

Scadenza permesso di costruire, SCIA, DIA, CILA: quando è possibile ottenere una proroga?



Scadenza permesso di costruire, SCIA, DIA, CILA, quando si può chiedere la proroga. La proroga straordinaria prevista dal decreto del Fare.

Il regime dei titoli abilitativi edilizi necessari per la realizzazione di nuove costruzioni o per eseguire interventi sugli immobili esistenti (permesso di costruire, SCIA, DIA, CIL e CILA) è definito a livello nazionale dal dpr 380/2001 (testo unico edilizia).

I titoli abilitativi, permesso di costruire, DIA, SCIA, CIL e CILA, hanno una durata limitata nel tempo.

Tuttavia, esistono casi in un cui è possibile chiedere una **proroga per l'inizio o l'ultimazione dei lavori.**

Durata e proroga dei titoli abilitativi: il quadro normativo nazionale

Di seguito analizziamo la durata e la possibilità di proroga per i diversi titoli abilitativi previsti dal testo unico.

Permesso di costruire, scadenze e proroghe

L'art. 15 del dpr 380/2001 disciplina l'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire; il comma 2 indica i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori:

- **inizio lavori: entro 1 anno** dal rilascio del titolo

- **fine lavori: entro 3 anni** dall'inizio dei lavori
- **proroga:** è prevista la possibilità di richiedere una proroga. La richiesta deve avvenire anteriormente alla scadenza dei termini di inizio e fine lavori.

La proroga deve essere **concessa necessariamente** qualora i lavori non possono essere iniziati o conclusi per iniziative dell'amministrazione o per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, quali:

- mole dell'opera da realizzare
- particolari caratteristiche tecnico-costruttive dell'opera
- difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori
- finanziamenti di opere pubbliche previsti per più esercizi finanziari

In tutti gli altri casi la proroga è discrezionale, ossia deve essere valutata caso per caso dall'amministrazione comunale e concessa con provvedimento motivato.

DIA, scadenze e proroghe

In merito alla **DIA (Denuncia di inizio attività)**, l'art. 23 del dpr 380/2001 stabilisce i seguenti termini:

- **inizio lavori: entro 30 giorni** dalla presentazione della DIA
- **fine lavori: efficacia di 3 anni** dall'inizio dei lavori
- **proroga:** in caso di omessa conclusione dei lavori oggetto della DIA, la parte di intervento non ultimata è soggetta a una nuova denuncia (art. 23 comma 2).

SCIA, scadenze e proroghe

Ai sensi dell'art. 19 della legge 241/90 e 22/23 bis del dpr 380/2001, la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ha la seguente durata:

- **inizio lavori: immediatamente** dopo la presentazione della SCIA o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri
- **fine lavori:** non è espressamente specificato il termine (né dal testo unico né dalla legge 241/90). Tuttavia, avendo la SCIA sostituito la DIA, si fa genericamente riferimento al relativo termine di efficacia pari a **3 anni**
- **proroga:** non è possibile richiedere una proroga. La realizzazione della parte non ultimata di intervento è subordinata a nuova SCIA

CIL/CILA: inizio e fine

La durata dei termini nel caso di comunicazione inizio lavori (CIL) e comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) è stabilita dagli artt. 6 e 23 bis del dpr 380/2001:

- **inizio lavori: immediatamente** dopo la presentazione della CILA o CIL o successivamente all'acquisizione dei relativi atti di assenso e pareri
- **fine lavori:** non è fissato a livello nazionale un termine di legge per CIL e CILA
- **proroga:** non è prevista a livello nazionale, non essendo prevista la scadenza

La proroga straordinaria prevista dal decreto del Fare

L'art. 30 della legge 98/2013, di conversione del dl 69/2013 (decreto del Fare), ha introdotto alcune misure per fronteggiare la crisi nel settore delle costruzioni.

In particolare, è stata prevista:

- una **proroga di 2 anni** dei termini di inizio e fine lavori dei titoli abilitativi rilasciati o comunque formati prima del 22 giugno 2013 (entrata in vigore del dlgs 69/2013)
- una proroga di **3 anni** per le convenzioni di

lottizzazione

Entrambe le proroghe sono applicabili **dal 21 agosto 2013** (entrata in vigore della legge 98/2013).

Si tratta di una proroga *straordinaria* che si differenzia dalla cosiddetta proroga *ordinaria* prevista all'art. 15 del dpr 380/2001.

Diversamente da quanto previsto in via ordinaria l'interessato **non dovrà** presentare nessuna richiesta né specificare alcuna motivazione; non dovrà neanche attendere un provvedimento di concessione. La richiesta di proroga non è soggetta ad una valutazione discrezionale dell'amministrazione comunale ma opera di diritto e in via automatica.

Solo nel caso della proroga di 2 anni è richiesto che:

- venga inoltrata una **mera comunicazione** con la quale l'interessato informi l'amministrazione comunale della volontà di usufruire della proroga
- i termini di inizio/ultimazione non devono essere ancora decorsi al momento della comunicazione
- i titoli abilitativi non devono risultare in contrasto con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati

Inoltre, nel decreto (comma 4 art. 30) viene specificato che la proroga, come introdotta dal decreto, **si applica anche alle denunce di inizio attività e alle segnalazioni certificate di inizio attività.**

Titoli abilitativi, il quadro normativo regionale

La proroga straordinaria dei termini di inizio e fine lavori prevista dal decreto del Fare ha ormai quasi esaurito la sua efficacia.

Alcune Regioni hanno introdotto normative autonome, più ampie rispetto a quella statale; sono previsti termini più lunghi

per la durata o condizioni più favorevoli per l'ottenimento della proroga (ad esempio in Emilia Romagna, Sicilia, Umbria...).

Inoltre, in alcune Regioni è possibile richiedere la proroga anche per la DIA e la SCIA.

FONTE: "BibLus-net by ACCA – biblus.acca.it"