



Al Municipio X
Direzione Tecnica
Sede

e, p.c. All' Avvocatura Capitolina

Oggetto: Riscontro richiesta di parere della Direzione Tecnica del Municipio X prot. CO 115557 del 16.11.2020 (pervenuta al D.P.A.U. con prot. QI 132598 del 16.11.2020), inerente le fattispecie nelle quali *sia legittima la presentazione di pratiche in variante ad altre pratiche, al di fuori di quelli espressamente previsti dalla vigente normativa* (art. 22 commi 2 e 2-bis D.P.R. 380/2001).

In riferimento al quesito posto da codesto Municipio, si rappresenta quanto segue.

La Direzione Tecnica in indirizzo, chiede un parere inerente:

le fattispecie nelle quali sia legittima la presentazione di pratiche in variante ad altre pratiche, al di fuori di quelli espressamente previsti dalla vigente normativa (art. 22 commi 2 e 2-bis D.P.R. 380/2001).

Per fornire riscontro al quesito posto, si ritiene utile preliminarmente riportare un breve cenno cronologico delle "varianti" nei procedimenti edilizi.

La prima definizione di "variante" nei procedimenti edilizi è rinvenibile nell'articolo 15 comma 12 della L.n. 10/1977 che prevedeva: *"Non si precede alla demolizione ovvero all'applicazione della sanzione di cui al comma precedente nel caso di realizzazione di varianti, purchè esse non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e non modificano la sagoma, le superfici utili e la destinazione d'uso delle costruzioni per le quali è stata rilasciata la concessione. Le varianti dovranno comunque essere approvate prima del rilascio del certificato di abitabilità"*.

Si trattava di una previsione di varianti leggere o minori in corso d'opera (da presentare prima del rilascio del certificato di agibilità), rispetto alla concessione edilizia (unico titolo edilizio allora esistente) già rilasciata, che escludevano anche l'applicazione delle sanzioni, qualora ricorrevano le seguenti condizioni:

- non fossero in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti;
- non modificassero la sagoma e le superfici utili;
- non modificassero la destinazione d'uso delle costruzioni.

L'approvazione di dette varianti, quindi, costituiva una mera verifica delle condizioni sopra richiamate, su interventi edilizi riconosciuti come realizzabili per legge.

La prima vera previsione di "Variante in corso d'opera", si ritrova nell'art. 15 della L.n. 47/1985 che prevedeva la *"realizzazione di varianti, purchè esse siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma nè delle superfici utili e non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonchè il numero di queste ultime, e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1.06.1939, n. 1089, e 29.06.1939, n. 1497"*.



Tale nuova formulazione nello specificare le "Varianti in corso d'opera" quali variazioni al progetto approvato, aggiunge nuove condizioni rispetto a quelle previste dal precedente art. 15, comma 12 della L.n. 10/1977, ossia esse dovevano:

- essere conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- non comportare modifiche della sagoma né delle superfici utili;
- non modificare la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime;
- non interessare immobili vincolati sotto il profilo della tutela dei beni culturali e paesaggistici.

Con l'introduzione della procedura semplificata della Denuncia di Inizio Attività, di cui alla L.n. 493/1993, come integrata dall'art. 2, comma 60 punto 7 lett. g) della L.n. 662/1996, era possibile realizzare, decorsi 20 gg. dalla presentazione della DIA le *"varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia"*, sempre che si trattava, per effetto del successivo punto 8, di immobili non compresi nelle zone omogenee di tipo "A" di cui al D.M. 1444/1968, non vincolati sotto il profilo della tutela dei beni culturali, paesaggistici, difesa del suolo ed in conformità agli strumenti urbanistici vigenti e non in contrasto con quelli adottati.

Successivamente con l'entrata in vigore del T.U.E. - D.P.R. 380/2001, è stato possibile realizzare, decorsi 30 gg. dalla presentazione della DIA per effetto dell'ex art. 22 comma 2 del medesimo D.P.R. *"le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire"*.

Nell'attuale previsione del D.P.R. 380/2001 come modificato dapprima con la L.n. 164/2014 (c.d. Sblocca Italia) e successivamente dal D.Lgs. 222/2016 (c.d. SCIA 2), è possibile realizzare mediante SCIA, ai sensi dell'art. 22 commi 2 e 2-bis, rispettivamente:

- *le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio qualora sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini dell'agibilità, tali segnalazioni certificate di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.*

- *comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore.*

Sempre il D.Lgs. 222/2016, ha introdotto nel d.P.R. 380/2001 l'art. 6-bis inerente la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) e ha modificato l'art. 23 inerente la SCIA in alternativa al Permesso di Costruire, in luogo della ex DIA.

