



## **LA PROROGA DEI TITOLI EDILIZI CON SEMPLICE COMUNICAZIONE**

*(art. 32, Legge Regionale n. 18, del 28 ottobre 2016)*

### **Disposizione tecnico-organizzativa (DTO 20/2017)<sup>1</sup>**

*(ai sensi dell'articolo 7/III del RUE e del c. 7, art. 4, L.R. n. 15/2013)*

In tema di proroga dei titoli edilizia si richiama quanto disposto con precedente DTO n. 20/2016. Di seguito vengono disposte alcune integrazioni e modifiche di quanto stabilito con la DTO sopra richiamata. I titoli edilizi sono il Permesso di Costruire e la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (art. 9, L.R. n. 15/2013).

In tema di **Permesso di Costruire**, l'art. 19 della L.R. n. 15/2013, nella sua versione precedente a quella modificata dall'art. 19 della L.R. n. 12/2017, stabiliva, al comma 3:

*"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, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. 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".*

Dopo la modifica di cui alla L.R. n. 12/2017, il comma 3 è il seguente:

*"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".*

Le novità introdotte sono le seguenti:

1. I termini per l'inizio dei lavori e per la loro conclusione, possono essere prorogati anche più volte, si tratta di una precisazione espressa che mancava nella versione precedente, ma rispetto alla quale, non essendovi alcun divieto esplicito, era già consentita;
2. Tali termini vengono decisi dall'interessato stesso; la norma si limita a fissare i valori massimi della singola proroga comunicata;
3. Viene confermato che la proroga viene legittimata a seguito di comunicazione dell'interessato; non occorre pertanto alcun provvedimento, neppure di mera presa d'atto, da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
4. La comunicazione, nella versione precedente della norma, doveva essere motivata dall'interessato all'interno della stessa nota di comunicazione; nella nuova e vigente versione invece non compare più espressamente l'indicazione delle motivazioni che supportano la comunicazione di proroga; si ritiene tuttavia che, come per la versione precedente della norma, la motivazione debba essere indicata, se non altro per consentire al Responsabile dello SUE di valutare la congruità o meno del termine di proroga comunicato.

Di fatto quindi il "classico" termine triennale del PdC non esiste più. Nella sostanza la sua validità temporale resta indeterminata e decisa esclusivamente dalle varie proroghe che l'interessato potrà comunicare sul titolo edilizio stesso.

In sintesi quindi, relativamente al Permesso di Costruire:

<sup>1</sup> *La presente Disposizione Tecnico Organizzativa riveste carattere regolamentare.*  
Settore Sviluppo Urbano - Sportello Unico per l'Edilizia

PERMESSO DI COSTRUIRE	
Proroga del termine per l'inizio dei lavori	
Comunicazione entro:	1 anno dal rilascio
Motivazioni:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso;</li> <li>2. qualora il blocco dei lavori sia stato causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;</li> <li>3. in considerazione della mole dell'opera da realizzare;</li> <li>4. per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.</li> </ol>
Termine massimo della proroga, indicato dall'interessato	1 anno per ciascuna proroga
Provvedimento di proroga:	non necessario
Allegare:	dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. La dichiarazione deve avere riguardo, evidentemente, al periodo intercorso dalla data di rilascio del PdC.
Ulteriori proroghe	Sono possibili più proroghe
Comunicazione in bollo	NO
Diritti di segreteria	NO
Proroga del termine per la fine dei lavori	
Comunicazione entro:	3 anni dal rilascio
Motivazioni:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso;</li> <li>2. qualora il blocco dei lavori sia stato causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;</li> <li>3. in considerazione della mole dell'opera da realizzare;</li> <li>4. per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.</li> </ol>
Termine massimo della proroga, indicato dall'interessato	3 anni per ciascuna proroga
Provvedimento di proroga:	non necessario
Allegare:	dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.
Ulteriori proroghe	Sono possibili più proroghe
Comunicazione in bollo	NO
Diritti di segreteria	NO

In tema di **Segnalazione Certificata di Inizio Attività**, l'art. 16 della L.R. n. 15/2013, nella sua versione precedente a quella modificata dall'art. 16 della L.R. n. 12/2017, stabiliva, al comma 2:

*"2. Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori possono essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte dell'interessato. 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".*

Dopo la modifica di cui alla L.R. n. 12/2017, il comma 2 è il seguente:

*"2. 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".*

Le novità introdotte sono le seguenti (del tutto analoghe a quelle relative al PdC):

1. I termini per l'inizio dei lavori e per la loro conclusione, possono essere prorogati anche più volte, si tratta di una precisazione espressa che mancava nella versione precedente, ma rispetto alla quale, non essendovi alcun divieto esplicito, era già consentita;
2. Tali termini vengono decisi dall'interessato stesso; la norma si limita a fissare i valori massimi della singola proroga comunicata;

3. Viene confermato che la proroga viene legittimata a seguito di comunicazione dell'interessato; non occorre pertanto alcun provvedimento, neppure di mera presa d'atto, da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia;
4. La comunicazione, nella versione precedente della norma, doveva essere motivata dall'interessato all'interno della stessa nota di comunicazione; nella nuova e vigente versione invece non compare più espressamente l'indicazione delle motivazioni che supportano la comunicazione di proroga; si ritiene tuttavia che, come per la versione precedente della norma, la motivazione debba essere indicata, se non altro per consentire al Responsabile dello SUE di valutare la congruità o meno del termine di proroga comunicato.

Di fatto quindi il "classico" termine triennale della SCIA non esiste più. Nella sostanza la sua validità temporale resta indeterminata e decisa esclusivamente dalle varie proroghe che l'interessato potrà comunicare sul titolo edilizio stesso.

In sintesi quindi, relativamente alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività:

<b>SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'</b>	
<b>Proroga del termine per l'inizio dei lavori</b>	
Comunicazione entro:	1 anno dalla data di efficacia della SCIA
Motivazioni:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso;</li> <li>2. qualora il blocco dei lavori sia stato causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;</li> <li>3. in considerazione della mole dell'opera da realizzare;</li> <li>4. per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.</li> </ol>
Termine massimo della proroga, indicato dall'interessato	1 anno per ciascuna proroga
Provvedimento di proroga:	non necessario
Allegare:	dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche. La dichiarazione deve avere riguardo, evidentemente, al periodo intercorso dalla data di presentazione della SCIA.
Ulteriori proroghe	Sono possibili più proroghe
Comunicazione in bollo	NO
Diritti di segreteria	NO
<b>Proroga del termine per la fine dei lavori</b>	
Comunicazione entro:	3 anni dal rilascio
Motivazioni:	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso;</li> <li>2. qualora il blocco dei lavori sia stato causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;</li> <li>3. in considerazione della mole dell'opera da realizzare;</li> <li>4. per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori.</li> </ol>
Termine massimo della proroga, indicato dall'interessato	3 anni per ciascuna proroga
Provvedimento di proroga:	non necessario
Allegare:	dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche
Ulteriori proroghe	Sono possibili più proroghe
Comunicazione in bollo	NO
Diritti di segreteria	NO

Relativamente infine alla **Comunicazione di Inizio dei Lavori Asseverata (CILA)**, che non è un titolo edilizio, come non costituiscono titoli edilizi le comunicazioni non asseverate di cui allo stesso articolo, ai commi 2, 2-bis e 3, si osserva come la prima alinea del comma 5, dell'art. 7, della L.R. n. 15/2013, non sia stata modificata dalla L.R. n. 12/2017, e pertanto rimane la seguente:

*"5. Per gli interventi di cui al comma 4, la comunicazione di inizio dei lavori riporta i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori e la data di fine dei lavori che non può essere superiore ai tre anni dalla data del loro inizio. La comunicazione è accompagnata dai necessari elaborati progettuali e da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato, il quale assevera, sotto la propria responsabilità, la corrispondenza dell'intervento con una delle*

*fattispecie descritte al comma 4, il rispetto delle prescrizioni e delle normative di cui all'alinea del comma 1, nonché l'osservanza delle eventuali prescrizioni stabilite nelle autorizzazioni o degli altri atti di assenso acquisiti per l'esecuzione delle opere".*

Non esiste pertanto alcun istituto relativo alla proroga della CILA, né in riferimento all'inizio dei lavori, né alla loro conclusione.

Esiste solo la possibilità di presentare una CILA con inizio dei lavori differito. Infatti tale possibilità è espressamente prevista nel frontespizio del Modulo 1 unificato regionale *"Richiesta o presentazione di titolo edilizio o istanza preventiva di conferenza di servizi"*, di cui alla D.G.R. n. 922/2017.

Su tale modulo unificato, al quadro c), è riportato lo spazio ove indicare la data differita di inizio dei lavori (come anche per la SCIA). Nella nota posta in corrispondenza, viene stabilito che tale data differita di inizio dei lavori deve essere comunque inferiore ad un anno dalla presentazione della CILA stessa. Si tratta di una disposizione aggiuntiva rispetto a quanto stabilito dal comma 5 dell'art. 7, L.R. n. 15/2013, il quale stabilisce invece unicamente il termine massimo di fine dei lavori (tre anni dalla data dell'inizio).

Pertanto, per la CILA:

1. esiste solo la possibilità di *"prorogare"*, o meglio, differire, la data di inizio dei lavori; conseguentemente verrà differita anche la data di fine dei lavori, in quanto il termine triennale fa sempre riferimento alla data di inizio dei lavori e non di presentazione;
2. non esiste la possibilità di prorogare, in senso proprio, i termini di inizio e di fine dei lavori; pertanto, in caso di necessità, ovvero di impossibilità di concludere le opere entro il termine triennale di validità della CILA, occorrerà presentare una nuova CILA in riferimento alle sole opere che debbono essere concluse. Tale CILA, ovviamente, dovrà essere di tipo *"ordinario"*, senza la possibilità di essere presentata con inizio dei lavori differito, in quanto l'inizio dei lavori è già avvenuto sulla precedente CILA; in tal senso è bene precisare che la CILA di conclusione dei lavori non dovrà essere presentata barrando, sul frontespizio del modulo unico, la casella *"presentata dopo l'inizio dei lavori"*, anche se di fatto questa è la reale situazione, in quanto tale casella fa riferimento alle fattispecie sanzionatorie di cui all'art. art. 16-bis, c. 1, seconda alinea, della L.R. n. 23/2004 (c.d. *"CILA tardiva"*).

In allegato alla presente DTO si riporta il modello di comunicazione di proroga di titolo edilizio, da inviare tramite il portale CPortal.

Da ultimo si precisa che comunque, in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, tramite specifico Atto Unilaterale d'Obbligo, l'ultima rata, fissata alla *"data di conclusione dei lavori o comunque entro il termine di validità del titolo edilizio"*, resta fissata alla prima naturale ed originaria scadenza e non fruisce pertanto di alcuna proroga.

*Castel San Giovanni, sabato 15 luglio 2017*

Il Responsabile dei Procedimenti Amministrativi  
(p.az.co. Simona Sacconi)  
CON FIRMA DIGITALE

Il Responsabile del Settore  
ing. Silvano Gallerati  
CON FIRMA DIGITALE

**Al Responsabile dello  
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA  
del Comune di Castel San Giovanni  
Piazza XX Settembre, 7/b  
29015 Castel San Giovanni**

**OGGETTO:**

**Comunicazione di proroga di inizio dei lavori/fine dei lavori**

Relativamente:  al Permesso di Costruire n.

alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività n.

Il/la sottoscritto/a

Cognome/Ragione sociale:	
Nome:	
Codice fiscale/Partita IVA:	
Comune e data di nascita:	
Residenza anagrafica/Sede:	
C.a.p. e Località:	
Telefono:	
e-mail:	

In qualità di titolare del titolo edilizio in oggetto

Con la presente

**COMUNICA  
LA PROROGA**

del termine  di inizio dei lavori

di fine dei lavori

alla data del <sup>1</sup>

per le seguenti motivazioni:

- per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare;
- in quanto il blocco dei lavori è stato causato da iniziative dell'amministrazione o dell'autorità giudiziaria rivelatesi poi infondate;
- in considerazione della mole dell'opera da realizzare;
- per difficoltà tecnico-esecutive emerse successivamente all'inizio dei lavori;
- altro (specificare): .....

<sup>1</sup> Per il PDC: inizio lavori: max 1 anno per ciascuna proroga; fine lavori: max 3 anni per ciascuna proroga.  
Per la SCIA: inizio lavori: max 1 anno dalla data di efficacia per ciascuna proroga; fine lavori: max 3 anni per ciascuna proroga.

**ALLEGA**

la dichiarazione del progettista abilitato che assevera che non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche<sup>2</sup>.

Castel San Giovanni, .....

Il Titolare

.....

---

Parte riservata allo Sportello Unico per l'Edilizia:

- Proroga n. .... del termine di inizio dei lavori.
- Proroga n. .... del termine di conclusione dei lavori.

---

<sup>2</sup> Per l'inizio lavori PdC: dalla data di rilascio del PdC. Per la fine lavori PdC: dalla data di inizio dei lavori.  
Per l'inizio lavori SCIA: dalla data di presentazione della SCIA. Per la fine lavori SCIA: dalla data di inizio dei lavori.