



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Prot. n. 28459/D.G.

Cagliari, 20 LUG. 2016

> COMUNE di SAN SPERATE
PEC

Oggetto: Legge regionale 23 aprile 2015, n. 8. Articoli 41 e 44. Parere in merito alla possibilità di consentire, a seguito dell'abrogazione dell'articolo 15 bis della legge regionale n. 4 del 2009, varianti a titoli edilizi che non riguardano modifiche sostanziali di volumetria e di superficie ma semplici modifiche prospettiche e distributive.

Con propria nota n. 3947 del 11.04.2016 (protocollo RAS n. 14603/PIAN del 12.04.2016) il Comune in indirizzo chiede se a seguito dell'abrogazione dell'articolo 15 bis della legge regionale n. 4 del 2009 e smi, siano consentite sui locali oggetto di recupero abitativo regolarmente assentito, varianti che non riguardano modifiche sostanziali di volumetria e di superficie, ma semplici modifiche prospettiche e distributive.

Si premette, anzitutto, che i pareri rilasciati dalla scrivente Direzione Generale non entrano nel merito dell'ammissibilità in concreto di singoli e specifici interventi, ma riguardano esclusivamente gli astratti aspetti giuridici delle questioni sottoposte. Si precisa, altresì, che la redazione dei pareri non comporta lo svolgimento di alcuna attività istruttoria sugli elementi prospettati nella richiesta.

Pertanto, entro i limiti sopra specificati e ferma la competenza del Comune all'assunzione delle proprie determinazioni, previa verifica della ricorrenza delle condizioni di fatto e di diritto, in merito a quanto richiesto si rappresenta quanto segue.

È consolidato orientamento giurisprudenziale (*ex multis* Consiglio di Stato IV, 12.03.2015 n. 1313) che anche in materia urbanistica ed edilizia trovi applicazione principio del *tempus regit actum* con la conseguenza che l'Amministrazione è tenuta ad applicare la normativa vigente al momento della emissione del provvedimento, "anche laddove la stessa giunga in ritardo rispetto al termine di conclusione del procedimento".

Con riferimento alla citata legge regionale n. 8 del 2015 si richiama la recente sentenza del TAR Sardegna n. 1242 del 23 dicembre 2015 che ha evidenziato l'applicabilità del principio del principio sopra menzionato per le istanze presentate ai sensi dell'articolo 15 della legge regionale n. 4 del 2009 e non licenziate in vigenza dello stesso articolo 15, successivamente abrogato; unica deroga a tale principio è contenuta nell'articolo 41, comma 1, della legge regionale n. 8 del 2015, che espressamente sottopone al regime normativo previgente le domande presentate ai sensi del Capo I della legge regionale n. 4 del 2009 prima dell'entrata in vigore della nuova legge.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

Fatta questa premessa di carattere generale, si ritiene che anche nei casi di sopravvenienza normativa, sia possibile, in presenza di un titolo edilizio non decaduto, e a determinate condizioni legittimamente apportare varianti al progetto originariamente assentito.

In merito alla nozione di variante occorre, tuttavia, specificare che la giurisprudenza ha distinto tra varianti in senso proprio, varianti essenziali e varianti minime (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 11 aprile 2007 n. 1572; Cass. pen., sez. III, 24 marzo 2010 n. 24236; 25 settembre 2012 n. 49290).

Si ritiene ricorra una variante in senso proprio quando il nuovo elaborato non modifichi in senso radicale e sostanziale il progetto approvato, ovvero quando si sia in presenza di modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto originario; per la giurisprudenza gli elementi da prendere in considerazione, al fine di discriminare un nuovo permesso di costruire dalla variante ad altro preesistente, sono la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, le distanze dalle proprietà viciniori, nonché le caratteristiche funzionali e strutturali, interne ed esterne, del fabbricato.

In tali casi, la giurisprudenza amministrativa ha statuito che *"Il nuovo provvedimento – da rilasciarsi col medesimo procedimento previsto per il rilascio del permesso di costruire – rimane in posizione di sostanziale collegamento con quello originario, e in questo rapporto di complementarità e di accessorietà deve ravvisarsi la caratteristica distintiva del permesso di costruire in variante, che giustifica, tra l'altro, le peculiarità del regime giuridico cui esso soggiace sul piano sostanziale e procedimentale (in particolare, restano salvi tutti i diritti quesiti, e ciò specialmente a fronte di una contrastante normativa sopravvenuta, che, se non fosse ravvisata l'anzidetta situazione di continuità, potrebbe rendere irrealizzabile l'opera)".* (In tal senso TAR Campania, sentenze n. 3275 del 12 giugno 2014, n. 6080 del 26 novembre 2014, n. 6345 del 4 dicembre 2014, n. 1154 del 19 febbraio 2015 e n. 5135 del 5 novembre 2015).

Discorso sostanzialmente analogo vale per le c.d. varianti in corso d'opera, oggi definite dall'articolo 10 bis della legge regionale n. 23 del 1985, che assoggetta a SCIA le lavorazioni 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 nel permesso di costruire"*.

In tali ipotesi la SCIA costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori; l'articolo 10 bis consente, pertanto, la possibilità di dare corso alle opere in difformità dal permesso di costruire e poi regolarizzarle entro la fine dei lavori, purché si tratti – come si è visto – di "varianti leggere" o "ordinarie lavorazioni" di cantiere, che costituiscono un *unicum* con il titolo edilizio a cui afferiscono e sono assoggettate alle norme vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire originario, rimanendo, sussistenti tutti i diritti acquisiti, anche in caso di sopravvenienza di una nuova contrastante normativa (Cassazione Penale III n. 24236 del 24.06.2010; Cassazione Penale III n. 39049 del 20.03.2013).

In senso contrario, le istanze finalizzate all'esecuzione di varianti essenziali essendo finalizzate al rilascio di un nuovo ed autonomo permesso di costruire sono, conseguentemente, assoggettate alle disposizioni



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

vigenti nel momento in cui sono presentate, non trattandosi, con esse, solo di modificare il progetto iniziale, ma di realizzare un'opera diversa, nelle sue caratteristiche essenziali, rispetto a quella originariamente assentita.

Si rimette, quindi, al Comune in indirizzo la verifica della ricorrenza delle condizioni sopra esposte al fine di accertare l'applicabilità o meno delle sopravvenienze normative intervenute *medio tempore*.

Il Direttore Generale

Dott.ssa Elisabetta Neroni

R.S./F.I. Ing. Giorgio Speranza