



SERVIZIO SVILUPPO ECONOMICO E SUEAP

Via Arc. A. Martini, 60 - 59100 Prato
Tel 0574.183.6855 (Centr. Ven. 9:00-11:00)
Tel 0574.183.6901 (Centr. Mar. Mer. Gio. 9:00-11:00)

e-mail: sportelloedilizia@comune.prato.it
PEC: comune.prato@postacert.toscana.it

p.iva. 00337360978 - cod.fisc. 84006890481

Documento trasmesso per PEC
Il protocollo del presente documento
corrisponde a quello di invio della PEC

Agli Ordini e Collegi prof.li:

Ingegneri di Prato

Architetti di Prato

Geometri di Prato

Periti industriali di Prato

Geologi

Agrotecnici

Dott. Agronomi e Dott. Forestali

Circolare Applicativa n. 5 – Marzo 2026

Oggetto: Modalità operative inerenti la legittimazione/regolarizzazione di parziali difformità dal Permesso di Costruire e Scia Alternativa allo stesso

Si ricorda che, con l'entrata in vigore della L.R.Toscana n. 51/2025 il 29/8/2025, è stato adeguato l'apparato normativo della L.R. 65/2014 alle sopravvenute disposizioni di principio del cosiddetto "Salva Casa", già efficaci dal 28/07/2024 (data di entrata in vigore del D.L. 69/2024, convertito in Legge n. 105/2024 e con il quale è stato novellato l'apparato normativo del DPR 380/2001).

La nuova disciplina regionale, e in particolare la nuova formulazione dell'art. 143 della predetta L.R. 65/2014, ai commi 1 e 2, distingue, ai fini del deposito delle cosiddette varianti finali rappresentanti lo stato finale dell'opera così come effettivamente realizzata, il regime dei titoli applicabile, ossia PDC e SCIA alternativa, rispetto alla SCIA ordinaria.

Il comma 3 bis del citato art. 143 specifica, in maniera inequivocabile, che "le disposizioni di cui ai commi 2 e 3 non si applicano alle varianti in corso d'opera alle SCIA presentate ai sensi dell'art. 135, laddove dette varianti necessitano di un diverso titolo edilizio ai sensi dell'art 134 (PDC o Scia alternativa).

Dato atto che l'art. 22, ai commi 2 e 2 bis, del DPR 380/2001 e s.m.i., nell'ottica del favor esecutivo e per garantire celerità nell'esecuzione dei lavori, senza sospensione dei lavori, consente di assoggettare a Scia postuma, da presentarsi prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori, la realizzazione delle varianti ai permessi di costruire, purchè sussistano le condizioni in essi contenuti.

Con la modifica del comma 3 dell'art. 135, viene chiarito, e non sarebbe potuto essere diversamente, che possono essere realizzati con Scia, previa sospensione dei lavori, le varianti in corso d'opera ai Permessi di costruire aventi ad oggetto modifiche progettuali assimilabili alle opere eseguibili sul patrimonio edilizio esistente annoverate al comma 2 del predetto art. 135, ancorchè riferite ad interventi di nuova costruzione.

Tutto ciò premesso, tenuto conto dei novellati dispositivi sopra enunciati ed apportati alla disciplina regionale in coerenza con le disposizioni di principio contenute nella normativa statale,

* Il seguente atto amministrativo prodotto con strumenti informatici, con le modalità e nei termini previsti dal D. LGS. n. 39 del 22/02/1993, articolo 3, comma 2, privo di firma autografa è da considerarsi valido a tutti gli effetti di legge.*

comune di
PRATO



si segnala che

al di fuori dei casi previsti dall'art. 143, comma 3, della predetta legge regionale, la regolarizzazione/legittimazione, oltre i termini assegnati per la presentazione delle cosiddette varianti finali delle opere assoggettate al regime del Permesso di costruire o Scia alternativa allo stesso, configurandosi come parziali difformità ai predetti titoli edilizi, sono assoggettate al previo rilascio del Permesso di costruire in sanatoria, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 209-bis, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i., non potendosi applicare, per quanto sopra argomentato, l'istituto della Scia in sanatoria.

Restano ferme le possibilità di regolarizzazione previste dall'art. 34 ter del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e art 206-bis della L.R. 65/2014 e s.m.i., tramite l'istituto della Scia, per le parziali difformità da titoli edilizi rilasciati antecedentemente alla data del 30 gennaio 1977, data di entrata in vigore della legge 28 gennaio 1977, n.10.

Con preghiera di massima diffusione

Cordialmente

Prato 11/03/2026

Servizio Sviluppo economico e Sueap
Il Dirigente
Dott.ssa Simona Fedi