



PERMESSI DI COSTRUIRE E SCIA - PROROGA STRAORDINARIA

Posted on 31 Maggio 2022



Categories: [Normativa](#), [Notizie](#), [Urbanistica e territorio](#)

Tags: [permesso di costruire](#), [proroga](#), [scia](#)

Pubblicata sulla [Gazzetta Ufficiale n. 117 del 20 maggio 2022](#) la **legge di conversione n. 51 del 20 maggio 2022 del decreto legge 21/2022** cd. *Crisi Ucraina - Taglia Prezzi*.

Tra gli articoli di immediato interesse si segnala l'art. 10 septies (misure a sostegno dell'edilizia privata), articolo inserito dalla Legge di conversione.

L'**articolo 10 septies**, in considerazione delle conseguenze derivanti dalle difficoltà di approvvigionamento dei materiali nonché dagli incrementi eccezionali dei loro prezzi, sono prorogati di un anno, ha introdotto una proroga straordinaria di un anno dei termini dei permessi di costruire, delle SCIA e di quelli previsti dalle convenzioni urbanistiche e dai relativi piani attuativi.

La proroga, in vigore dal 21 maggio 2022, giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta della legge di conversione, 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 (e quindi prima del 21 maggio 2022);
- ai permessi rilasciati (o formati per silenzio assenso) dopo tale data e fino al 31 dicembre 2022.

La proroga **non è automatica** ma per poterne usufruire occorre:

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

La norma specifica che la proroga si applica anche a **permessi di costruire e Scia che hanno già beneficiato delle proroghe in base a:**

- **art. 15 comma 2, Dpr 380/2001** e cioè di una proroga ordinaria nei casi e nei modi indicati dal Testo Unico Edilizia;
- **art. 10, comma 4 del Decreto Legge 76/2020** (proroga legata alla pandemia di un anno per l'inizio lavori e di tre anni la fine lavori);
- **art. 103, comma 2, Decreto Legge 18/2020** (proroga di 90 giorni dalla cessazione dello stato di emergenza (31/3/2022) per atti della p.a. in scadenza fra il 31 gennaio 2020 e 31 marzo 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 **un anno**:

- **il termine di validità delle convenzioni** di lottizzazione ovvero degli accordi simili comunque denominati dalla legislazione regionale (generalmente pari a 10 anni) **formatisi fino al 31 dicembre 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 simili. Secondo gli orientamenti della giurisprudenza sulle norme precedenti, 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 a differenza delle precedenti proroghe che hanno interessato le convenzioni urbanistiche (previste dall'art. 30, comma 3-bis DL 69/2013 e dell'art. 10, comma 4-bis DL 76/2020), è richiesto che "non siano in contrasto con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio ai sensi del codice di cui al 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 triennale** prevista dall'art. 30, comma 3-bis del DL 69/2013 e di quella dell'art. 10, comma 4-bis del DL 76/2020.

