

Edilizia, permessi allungati Un anno in più per i cantieri

Giuseppe Latour



Un anno in più per avviare e chiudere i lavori. Allungando, ancora una volta, il regime di favore introdotto nel 2022 dal decreto n. 21, dedicato alla crisi in Ucraina. Quel meccanismo puntava a tutelare e compensare le imprese di costruzioni, esposte agli aumenti dei prezzi dei materiali e alla scarsità dei loro approvvigionamenti, con i relativi impatti negativi in termini economici. Dopo diversi rinvii, nel corso degli anni, il regime speciale per i titoli edilizi è ora oggetto di un nuovo allungamento con la legge di conversione dell'ultimo decreto Milleproroghe.

La norma, sin dal suo varo, si applica a permessi di costruire, Scia, autorizzazioni paesaggistiche e autorizzazioni ambientali in generale, oltre che alle convenzioni di lottizzazione. È pensata, insomma, per le operazioni edilizie più importanti e dal maggiore peso economico, non per le piccole ristrutturazioni minori. A questo proposito bisogna ricordare che tutti i titoli edilizi hanno un arco temporale predeterminato, fissato dal Dpr n. 380/2001, il Testo unico edilizia. Per i permessi di costruire, ad esempio, il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore a un anno dal rilascio del titolo, mentre per la chiusura del cantiere non si può andare oltre i tre anni dall'inizio dei lavori.

Nella sua prima versione il decreto prorogava di un anno il termine di avvio e chiusura lavori per tutti i titoli formati entro la fine del 2022. Dando così più tempo alle imprese per completare le loro operazioni. Il Milleproroghe 2023 ha allungato questo termine a due anni, applicandolo ai titoli nati entro la fine del 2023. Il decreto Energia di inizio 2024 ha, ancora una volta, rivisto la disciplina, portando l'ultrattività a 30 mesi per tutti i titoli formati entro il 30 giugno 2024. A fine 2024, poi, il Milleproroghe è intervenuto ancora, per allungare a 36 mesi la vita dei titoli formati entro fine 2024.

Veniamo, così, all'ultima modifica, appena votata presso le commissioni Affari costituzionali e Bilancio alla Camera all'interno del Milleproroghe. Questa include anzitutto nel regime speciale tutti i titoli emessi nel corso del 2025, spostando il termine in avanti di dodici mesi, al 31 dicembre dell'anno appena trascorso. Anche questi permessi di costruire, queste Scia e queste autorizzazioni paesaggistiche potranno avere una vita più lunga. Ma non solo: il periodo di ultrattività viene portato da 36 a 48 mesi, quattro anni in più rispetto ai limiti originari di apertura e completamento dei cantieri.

Riepilogando la novità, allora, questo tempo extra di 48 mesi riguarderà i termini di avvio e chiusura lavori dei permessi di costruire rilasciati o formati entro la fine del 2025, «purché - dice la legge - i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato di volersi avvalere della presente proroga e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione del soggetto medesimo, con nuovi strumenti urbanistici». Questo regime speciale per i titoli, oggetto dell'ennesima proroga, vale anche per le Scia, per le autorizzazioni paesaggistiche e per le dichiarazioni e autorizzazioni ambientali «comunque denominate». Tempi più lunghi anche per le convenzioni di lottizzazione (cioè i contratti tra Comuni e privati per definire i dettagli di urbanizzazione di una determinata area) e per i piani attuativi collegati a queste.

© RIPRODUZIONE RISERVATA