

Edilizia e Territorio

Titoli edilizi, su inizio e fine lavori le Regioni «seguono» le norme statali

10 ottobre 2016 - Raffaele Lungarella

Poche le autonomie che si sono discostate dal Testo unico edilizia: Trento ha concesso sette anni, durata variabile in Val D'Aosta



Sono poche le Regioni che hanno legiferato sui tempi di efficacia dei titoli abilitativi relativamente alla realizzazione delle costruzioni edili. Quelle che l'hanno fatto spesso si sono accodate alla normativa statale. L'ultima è stata la Sicilia che con una legge dello scorso agosto (legge regionale 16/2016) ha stabilito che i lavori per la costruzione di una casa o di un'officina devono iniziare entro un anno dal giorno in cui il permesso è rilasciato, e terminare entro tre anni dalla posa della prima pietra. Proprio come prevede l'articolo 15 del Dpr 380/2001, il Testo unico sull'edilizia.

Le proroghe

La possibilità, attribuita ai sindaci, di concedere in maniera discrezionale e condizionata delle proroghe, ha prodotto anche un certo contenzioso, davanti al Tar e al Consiglio di Stato, e si è rivelata poco adeguata per la gestione della situazione di crisi profonda e prolungata del settore dell'edilizia nel nostro Paese.

Per rendere più agevole protrarre nel tempo l'efficacia dei titoli abilitativi, l'articolo 30 del Dl 69 del 21 giugno 2013 (convertito con la

legge 14 settembre 2011, n. 148), contenente provvedimenti urgenti per il rilancio dell'economia, tra le altre misure di semplificazione per il settore dell'edilizia, introdusse anche una proroga straordinaria dei termini per l'inizio e la fine dei lavori.

Le proroghe hanno diverse scadenze, secondo le tipologie di opere alle quali si riferiscono. Nel caso dei lavori da realizzare per l'attuazione di convenzioni urbanistiche stipulate fino al 31 dicembre 2012, i termini per avviarli e per terminarli sono spostati in avanti di tre anni, per legge, senza necessità che gli interessati ne facciano richiesta.

Per le altre opere, i cui titoli abilitativi furono rilasciati o presentati prima dell'entrata in vigore del Dl 69/2013 (e cioè del 22 giugno 2013) la proroga è di due anni. Anche in questo caso non è soggetta a valutazione da parte del Comune; deve però essere richiesta prima che scadano i termini iniziali e l'opera non deve essere diventata incompatibile con le eventuali modifiche introdotte al Prg. In quest'ultimo caso è stata fatta salva la possibilità delle Regioni legiferare diversamente.

Le norme regionali

Sono poche però le Regioni che hanno approvato norme sui termini e sulle proroghe che si sono allontanate dalla normativa statale ordinaria prevista dal testo unico sull'edilizia e da quella speciale del Dl 69/2013.

Nelle loro leggi sul governo del territorio e sulla disciplina urbanistica le Regioni spesso riportano, anche in termini pressoché letterali, le disposizioni contenute negli articoli delle leggi statali. Vi si discostano nella disciplina di casi di dettaglio o situazioni specifiche.

I casi particolari

I punti di maggiore innovazione sono contenuti nelle leggi degli enti con maggiore autonomia. In provincia di Trento per realizzare un'opera si dispone di sette anni di tempo dalla data di rilascio del titolo abilitativo alla costruzione: devono iniziare entro due anni e concludersi nei cinque successivi dal momento della loro partenza.

Per evitare date esistenti solo nelle carte, la provincia trentina e il Piemonte hanno stabilito che non si può ritenere che i lavori siano iniziati con la sola apertura del cantiere o con l'esecuzione di qualche scavo e la sistemazione del terreno, ma devono essere realizzate opere più consistenti; dopodiché, per la comunicazione di ultimazione dei lavori, il progetto deve essere stato eseguito in ogni sua parte.

La durata dei lavori in Valle d'Aosta è variabile. Quanto più si sale in montagna, tanto più tempo viene concesso per completare l'intervento: si può arrivare a cinque anni per le costruzioni da realizzare oltre i 1.500 metri. Anche altre Regioni si sono discostate dalle previsioni statali soprattutto sui termini di fine lavoro.

Nei Comuni umbri, invece, dopo aver messo la prima pietra di case e capannoni, vi sono quattro anni per mettere l'ultima, ma è possibile avere una proroga di altri due. Infine, in Liguria la proroga dei termini può essere indicata già nel permesso di costruire. © RIPRODUZIONE RISERVATA