



SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO, DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITA'

IL RESPONSABILE

GIOVANNI SANTANGELO

TIPO ANNO NUMERO
REG. PG / 2021 / 1190261
DEL 29/12/2021

Al Comune di XXX

Oggetto: Parere in merito alla validità del permesso di costruire e computo dei relativi termini di inizio e fine lavori in applicazione dell'art. 103, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27.

L'Amministrazione in indirizzo ha chiesto chiarimenti sulla corretta determinazione del termine di inizio e di fine lavori, in relazione ad un intervento edilizio soggetto a permesso di costruire.

In particolare, l'Amministrazione ha chiesto di chiarire in quale misura incidano le previsioni contenute nell'art. 103, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020, n. 27, su un intervento edilizio (costruzione di un edificio agricolo) in relazione al quale:

- è stato rilasciato permesso di costruire in data **28.1.2020**;
- per effetto della proroga automatica, prevista in conseguenza dello stato di emergenza sanitaria, **è stata presentata la comunicazione di inizio lavori** in data **30.8.2021**.

A tale riguardo, nel ricordare come il Servizio scrivente non entri nel merito dell'esame dei singoli interventi, la cui valutazione è di esclusiva competenza comunale, ma si limita a richiamare la disciplina giuridica che appare applicabile alla fattispecie descritta nella richiesta di parere, si osserva quanto segue.

L'efficacia del permesso di costruire trova una disciplina specifica nell'art. 19, L.R. n. 15 del 2013.

In particolare, secondo quanto prescritto all'art. 19 della predetta normativa regionale, *"il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo. 2. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di*

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.6979
fax 051.527.6019

giuridicoterritorio@regione.emilia-romagna.it
giuridicoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

ultimazione dei lavori. 3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dalla data di rilascio. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati anche più volte, anteriormente alla scadenza, con comunicazione da parte dell'interessato, per un massimo rispettivamente di un anno e di tre anni per ciascuna proroga. Alla comunicazione è allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita ...”.

Pertanto, vengono stabiliti due termini decadenziali di validità dei titoli edilizi una volta rilasciati, legati all'inizio ed alla fine dei lavori. In ragione di tale previsione, i lavori edilizi abilitati devono essere iniziati, a pena di decadenza, entro il termine di un anno dal rilascio; e devono essere completati – sempre a pena di decadenza - entro tre anni dalla medesima data, fatto salvo che l'interessato non provveda alla proroga degli stessi attraverso apposita comunicazione (anteriormente alla scadenza del titolo).

Su tali termini, tuttavia, è di recente intervenuto l'art. 103, D.L. n. 18/2020 che, nel dettare una disciplina speciale, ha previsto che la validità di “*tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati*”, tra cui rientrano certamente i permessi di costruire in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19 (che, ad oggi, è fissata al 31.3.2022), conservino automaticamente la loro validità anche per i 90 giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza (e, dunque, sino al 29.6.2022)¹.

Come è stato specificato nella Circolare a firma dell'Assessore Lori n. 261160 del 31 marzo 2020, detta proroga si applica ai permessi di costruire, alle SCIA e alle CILA “*con riferimento ai termini di inizio e di conclusione dei lavori*” (pag. 7 dell'Allegato alla circolare).

Pertanto, per effetto di tale disposizione **il termine entro il quale devono essere iniziati i lavori**, originariamente indicato nel permesso di costruire oggetto del presente parere (al 28 gennaio 2021), è stato differito *medio tempore* al 29.6.2022 (in quanto, per

¹ Secondo quanto previsto dall'art. 103, 2 comma, D.L. n. 18/2020, “... *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 la data della dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza epidemiologica da COVID-19, conservano la loro validità per i novanta giorni successivi alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza. La disposizione di cui al periodo precedente si applica anche alle segnalazioni certificate di inizio attività, alle segnalazioni certificate di agibilità, nonché alle autorizzazioni paesaggistiche e alle autorizzazioni ambientali comunque denominate. Il medesimo termine si applica anche al ritiro dei titoli abilitativi edilizi comunque denominati rilasciati fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza ...”.*

l'appunto, ricompreso tra il 31.1.2020 e il 31.3.2022). Ciò ha permesso così l'invio di una regolare comunicazione di inizio lavori in data 30.8.2021.

Invece, **il termine per la conclusione dei lavori**, fissato dalla legge in tre anni dal rilascio del titolo edilizio (e dunque al 28 gennaio 2023), avendo attualmente scadenza successiva a quella considerata dal citato articolo 103 del D.L. n. 18/2020, **non beneficia di tale proroga**.

Alla luce di tali considerazioni:

- **non è corretto considerare prorogata al 31 marzo 2022 la data di inizio lavori** - come ipotizzato nella richiesta di parere - in quanto tale data costituisce il termine massimo entro il quale il privato avrebbe potuto iniziare i lavori (per evitare la relativa causa di decadenza);
- **il termine di fine lavori non beneficia della proroga** di cui al comma 2, dell'art. 103, D.L. n. 18/2020, essendo un termine in scadenza il 28.1.2023 e, dunque, in una data non ricompresa tra il 31.1.2020 e il 31.3.2022. Appare necessario sottolineare che ciò assume una rilevanza relativa, in quanto il privato può:
 - o nella nostra regione, prorogare anche più volte il termine fine lavori, a mezzo di una semplice comunicazione al Comune, con l'unico limite dell'avvenuta entrata in vigore di previsioni legislative o di piano incompatibili con l'attuazione dell'intervento edilizio (per effetto di quanto disposto all'art. 19, commi 3, e 3-bis, L.R. n. 15/2013),
 - o avvalersi della proroga prevista dall'art. 10, comma 4, D.L. 16 luglio 2020, n. 76, convertito con modificazioni dalla Legge 11 settembre 2020, n. 120 ².

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo

firmato digitalmente

FD

² Secondo quanto disposto all'art. 10, comma 4, D.L. n. 76/2020, "Per effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati rispettivamente di un anno e di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come indicati nei permessi di costruire **rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020**, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati. Le disposizioni di cui al primo periodo del presente comma si applicano anche ai permessi di costruire per i quali l'amministrazione competente abbia già accordato una proroga ai sensi dell'articolo 15, comma 2, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. La medesima proroga si applica alle segnalazioni certificate di inizio attività presentate entro lo stesso termine ai sensi degli articoli 22 e 23 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380".