pregresse attività inquinanti non dipendenti dal titolare del permesso di costruire, potrebbe astrattamente dare luogo, sussistendone i presupposti, a una ipotesi di forza maggiore, tale da giustificare la proroga dei termini di efficacia del permesso di costruire. Deve però escludersi che il prolungamento della scadenza del titolo possa operare automaticamente, in assenza di un'apposita istanza di proroga da parte dell'interessato, che possa mettere l'Amministrazione in condizione di valutare se effettivamente sussista un evento, estraneo alla volontà del titolare del permesso di costruire, tale da impedire l'esecuzione delle opere, nonché –in caso affermativo– di stabilire l'entità della proroga da concedere.

---

**Consiglio di Stato n. 4975/2014:** la proroga non può essere concessa in caso di incertezza economica e finanziaria dell'operazione immobiliare o in conseguenza della crisi economica. Tali condizioni non rientrano nella "sopravvenienza di fatti estranei alla volontà del titolare del permesso".

---

**Tar Campania n. 107/2014:** la persistente pendenza di un contenzioso civile implicante lo svolgimento di indagini peritali complesse può integrare una causa di "forza maggiore" indipendente dalla volontà del titolare del titolo che legittima la proroga.

---

**Tar Marche n. 193/2010:** la proroga può essere concessa solo qualora, ferma restando la capacità edificatoria dell'area interessata, nel corso dell'esecuzione dei lavori si siano verificati dei fatti non imputabili al titolare della concessione, che abbiano ritardato i suddetti lavori, onde non far ricadere sul soggetto incolpevole dei fatti a lui non attribuibili. Le norme sulla proroga dei termini previsti per la realizzazione di interventi soggetti a permesso di costruire di cui all'art. 15 del D.P.R. n. 380 del 2001 sono di stretta interpretazione, rappresentando le stesse una deroga alla disciplina generale dettata al fine di evitare che una edificazione autorizzata nel vigore di un determinato regime urbanistico venga realizzata quando il mutato regime non lo consente più.

---

**Tar Veneto n. 3973/2007:** la proroga può essere concessa in caso di sopravvenuta introduzione di modifiche tecnologiche migliorative dell'originario del progetto soprattutto quando tali modifiche siano previste dalla legge.

---

---

**Tar Lazio 5370/2005:** ai fini di poter ottenere una proroga è irrilevante lo stato di salute del titolare del permesso di costruire quale manifestatosi successivamente al presunto inizio dell'attività costruttiva.

---

**Cons. Stato n. 1895/2005, TAR Calabria, n. 420/2010:** il provvedimento di proroga dei termini di efficacia del permesso di costruire è connotato da discrezionalità tecnica in quanto i presupposti per il suo rilascio fissati attraverso previsioni non puntuali che lasciano all'amministrazione margini di valutazione nella loro applicazione al caso concreto. Tuttavia, nel caso in cui la sospensione dei lavori sia dipesa da *factum principis* la giurisprudenza ha tipizzato alcune situazioni particolari in cui la sospensione dei termini assume carattere necessitante stante la assoluta ed evidente impossibilità di iniziare o proseguire i lavori. Fra queste vi è il sequestro penale del cantiere che non sia dipeso da fatti di reato effettivamente commessi dal titolare del permesso di costruire (Verificandosi siffatta circostanza non sussistono margini di discrezionalità che consentano all'Amministrazione di negare la proroga richiesta, costituendo senza alcun dubbio il sequestro dell'area un impedimento obiettivo alla prosecuzione della attività edilizia).

---

**TAR Veneto 872/2015:** il contenzioso giudiziario insorto tra il titolare del titolo edilizio e la ditta appaltatrice dei lavori, integra l'ipotesi di "fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso", idonei a giustificare il rilascio della proroga del termine di ultimazione dei lavori, perché si tratta di fatti che sono al di fuori della sfera di controllo del titolare del titolo edilizio. La mancata riconsegna dell'immobile, o la mancata esecuzione dei lavori durante il tempo occorrente all'esperimento delle perizie disposte durante il procedimento giurisdizionale o durante il tempo occorrente a rimediare ai problemi di sicurezza derivanti dalle difformità strutturali, costituiscono delle vere e proprie cause di forza maggiore idonee a determinare la proroga del titolo edilizio.

