

Permessi edilizi 2025: ultrattività a 48 mesi col Milleproroghe

SINTESI OPERATIVA

Il Milleproroghe 2026 estende fino a 48 mesi l'ultrattività dei titoli abilitativi edilizi formati nel 2025, consentendo di avviare e completare i lavori entro il nuovo periodo senza perdere il permesso. La misura, inserita nel decreto-legge 200/2025 durante la conversione, diventerà definitiva soltanto con l'approvazione della legge e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale. Proprietari, imprese e tecnici devono quindi controllare la data del titolo, le condizioni richieste e l'entrata in vigore effettiva prima di programmare il cantiere.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Chi ha un permesso di costruire in tasca e ancora non ha avviato i lavori può tirare un sospiro di sollievo. Il decreto Milleproroghe 2026 (D.L. n. 200/2025), nella versione emendata dalle commissioni Affari costituzionali e Bilancio della Camera nell'ambito del procedimento di conversione in legge, porta buone notizie per il settore edile: i titoli abilitativi formati nel corso del 2025 rientrano nel regime speciale di proroga, con un periodo di ultrattività che sale fino a 48 mesi. Quattro anni, in pratica, per aprire e chiudere il cantiere senza rischiare di vedersi scadere in mano il titolo. La misura entrerà definitivamente in vigore dopo l'approvazione della legge di conversione e la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

L'ORIGINE DEL MECCANISMO

Tutto nasce nel 2022, con il D.L. n. 21/2022 (Decreto Ucraina), convertito in L. n. 51/2022. All'epoca il governo decise di tutelare le imprese di costruzioni, strozzate dall'impennata dei prezzi dei materiali e dalla difficoltà a reperire forniture. L'art. 10-septies del decreto introdusse il meccanismo: allungare la vita dei titoli edilizi per dare più fiato alle imprese alle prese con cantieri bloccati o rallentati da fattori economici fuori dal loro controllo.

L'EVOLUZIONE NORMATIVA

Da allora, quella norma è stata prorogata, ritoccata, ampliata – ogni anno un po'. Il D.L. n. 181/2023, convertito in L. n. 11/2024 (art. 4-quater), ha allungato il termine a 24 mesi, applicandolo ai titoli formati entro fine 2023. La medesima norma – che aveva già portato la proroga a 24 mesi – è intervenuta poi per estendere l'ultrattività a 30 mesi per i titoli formati entro il 30 giugno 2024. A fine 2024 il D.L. n. 202/2024 (Milleproroghe 2025), convertito in L. n. 15/2025, ha alzato il tetto a 36 mesi con l'art. 7, comma 2, includendo i titoli rilasciati entro il 31 dicembre 2024. Adesso si fa un altro passo avanti.

LA NOVITÀ IN CORSO DI CONVERSIONE

L'emendamento approvato in commissione interviene su due fronti. Primo: estende la platea dei beneficiari a tutti i titoli rilasciati o formati entro il 31 dicembre 2025, spostando in avanti di dodici mesi il limite temporale di riferimento (dal 31 dicembre 2024 al 31 dicembre 2025). Secondo: porta il periodo di ultrattività da 36 a 48 mesi, cioè quattro anni aggiuntivi rispetto ai limiti ordinari di inizio e ultimazione dei lavori.

IL QUADRO ORDINARIO DEL T.U.E.

Vale la pena ricordare come funziona il meccanismo ordinario. Il D.P.R. n. 380/2001 – il Testo Unico dell'Edilizia – stabilisce all'art. 15, comma 2, che ogni titolo abilitativo ha una scadenza. Per il permesso di costruire, i lavori devono partire entro un anno dal rilascio; l'ultimazione del cantiere non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori, per un totale massimo di quattro anni dal rilascio del titolo. Termini che il legislatore ha ritenuto opportuno allentare per chi si trova a fare i conti con un contesto economico ancora instabile.

