

# Sequestro penale del cantiere e decadenza del permesso di costruire

**Autore:** Giacomo Cerullo

**In:** Giurisprudenza commentata

commento a tar abruzzo - pescara, sentenza 5 novembre 2018, n. 333

## Il fatto

Con sentenza resa in forma semplificata n. 333/2018, pubblicata il 05/11/2018, il T.A.R. Abruzzo-Pescara, ha affrontato la delicata questione riguardante l'**idoneità del sequestro penale del cantiere** ad impedire la decadenza del permesso di costruire per mancata ultimazione dei lavori entro il termine previsto ed in assenza di una tempestiva istanza di proroga.

Nel dettaglio, il Comune di Vasto, con due delibere della Giunta comunale ha approvato, nel 2006 e nel 2007, un comparto edificatorio su iniziativa privata. Ne è seguita la stipula della convenzione edilizia con le società interessate alla realizzazione dei fabbricati ed il successivo rilascio - nel 2012 e nel 2013 - di due permessi di costruire aventi ad oggetto, rispettivamente, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria a scomputo degli oneri e la costruzione di tre corpi di fabbrica destinati alla realizzazione di unità abitative.

Nelle more dell'esecuzione dei lavori, i terreni oggetto dell'intervento edilizio venivano sottoposti a sequestro preventivo dal Tribunale di Vasto per la presunta violazione dell'artt. 110 c.p. e 44 comma 1° lett. e) in relazione all'**art. 30 del D.P.R. 380/01**, in capo al proprietario e titolare delle due società, del Direttore dei Lavori e del Dirigente dell'ufficio urbanistica del Comune, responsabile degli atti autorizzativi citati.

Con sentenza di assoluzione con formula piena "perché il fatto non sussiste", depositata nel marzo del 2017, l'Autorità Giudiziaria ordinava il dissequestro dei terreni e delle opere ivi realizzate.

Conseguentemente, al fine di ultimare l'esecuzione delle opere pubbliche e private, nel settembre 2017 le società ricorrenti hanno presentato, un'istanza di proroga della convenzione e del termine finale dei lavori già assentiti dai permessi di costruire, ai sensi dell'art. 15, comma 2 e 2 bis del D.P.R. n. 380/2001.

Il Comune di Vasto, tuttavia, rilevando un'asserita perdita di efficacia della convenzione e dei permessi a causa della scadenza del termine previsto per la fine dei lavori, avviava un procedimento d'ufficio,

dichiarando, all'esito dello stesso, la decadenza dei medesimi titoli edilizi.

Conseguentemente, le società istanti proponevano ricorso per annullamento del provvedimento di decadenza congiuntamente all'azione di accertamento di cui all'**art. 117 c.p.a.** sulla ritenuta perdurante efficacia dei titoli abilitativi di cui era stata chiesta la proroga, e conseguente condanna dell'amministrazione all'adozione del relativo provvedimento di proroga.

## **La sentenza del TAR Abruzzo - Pescara 5 novembre 2018, n. 333**

Alla luce di quanto sopra esposto il T.A.R. Pescara si è espresso per l'accoglimento del ricorso annullando il provvedimento di decadenza impugnato e condannando l'amministrazione a pronunciarsi sull'istanza di proroga entro un termine di trenta giorni dalla comunicazione della sentenza.

Nella motivazione il Collegio, facendo proprie le argomentazioni della ricorrente, ha affermato il principio di diritto secondo il quale, essendo stato definito il processo penale soltanto nel 2017, la presentazione prima dei termini di ultimazione dei lavori dell'istanza di proroga in questione non avrebbe consentito all'amministrazione di pronunciarsi nel merito, dovendo la stessa comunque attendere l'esito del giudizio penale onde arguire la fondatezza o infondatezza delle pretese fatte valere dall'Autorità Giudiziaria, sulla cui base accertare l'incolpevole impossibilità di ultimazione dei lavori da parte dell'interessato, ed anche al fine, ricorrendone i presupposti, di valutare il tempo occorrente per l'effettiva ultimazione dei lavori.

Pertanto, stante il tenore dell'**art. 15 comma 2 bis** richiamato, esigere dall'interessato l'onere di richiedere la proroga dei titoli edilizi prima della definizione del giudizio penale avrebbe comportato "un inutile aggravio del procedimento". Ritenuto che il *factum principis* non comporta di per sé solo un automatismo sospensivo né una proroga di fatto dei termini fissati con il rilascio dei titoli edilizi, "ciò non equivale a sostenere che, in presenza di un'istanza di proroga tardiva, l'amministrazione possa opporre l'automatismo della decadenza astenendosi dal valutare la natura dell'impedimento dedotto e le motivazioni poste a base del ritardo nella presentazione dell'istanza".

Afferma, infine, che "anche ove l'Autorità Giudiziaria avesse reso disponibile su richiesta la documentazione amministrativa sottoposta a sequestro, prima di conoscere l'esito del giudizio penale, il procedimento di proroga non poteva essere definito", ordinando che l'amministrazione comunale reintegri le società interessate nella stessa posizione sostanziale in cui si sarebbero trovate in assenza degli atti comunali illegittimi, e, ancora prima, in quella in cui sarebbero state in assenza del giudizio penale definito con sentenza di assoluzione con formula piena "perché il fatto non sussiste".

La novità dell'orientamento fatto proprio dal TAR Abruzzo- Pescara, risiede nel fatto che per la prima volta il giudice amministrativo, pur ribadendo il principio largamente maggioritario in giurisprudenza della assenza di ipotesi di sospensione automatica del termine di efficacia del permesso di costruire,

tuttavia, attraverso una interpretazione innovativa del combinato disposto dell'**art. 15, comma 2 e 2 bis, DPR 380/2001**, afferma il principio di diritto secondo il quale nell'ipotesi del sequestro penale del cantiere, "la presentazione prima dei termini di ultimazione dei lavori dell'istanza di proroga del permesso di costruire non avrebbe comunque consentito all'amministrazione di pronunciarsi nel merito, dovendo essa comunque attendere l'esito del giudizio penale onde arguire la fondatezza o infondatezza delle pretese fatte valere dall'Autorità Giudiziaria, sulla cui base accertare l'incolpevole impossibilità di ultimazione dei lavori da parte dell'interessato, ed anche al fine, ricorrendone i presupposti, di valutare il tempo occorrente per l'effettiva ultimazione dei lavori". Per di più, la pretesa alla proposizione di una tempestiva istanza di proroga oltre a costituire un inutile aggravio del procedimento risulterebbe contraddittoria, dal momento in cui onera l'interessato a richiedere una proroga prima della definizione del giudizio penale, in costanza di sequestro giudiziario del cantiere, il quale impone un vincolo di indisponibilità assoluta del bene e delle opere ivi realizzate.

Ne deriva, quindi, che sebbene i termini di inizio e fine dei lavori non risultino automaticamente sospesi, nella particolare ipotesi di sequestro penale del cantiere sarebbe inutile, e non necessario, presentare una istanza di proroga prima della definizione del processo penale e ciò in vista della consapevolezza che l'Amministrazione comunale non possa comunque verificare il presupposto della causa di sospensione di cui all'articolo 15 co. 2 bis (fondatezza/infondatezza dell'iniziativa dell'autorità giudiziaria), non avendone il potere, posto che durante il periodo di validità ed efficacia dei titoli edilizi, l'iniziativa dell'Autorità giudiziaria non si era ancora conclusa.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/sequestro-penale-del-cantiere-e-decadenza-del-permesso-di-costruire/>