

BUILD NEWS

Titolo edilizio, comporta la modifica della data di deposito inserire delle varianti?

Anfit: le casistiche in cui si può procedere tramite lo strumento della variante e senza andare a incidere sulla data del titolo edilizio, sono specifiche e debbono essere valutate con particolare attenzione

martedì 7 marzo 2023 - [Redazione Build News](#)



Inserire delle varianti in relazione a un titolo edilizio comporta la modifica della data di deposito di quest'ultimo? L'Associazione **Anfit** ha pubblicato sul suo sito web [un articolo](#) che riportiamo.

“Nell'ultimo anno, almeno a partire dal Decreto prezzi MiTE dell'Aprile 2022, la data di deposito dei titoli edilizi ha acquisito una rilevanza estremamente accresciuta rispetto al passato. Infatti, in relazione agli interventi che necessitavano di tale documentazione, la data di deposito di CILA, SCIA, CILAS, etc. ha rappresentato il paletto rispetto al quale si dovevano considerare certi prezzi in luogo di altri e certe aliquote in luogo di altre.

Questo aspetto è nuovamente tornato alla ribalta con il Decreto 11/2023, che ha indicato la data di deposito del titolo edilizio come riferimento temporale in base al quale individuare la possibilità di accedere o meno alle opzioni alternative di cessione del credito.

Tralasciando le casistiche rientranti nel mondo dell'edilizia libera, che presentano le proprie problematiche peculiari (come evidenziato [qui](#)), tale indicazione ha dato luogo a una specifica perplessità interpretativa: nel caso l'intervento edilizio risulti soggetto a varianti in corso d'opera, la data di riferimento per l'accesso alla cessione del credito rimane quella del deposito del titolo o passa a essere quella della variante stessa?

Per rispondere a questa domanda è necessario capire quando una variante si possa considerare tale e non un atto a sé stante, visto che nel primo caso continuerà a fare fede la data iniziale di deposito e nel secondo quella del “nuovo” documento. Tutto ciò, inoltre, va correlato a tre casistiche differenti tra loro: interventi soggetti a CILA, interventi soggetti a SCIA e PdC e interventi (oggetto di Superbonus) soggetti a CILAS.

Nel primo caso il Testo Unico per l'Edilizia DPR 380/2001 e s.m.i., non contempla la possibilità di effettuare varianti di alcun tipo. Il comma 5 dell'articolo 6-bis del TUE stabilisce un istituto in qualche misura riconducibile alla variante, ma che in realtà si definisce CILA tardiva e rappresenta un titolo edilizio a sé stante.

Nel secondo caso è possibile, a determinate condizioni e in funzione della tipologia di modifica rispetto al progetto originario, procedere con lo strumento della variante come disciplinato dagli articoli 22, 31 e 32 del TUE 380/2001 e s.m.i.. Caso particolare è quello in cui la modifica rispetto al progetto iniziale comporti il passaggio da una tipologia di intervento edilizio a un altro. Se, per esempio, un intervento inizialmente disciplinato da SCIA subisce profonde modifiche, tali da richiedere un PdC, è necessario portare a conclusione il primo provvedimento e presentare una nuova pratica a sé stante, che, seppur in continuità, non rappresenta una variante della prima.

Nel terzo caso, il tema è disciplinato dal comma 13-quinquies dall'articolo 119 del DL 34/2020 e riguarda le opere di edilizia libera. In tale contesto, le varianti in corso d'opera vanno presentate a fine lavori e costituiscono integrazione della CILAS presentata. Ciò significa fondamentalmente due cose: da una parte gli interventi di edilizia libera coperti da Superbonus devono essere debitamente caratterizzati dalla CILAS e, dall'altra, le varianti relative a tali interventi non danno luogo a nuovi titoli edilizi e non incidono sulla data di deposito della CILAS stessa.

Tutte queste considerazioni prescindono necessariamente da eventuali particolari prescrizioni derivanti dalla legislazione locale.

In conclusione, quindi, le casistiche in cui si può procedere tramite lo strumento della variante e senza andare a incidere sulla data del titolo edilizio, sono specifiche e debbono essere valutate con particolare attenzione”.