

PROROGA STRAORDINARIA DEI TITOLI EDILIZI AI SENSI DELL'ART 10 COMMA 4 DL 76/2020, CONVERTITO

LEGGE N. 120/2020

Il Decreto Legge 76/2020 cd. "Semplificazioni" (G.U. n. 178 del 16/07/2020) ha previsto all'art. 10, comma 4 una proroga straordinaria triennale:

– dei **termini di inizio e fine lavori dei permessi di costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2020** che avranno a disposizione 4 anni (1 + 1) per l'inizio dei lavori e/o 6 anni (3 + 3) per l'ultimazione delle opere;

– delle **Scia edilizie presentate entro il 31 dicembre 2020** che saranno efficaci 6 anni (3+3), mentre in via ordinaria per le Scia non è possibile richiedere una proroga ma, una volta scaduta, è necessario presentare una nuova Scia per la parte eventualmente ancora da realizzare.

La norma – in vigore dal 17 luglio scorso – prevede nello specifico che *“Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, **sono prorogati 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.** La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.”*

PROROGA DEI TERMINI PREVISTI DALLE CONVENZIONI DI LOTTIZZAZIONE Il comma 4-bis – introdotto nel corso dell'esame al Senato – dispone inoltre la proroga di (3) tre anni del termine di validità, nonché dei termini di inizio e fine lavori previsti dalle convenzioni di lottizzazione di cui all'art. 28 della L. 1150/1942, ovvero dagli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale, nonché dei termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico, formati al 31 dicembre 2020. La norma in commento si applica anche ai diversi termini delle convenzioni di lottizzazione di cui al citato art. 28, ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale nonché dei relativi piani attuativi che hanno usufruito della proroga di cui all'art. 30, comma 3-bis, del D.L. 69/2013,

La proroga del DL 76/2020, pur nella sua formulazione che può dare luogo a diverse interpretazioni, risulta piuttosto ampia sia sotto il profilo temporale (tre anni, mentre il decreto 69/2013 aveva disposto una proroga straordinaria dei titoli abilitativi per due anni), sia sotto quello applicativo perché riguarda anche permessi di costruire e Scia che non sono stati ancora rilasciati o presentati. Non è stata prevista una analoga proroga delle convenzioni urbanistiche e dei relativi piani attuativi che si auspica possa essere inserita in sede di conversione del decreto legge.

Condizioni per l'operatività della proroga

Per l'operatività della proroga occorre che:

- il **soggetto interessato presenti al Comune competente una comunicazione** con la quale esplicita la volontà di avvalersi della proroga prevista dall'art. 10, comma 4 del DL 76/2020, indicando se sia relativa all'inizio e/o l'ultimazione dei lavori (si allega un fac-simile di comunicazione da compilare e presentare al comune);
- **i termini di inizio o fine lavori non siano già decorsi al momento della comunicazione al Comune;**
- **il permesso di costruire o la Scia non risultino in contrasto, al momento della comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.** La proroga pertanto sembra non poter operare in quelle fattispecie in cui siano state adottate o approvate dal Comune competente nuove previsioni di piano contrastanti con quelle originarie.

Rapporti con la proroga straordinaria del DL 18/2020

La proroga del Decreto Legge 76/2020 si sovrappone parzialmente a quella prevista dall'**art. 103, comma 2 del Decreto Legge 18/2020 cd. "Cura Italia"** che riguarda **i permessi di costruire, le Scia**, le segnalazioni certificate di agibilità, le autorizzazioni paesaggistiche e ambientali e in generale tutti gli atti di assenso comunque denominati **in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e il 31 luglio 2020** e che **consente una proroga di 90 giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza attualmente fissata al 15/10/2020 (con proroga quindi fino al 14/01/2021).**

Considerato che la **proroga del DL 18/2020 è di tipo "automatico"** e non richiede comunicazione al Comune da parte dell'interessato, si riterrebbe che i permessi di costruire e le Scia che ricadono nell'ambito di operatività sia dell'art. 103 del DL 18/2020, sia dell'art. 10 del DL 76/2020 possano beneficiare di entrambe le proroghe con conseguente sommatoria dei periodi previsti.