

Nuova proroga temporale di titoli edilizi e convenzioni

Il Decreto Legge 181/2023, convertito nella legge 11/2024, estende a due anni e sei mesi la proroga dei termini di inizio e di fine lavori di titoli edilizi rilasciati o formati sino al 30 giugno 2024, oltre che di validità di convenzioni urbanistiche formatesi entro lo stesso termine.

Con l'entrata in vigore l'8 febbraio 2024 della [legge 2 febbraio 2024 n. 11 di conversione del Decreto 9 dicembre 2023 n. 181](#) (a modifica del D.L. Ucraina 21/2022), pubblicata in [G.U.R.I. 7/2/24 n. 31](#), i lavori attualmente in corso o da avviare possono beneficiare dell'estensione a **due anni e sei mesi della proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori** (originariamente prevista in soli due anni) relativa a **Permessi di Costruire rilasciati o formati e Scia presentate fino al 30 giugno 2024**, oltre che **di validità di convenzioni formatesi entro il medesimo termine** (in precedenza tali termini erano fissati al 31 dicembre 2023).

Proroga dei termini di inizio e fine lavori di Permessi di Costruire e Scia

Ci preme sottolineare che la **proroga di due anni e sei mesi dei termini di inizio e fine lavori dei titoli edilizi non è automatica**, ma per poterne usufruire occorre che l'interessato effettui una comunicazione al Comune in cui esplicita la propria volontà di volersene avvalere, previa verifica 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 sia in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati e piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali o del paesaggio (es. piani paesaggistici, decreti di vincolo).

È possibile estendere ulteriormente l'efficacia di titoli abilitativi e Scia già prorogati in precedenza (in via ordinaria in base all'art. 15 comma 2, Dpr 380/2001 - Testo Unico per l'Edilizia o in via straordinaria in base all'art. 10, comma 4 della legge n. 120/2020 di conversione del Decreto Semplificazioni, che aveva previsto la proroga di un anno per l'inizio lavori e di tre anni per la fine lavori o in base al decreto Cura Italia, di cui all'art. 103, comma 2, Decreto Legge 18/2020, presentando al Comune la comunicazione della nuova proroga per i Permessi di Costruire o le Scia ancora efficaci in quel momento, grazie alle precedenti proroghe che ne hanno esteso l'efficacia originaria. Tale comunicazione dovrà contenere l'indicazione degli estremi del titolo edilizio e del termine di inizio e/o ultimazione lavori da prorogare.

La proroga si applica alle stesse condizioni anche alle autorizzazioni paesaggistiche rilasciate entro il 30 giugno 2024, il cui termine di validità è quindi prorogabile di due anni e sei mesi (la cui efficacia è estesa a sette anni e sei mesi o a otto anni e sei mesi (considerato che in base all'art. 146 del D.lgs. 42/2004 il termine di efficacia dell'autorizzazione paesaggistica è cinque anni, ovvero, se i lavori sono iniziati nel quinquennio, sei anni).

Riguardo alle precedenti comunicazioni di proroga termini, effettuate in applicazione del Decreto Ucraina 21/2022, è opportuno, in via precauzionale, presentare al Comune una comunicazione integrativa per manifestare la volontà di usufruire dell'ulteriore proroga di due anni e sei mesi; ciò perché, pur essendo la proroga riferita al medesimo riferimento normativo (art. 10-septies del DL 21 marzo 2022, n. 21, convertito nella legge 20 maggio 2022, n. 51), nella comunicazione già presentata al Comune, in base alla precedente versione della norma, la richiesta di proroga poteva riferirsi espressamente a un solo anno.

Proroga dei termini di inizio e fine lavori e di validità di convenzioni urbanistiche

La nuova norma prevede ora una proroga di due anni e sei mesi anche per i termini di validità e di inizio e fine lavori di convenzioni di lottizzazione o di accordi similari, comunque denominati dalla legislazione regionale, formati sino al 30 giugno 2024, oltre che per i termini dei relativi piani attuativi e di qualunque altro atto ad essi propedeutico.

In base alla giurisprudenza relativa alle precedenti proroghe straordinarie, rilevano alcune condizioni per l'applicabilità della proroga e cioè che la convenzione deve essere efficace alla data di entrata in vigore della norma e che sono prorogabili tutti i termini previsti nell'ambito della convenzione urbanistica, senza la necessità di distinguere all'interno di pattuizioni molto articolate nell'individuazione degli obblighi delle parti, fra i termini già decorsi o meno al momento di entrata in vigore della norma.

Tale proroga temporale è **automatica**, ma è necessario che le convenzioni non contrastino con piani o provvedimenti di tutela dei beni culturali e del paesaggio.

Sono prorogabili ulteriormente i termini di convenzioni urbanistiche e di relativi piani attuativi già interessati dalla proroga straordinaria triennale della Legge 98/2013 di conversione del Decreto del Fare o della Legge di conversione 120/2020 del Decreto Semplificazioni.

Rapporti con le norme regionali

Riguardo ai rapporti con le norme regionali, si ricorda che, con riferimento alle proroghe straordinarie dei titoli abilitativi edilizi previste autonomamente da alcune Regioni, a seguito di quanto è stato disposto dalla sentenza n. 245 del 21 dicembre 2021 con cui la Corte Costituzionale ha dichiarato illegittima la norma lombarda (art. 28, c.1, lett. a. l.r. 18/2020) per difformità da quelle nazionali dei D.L. 18/2020 e D.L. 76/2020, le Regioni sono tenute a conformarsi a quanto dispone lo Stato in tema di durata dei titoli abilitativi, poiché tale disciplina è compresa tra i principi fondamentali della materia concorrente di “governo del territorio” di competenza dello Stato.

Rapporti con i contratti in essere

La proroga contenuta nell'articolo 10-septies del DL. 21/2022 può comportare una **ridefinizione anche dei termini contrattuali e ciò sia per quanto riguarda i contratti di appalto, sia per le compravendite aventi ad oggetto un immobile di nuova costruzione o in corso di realizzazione per gli edifici esistenti**. La possibilità di avvalersi della proroga (direttamente o indirettamente) può quindi rappresentare per le imprese che sono parti del contratto un rimedio finalizzato a una rinegoziazione tempistiche di esecuzione dei lavori.

Il riconoscimento da parte del legislatore dell'opportunità di una nuova proroga straordinaria dei titoli legittimanti gli interventi edilizi costituisce, infatti, un elemento di supporto ai fini delle istanze che le imprese potranno presentare ai committenti e acquirenti per chiedere una ridefinizione dei termini di avvio o conclusione dei lavori, senza che ciò determini addebiti di responsabilità e applicazione di penali. Sarebbe contrario ai principi di buona fede e correttezza del committente o acquirente non prendere in considerazione o rifiutare senza validi motivi la richiesta di proroga.