Titoli interessati: permessi di costruire, SCIA, autorizzazioni paesaggistiche, dichiarazioni e autorizzazioni ambientali, convenzioni di lottizzazione, piani attuativi

Periodo di ultrattività: 48 mesi (4 anni) rispetto ai limiti ordinari ex art. 15, comma 2, D.P.R. 380/2001

Titoli ammessi: rilasciati o formati entro il 31 dicembre 2025

Condizione 1: i termini non devono essere già scaduti al momento della comunicazione di volersi avvalere della proroga

Condizione 2: i titoli non devono risultare in contrasto con nuovi strumenti urbanistici vigenti alla data della comunicazione

LE CONDIZIONI DI ACCESSO

Il regime non è automatico. Occorre che il soggetto interessato comunichi formalmente di volersi avvalere della proroga. E ci sono due condizioni da rispettare. La prima: i termini del titolo non devono essere già decorsi nel momento in cui si fa la comunicazione. Chi ha lasciato scadere il permesso senza fare nulla non può “resuscitarlo” con questa norma. La seconda: al momento della comunicazione, il titolo non deve risultare in contrasto con nuovi strumenti urbanistici adottati nel frattempo dal Comune.

Questo secondo requisito merita attenzione. Nella prassi, può accadere che un’area sia stata oggetto di variante al piano regolatore o di nuova disciplina urbanistica. Se il permesso rilasciato anni fa prevede interventi che ora non sarebbero più consentiti, la proroga non si applica. Il titolo, in sostanza, deve essere ancora “compatibile” con le regole urbanistiche vigenti.

LA PLATEA DEI TITOLI INTERESSATI

Il regime speciale non si limita ai permessi di costruire in senso stretto. Rientra nella disciplina tutta una serie di titoli abilitativi: la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), le autorizzazioni paesaggistiche, le dichiarazioni e autorizzazioni ambientali “comunque denominate”. In più – e questo è un aspetto spesso trascurato – la proroga vale anche per le convenzioni di lottizzazione, ovvero i contratti stipulati tra Comuni e privati per definire i dettagli urbanistici e infrastrutturali di un’area da sviluppare. Inclusi, infine, i piani attuativi collegati a queste convenzioni.

Una platea, quindi, che copre sostanzialmente tutte le operazioni edilizie di un certo rilievo. Non le piccole ristrutturazioni di casa – quelle non ne hanno bisogno – ma i cantieri veri, con peso economico significativo e filiere produttive coinvolte.

EVOLUZIONE DEL REGIME DI ULTRATTIVITÀ

PROVVEDIMENTO	TITOLI FORMATI ENTRO	ULTRATTIVITÀ
Art. 10-septies D.L. n. 21/2022 (L. n. 51/2022)	31/12/2022	+12 mesi
D.L. n. 181/2023 (L. n. 11/2024, art. 4-quater)	31/12/2023	+24 mesi
D.L. n. 181/2023 (L. n. 11/2024)	30/06/2024	+30 mesi
Art. 7, co. 2, D.L. n. 202/2024 (L. n. 15/2025)	31/12/2024	+36 mesi
Emendamento al D.L. n. 200/2025 (in conversione)	31/12/2025	+48 mesi

L'IMPATTO PRATICO

Per molte imprese questo ulteriore allungamento non è un dettaglio. Chi ha ottenuto un permesso nel 2025 – per un intervento di una certa complessità, magari su un immobile storico o su un’area soggetta a vincoli paesaggistici – si trovava già con margini di tempo ridotti. I 48 mesi di ultrattività, sommati ai termini ordinari già previsti dall’art. 15 del Testo

Unico dell'Edilizia, ridisegnano completamente la pianificazione dei cantieri, con orizzonti esecutivi che teoricamente si estendono fino a otto anni dal rilascio del titolo.

Resta, comunque, la necessità di monitorare l'evoluzione degli strumenti urbanistici locali. Un permesso valido oggi potrebbe trovarsi in contrasto con una variante urbanistica approvata fra un anno. E in quel caso, la proroga non basta.



STUDIO PIZZANO STUDIO SABATINO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)

Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

***Nota informativa:** Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (20/02/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.*



Studio
Sabatino
Pizzano
2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO