

Chi ristruttura con la Scia può usarla per le varianti

Le modifiche adottate non possono incidere su volumi e destinazioni d'uso

PAGINA A CURA DI
Cristian Immovilli
Guglielmo Saporito

■ La Scia prende il posto a tutti gli effetti della Dia, cioè si applica in tutti i casi intermedi rispetto a quelli di calibro superiore all'edilizia libera (articolo 6 Dpr 380/2001, edilizia libera), e di calibro inferiore all'attività che richiede permesso di costruire (articolo 10 Dpr 380/2001). È necessaria una doppia valutazione, cioè di coerenza alla previsione e di conformità alle previsioni di strumenti urbanistici, regolamenti edilizi e della disciplina urbanistica edilizia vigente. L'errore non è consentito (Cassazione penale 43576/2014) perché se vi è discordanza tra le previsioni del Testo unico e le normative locali, prevale la norma più di dettaglio e cioè quella che motivatamente imponga un titolo diverso dalla Scia. È stato anche risolto il problema della esecuzione di varianti nel corso dei lavori, perché gli interventi soggetti al permesso di costruire possono essere rettificati e modificati con un titolo che sia coerente al calibro della rettifica o della modifica: in altri termini, qualora si modifichi entro limiti definiti un intervento soggetto permesso di costruire, potrà utilizzarsi la Scia. In questo modo viene agevolata nei tempi e nelle formalità la possibilità di inserire varianti. Le varianti ottenibili attraverso Scia sono quelle che non incidono sui parametri urbanistici (ad esempio sugli indici) sulle volumetrie (aumentandole), sulla destinazione d'uso e sulla categoria edilizia corrispondente all'unità immobiliare; inoltre non devono alterare la sagoma dell'edificio se questo è soggetto a norme di tutela del codice dei beni culturali. È anche

prevista la prevalenza (e quindi l'inderogabilità tramite Scia) delle prescrizioni contenute al permesso di costruire, intendendosi per tali quelle che corredano il permesso stesso caratterizzando l'intervento, cioè le prescrizioni che, se variate con Scia, snaturerebbero il permesso di costruire. In sostanza il permesso edilizio può essere incrementato attraverso le Scia e, durante l'esecuzione dei lavori, si possono susseguire modifiche man mano che mutano esigenze o sorgono problemi esecutivi.

La modifica con la Scia

Il limite massimo per modificare con Scia il permesso di costruire, è rappresentato dal momento finale (agibilità) e quindi dalla dichiarazione di ultimazione dei lavori. A quella data, infatti, si completa il titolo iniziale con le varianti attuate con Scia (se minori) o con altri permessi di costruire (se di calibro superiore). Il comma 2 bis del Dpr 380/2001 rafforza il concetto che vede la Scia utile solo per interventi inferiori alle variazioni essenziali al permesso di costruire; in particolare, le Scia andrebbero riassunte a fine lavori con l'attestazione del professionista che le ha man mano sottoscritte e che deve attestare il grado di intervento, che deve essere inferiore al livello delle "variazioni essenziali". Il comma 2 bis dell'articolo 22 (inserito dal DLSblocca-Italia 133/2014) interviene anche sulla cronologia dell'attuazione della Scia, sottolineando che nei casi in cui la normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, sul patrimonio storico artistico, archeologico e su altre materie del settore impongano atti di assenso, i lavori corrispondenti alla Scia possono essere attuati solo dopo l'acquisizione di tali atti di assenso. Qualora si inverta il predetto ordine, e cioè si eseguano prima i lavori e poi si ottengano gli atti di assenso anzidetti, è prevedibile solo una sanzione pecuniaria. Detta sanzione, se correlata alla sola Scia, consente comunque di sanare il procedimento e di considerare il permesso di costruire integrato dalla Scia, grazie al parere favorevole dei soggetti preposti alla tutela del vincolo (paesaggistico, idrogeologico ambientale, storico artistico, archeolo-

gico o derivante da altre normative di settore). Il comma 2 bis dell'articolo 22 Dpr 380/2001 conferma quindi che, qualora un'attività edilizia inizi con un permesso di costruire, si può evolvere con varianti (purché non essenziali) e con interventi che coinvolgano anche altre amministrazioni preposte alla cura di interessi che si esprimano in vincoli, purché, nel momento finale della fine lavori, le varie procedure confluiscono con un'attestazione del professionista e consentano di ricostruire la conformità globale dell'intervento.

A fianco alla Scia (che sostituisce la Dia) rimane la superDia prevista al comma 3 dell'articolo 22 Dpr 380/2001 per interventi di maggior peso, quali le ristrutturazioni edilizie e le nuove costruzioni in presenza di piani particolareggiati o accordi planovolumetrici. Il comma 6 dell'articolo 22 conferma (come già il precedente comma 2 bis) che la Scia, sugli immobili sottoposti a tutela storico artistica o paesaggistico ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione: ma la conseguenza dell'esecuzione lavori è solamente pecuniaria, perché gli interventi di calibro minore possono usufruire delle dell'autorizzazione semplificata (Dpr 139/2010), anche postuma.

