



Chiarimenti sulla proroga dei termini di inizio e fine lavori a seguito dell'adozione normativa Covid - 19

La nuova normativa adottata durante l'emergenza Covid-19 ha introdotto diverse novità in materia di edilizia finalizzate a contrastare le conseguenze del diffondersi dell'epidemia. Alcune delle novità più rilevanti riguardano la disciplina dei termini di inizio e fine lavori: con il Decreto Legge n. 18/2020, convertito in Legge 24 aprile 2020, n. 27 ("DL Cura Italia"), dapprima, e, successivamente, con il Decreto Legge n. 76/2020 ("DL Semplificazioni"), convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120, sono infatti stati previsti due diversi regimi di proroga (in aggiunta a quella disciplinata in via ordinaria dall'art. 15 del D.P.R. n. 380/2001 ("T.U. Edilizia").

a) Proroga ex art. 103 c. 2 del DL Cura Italia, convertito in Legge 24 aprile 2020, n. 27

"Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, compresi i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza"

Come si legge dalla previsione di cui al secondo comma dell'art. 103 del DL Cura Italia, il legislatore ha voluto introdurre una proroga generale e automatica del termine di inizio e fine lavori per un periodo di novanta giorni dalla data di cessazione dello stato d'emergenza, attualmente fissata al 31 gennaio 2021 (D.L. 7 ottobre 2020, n. 125)

La proroga – di natura automatica – ha efficacia per tutti quei permessi di costruire i cui termini di inizio o ultimazione lavori sono scaduti tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020 e – allo stesso modo – anche per le SCIA.

b) Proroga ex art. 10 c. 4 del DL Semplificazioni, convertito in Legge 11 settembre 2020, n. 120

"Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati"

Il 17 luglio 2020 è entrato in vigore il DL Semplificazioni con lo scopo di semplificare e accelerare le procedure edilizie attraverso l'introduzione di nuove specifiche previsioni e modifiche agli articoli del T.U. Edilizia. Il testo del decreto lasciava aperti alcuni dubbi interpretativi, i quali sono stati però successivamente chiariti durante l'iter di conversione in legge.

In particolare, l'art. 10 comma 4 del DL Semplificazioni prevede la facoltà per il soggetto interessato di potersi avvalere – **tramite comunicazione (e non richiesta) e ad alcune condizioni** – di una proroga rispettivamente di un anno per il termine di inizio lavori, e tre anni per il termine di fine lavori; questo per tutti i permessi di costruire rilasciati o comunque formatisi entro il 31 dicembre 2020.

Le condizioni per potersi avvalere della suddetta proroga sono:

- che i termini di inizio/fine lavori non siano già decorsi;
- che i titoli abilitativi non risultino in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

Analogamente a quanto visto ex art. 103 del Cura Italia, l'art. 10 comma 4 prevede poi che "la medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine" ai sensi degli artt. 22 e 23 del T.U. Edilizia

In sede di conversione, è stato inoltre previsto che è possibile avvalersi della proroga ex DL Semplificazioni anche nel caso in cui l'amministrazione abbia già accordato una proroga ordinaria ai sensi dell'art. 15 del T.U. Edilizia, andando così a configurare un cumulo tra le due distinte proroghe;

Come anticipato, in sede di conversione in legge sono stati chiariti alcuni dei punti lasciati aperti dall'originario testo del DL Semplificazioni, e in particolare è stato chiarito che: (i) il termine per la proroga è da intendersi come di massimo un anno per l'inizio lavori e tre anni per il termine (originariamente si parlava genericamente di tre anni, senza distinguere tra termine per l'inizio e la fine), e (ii) la proroga si applica anche ai termini delle convenzioni afferenti a piani attuativi et similia.

Conclusioni

In relazione a tale particolare "doppio binario" dei regimi di proroga previsti rispettivamente dal DL Cura Italia e dal DL Semplificazioni, occorre evidenziare che: da un punto di vista pratico, il regime per l'applicabilità delle varie forme di proroga risulta diverso a seconda della tipologia di proroga stessa.

Mentre, come noto, per la proroga ordinaria ex art. 15 del T.U. Edilizia è necessario presentare una richiesta la cui approvazione è sottoposta alle valutazioni della Pubblica Amministrazione, per quanto riguarda i regimi previsti dalla normativa emergenziale i meccanismi sono i seguenti: (i) per avvalersi della proroga di tre anni ai sensi del DL Semplificazioni è sufficiente una comunicazione del soggetto interessato, mentre (ii) la proroga di novanta giorni prevista dal DL Cura Italia si applica automaticamente;

In aggiunta, è possibile sia cumulare la proroga ex DL Semplificazioni con quella ordinaria, espressamente ammessa in sede di conversione, sia cumulare la proroga ex DL Semplificazioni con quella DL Cura Italia, qualora la fattispecie concreta – tenuto conto della scadenza dei termini – ricada sotto il regime di entrambi i provvedimenti. Ciò appare realizzabile in tutti quei casi in cui i termini di inizio/fine lavori per effetto diretto della proroga ex art. 103 non risultino scaduti alla data del 31 luglio 2020 e, di conseguenza – proprio grazie a tale estensione automatica di novanta giorni – rientrino anche nel campo di applicazione della proroga di tre anni prevista dal DL Semplificazioni.