Permessi di costruire e Scia: nuova proroga di un anno

26 Maggio 2022

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale (n. 117 del 20 maggio 2022) della Legge 51/2022 di conversione del Decreto Legge 21/2022 cd. "Decreto Ucraina" è operativa una **proroga straordinaria di un anno** dei termini dei **permessi di costruire**, delle **Segnalazioni certificate di inizio attività (Scia)** e di quelli previsti dalle **convenzioni urbanistiche e dai relativi piani attuativi** (art. 10-septies).

La nuova proroga – **in vigore dallo scorso 21 maggio** e similare a quelle disposte in passato dal Decreto Legge 69/2013 e dal Decreto Legge 76/2020 – è stata sollecitata dall'Ance ed introdotta al fine di venire incontro all'attuale situazione di difficoltà negli approvvigionamenti dei materiali e degli incrementi eccezionali dei loro prezzi.

Proroga straordinaria permessi di costruire e Scia (art. 10-septies, comma 1, lett. a)

Sono prorogati di **un anno i termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire rilasciati o formatisi fino al 31 dicembre 2022**. Pertanto la norma si applica:

- ai permessi di costruire rilasciati (o formatisi mediante silenzio assenso ai sensi dell'art. 20 del Dpr 380/2001) prima della sua entrata in vigore (e quindi prima del 21 maggio 2022);
- ai permessi rilasciati (o formati per silenzio assenso) dopo tale data e fino al 31 dicembre 2022.

La proroga **non è automatica** ma per poterne usufruire occorre:

- **una comunicazione al Comune** nella quale l'interessato espliciti la volontà di volersene avvalere. La comunicazione deve evidentemente contenere l'indicazione degli estremi dei titoli edilizio e del termine che si vuole prorogare (inizio o ultimazione lavori);
- la ricorrenza di alcune condizioni e cioè che i **termini di inizio o fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione al Comune** e che **il titolo abilitativo non risulti in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati e con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio** ai sensi del D.lgs. 42/2004 (es. piani paesaggistici, decreti di vincolo). Si evidenzia che quest'ultima condizione (che impone la conformità del permesso da prorogare a piani e provvedimenti di tutela culturale e paesaggistica intervenuti dopo il suo rilascio) non era presente nelle precedenti proroghe del 2013 e del 2020 ed è stata inserita per volontà dal Parlamento.

La proroga come disciplinata all'art. 10, comma 1, lett. a) e alle medesime condizioni qui previste

trova applicazione anche alle **Scia presentate entro il 31 dicembre 2022** (il cui termine di efficacia triennale viene così portato a quattro anni), alle **autorizzazioni paesaggistiche** rilasciate entro la stessa data (aventi efficacia quinquennale ai sensi dell'art. 146 D.lgs. 42/2004).

La disposizione prevede la proroga anche per le dichiarazioni e autorizzazioni ambientali comunque denominate. In questi casi, le relative comunicazioni dovranno essere presentate agli specifici enti competenti.

Peraltro, la norma specifica che la proroga si applica anche a **permessi di costruire e Scia che hanno già beneficiato delle proroghe in base a**:

- **art. 15 comma 2, Dpr 380/2001** e cioè di una proroga ordinaria nei casi e nei modi indicati dal Testo Unico Edilizia;
- **art. 10, comma 4 del Decreto Legge 76/2020** (proroga legata alla pandemia di un anno per l'inizio lavori e di tre anni la fine lavori);
- **art. 103, comma 2, Decreto Legge 18/2020** (proroga di 90 giorni dalla cessazione dello stato di emergenza (31/3/2022) per atti della p.a. in scadenza fra il 31 gennaio 2020 e 31 marzo 2022).

In questo modo è possibile estendere ulteriormente l'efficacia di titoli abilitativi e Scia già prorogati in precedenza (in via ordinaria o straordinaria) e pertanto sarà possibile presentare al Comune la comunicazione di avvalersi dell'art. 10-septies del DL 21/2022 per titoli abilitativi o Scia ancora efficaci in quel momento, grazie a precedenti proroghe che ne hanno esteso l'efficacia originaria.

