

Comunicazione proroga titoli abilitativi causa emergenza Covid

In virtù della proroga al 31 gennaio 2021 della scadenza dello stato di emergenza sanitaria, vengono aggiornati i periodi di validità del “Permesso di costruire e SCIA”. Riassunto delle ultime modificazioni

Il Decreto “Semplificazione” (L. n. 120/2020) ha portato modificazioni al testo unico dell’edilizia, contenente, fra l’altro, la proroga di alcuni titoli abilitativi, già oggetto precedentemente, da parte del Decreto “Cura Italia (L. n. 27/2020), di ulteriore estensione a causa del pericolo sanitario, legata alla cessazione dello stato di emergenza. Poiché è stata procrastinata la scadenza della medesima, dal recente decreto (DL. n. 125/2020), si aggiorna con queste note il periodo di validità del “Permesso di costruire e SCIA”, con un riassunto delle ultime modificazioni.

Proroga di alcuni titoli abilitativi^[1] - (Art. 10 c. 4 della L. n. 120/2020)

Sintesi: (Proroga della validità di alcuni titoli abilitativi, riguardante l’inizio e la fine dei lavori)

Sommario:

- Comunicazione dell’interessato di auto proroga diretta di validità di un titolo edilizio esistente, ed anche per un atto rilasciato (o da presentare) dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.
- Senza l’ausilio di un tecnico
- Compito dello Sportello unico per l’edilizia – Dell’ufficio tecnico -
- Comunicazione non accettabile per contrasto con gli strumenti urbanistici
- Validità della proroga
- Limitazione
- Titoli abilitanti interessati
- **Disciplina in vigore, la legge prevede:**
 - La proroga di cui sopra in relazione a quella prevista dal decreto “Cura Italia, con le modifiche dell’ultimo decreto”
 - Titoli edilizi già oggetto di proroga
 - Documentazione in cantiere
 - Titoli abilitativi edilizi interessanti aree e immobili vincolati dal punto di vista paesaggistico culturale

Note:

Comunicazione dell’interessato di auto proroga diretta di validità di un titolo edilizio esistente, ed anche per un atto rilasciato (o da presentare) dal 17 luglio 2020 al 31 dicembre 2020.

L’intestatario^[2] del titolo abilitante, **per evitare la decadenza del medesimo**, per mancato inizio dei lavori o nell’eventualità che i lavori non siano ultimati, entro i termini previsti, ha la possibilità, in entrambi i casi, di prorogare la validità dell’atto con una semplice Comunicazione allo Sportello unico per l’edilizia, a condizione che gli interventi e le opere regolarmente assentite non risultino in contrasto, al momento della presentazione della stessa Comunicazione, con nuovi strumenti urbanistici approvati o eventualmente adottati^[3].

Senza l’ausilio di un tecnico

Il titolare del titolo abilitativo può intervenire direttamente senza l’obbligo di rivolgersi ad un **tecnico abilitato** per una qualche dichiarazione o asseverazione.

Compito dello Sportello unico per l’edilizia – Dell’ufficio tecnico -

Spetta però all’ufficio la preventiva verifica che l’opera non sia in contrasto con la citata normativa comunale prima della data di presentazione e trasmettere all’interessato la documentazione che attesti il ricevimento dell’atto.

Comunicazione non accettabile per contrasto con gli strumenti urbanistici

Nell’eventualità che l’intervento non risulti essere conforme alle norme urbanistiche sopraggiunte, il dirigente dello Sportello informa lo stesso titolare, con apposita determina, che la Comunicazione presentata è inefficace e priva di validità.

Validità della proroga

La Comunicazione privata dell’intestatario è titolo valido per auto disporre l’estensione della validità della propria licenza edilizia, che però si perfeziona solamente con il riscontro dello stesso ufficio comunale dell’avvenuta registrazione con la ricevuta specifica, regolarmente protocollata da trasmettere al medesimo.

