

Webinar

“La proroga dei termini in edilizia e urbanistica: novità e profili operativi”

26 febbraio 2024

Avv. Silvia Rizzo

Le proroghe straordinarie

- ❖ **Art. 30, commi 3 e 3-bis DL 69/2013 (conv. Legge 98/2013)** → 2 anni permessi di costruire e Scia/ 3 anni convenzioni urbanistiche/ 3 anni autorizzazioni paesaggistiche
- ❖ **Art. 103, commi 2 e 2-bis DL 18/2020 (conv. Legge 27/2020)** → 90 gg decorrenti dalla cessazione dello stato di emergenza (31/03/2022) per atti abilitativi comunque denominati in scadenza tra il 31/01/2020 e il 31/03/2022 → 90 gg per convenzioni urbanistiche in scadenza tra il 31/01/2020 e il 31/07/2020
- ❖ **Art. 10, commi 4 e 4-bis DL 76/2020 (conv. Legge 120/2020)** → 1 anno inizio lavori e 3 anni ultimazione lavori permessi di costruire/ 3 anni Scia / 3 anni convenzioni urbanistiche
- ❖ **Art. 10-septies del DL 21/2022 (conv. Legge 51/2022)** → 1 anno permessi costruire, Scia, autorizzazioni paesaggistiche, convenzioni urbanistiche → poi estensione a 2 anni (DL 198/2022 conv. Legge 14/2023) → ora estensione a 30 mesi = 2 anni e mezzo (DL 181/2023 conv. Legge 11/2024).

Situazioni emergenziali:

- crisi economica
- pandemia
- difficoltà di approvvigionamento materiali e incrementi eccezionali prezzi

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ **Permessi di costruire**

- Proroga **30 mesi** termini di **inizio e/o fine lavori (3 anni ½ inizio lavori / 5 anni ½ fine lavori)**
- **Permessi di costruire rilasciati (o formati** mediante silenzio assenso) **fino al 30 giugno 2024** → sia prima che dopo entrata in vigore norma (*8 febbraio 2024*)
- **Proroga non automatica** → **comunicazione al Comune**
- **Condizioni** → termini non devono essere già decorsi al momento della comunicazione al Comune
 - permesso non in contrasto al momento della comunic. con nuovi piani urbanistici approvati
 - permesso non in contrasto con piani/provvedimenti tutela bbcc/paesaggio (D.lgs. 42/2004)

❖ **Scia**

- Proroga **30 mesi** termine **fine lavori (5 anni ½)**
- Scia presentate fino al **30 giugno 2024** → sia prima che dopo entrata in vigore norma (*8 febbraio 2024*)
- **Proroga non automatica** → **comunicazione al Comune**
- **Condizioni** → termine non già decorso al momento della comunicazione al Comune
 - Scia non in contrasto al momento della comunicazione con nuovi piani urbanistici approvati
 - Scia non in contrasto con piani/provvedimenti tutela bbcc/paesaggio (D.lgs. 42/2004)

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ **Permessi di costruire e Scia**

La **proroga** si applica anche a **permessi di costruire e Scia che hanno già beneficiato di precedenti proroghe** ai sensi:

- **art. 15, comma 2 Dpr 380/2001** e cioè di una proroga ordinaria;
- **art. 10, comma 4 DL 76/2020**;
- **art. 103, comma 2 DL 18/2020 di 90 giorni dalla data di cessazione dello stato di emergenza (31/3/2022)** per atti della p.a. in scadenza fra il 31/01/2020 e 31/03/2022).

!!! possibile CUMULARE LE PROROGHE ORDINARIE E STRAORDINARIE ed estendere più volte l'efficacia di permessi di costruire e Scia → condizione: il termine che si intende prorogare non sia decorso al momento in cui si comunica la volontà di beneficiare dell'ulteriore proroga

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ **Convenzioni urbanistiche (o accordi similari)**

Proroga 30 mesi:

- ❑ **termine di validità convenzioni di lottizzazione o accordi similari comunque denominati dalla legislazione regionale** (generalmente pari a 10 anni) **formatisi fino al 30 giugno 2024** → *giurisprudenza: la convenzione deve essere **efficace alla data di entrata in vigore della norma di proroga***
- ❑ **termini di inizio e fine lavori** previsti nell'ambito delle convenzioni o accordi similari → *giurisprudenza: la **proroga riguarda tutti i termini previsti**, senza necessità di distinguere fra termini scaduti e non ancora scaduti alla data di entrata in vigore della norma di proroga*
- ❑ **termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico**
- ❑ **automatica** → non prevista la comunicazione al Comune
- ❑ **condizione** → non in contrasto con piani/provvedimenti tutela bbcc e paesaggio (D.lgs. 42/2004).
- ❑ **si applica anche alle convenzioni urbanistiche e ai relativi piani attuativi che hanno già usufruito delle proroghe dell'art. 30, comma 3-bis DL 69/2013 e dell'art. 10, comma 4-bis DL 76/2020**

!!! **possibile CUMULARE LE PROROGHE STRAORDINARIE** ed estendere più volte efficacia delle convenzioni urbanistiche → Condizione: la convenzione sia ancora efficace al momento dell'entrata in vigore dell'ulteriore proroga

