

Milano



Comune  
di Milano

Milano, 14 marzo 2002  
Prot. 9.774.176/2002-0 PG

**Oggetto: Circolare n. 1-02 (progressivo n. 18).  
Efficacia temporale delle concessioni edilizie, provvedimenti di proroga,  
concessioni per l'ultimazione dei lavori.**

Sono stati recentemente rilevati problemi applicativi rispetto ai provvedimenti da emettere in caso di mancato inizio o mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti nei relativi provvedimenti di concessione edilizia.

Si ritiene quindi utile fornire alcuni chiarimenti in proposito agli argomenti dettagliatamente riportati di seguito.

**Termini massimi per l'inizio dei lavori**

La L 10/77 stabilisce che "il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno ..." e la LR 60/77 precisa che i termini per l'inizio decorrono dalla data dell'avviso di emanazione del provvedimento di concessione. Si ha quindi certezza sul periodo concesso per iniziare i lavori, cioè un anno a partire dalla data di notifica dell'avviso di emanazione della concessione.

In analogia, per la cosiddetta SuperDIA, i termini per l'inizio saranno di un anno a partire dal 20° giorno successivo alla data di accettazione, come peraltro precisato con la circ. 6/2001.

**Termini per l'ultimazione delle opere**

La L 10/77 stabilisce che "... il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni ...", senza peraltro precisare da quando tale termine inizi a decorrere. Neppure il legislatore regionale si è occupato sinora del problema. La questione viene invece precisata con il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, che entrerà in vigore tra alcuni mesi, il quale dispone che il termine per l'ultimazione non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Risulta del resto che anche alcuni pronunciamenti della giurisprudenza siano orientati, sulla base delle norme già oggi vigenti, a ritenere che il termine triennale debba essere calcolato a partire dall'effettivo inizio delle opere.

Si dispone quindi di considerare quale termine utile per l'ultimazione delle opere quello di tre anni a decorrere dalla data di effettivo inizio dei lavori sia per i provvedimenti in essere sia per quelli da emanare. A questo fine gli uffici provvederanno alla modifica degli schemi di provvedimento in uso.

### **Concessione di termini maggiori per l'inizio delle opere**

La L. 10/77 non affronta la questione della quale si occupa invece il Regolamento Edilizio all'art. 90 nel quale si dispone che "Il termine per l'inizio di tutti i tipi di intervento non può essere superiore ad un anno. Se il titolare del provvedimento edilizio è un ente pubblico o di diritto pubblico, in presenza di comprovate motivazioni di ordine finanziario, detto termine può essere prorogato sino alla concessione del finanziamento, senza alcun aggravio istruttorio. Se il titolare del provvedimento è un soggetto privato, il termine di inizio lavori può essere prorogato solo in presenza di documentati fatti – estranei alla volontà del concessionario – che siano intervenuti a ritardare l'effettivo avvio delle opere."

Questa disposizione anticipa significativamente il Testo Unico che reca norme in buona parte analoghe.

**In sintesi, qualora i lavori non siano iniziati nei termini sarà quindi possibile emettere un provvedimento di rinnovo della concessione senza oneri aggiuntivi:**

- **in presenza di fatti eccezionali, indipendenti dalla volontà del concessionario,**
- **in presenza di motivazioni anche di carattere finanziario per i soli per enti pubblici o di diritto pubblico.**

**In tutti gli altri casi occorrerà rinnovare la concessione ed aggiornare i contributi dovuti alle eventuali variazioni tariffarie intervenute, prescrivendo altresì nuovi tempi per l'inizio e l'ultimazione dei lavori. In questi casi ovviamente si dovrà comunque verificare il progetto con le eventuali variazioni intervenute nella normativa.**

### **Concessione di termini maggiori per l'ultimazione delle opere**

A questo proposito la L. 10/77 ammette la proroga del termine di ultimazione solo in presenza di "fatti estranei alla volontà del concessionario" o in considerazione della mole dell'opera o per opere pubbliche la cui realizzazione sia legata a finanziamenti. Precisa inoltre che qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito occorrerà ottenere il rilascio di una nuova concessione concernente la parte non ultimata.