Limitazione

I titoli abilitativi per i quali si comunica la citata proroga non devono essere **già scaduti** al momento della presentazione.

Ovvero, in assenza di proroghe:

- I lavori devono essere già stati avviati, entro un anno dal rilascio dell'atto o dalla presentazione.
- Non devono essere trascorsi tre anni dalla data di inizio lavori^[4].

Titoli abilitanti interessati

Questa disposizione trova esclusivamente applicazione per i titoli abilitativi^[5] Permesso di costruire SCIA super alternativa al Permesso (o propria) e SCIA normale^[6], che sono stati rilasciati, formati^[7], o presentati^[8] entro il 31 dicembre 2020^[9].

Disciplina in vigore. La legge prevede:

- Che il termine, già indicato, per l'inizio dei lavori di un anno dalla data del rilascio, può essere prorogato di **anni uno** (Totale massimo **due anni** (1+1), per procedere al cantieramento)
- Che la validità di **tre anni** del titolo, sempre dalla data del rilascio, entro il quale l'opera deve essere ultimata, può essere prorogata di altri tre anni. (Totale massimo **sei anni** (3+3) per la dichiarazione di fine dei lavori^[10]).

Ovvero, per riassumere, dal rilascio dell'atto: Permesso di costruire, regolarmente notificato la proroga prevede:

- Per l'inizio dei lavori: **un anno**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia, con le modifiche dell'ultimo decreto")
- Per l'ultimazione dell'opera: **sei anni**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia, con le modifiche dell'ultimo decreto")

Dalla presentazione: SCIA super in alternativa o propria e normale - ordinaria, la proroga prevede:

- Per l'inizio dei lavori: **un anno**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia, con le modifiche dell'ultimo decreto")
- Per l'ultimazione dell'opera: **sei anni**. (Oltre, se ricorrente, a quella indicata nel Decreto "Cura Italia, con le modifiche dell'ultimo decreto")

La proroga di cui sopra in relazione a quella prevista dal decreto "Cura Italia"^[11]

Poiché automaticamente, già per legge, senza alcun intervento diretto dell'interessato i titoli abilitanti comunque denominati in scadenza fra il 31 gennaio 2020 ed il 31 luglio 2020, sono prorogati 90 giorni dalla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza, attualmente fissata al 31 gennaio 2021^[12], si è dell'avviso che il Permesso di costruire e la SCIA possono beneficiare, nei casi previsti, di entrambe le proroghe, con la somma dell'estensione di validità degli stessi titoli ^[13], nel rispetto anche di altre eventuali norme regionali che hanno trattato lo stesso argomento .

Esempio:

Per essere più chiari, la validità di un Permesso di costruire/SCIA:

- In scadenza fra il 31 gennaio 2020 ed il 31 luglio 2020, sarà prorogata fino al 01 maggio 2021 (grazie al Decreto "Cura Italia"^[14], dalla fine dell'emergenza del 31 gennaio 2021 + 90 gg.) e dal 01 maggio 2021 fino 01 maggio 2024 (grazie al Decreto "Semplificazioni", + 3 anni).
- In scadenza dopo il 31 luglio 2020, fino al 31 dicembre 2020 (rilasciati o comunque formati o presentati) dopo la stessa data, potranno usufruire soltanto della proroga di questa norma in commento (Decreto "Semplificazioni", + 3 anni, dalla data dell'attivazione).
- Scaduta entro il 30 gennaio 2020 o alla data della stessa Comunicazione non potrà beneficiare di nessuna proroga, se non quella prevista dalla legge, da richiedere anteriormente alla medesima scadenza^[15].

Titoli edilizi già oggetto di proroga

Le disposizioni di questa legge trovano applicazione anche ai permessi che hanno già avuto proroga dal Comune ai sensi del testo unico per l'edilizia^[16].

