



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI
NELLA SEGNAURA ALLEGATA
REG PG/2019/894437
DEL 6/12/2019

Al Sig. XXXX

p.c. Al comune di XXXX

Oggetto: proroga della data di fine lavori e sopravvenute previsioni urbanistiche.

Si risponde al quesito relativo alla proroga della data di fine lavori di un permesso di costruire che è stata comunicata dall'interessato ma poi respinta dall'amministrazione comunale per ragioni di contrasto con sopravvenute previsioni urbanistiche.

Il caso attiene a lavori già iniziati per la nuova costruzione di un edificio residenziale, autorizzati con PdC del 7.12.2016, la cui conclusione è stata prorogata con apposita comunicazione dell'interessato e successivamente negata dall'amministrazione comunale per contrasto con una variante al regolamento urbanistico edilizio. Detta variante ha completato solo la fase di adozione e, in particolare, consiste nella eliminazione della disposizione regolamentare (art 32.2 del RUE) che disciplinava l'intervento in oggetto e nell'introduzione di una nuova disposizione (art. 32.3) secondo la quale: *"Per tali edifici si prevede il loro completamento e consolidamento così come previsto nel relativo permesso di costruire."*

La normativa regionale (art. 19 della LR 15 del 2013) non consente la proroga della data di fine dei lavori dei titoli in caso in entrata in vigore di previsioni urbanistiche che contrastano con l'intervento in corso di realizzazione; le opere qualora siano iniziate devono quindi essere completate entro la data di ultimazione già fissata nel permesso di costruire, che dunque non può essere rinviata.

Tale disposizione è ripetitiva del principio di fonte statale (art. 31 della legge 1150 del 1942 e art. 15, comma 4, del DPR 380/2001) secondo il quale: *"Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio."*

Si sottolinea che sia la decadenza del permesso che il divieto di proroga della fine lavori sono conseguenti all'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche che possono derivare sia da leggi statali o regionali sia da regolamenti e da strumenti urbanistici ⁽¹⁾; ma in quest'ultimo caso occorre che gli strumenti non siano solo adottati dovendo essere anche approvati ed entrati in vigore.

Per escludere dunque la proroga della data di fine dei lavori già avviati, gli strumenti urbanistici devono avere completato il loro procedimento di approvazione e avere conseguito la piena efficacia². Tale effetto di piena efficacia non si verifica in caso di strumento urbanistico semplicemente adottato il cui procedimento è in itinere.

Infatti, le misure di salvaguardia hanno (riconosciuta pacificamente) "natura cautelare", sono cioè previste per "prevenire" la realizzazione di opere che potrebbero compromettere o rendere più gravosa l'attuazione delle previsioni del piano in itinere.

Nel caso in esame, la trasformazione è in corso di attuazione ed anzi il piano prevede una norma transitoria che ne fa salvi il completamento ed anche il consolidamento (!). Sotto quest'ultimo profilo si dubita anzi che si possa parlare di un contrasto tra il piano adottato e detto intervento già in corso di attuazione.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

RV

Firmato digitalmente

¹ Si veda Corte costituzionale n. 239 del 1982

² TAR Bari n. 1731 del 2010