

VADEMECUM DELL'EMERGENZA COVID-19 PER PRATICHE DI EDILIZIA PRIVATA

Lo scopo del presente vademecum è quello di fornire agli utenti indicazioni pratiche utili all'attività edilizia sulla quale, ad oggi, hanno influito il D.L. n. 18/2020 (art. 103, comma 1 e comma 2), il DPCM 22.03.2020 e il DPCM 01.04.2020.

L'**art. 103** "Sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza" del Decreto Legge n. 18/2020 dispone quanto segue:

“comma 1. Ai fini del computo dei termini ordinatori o perentori, propedeutici, endoprocedimentali, finali ed esecutivi, relativi allo svolgimento di procedimenti amministrativi su istanza di parte o d'ufficio, pendenti alla data del 23.02.2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15.04.2020. Le pubbliche amministrative adottano ogni misura amministrativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, con priorità per quelli da considerare urgenti, anche sulla base di motivate istanze degli interessati. Sono prorogati o differiti, per il tempo corrispondente, i termini di formazione della volontà conclusiva dell'amministrazione nelle forme del silenzio significativo previste dall'ordinamento.

Comma 2. Tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti abilitativi comunque denominati, in scadenza tra il 31 gennaio e il 15.04.2020, conservano la loro validità fino al 15.06.2020.”

L'art. 1 del DPCM del 22.03.2020 ha disposto la sospensione fino al 03.04.2020 di tutte le attività produttive industriali e commerciali, ad eccezione di quelle indicate nell'Allegato 1 dello stesso DPCM.

Il DPCM del 01.04.2020 ha prorogato le misure restrittive già adottate, fino al 13.04.2020.

Si riportano di seguito le casistiche rilevanti.

- **PRESENTAZIONE DI UNA NUOVA PRATICA** (qualunque tipologia): possibile in qualunque momento.
- **COMPUTO DEI TERMINI PER ESAMINARE LE PRATICHE:**

1. Pratiche presentate DAL 23.02.2020 in poi.

I termini iniziano a decorrere il 16.04.2020.

Si riportano di seguito alcuni ESEMPI chiarificatori:

- **SCIA 1 presentata il 01.03.2020:** i 30 giorni per disporre il divieto o per richiedere la conformazione scadono il 15.05.2020. I lavori, tuttavia, possono iniziare fin dalla data di presentazione.
- **SCIA 2 presentata il 01.03.2020:** i 30 giorni per disporre il divieto o per richiedere la conformazione scadono il 15.05.2020. Quindi i lavori possono essere iniziati il 16.05.2020.

2. Pratiche in corso presentate PRIMA del 23.02.2020.

In qualsiasi fase del procedimento ci si trovi, il periodo tra il 23.02.2020 e il 15.04.2020 non si conta. Si conteggiano invece i giorni decorsi fino al 22.02.2020 compreso. Andranno poi aggiunti i giorni residui dal 16.04.2020 in poi.

ESEMPI:

- **SCIA 1 presentata il 01.02.2020:** i 30 giorni per disporre il divieto o per richiedere la conformazione scadono il 24.04.2020 (si conteggiano 21 giorni prima della sospensione più 9 dopo la fine della sospensione). I lavori, tuttavia, potranno iniziare fin dalla data di presentazione.
- **SCIA 2 presentata il 01.02.2020:** i 30 giorni per disporre il divieto o per richiedere la conformazione scadono il 24.04.2020. Quindi i lavori possono essere iniziati il 25.04.2020. Si conteggiano i giorni decorsi fino al 22.02.2020 compreso. Andranno poi aggiunti i giorni residui dal 16.04.2020 in poi.

3. Pratiche edilizie con B.A.

Poiché il periodo di sospensione (23 febbraio – 15 aprile 2020) vale anche per i termini endoprocedimentali, i giorni a disposizione della Soprintendenza per esprimere il parere vincolante vanno conteggiati con le medesime modalità indicate ai punti 1 e 2. I termini per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica subiscono, di conseguenza, una posticipazione rispetto alle tempistiche naturali pari al periodo di "slittamento" del termine per il parere.

ESEMPI di permesso di costruire con B.A. ordinario:

- **richiesta di parere ricevuta dalla Soprintendenza il 01.02.2020:** il termine per il parere (45 giorni) scade il 09.05.2020. Il termine per il silenzio – assenso (60 giorni) scade il 24.05.2020 → l'autorizzazione può essere rilasciata il 25.05.2020.
- **richiesta di parere ricevuta dalla Soprintendenza il 01.03.2020:** il termine per il parere (45 giorni) scade il 30.05.2020. Il termine per il silenzio – assenso (60 giorni) scade il 14.06.2020 → l'autorizzazione può essere rilasciata il 15.06.2020.

