

HAI SUPERATO I TERMINI PREVISTI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE EDILI? ... ALLORA IL TUO TITOLO E' DECADUTO!

dott. Donato SANGIORGIO Comandante di Polizia Locale

(appello infondato e respinto)

Il fatto

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale, sezione seconda, dichiara l'appello infondato e lo respinge.

I motivi addotti nell'appello al Consiglio di Stato

Ricorreva in appello, la società-OMISSIS-impugnando la sentenza del T.A.R. della Calabria – sezione di Reggio Calabria, che ha accolto il ricorso proposto, dal vicino signor -OMISSIS- avverso il permesso di costruire n. – rilasciato dal Comune di Reggio Calabria l'8 ottobre 2007 in variante al permesso di costruire n. – del 1997, per la realizzazione di un fabbricato di 5 piani fuori terra, oggetto di un provvedimento di “rinnovo” del 22 novembre 2005.

In primo grado il ricorrente aveva impugnato il permesso di costruire dell'8 ottobre 2007 unitamente ai titoli precedentemente rilasciati (concessione del 1997 e atto di rinnovo del 22 novembre 2005) per alcuni motivi tra i quali i più interessanti della nostra analisi sono:

- violazione dell'art. [4 della legge n. 10/1977](#) e dell'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001, in quanto l'originaria concessione del 1997 sarebbe decaduta per mancato inizio dei lavori entro l'anno e completamento degli stessi entro il triennio dal rilascio;

- violazione dell'art. 10 del D.P.R. n. 380/2001 e degli articoli 15 e 20 del Regolamento edilizio del Comune di Reggio Calabria; inosservanza delle norme procedurali stabilite per rilasciare un permesso di costruzione; difetto e insufficienza di istruttoria, in quanto il progetto approvato nel 2007, sarebbe in realtà un nuovo intervento di trasformazione urbanistica, in quanto comporterebbe aumento delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici e abbisognerebbe dunque di autonomo permesso di costruire; sarebbe stato pertanto necessario lo svolgimento di tutto il relativo iter procedimentale, mentre risultano mancanti gli elaborati richiesti dall'art. 15 del Regolamento edilizio come "documentazione indispensabile per la presentazione delle domande";

La sentenza del T.AR. qualificando il permesso di costruire rilasciato nel 2007 un titolo edilizio autonomo, ha respinto la eccezione di tardività, proposta dal Comune e dal controinteressato; ha accolto il ricorso, ritenendo fondate, le censure relative all'utilizzo di cubatura già asservita al fabbricato in cui è collocato l'appartamento di proprietà del ricorrente; alla violazione delle distanze e dei limiti di altezza stabiliti dalla normativa antisismica.

Con i motivi di appello la società -OMISSIS- ripropone la eccezione di tardività, deducendo che:

- l'edificio era comunque già stato realizzato in forza della concessione del 1997 e del rinnovo del 2005 non tempestivamente impugnati;
- l'avvenuta realizzazione del corpo del fabbricato già prima del 2007 renderebbe tardive le censure relative alla violazione dei limiti di altezza e delle distanze;
- il titolo edilizio del 2007 riguarderebbe solo piccole modifiche rispetto al progetto approvato nel 1997;
- Nel merito sostiene che la cubatura complessiva del

progetto del 2007 risulta nel complesso inferiore di 24 metri cubi a quella oggetto del titolo del 1997.

Le valutazioni giuridiche formulate dal Consiglio di Stato.

Il consiglio di Stato ha esaminato il motivo di appello con cui si ripropone l'eccezione di tardività del ricorso che è stata respinta dal giudice di primo grado (che ha ritenuto il titolo edilizio rilasciato l'8 ottobre 2007 autonomo rispetto a quello del 1997).

Il Collegio ritiene che il motivo di appello sia infondato in quanto, dalla documentazione agli atti di causa e anche dalla relazione del consulente tecnico nominato nel giudizio di primo grado che il permesso di costruire dell'8 ottobre 2007 sia del tutto autonomo dal precedente.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione. In tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata". Tale disciplina è contenuta nell'art. 15 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Inoltre, in base al comma 3 della medesima disposizione, "la realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività (ora SCIA) ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione". Infine "il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio".

Ne deriva che la decadenza, intervenuta per il superamento dei termini previsti per la realizzazione della costruzione,

comporta la impossibilità di realizzare la “parte non eseguita” dell’opera a suo tempo assentita, e la necessità del rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire.

La dedotta circostanza di fatto, per i lavori di realizzazione dell’immobile che erano già avanti, conduce solo ad individuare la realizzazione di una opera edilizia abusiva.

CONCLUSIONI

Intervenuta la decadenza, per il superamento dei termini previsti per la realizzazione della costruzione, comporta la impossibilità di realizzare la “parte non eseguita” dell’opera e la necessità del rilascio di un nuovo titolo edilizio per le opere ancora da eseguire, quindi chiunque intenda completare la costruzione necessita di un nuovo ed autonomo titolo edilizio, che deve provvedere a richiedere, sottoponendosi ad un nuovo iter procedimentale, volto sia a verificare la coerenza di quanto occorre ancora realizzare con le prescrizioni urbanistiche vigenti nell’attualità, sia, se del caso a provvedere al ricalcolo del contributo di costruzione