Il permesso di costruire

Per gli interventi di difficile collocazione, che cioè possono generare incertezza circa la realizzabilità con Scia, è possibile ottenere un provvedimento formale di permesso di costruire (ad esempio in presenza di operazioni oggetto di mutui ipotecari). Tale permesso cautelativo sarà esente dal pagamento del contributo di costruzione, perché solamente sostitutivo di una segnalazione che non è soggetta al pagamento del contributo. Il comma 7 dell'articolo 22 prevede che l'affidamento generato dal rilascio del permesso di costruire renda immuni dalle sanzioni previste dall'articolo 44 del Dpr 380/2001 (demolizione, sanzioni penali) limitando il rischio all'applicazione di sanzioni pecuniarie a norma dell'articolo 37 Dpr 380/2001 (doppio dell'aumento di valore venale). La Scia può

essere limitata nei centri storici (articolo 22, comma 4, Dpr 380/2001) in zone delimitate dai Comuni, nelle quali non sono possibili la demolizione e ricostruzione o le varianti che alterino la sagoma.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cosa fare

01 | TUTELA PAESAGGISTICA

Prima di iniziare interventi (e, se sono iniziati con un permesso, prima della dichiarazione di ultimazione), occorre verificare se l'immobile è sottoposto a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale. In tale caso serve il preventivo parere o l'autorizzazione dell'ente gestore del vincolo, che si può chiedere allo Sportello unico. Occorre una dettagliata relazione professionale con elaborati progettuali che attestino conformità urbanistica, sicurezza ed igiene. Si può autocertificare la conformità tranne che nelle materie rafforzate (che corrispondono a vincoli)

02 | INIZIO IMMEDIATO

Con la presentazione i lavori possono iniziare subito, tranne che nei centri storici dove il Comune li vieta o li differisce di 30 giorni

03 | IL CONTROLLO

Durante e dopo la Scia presupposti e requisiti possono essere contestati in 30 giorni dal Comune. Dopo i 30 giorni l'amministrazione può intervenire solo se vi è il rischio di un danno **all'ambiente**, alla salute al patrimonio artistico culturale, alla sicurezza pubblica o alla difesa nazionale

Variations ammesse. Impossibile intervenire sugli elementi «essenziali» della costruzione

L'impatto dell'edificio non può cambiare

Le varianti essenziali che non si possono eseguire con Scia alterando il permesso di costruire, sono quelle individuate dall'articolo 32 Dpr 380/2001 e dalle leggi regionali. La norma statale (articolo 32) contiene termini generali, cioè ad esempio si riferisce ad alterazioni "sostanziali" del progetto, mentre le norme regionali contengono specifiche dimensioni delle modifiche che si possono attuare restando all'interno delle varianti non essenziali. Soccorre quindi la giurisprudenza, che a volte dà indirizzi specifici (non è variante essenziale una differenza nell'inclinazione delle falde del tetto (Consiglio di Stato 3676/2013), ma più spesso utilizza espressioni generiche, quali il divieto di realizza-

zione, con variante essenziale, di un «nuovo organismo»: quando l'organismo preesistente e quello eseguito con variante divergono, è necessario un permesso di costruire. Anche per le ristrutturazioni il problema delle varianti più o meno essenziali si è posto: da un principio di generale "fedeltà" nelle ristrutturazioni, si è giunti nel 2013 (Dl 69) ad eliminare la sagoma tra i parametri che vanno rispettati: rimangono solamente la superficie, la volumetria e le destinazioni d'uso, quali elementi che, se alterati, rendono "essenziali" le varianti. Tuttavia, anche questi predetti elementi possono essere "elasticizzati": ad esempio, le normative sui Piani casa possono consentire ampliamenti; le volumetrie possono essere mo-

dificate nel sottotetti secondo le previsioni di leggi regionali ed infine le destinazioni sono più elastiche all'indomani della decreto Sblocca-Italia (133/2014), che nell'articolo 17 introduce l'articolo 23 ter nel Dpr 380/2001 non solo raggruppa le destinazioni in cinque categorie, ma per di più ammette destinazioni parziali, dando rilievo solo alla destinazione prevalente.

Ciò che occorre evitare e che attraverso una serie di Scia in variante, si trasformi il progetto originario rendendolo diverso da quello assentito, non tanto nei dettagli (spostamento di muri e funzionalità interne, impianti, tecnologie) ma soprattutto nell'impatto complessivo della costruzione.

di **PIETRO NERI**

