

Prot. n. 260/C/2022

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, lì 8 Giugno 2022

Oggetto: L. 51/2022 di conversione DL. 21/2022 (Decreto Ucraina) - Proroga straordinaria di 1 anno per i permessi di Costruire, SCIA e convenzioni urbanistiche.

Informiamo le Imprese aderenti che l'art. 10-septies del Decreto Legge 21/2022 "Decreto Ucraina", come convertito dalla Legge 51/2022, ha introdotto una proroga straordinaria di 1 anno dei termini di validità dei Permessi di Costruire e delle Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA), nonché la proroga di 1 anno dei termini di validità delle convenzioni urbanistiche e quelli di inizio e fine lavori previsti dai piani attuativi.

La nuova proroga, in vigore dal 21 maggio 2022, è stata sollecitata dall'ANCE ed introdotta al fine di venire incontro all'attuale situazione di difficoltà negli approvvigionamenti dei materiali e negli incrementi eccezionali dei loro prezzi.

Proroga straordinaria Permessi di Costruire e SCIA
(art. 10-septies, comma 1, lett. a)

Sono prorogati di 1 anno i termini di inizio e fine lavori dei Permessi di Costruire rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2022, e specificatamente la norma si applica ai:

- Permessi di Costruire rilasciati (o formati mediante silenzio assenso ai sensi dell'art. 20 del DPR 380/2001) prima della sua entrata in vigore della Legge 51/2022 (e quindi prima del 21 maggio 2022)
- Permessi di Costruire rilasciati (o formati per silenzio assenso) dopo il 21 maggio 2022 e fino al 31 dicembre 2022.

La proroga non è automatica e per poterne usufruire occorre:

- una comunicazione al Comune nella quale l'interessato espliciti la volontà di volersene avvalere; la comunicazione deve contenere l'indicazione degli estremi dei titoli edilizi e del termine che si vuole prorogare (inizio o fine lavori);
- la ricorrenza di alcune condizioni, 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 DLgs 42/2004 (es. piani paesaggistici, decreti di vincolo, ecc...).

La proroga, con le medesime condizioni di cui sopra, trova applicazione anche a:

- SCIA presentate entro il 31 dicembre 2022 (il cui termine di efficacia di 3 anni viene così portato a 4 anni);
- autorizzazioni paesaggistiche rilasciate entro il 31 dicembre 2022;
- 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 ai PdC e alle SCIA che hanno già beneficiato delle proroghe vigenti ai sensi delle seguenti normative:

- art. 15 comma 2, DPR 380/2001: proroga ordinaria nei casi e nei modi indicati dal Testo Unico Edilizia;
- art. 10, comma 4 del DL 76/2020: proroga, legata alla pandemia, di 1 anno per l'inizio lavori e di 3 anni la fine lavori per PdC rilasciati e SCIA presentate al 31/12/2020;
- art. 103, comma 2 del DL 18/2020: proroga di 90 giorni dalla cessazione dello stato di emergenza, avvenuto il 31/3/2022, per atti della pubblica amministrazione in scadenza fra il 31/01/2020 e 31/03/2022, che mantengono la loro validità fino al 29/06/2022.

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 1 anno:

- il termine di validità delle convenzioni di lottizzazione ovvero degli accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale (generalmente pari a 10 anni) formati fino al 31/12/2022. 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, 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 è richiesto che non ci siano contrasti con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio ai sensi del D.Lgs 42/2004.

La norma si applica anche ai diversi termini delle convenzioni urbanistiche (ovvero agli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale) e ai relativi piani attuativi che hanno già usufruito della proroga straordinaria ai sensi delle seguenti normative:

- art. 30, comma 3-bis del DL 69/2013: proroga di 3 anni per gli atti formati al 31/12/2012;
- art. 10, comma 4-bis del DL 76/2020: proroga di 3 anni per gli atti formati al 31/12/2020.

In allegato è consultabile la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'art. 10-septies del Decreto Legge 21/2022, come convertito dalla Legge 51/2022.

Cordialità

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)

