

Variazioni essenziali al sottotetto: non basta la SCIA, serve il permesso di costruire

Le "variazioni essenziali" costituiscono modificazioni quali-quantitative rilevanti rispetto al progetto originario, tali da risultare incompatibili rispetto ai parametri indicati dall'art. 32 del Testo Unico Edilizia: serve un nuovo permesso di costruire.

di [Matteo Peppucci](#) – 30.10.2023

Ci sono 'variazioni' e 'variazioni', in edilizia:

- quelle **"in senso proprio"** consistono in **modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato**, tali da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione. Le stesse sono soggette al rilascio di **permesso in variante**, complementare ed accessorio, anche per il profilo temporale della normativa operante, rispetto all'originario permesso a costruire;
- le **"variazioni essenziali"** costituiscono invece in **modificazioni quali-quantitative rilevanti rispetto al progetto originario**, tali da risultare incompatibili rispetto ai parametri indicati dall'[art. 32 del Testo Unico Edilizia](#). Le stesse sono pertanto soggette al rilascio di un **permesso a costruire nuovo ed autonomo rispetto a quello originario** con conseguente riferimento alle disposizioni vigenti al momento di realizzazione della variante.

Gli interventi abusivi

Queste coordinate sono riassunte molto bene dal Tar Campania nella sentenza 4976/2023 dello scorso 5 settembre, che alla fine respinge il ricorso contro l'ordinanza di demolizione impartita da un comune per i seguenti interventi non giustificati da alcun titolo edilizio:

- a) **demolizione della copertura a unica falda inclinata al piano sottotetto e ricostruzione in latero-cemento**, con aumento dell'altezza di gronda sul cortile interno, dell'altezza interna ai vani posti al piano sottotetto e della volumetria interna;
- b) **nuova costruzione di vano al piano sottotetto**, sul lato prospiciente in cortile interno, con copertura in latero-cemento e elementi verticali in laterizio;
- c) **cambio di destinazione d'uso dei locali posti al piano sottotetto** da Superficie non residenziale o accessoria a Superficie utile abitabile o agibile.

Sulla base dell'accertamento dell'avvenuta esecuzione degli interventi contestati, l'amministrazione emanava l'ordinanza impugnata contestando la violazione dell'[art. 31 comma 1](#), dell'[art 32 commi 1 lettere a\), b\), d\), e\) e comma 3](#), dell'[art. 33 comma 1](#), del Testo Unico Edilizia in quanto **gli interventi realizzati erano stati considerati variazioni essenziali tali che avrebbero richiesto non una semplice SCIA bensì il permesso di costruire.**

Tipi di abusi edilizi e difformità essenziali o parziali: demolizione o fiscalizzazione? Le regole del Testo Unico Edilizia

La trasformazione edilizia del garage in vano destinato alla residenza, anche a tralasciare i profili igienico-sanitari di abitabilità, si configura come un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzate con l'originario permesso di costruire e perciò si tratta di difformità essenziale dal titolo abilitativo.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)

La qualificazione della tipologia di variante essenziale

Palazzo Spada ricorda che, ai fini della qualificazione della tipologia di variante, soccorre la definizione di **variazione essenziale** declinata dall'[art.32 del dpr 380/2001](#), la quale, tra gli altri, ricomprende i seguenti interventi:

- mutamento della destinazione d'uso implicante alterazione degli standard di cui al dm 1444/1968;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Non sono invece ricomprese le modifiche incidenti sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

Le domande di esecuzione di variazioni essenziali sono, dunque, sostanzialmente volte al rilascio di un nuovo ed autonomo permesso di costruire.

Le stesse, di conseguenza, sono **assoggettate alle disposizioni vigenti nel momento in cui sono presentate**, non trattandosi più di modificare il progetto iniziale ma di realizzare un'opera diversa, nelle sue caratteristiche essenziali, rispetto a quella originariamente assentita.

Nella fattispecie in esame, le difformità riscontrate dal Comune – come sopra indicate e riportate nell'ordinanza impugnata - rientrano nell'ambito delle previsioni di cui all'art. 32 d.p.r. 380/2001 ("variazioni essenziali"), con conseguente **corretta applicazione del regime repressivo-ripristinatorio** di cui al precedente art. 31 ("alveo naturale e vincolato del ripristino dello stato dei luoghi") **essendo inapplicabile la sanzione pecuniaria**.

Riguardo, nello specifico, alle varianti di cui alla lett a) e b) è del tutto evidente che la **realizzazione di una volumetria maggiore rispetto a quella assentita configura un'ipotesi di variazione essenziale**, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. b), Testo Unico Edilizia, soprattutto ove questa abbia determinato un **incremento percentuale superiore a quello di tolleranza del 2%** previsto dall'[art. 34, comma 2-ter, dpr 380/2001](#).

Leggi anche

[Tipi di abusi edilizi e difformità essenziali o parziali: demolizione o fiscalizzazione? Le regole del Testo Unico Edilizia](#)

[Variazioni essenziali e parziale difformità: il muro di contenimento abusivo va demolito](#)

[Varianti edilizie essenziali in zona vincolata: non c'è margine per condono o sanatoria](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*