---

**Tar Calabria n. 86/2015:** i termini di inizio e fine lavori possano essere motivatamente prorogati, e ciò è possibile ogni qual volta tale necessità scaturisca da fattori indipendenti dalla volontà e dalla responsabilità del richiedente; al tempo stesso il presupposto per accordare la proroga è demandato dal legislatore ad una prudente valutazione del Comune, il quale è chiamato ad operare una comparazione tra gli interessi contrapposti che sono dati - sotto il profilo pubblicistico - dall'esigenza di assicurare che la trasformazione urbanistica che si intende realizzare avvenga in maniera ordinata e conforme allo strumento urbanistico, e - sotto quello soggettivo del titolare del permesso a costruire - che la proroga non sia motivata da mancanza di mezzi o da altre ragioni riconducibili al richiedente a fatto di quest'ultimo (Cons. Stato, sez. IV, 12 giugno 2014 n. 2997, 18 maggio 2012 n. 2915 e 23 febbraio 2012 n. 974; sez. III, 4 aprile 2013 n. 1870).

---

## **Proroga straordinaria**

---

### ***Tar Lombardia n. 1569/2016***

La proroga dei titoli edilizi prevista dall' articolo 30, commi 3 e 4, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, presenta carattere eccezionale e derogatorio rispetto al sistema, poiché la durata limitata nel tempo dei titoli edificatori risponde a esigenze di certezza e di tutela dell' interesse pubblico e della stessa potestà pianificatoria dei comuni; esigenze, queste, che sarebbero tutte frustrate dalla previsione della possibilità del protrarsi a tempo indeterminato delle attività comportanti la trasformazione del territorio. L'operatività del nuovo istituto è pertanto - coerentemente - circoscritta dallo stesso legislatore a un periodo determinato, e le relative previsioni sono valevoli *una tantum*. E' legittimo il provvedimento con il quale un Comune, in relazione ad una denuncia di inizio attività edilizia e, in particolare, in relazione ad una istanza tendente ad ottenere la proroga biennale del termine di ultimazione dei lavori, prevista dall'articolo 30 del decreto legge n. 69 del 2013, convertito dalla legge n. 98 del 2013, ha espresso un diniego e ha sospeso il titolo edilizio, contestualmente ordinando all'interessato di tenere sospese le opere fino alla presentazione di un nuovo titolo abilitativo e all' avvenuta regolarizzazione degli obblighi del committente e del responsabile dei lavori, nel caso in cui l'istanza tendente ad ottenere la proroga biennale del termine di ultimazione dei lavori sia stata presentata per due volte; infatti, la suindicata disposizione normativa consente una sola proroga del termine di ultimazione dei lavori di una denuncia di inizio attività edilizia.

---

***Tar Piemonte n.1304/2015***: il confronto testuale tra il comma 3 ed il comma 3-bis dell'art. 30 del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, induce a ritenere, per il secondo, che il legislatore non abbia prescritto la ricorrenza di taluni presupposti per l'operatività della proroga triennale: si tratta, in particolare, della "previa comunicazione del soggetto interessato" e della condizione che i termini iniziali e finali "non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato". Pertanto, la più lunga proroga triennale dell'efficacia dei permessi convenzionati opera automaticamente e risulta ammissibile, ed anzi dovuta, anche qualora il termine originario sia già venuto a scadenza.

---

***Tar Campania n. 2788/2015***: la disposizione di cui all'art. 30, comma 3, D.L. n. 69 del 2013, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, con riguardo ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori correnti ed assentiti con titoli abilitativi edilizi emessi o comunque formati prima della sua entrata in vigore, ha introdotto una proroga operante in via automatica, in conseguenza della mera comunicazione all'uopo presentata dall'interessato, senza subordinarla al verificarsi di particolari circostanze e senza statuire distinzioni tra lavori anteriormente non differiti e lavori anteriormente già differiti ai sensi dell'art. 15, D.P.R. n. 380 del 2001. Quanto innanzi consegue sia al tenore letterale della norma, nella quale non figura espressamente e non è, quindi, inferibile, alcuna simile limitazione, sia alla luce della *ratio* ad essa sottesa, che è quella

---

---

di agevolare il completamento delle attività di cantiere avviate e, più in generale, di favorire il rilancio economico del settore edilizio.

---