Sono noti i pareri resi dal Consiglio di Stato n. 839/2016 e n. 1784/2016, che contengono rispettivamente:



- i rilievi, in generale, sul nuovo assetto normativo rispetto al primo testo c.d. Decreto SCIA 1 (D.Lgs. 126/2016);

- i rilievi sui singoli regimi amministrativi (CILA e SCIA) relativi al secondo testo c.d. Decreto SCIA 2 (D.Lgs. 222/2016), nei quali la CILA è stata riconosciuta come *“un istituto complementare alla SCIA”*, nonché le osservazioni che ravvisano *“l’esigenza di assicurare – quantomeno, integrando la relazione di accompagnamento – una piena coerenza tra la disciplina generale della SCIA di cui agli artt. 19 e 19-bis della legge n. 241 e le applicazioni pratiche che di questo stesso istituto si fanno nel T.U.E.”*

E' evidente che dalla stesura iniziale del T.U.E., che prevedeva una semplice bipartizione con soli due titoli abilitativi ossia PdC e DIA, all'attuale impianto normativo - formatosi con provvedimenti plurimi e prevalentemente a carattere puntuale -, che prevede nel D.P.R. 380/2001, quattro titoli abilitativi che si identificano nella CILA, SCIA, SCIA in alternativa al Permesso di Costruire e Permesso di Costruire, si è persa nell'ambito del voler inseguire la *“semplificazione”*, l'organicità e l'unitarietà del testo originario che ad oggi è a tratti non armonico.

E' altrettanto evidente che nell'attuale T.U.E. le uniche definizioni di *“varianti in materia edilizia”*, riferite al procedimento del Permesso di Costruire, sono quelle contenute nel citato art. 22 commi 2 e 2-bis, realizzabili con la procedura della SCIA, analogamente a ciò che avviene per gli interventi di *“completamento”* previsti dall'art. 15 comma 3 del medesimo D.P.R.

Va da se che come osservato dal Consiglio di Stato nei pareri resi nell'ambito dell'approvazione dei relativi provvedimenti legislativi, la CILA si configura come *“un istituto complementare alla SCIA”*. In tal senso nella procedura telematica presente nel SUET per la stessa CILA, è stata prevista nella fase di front office un'apposita funzionalità denominata *“sostituzione pratica”*, che consente di poter trasmettere una nuova CILA in corso d'opera rispetto ad una CILA già presentata ed in corso di validità.

Si ritiene quindi, in generale, fatto salvo quanto previsto dall'art. 22 commi 2 e 2-bis del D.P.R. 380/2001, in linea con i principi di economicità ed efficacia sottesi peraltro a tutti i procedimenti amministrativi (art. 1 comma 1 L.n. 241/1990), ed in considerazione del fatto che la Pubblica Amministrazione non può aggravare il procedimento se non per straordinarie e motivate esigenze imposte dallo svolgimento dell'istruttoria (art. 1 comma 2-bis L.n. 241/1990), che sia possibile effettuare varianti in corso d'opera rispetto al titolo in essere ed in corso di validità ed efficacia, con nuovo idoneo titolo abilitativo - intendendo per quest'ultimo la procedura afferente il regime amministrativo comunicativo, segnalativo o autorizzativo -, che consente in ordinario di poter realizzare gli specifici interventi edilizi proposti, che ovviamente devono risultare conformi alla legislazione vigente.

Nei termini suestesi è reso il richiesto parere rappresentando che quest'Ufficio, nell'esprimere i pareri non entra nel merito dell'ammissibilità in concreto dello specifico intervento, che rimane di esclusiva competenza della Direzione Tecnica del Municipio in indirizzo – ai sensi dell'art. 67 del Regolamento del Decentramento Amministrativo -, nell'ambito istruttorio della procedura edilizia presentata dalla parte privata presso la Struttura Territoriale, cui compete la valutazione di assentibilità o meno della stessa, ivi compreso il rispetto della normativa di settore.

Arch. Vito Rocco Panetta

Il Direttore
Cinzia Esposito