

Urbanistica 27 Dicembre 2021

# Titoli edilizi, illegittima la proroga automatica decisa dalla Lombardia per il Covid

Stampa

di Pietro Verna

## In breve

La Corte costituzionale cancella la norma regionale che prorogava la validità dei permessi oltre i limiti previsti dalle regole statali

La Regione Lombardia non può prorogare la validità dei titoli edilizi rilasciati durante l'emergenza Covid 2019 oltre il termine previsto dalla normativa nazionale in quanto il regime dei titoli abilitativi costituisce principio fondamentale della materia concorrente "governo del territorio" rimessa alla potestà legislativa dello Stato ex articolo 117, comma terzo, della Costituzione. Lo ha stabilito la Consulta con la [sentenza 21 dicembre 2021, n.25](#), che, su ricorso proposto dal Presidente del Consiglio dei Ministri, ha dichiarato incostituzionale l'articolo 28, comma 1, lettera a), della legge regionale 7 agosto 2020 (Assestamento al bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali) che proroga automaticamente di tre anni «la validità di tutti i certificati, attestati, permessi, concessioni, autorizzazioni e atti o titoli abilitativi, comunque denominati, fino al 31 dicembre 2021». Norma che il Giudice delle leggi ha ritenuto in contrasto con:

- l'articolo 103, comma 2 del decreto-legge 17 marzo 2020, n. 18 "Misure connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19 secondo cui tutti i titoli abilitativi in scadenza tra il 31 gennaio 2020 e la dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza (ad oggi fissata al 31 marzo 2022) conservano la loro efficacia sino ai novanta giorni successivi a tale dichiarazione;

- l'articolo 10, comma 4, del decreto legge n.76 del 2020 "Misure urgenti per la semplificazione", nuovamente intervenuto in materia, di emergenza Covid-19, che stabilisce che, «[p]er effetto della comunicazione del soggetto interessato di volersi avvalere del presente comma, sono prorogati di tre anni i termini di inizio e di ultimazione dei lavori di cui all'articolo 15, come indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020, purché i suddetti termini non siano già decorsi al momento della comunicazione dell'interessato e sempre che i titoli abilitativi non risultino in contrasto, al momento della comunicazione dell'interessato, con nuovi strumenti urbanistici approvati o adottati»; - gli articoli 12 e 15 del d.P.R. n. 380 del 2001, recanti rispettivamente la disciplina in tema di presupposti per il rilascio del permesso di costruire e di efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire.

## La sentenza

L'Avvocatura generale dello Stato aveva impugnato la norma regionale evidenziando che:

1) il legislatore statale era intervenuto in materia con interventi gradualmente proporzionati alla situazione emergenziale, subordinando la proroga dei termini di inizio e ultimazione dei lavori dei permessi di costruire alla comunicazione dell'interessato e alla perdurante conformità del titolo agli strumenti urbanistici approvati o adottati, mentre la Regione Lombardia aveva introdotto una proroga automatica e di maggiore ampiezza al punto di rendere «variabile lo ius aedificandi»;

2) la norma regionale si sarebbe discostata dalla disciplina statale che subordina la proroga alla compatibilità del titolo abilitativo con gli strumenti urbanistici «anche meramente adottati», in applicazione dell'articolo 12, comma 3, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 («In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda»).

Argomentazioni che la Corte costituzionale ha condiviso («Le pur gravi difficoltà che investono il settore delle costruzioni in Lombardia, peraltro riscontrabili anche in altre realtà regionali, non giustificano l'introduzione di un regime regionale difforme»).

L'Alta Corte ha confermato l'orientamento giurisprudenziale secondo cui le norme che disciplinano i titoli abilitativi sono riconducibili al rango di principi fondamentali della materia "governo del territorio" (ex plurimis, sentenza n. 125 del 2017, n.

49 del 2016 e n. 309 del 2011: «La Corte ritiene principi fondamentali della materia le disposizioni che definiscono le categorie di interventi, perché è in conformità a queste ultime che è disciplinato il regime dei titoli abilitativi, con riguardo al procedimento e agli oneri, nonché agli abusi e alle relative sanzioni, anche penali». Orientamento che l'Alta Corte ha più volte ribadito. Basta citare la sentenza n. 2 del 2021 che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune norme della legge della Regione Toscana 22 novembre 2019, n. 69 (Disposizioni in materia di governo del territorio) affermando che l'obbligo di non iniziare i lavori prima di trenta giorni dalla segnalazione, stabilito dall'articolo 23, comma 1, del testo unico edilizia, «concorre a caratterizzare indefettibilmente il regime del titolo abilitativo della "superScia", e costituisce anch'esso principio fondamentale della materia "governo del territorio"»

---

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 | © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilsole24ore.com>]