Documentazione in cantiere

La Comunicazione del titolare e la ricevuta dell'ufficio devono essere mantenute obbligatoriamente nel cantiere edile (luogo dei lavori), a disposizione degli organi di vigilanza, per dimostrare la proroga in parola, oltre ovviamente alla documentazione specifica prevista dalle normative in vigore.

Altri titoli abilitativi edilizi

Questa novella legislazione prevede la possibilità di prolungamento della validità del titolo abilitante esclusivamente per le opere assoggettate ai titoli abilitanti espressi e taciti: **Permesso di costruire e SCIA**.

Gli altri atti comunque denominati (CILA, PAS, Titolo unico. Autorizzazione unica, Autorizzazioni ordinarie, semplificate. Nulla osta, ed altri ancora) non sono compresi in questo prolungamento di validità temporanea, anche se possono continuare a godere invece della proroga di efficacia grazie al citato decreto "Cura Italia, con le modifiche dell'ultimo decreto", per ora fino al 01 maggio 2021.

Titoli abilitativi edilizi interessanti aree e immobili vincolati dal punto di vista paesaggistico culturale^[17]

Questa nuova disciplina vale anche quando sono interessati interventi che interessano aree ed immobili vincolati.

La proroga in parola è **attiva** finché è valida l'autorizzazione ordinaria^[18] o semplificata, con l'aggiunta dei mesi di ulteriore validità previsti dal decreto "Cura Italia^[19]".

^[1] A seguito dell'emergenza Covid-19, l'art. 103 co. 2 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (Decreto Cura Italia), convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020: "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". Ora, con il nuovo decreto legge n. 125/2020, la fine dell'emergenza è **fissata al 31 gennaio 2021, i titoli sono validi fino al 01 maggio 2021**

^[2] Il titolare, il soggetto indicato nel titolo abilitativo (persona fisica). Si ritiene non sia valida la comunicazione di un altro soggetto, es.: costruttore, direttore dei lavori, progettista, ecc.

^[3] 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.

^[4] O tre dalla data del rilascio o presentazione. (Es.: regione Emilia R.)

^[5] Questa norma non trova applicazione nel caso degli altri titoli abilitanti, (es. CILA, PAS, Autorizzazione unica, Titolo unico, ecc.)

^[6] Per le Scia non è possibile richiedere una proroga ulteriore una volta scaduta, è necessario presentare una nuova Scia per la parte eventualmente ancora da realizzare se i lavori sono sottoposti a tale titolo abilitante.

^[7] Grazie al silenzio assenso.

^[8] SCIA super in alternativa al Permesso e SCIA normale – ordinaria.

^[9] Quindi titoli ancora da richiedere (Permesso) o da presentare (SCIA).

^[10] Sei anni anche se i lavori iniziano entro un anno dal rilascio.

^[11] Art. 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020) (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, previsto ora dal Decreto legge n. 125/2020, al **31 gennaio 2021, fino a quindi il 01 maggio 2021**.)

^[12] Con proroga quindi fino al 01 maggio 2021.

^[13] Così anche l'ANCE.

^[14] L'art. 103, comma 2, del D.L. 18/2020 ha disposto che i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/2001, 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.

^[15] Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/01 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) (o legge regionale).

^[16] Ai sensi dell'art. 15 del DPR n. 380/01 (Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire) (o legge regionale).

^[17] D. Lgs. n. 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

^[18] L'autorizzazione è efficace per un periodo di **cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione**. Qualora i lavori siano iniziati nel corso del quinquennio di efficacia dell'autorizzazione, possono essere conclusi entro e non oltre l'anno successivo la scadenza del quinquennio medesimo. Non gode della proroga dei tre anni di questa legge.

^[19] Art. 103 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 (convertito con legge n. 27 del 24 aprile 2020) (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, previsto ora dal nuovo decreto legge n. 125/2020, al **31 gennaio 2021, fino a quindi il 01 maggio 2021**.)

Il Responsabile del Servizio
Geom Mario Alberto Sitta