Sono di tenore identico le disposizioni del Regolamento Edilizio che, all'art. 91, ribadisce che il termine possa essere prorogato solo nei seguenti casi:

opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari,  
particolari caratteristiche tecnico – costruttive dell'opera da realizzare,  
cause di forza maggiore estranee alla volontà del concessionario.

Si dovrà quindi avere la cura di rilasciare provvedimenti di proroga propriamente detti nei soli casi contemplati dalla legge e dal Regolamento Edilizio.

In particolare si dovrà limitare la proroga a fatti effettivamente eccezionali quali ad esempio calamità naturali, eventi accidentali tali da comportare la sospensione delle opere per un periodo significativo ..., escludendo invece motivazioni economiche, organizzative, o legate ad errori od omissioni progettuali ecc..

Per le sole opere pubbliche, come si rileva sia dalla legge sia dal regolamento, potranno emettersi proroghe per motivazioni di carattere finanziario. Restano ovviamente salvi gli eventuali termini convenzionali stabiliti per l'esecuzione delle opere.

In tutti gli altri casi occorrerà, come previsto dalla legge, il rilascio di un nuovo provvedimento (o una nuova DIA) per l'esecuzione delle opere mancanti. Le opere concesse (o denunciate) dovranno essere qualificate, come precisato dall'art. 105 1° comma del R.E., come quelle oggetto del provvedimento originario.

### **Onerosità del provvedimento per il completamento dei lavori**

E' stato ormai chiarito il fatto che non può essere richiesto nuovamente il pagamento dei contributi di concessione per l'esecuzione di un'opera già concessa e che, al contrario, debbono essere restituiti i contributi versati in caso di mancata esecuzione delle opere.

Qualora le opere non siano state ultimate nei termini prescritti, il contributo per il rilascio del provvedimento abilitativo all'ultimazione delle opere sarà quindi limitato al conguaglio rispetto ad eventuali variazioni tariffarie intervenute, con riferimento alla sola parte di opera non eseguita.

In concreto si dovrà quindi operare nel modo seguente:

- 1. determinare i contributi teoricamente dovuti per la realizzazione dell'intera opera secondo le tariffe in vigore al momento del rilascio del provvedimento per il completamento;**
- 2. detrarre, voce per voce, i contributi già determinati con il provvedimento originario, determinando così le differenze di contributo dovute alle variazioni tariffarie;**
- 3. determinare la percentuale di opere mancanti che dovrà essere documentata a cura del richiedente/denunciante mediante idonea documentazione tecnica. A questo fine è stato elaborato lo schema sintetico allegato;**
- 4. determinare i contributi da versare a conguaglio moltiplicando le differenze sopra ottenute (punto 2.) per la percentuale di opere mancanti (punto 3.).**

Fa eccezione il caso contemplato dall'art. 105 del regolamento, ove si dispone che "qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene considerato di manutenzione straordinaria soggetta ad autorizzazione esplicita.

### **Elaborati richiesti per l'ottenimento dei titoli abilitativi**

La documentazione tecnica da allegare alla domanda o denuncia sarà essenzialmente costituita dal foglio di calcolo indicato sopra e da fotografie dello stato dei luoghi, idonee a consentire una sintetica verifica dello stato di avanzamento effettivo. Si precisa che non è in alcun modo richiesta la ripresentazione degli elaborati grafici progettuali o di grafici che rappresentino lo stato di avanzamento.

### **Schemi dei provvedimenti**

Per agevolare la redazione dei provvedimenti e per renderne più omogenea la produzione da parte dei gruppi di trattazione saranno elaborati modelli di provvedimento rispettivamente: per la proroga, per il completamento ex art. 105, 1° comma e per il completamento ex art. 105, 2° comma del R.E..

### **A TUTTI GLI UFFICI**

Il Dirigente del Servizio  
(dott. arch. Achille Rossi)

Il Direttore del Settore  
(arch. Giulio Orsi)