Decreto Fare: l'applicazione della proroga dei termini dei titoli abilitativi

20 Dicembre 2013
Lo scorso 21 agosto è entrata in vigore la legge 98/2013 di conversione del Decreto Legge 69/2013 (cd. Decreto Fare) che all'art. 30 ha introdotto alcune misure finalizzate a fronteggiare le gravi difficoltà economiche in cui si trovano attualmente ad operare le imprese edili.

In particolare, al comma 3 del citato articolo è stata prevista una proroga di due anni dei termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi rilasciati o comunque formatisi prima del 22 giugno 2013 (entrata in vigore del decreto legge 69/2013).

Si tratta di una proroga "speciale" dell'efficacia dei titoli abilitativi legata alla crisi del settore delle costruzioni, che si differenzia dalla cosiddetta proroga "ordinaria" prevista all'art. 15 del DPR 380/2001.

Diversamente da quanto previsto in via ordinaria l'interessato non dovrà presentare nessuna richiesta di proroga né specificare alcuna motivazione o attendere un provvedimento di concessione.

Al fine di ottenere la proroga sarà sufficiente presentare una comunicazione purchè al momento della stessa:
– i termini di inizio e fine lavori non siano ancora decorsi;
– i titoli abilitativi non siano in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati.

Si ricorda che l'art. 15 del Dpr 380/2001 (Testo Unico Edilizia) disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire.

Il comma 2 indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori, prevedendo la possibilità di prorogarli in presenza di determinate cause.

La norma dispone infatti che "*entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso*". Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga.

La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione "*della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari*".

La proroga, pertanto, non può essere conseguita adducendo impedimenti soggettivi del titolare del permesso di costruire (tra le tante TAR Lazio n. 5370/2005).

Tutto, pertanto, dipenderà dalla valutazione discrezionale del comune di appartenenza.

L'istituto della proroga dei termini di ultimazione lavori per il permesso di costruire non è nella normativa statale previsto per le denunce di inizio attività e/o segnalazioni certificate di inizio attività.

L'articolo 23, comma 2, Dpr 380/2001 (Tu edilizia) stabilisce, infatti, che in caso di omessa

conclusione dei lavori oggetto della Dia, la parte di intervento non ultimata è soggetta a una nuova denuncia.

Il Decreto Legge 69/2013, come convertito in Legge 98/2013, ha, invece, nel successivo comma 4 dell'art. 30 specificato che la proroga, come introdotta dal decreto, si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività.

Il Consiglio di Stato con la sentenza dell'11 dicembre 2013, n. 5969, chiamata a pronunciarsi in merito ad un diniego di proroga del termine di validità della denuncia di inizio attività, ha rigettato l'appello proposto dalla ricorrente ribadendo che la proroga prevista all'art. 15 del Dpr 380/2001 (TU edilizia) si riferisce solo ed esclusivamente ai termini stabiliti dai permessi di costruire e non alle denunce di inizio attività per le quali si applica l'art. 22, comma 3 del citato TU edilizia che prevede la presentazione di una nuova denuncia in caso non ultimazione delle opere nel termine di tre anni.

La sentenza nell'esaminare un caso di proroga "ordinaria" relativo ad una fattispecie anteriore all'entrata in vigore della Legge 98/2013 (nella specie il termine era scaduto alla data del 2 luglio 2012 e l'istanza di proroga era stata presentata il 20 novembre 2012) ha, incidentalmente, richiamato l'art. 30 della suindicata legge.

In particolare ha escluso anche l'applicazione della proroga contenuta nella Legge 98/2013 richiamando, tuttavia, il solo comma 3.

Come invece espressamente previsto dal comma 4 dell'art. 30 della Legge 98/2013 la proroga in questo caso, in considerazione della specialità della norma, si applica "*anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine*".