

SERVIZIO GIURIDICO DEL TERRITORIO,
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA, SICUREZZA E LEGALITÀ
IL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO
REG PG/2022/577989
DEL 23/06/2022

Al Comune di XXX

Oggetto: parere sul periodo di validità della Scia per variante essenziale e termine di fine lavori nel loro complesso

Si risponde al quesito relativo ai termini di validità dei titoli edilizi che costituiscano variante in corso d'opera a permessi di costruire o a SCIA.

Come è noto la disposizione sulle varianti in corso d'opera è stata di recente rinnovata¹ e il vigente testo dell'art. 22 della LR n. 15 del 2013 ha uniformato il procedimento per modificare progetti già autorizzati o comunque già abilitati, che è stato subordinato a SCIA, anche nel caso in cui la modifica costituisca variante ad un PdC.

La norma ha lasciato immutata la qualificazione delle stesse varianti, le quali da tempo si distinguono in:

- a) varianti, cosiddette minori o di fine lavori, riguardanti modificazioni qualitative e quantitative di non rilevante consistenza rispetto al titolo originario;
- b) varianti essenziali caratterizzate da significative innovazioni qualitative e quantitative rispetto al progetto edilizio originario la cui entità è definita all'art. 14 bis della LR n. 23 del 2004.

La normativa e la giurisprudenza (Consiglio di Stato n. 891 del 2019 e n. 1484 del 2017) hanno evidenziato le seguenti differenze tra le due tipologie di variante.

- a) **Le varianti minori** possono essere segnalate al termine dei lavori², e comunque quando le modificazioni sono già state realizzate, ed il titolo in variante costituisce parte integrante del titolo originale. È stato sottolineato dalla dottrina il rapporto di continuità tra il titolo originario e

¹ Si veda art. della LR 14 del 2020

² E precisamente entro 15 giorni successivi alla fine dei lavori e, comunque, entro il termine di validità del titolo edilizio originario

la sua variazione minore, non essenziale³. Per tale ragione la conformità urbanistica della variante è valutata rispetto agli strumenti urbanistici e alle normative vigenti alla data di rilascio dello stesso titolo originale. Sotto il profilo temporale, la SCIA di fine lavori è allineata col periodo di validità del titolo originario.

Questa tipologia di SCIA in variante in quanto complementare ed accessoria al titolo principale, può essere presentata autonomamente (anche dopo la realizzazione della variante) ovvero essere ricompresa nella segnalazione di conformità edilizia e di agibilità (SCEA).

b) **La variante essenziale** è abilitata attraverso un titolo edilizio (SCIA) nuovo ed autonomo rispetto a quello originario, per il quale valgono le disposizioni vigenti alla data della realizzazione della variante; pertanto, la normativa e gli strumenti urbanistici intervenuti successivamente incidono sulla ammissibilità dell'intervento in variante. La natura autonoma della SCIA in variante essenziale comporta che sia da trasmettere prima dell'avvio della esecuzione delle modifiche e che abbia un proprio periodo di validità, di norma, di un anno per l'inizio dei lavori e di tre anni per la loro conclusione (art. 16, comma 1, della LR 15/2013).

Rispondendo quindi al quesito trasmesso, la SCIA presentata per eseguire variazioni essenziali ad un preesistente titolo edilizio, in corso di validità, ha l'effetto di fissare una nuova data di conclusione dei lavori dell'intero intervento edilizio (cioè anche dei lavori oggetto del titolo originario, rispetto al quale la presentazione del titolo in variante ha, di fatto, la funzione di una comunicazione di proroga dell'intervento).

Cordiali saluti

Dott. Giovanni Santangelo
(firmato digitalmente)

RV

³ Mengoli Manuale di diritto urbanistico