4. Pratiche in corso con integrazioni documentali.

I termini per integrazioni di documenti nell'ambito di procedimenti edilizi hanno natura di termini "endoprocedimentali" e rientrano anch'essi nell'art. 103 comma 1 del D.L. 18/2020. Pertanto, anche ai fini del computo dei termini di integrazione di documenti pendenti alla data del 23.02.2020 o iniziati successivamente a tale data, non si tiene conto del periodo compreso tra la medesima data e quella del 15.04.2020.

ESEMPI:

- Il Comune ha chiesto un'integrazione di documenti in data **01.02.2020**, con termine 30 giorni. Il termine per produrre quanto richiesto scade il 24.04.2020.
- Il Comune ha chiesto un'integrazione di documenti in data **01.03.2020**, con termine 30 giorni. Il termine per produrre quanto richiesto scade il 15.05.2020.

- **COMPUTO DEI TERMINI DI INIZIO / FINE LAVORI.**

Gli atti abilitativi in scadenza tra il 31.01.2020 e il 15.04.2020 conservano la loro **validità fino al 15.06.2020** (articolo 103, comma 2 D.L. 18/2020). Questa norma ha effetti sul computo dei termini di inizio o di fine lavori che scadano nel periodo indicato (31.01 – 15.04.2020).

ESEMPI:

- Permesso di costruire / S.C.I.A. con termine di FINE lavori in scadenza tra il 31.01.2020 e il 15.04.2020 → I lavori possono proseguire fino al 15.06.2020, senza chiedere alcuna proroga.
- Permesso di costruire / S.C.I.A. con termine di FINE lavori il 16.04.2020 → Il termine **non** è prorogato; quindi la scadenza resta il 16.04.2020. Gli interessati possono comunque chiedere una proroga dei termini dei titoli. La richiesta dovrà pervenire al Comune prima della scadenza naturale del titolo edilizio, con le modalità di cui all'articolo 15, comma 2 del D.P.R. 380/01. Tali richieste di proroga saranno valutate alla luce della prospettata assoluta impossibilità eccezionale alla ripresa del cantiere, in conseguenza dell'emergenza sanitaria in atto. A supporto della richiesta di proroga, potrà essere comunicato il periodo di fermo cantiere subito e il nuovo termine di validità del titolo edilizio verrà rideterminato tenendone conto.
- Permesso di costruire con termine di INIZIO lavori in scadenza tra il 31.01.2020 e il 15.04.2020 → Il termine per iniziare i lavori scade il 15.06.2020, senza necessità di chiedere alcuna proroga.
- Permesso di costruire con termine di INIZIO lavori il 16.04.2020 → Il termine **non** è prorogato; quindi il termine di inizio lavori scade il 16.04.2020 stesso. Questo vale anche per i soggetti che hanno subito la sospensione obbligatoria dell'attività di cantiere (rif. Dite con codice ATECO di cui all'all. 1 del D.P.C.M. 22.03.2020). Gli interessati possono chiedere una proroga del termine di inizio lavori con le medesime modalità indicate sopra.

- **COMUNICAZIONE DI FERMO CANTIERE**

I soggetti che hanno subito il "fermo cantiere" imposto dal D.P.C.M. del 22 marzo 2020 e prorogato dal D.P.C.M. del 01.04.2020 non sono tenuti ad inviare al Comune



alcuna comunicazione di sospensione dell'attività per tutto il periodo stabilito dai citati provvedimenti. Si possono verificare le seguenti ipotesi:

1. Impresa **con** fermo cantiere (rientrante nel codice Ateco – allegato 1 al D.P.C.M. 22 marzo 2020) e con titoli edilizi in scadenza **tra** il 31.01.2020 e il 15.04.2020 → Non devono comunicare la sospensione dell'attività né chiedere la proroga dei titoli (già validi fino al 15.06.2020). Possono eventualmente chiedere proroghe per i periodi successivi al 15.06.2020, prima della scadenza del titolo.
2. Impresa **con** fermo cantiere e titoli edilizi in scadenza **dopo** il 15.04.2020 → Può chiedere la proroga dei titoli prospettando contestualmente l'assoluta impossibilità eccezionale alla ripresa del cantiere, in conseguenza dell'emergenza sanitaria in atto e del fermo cantiere subito. La richiesta va inviata prima della scadenza del titolo.
3. Impresa **non** assoggettata al fermo cantiere e con titoli edilizi in scadenza **tra** il 31.01.2020 e il 15.04.2020 → Non devono chiedere la proroga dei titoli (già validi fino al 15.06.2020).
4. Impresa **non** assoggettata al fermo cantiere e con titoli in scadenza **dopo** il 15.04.2020 → Può chiedere la proroga dei titoli prospettando contestualmente le difficoltà alla prosecuzione della normale attività di cantiere, in conseguenza dell'emergenza sanitaria in atto.

Aggiornamento al 7 aprile 2020