Proroga straordinaria convenzioni urbanistiche e piani attuativi (art. 10-septies, comma 1, lett. b)

Sono prorogati di **un anno**:

- **il termine di validità delle convenzioni** di lottizzazione ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale (generalmente pari a 10 anni) **formatisi fino al 31 dicembre 2022**. In questi casi si ritiene applicabile la giurisprudenza relativa alle precedenti proroghe in base alla quale, al fine di poter usufruire della proroga, è necessario che la convenzione sia efficace alla data di entrata in vigore della norma (TAR Lombardia, sez. Brescia, sez. I, 12/01/2022, n. 24; TAR Lombardia, sez. Brescia, sez. I, 02/02/2021, n. 112; TAR Emilia Romagna, sez. Parma, 25/10/2018, n. 257);
- **i termini di inizio e fine lavori** previsti nell'ambito di tali convenzioni o accordi similari. Secondo gli orientamenti della giurisprudenza sulle norme precedenti, la proroga riguarda tutti i termini previsti nell'ambito della convenzione urbanistica, senza la necessità di distinguere, all'interno di pattuizioni spesso molto complesse e articolate nell'individuazione degli obblighi delle parti, fra termini scaduti e non ancora scaduti al momento di entrata in vigore della norma (TAR Emilia Romagna, sez. Parma, 25/10/2018, n. 257; TAR Lazio. Roma, sez. II, 04/12/2017, n. 11973; TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 02/02/2017, n. 145);

- i termini dei relativi **piani attuativi** e di qualunque altro atto ad essi propedeutico.

La proroga è automatica, non essendo prevista dalla norma la comunicazione al Comune, ma a differenza delle precedenti proroghe che hanno interessato le convenzioni urbanistiche (previste dall'art. 30, comma 3-bis DL 69/2013 e dell'art. 10, comma 4-bis DL 76/2020), è richiesto che "non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio ai sensi del codice di cui al D.lgs. 42/2004".

Non è chiaro chi e come potrà verificare il rispetto di questa condizione, essendo una proroga a carattere automatico.

La norma si applica anche ai diversi termini delle convenzioni urbanistiche (ovvero agli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale) e ai relativi piani attuativi che **hanno già usufruito della proroga straordinaria triennale** prevista dall'art. 30, comma 3-bis del DL 69/2013 e di quella dell'art. 10, comma 4-bis del DL 76/2020.

Si ritiene infine che la proroga contenuta nell'articolo 10-septies rappresenti una misura di supporto alle imprese che se ne vorranno, o potranno anche indirettamente, avvalersene e che potrà avere ricadute positive anche ai fini di una revisione delle tempistiche di esecuzione dei lavori contenute all'interno di contratti di appalto in corso rispetto ai quali i ritardi nelle forniture dei materiali stanno rappresentando una problematica molto diffusa che ha portato al rallentamento se non addirittura alla sospensione di molti cantieri edili.

Il riconoscimento da parte del legislatore delle criticità in corso e, quindi, della necessità di riconoscere una nuova proroga straordinaria dei titoli legittimanti gli interventi edilizi costituisce, infatti, un elemento di supporto ai fini delle istanze che le imprese potranno presentare ai committenti per chiedere una ridefinizione dei termini di avvio/conclusione dei lavori senza che ciò determini addebiti di responsabilità e applicazione di penali (fatta eccezione delle ipotesi in cui il rispetto di un termine di conclusione non sia essenziale ai fini ad esempio dell'acceso a benefici fiscali). Sarebbe, infatti, contrario ad ogni canone di buona fede e correttezza da parte del committente non prendere in considerazione o rifiutare senza validi motivi una richiesta di proroga.

48404-Art_10_septies_DL21-2022.pdfApri