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ Convenzioni urbanistiche (o accordi similari)

FOCUS

- ❑ **Convenzioni o accordi formatisi fino al 30 giugno 2024** → si ritiene che «**formatisi**» significhi «**stipulate**» (termine peraltro contenuto nel DL 69/2013) → nelle fattispecie di tipo negoziale la “formazione” si ha con la **stipula**, vale a dire con la **sottoscrizione dell’atto** che suggella l’accordo fra le parti.
- ❑ **Giurisprudenza** → convenzioni o accordi devono essere **efficaci alla data di entrata in vigore della norma di proroga** → «il concetto di proroga presuppone necessariamente, per sua natura, **l’esistenza di una convenzione non ancora scaduta e quindi ancora efficace**, posto che, in caso contrario, si dovrebbe parlare di “rinnovo” della convenzione oppure di stipula di una «nuova convenzione» (TAR Lombardia, Brescia, sez. I, 02/02/2021, n.112).
- ❑ **Proroga dei termini dei Piano attuativi** → **non prevista dal DL 69/2013** ma **ammessa dalla giurisprudenza** perché sono l’antefatto della convenzione (Consiglio di Stato, sez. IV, sentenze n. 8549 e 8550 del 2021) → es. termine efficacia **dichiarazione pubblica utilità opere** (artt. 12 e 13, commi 5 e 7 Dpr 327/2001) / termine **decreto esproprio**
- ❑ **Proroga termini altri atti ad essi propedeutici** → **non prevista dal DL 69/2013** → *atti preparatori all’approvazione dei Piani*

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ Rapporto con le Regioni - Regioni a statuto ordinario

Caso Lombardia

Corte costituzionale (sentenza n. 245 del 21 dicembre 2021) → **norma di proroga della Lombardia** (art. 28, comma 1, lettera a) LR 18/2020) illegittima perché **difforme e più ampia rispetto a quelle nazionali**.

Secondo la Consulta:

- le **norme che disciplinano i titoli abilitativi** fanno parte dei **principi fondamentali della materia concorrente «governo del territorio»** di competenza dello Stato, a cui le Regioni devono conformarsi (art. 117, comma 3 Cost);
- **anche le disposizioni sulla durata dei titoli abilitativi** sono ricomprese fra i **principi fondamentali del “governo del territorio”**;
- **le norme statali sulla durata dei titoli vincolano le Regioni** → obiettivo: prorogare i titoli abilitativi in termini omogenei su tutto il territorio nazionale;
- **le norme regionali** sulla durata dei titoli che risultano **difformi da quelle statali** si pongono in **contrasto con l’art. 117, comma 3 della Costituzione**.

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ Rapporto con Regioni - Regioni a statuto speciale

Proroghe straordinarie → si ritiene che trovino **applicazione diretta anche nelle Regioni a statuto speciale** in quanto costituiscono “**norme di riforma economico-sociale**” → disposizioni che rispondono ad **esigenze dell'intero territorio nazionale** e rappresentano un **limite generale alla competenza** di queste Regioni.

Conferme:

- **Regione Sicilia Circolare 5/2022** → applicazione art. 10-septies DL 21/2022 sul territorio regionale **senza necessità di recepimento**;
- **Consiglio di Stato** → le proroghe straordinarie si applicano anche nelle Regioni a statuto speciale perché presentano le **caratteristiche tipiche della legge fondamentale di riforma economico-sociale**, in quanto tendono alla ripartenza dell'economia nazionale (sentenze sez. IV, n. 8549 e 8550 del 2021);
- **Corte Costituzionale (sentenza 24/2022)** → **caso Sardegna** → norme statali sulla durata dei titoli edilizi sono norme fondamentali di riforma economico-sociale.

Regione Friuli Venezia-Giulia (art. 61 LR 19/2009) → si dispone l'applicazione generale e automatica dell'articolo 10-septies DL 21/2022 sul territorio regionale ma con differenze;

Regione Valle d'Aosta (art. 14 LR 26/2022) → norma di proroga di 2 anni permessi di costruire/scia e piani urbanistici attuativi.

■ Proroga DL 21/2022 «Ucraina» (modifiche Legge 11/2024)

❖ Casistica

Permessi/Scia con comunicazione per proroga di 2 anni → possibile beneficiare automaticamente dell'estensione a 30 mesi ma consigliabile comunicazione integrativa «formale»

Permessi/Scia con comunicazione proroga di 1 anno ma senza comunicazione estensione a 2 anni → possibile beneficiare automaticamente dell'estensione a 30 mesi ma consigliabile comunicazione integrativa «formale»

Permessi di costruire convenzionati → ricompresi nella proroga delle convenzioni urbanistiche (TAR Lazio, Roma, sez. II, 04/12/2017, n. 11973)

Cila e Cilas → **non prorogabili** perché la norma non ne parla e il Dpr 380/2001 non prevede un termine di efficacia

Autorizzazioni paesaggistiche → **prorogabili** di 30 mesi – stesse condizioni previste per i permessi di costruire e le Scia – **efficacia** estesa a **7 anni ½ o 8 anni ½**