

Sopraelevazione abusiva, variazioni essenziali e difformità edilizie: ai confini del Salva Casa

Una sopraelevazione abusiva, realizzata in difformità dal permesso di costruire, con aumento di volumi e superfici per oltre 200 mq, non può ottenere il permesso in sanatoria con le regole della doppia conformità classica mentre per la sanatoria speciale del Salva Casa bisogna appurare se si possa rientrare tra le variazioni essenziali potenzialmente regolarizzabili con il procedimento ex DL 69/2024

di [Matteo Peppucci](#) – 25.03.2026

Il Consiglio di Stato conferma l'illegittimità di una sopraelevazione ai piani secondo e terzo realizzata in difformità dal permesso di costruire, escludendo la sanabilità ex art. 36 del Testo Unico Edilizia per mancanza della doppia conformità urbanistica ed edilizia. La pronuncia offre lo spunto per esaminare se e in che misura il regime introdotto dall'art. 36-bis T.U.E. - inserito dal Decreto Salva Casa - avrebbe potuto mutare le sorti della vicenda, partendo dal presupposto che la nuova sanatoria semplificata del DL 69/2024 si può applicare solamente a parziali difformità da permesso e SCIA, assenza di SCIA e variazioni essenziali e non copre le difformità totali dal titolo abilitativo.

Il confine tra parziale, totale difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziale può valere una [sanatoria semplificata](#). Non tutti gli abusi, infatti, sono 'uguali' e ancor di più questa differenziazione è importante se si considera la possibilità introdotta dal DL 69/2024 (Salva Casa) di poter beneficiare di una sanatoria semplificata per i cd. piccoli abusi, quelli in parziale difformità dal titolo abilitativo, in assenza di SCIA o in [variazione essenziale](#).

A volte, però, si entra in una zona grigia di difficile lettura, come nel caso della sentenza 1543/2026 del Consiglio di Stato, che ha per 'protagonista' una sopraelevazione realizzata in difformità dal permesso di costruire. Appurato che è impossibile sanarla con le regole dell'art.36 del dpr 380/2001, ci si chiede se potrebbe rientrare nell'alveo dell'[art.36-bis](#), quello, appunto, che consente la sanatoria semplificata degli abusi 'by' Salva Casa.

Il caso: sopraelevazione in difformità con aumento di volumi e superfici

Il proprietario di un fabbricato artigianale-commerciale realizza, in **difformità dal permesso di costruire già ottenuto**, una **sopraelevazione ai piani secondo e terzo, con aumento di volumi e superfici per oltre 200 mq**.

Per questo abuso, presenta due successive istanze di accertamento di conformità ex artt. 34 e 36 TUE.: la prima è rigettata per carenza documentale dopo mancata integrazione; sulla seconda si forma il silenzio-rigetto.

Il Comune emette ordine di demolizione e il TAR Campania respinge entrambi i ricorsi. Si arriva sino al Consiglio di Stato che dichiara l'appello cumulativo inammissibile e, nel merito, lo conferma infondato.

Doppia conformità e onere della prova

L'accertamento di conformità ex art. 36 T.U.E. richiede che le opere risultino conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda.

L'onere di dimostrare tale doppia conformità grava sul richiedente, come ribadito dalla Corte costituzionale con sentenza n. 42/2023.

Nel caso di specie il richiedente non ha assolto tale onere: ha omesso di produrre documentazione relativa alla sopraelevazione del terzo piano e non ha dimostrato la natura di volume tecnico dell'intervento, requisito che la giurisprudenza riconosce solo a manufatti di limitata consistenza volumetrica, soglia non integrata da superfici superiori a 140-200 mq.

Le critiche prospettate dall'appellante, quindi, non hanno pregio a fronte di una **sopraelevazione al piano secondo e terzo, in difformità dal p.d.c.**, la quale ha determinato un **evidente aumento di volumi e superfici**, necessitante di titolo edilizio, con conseguente legittimità della sanzione demolitoria.

Cosa sarebbe successo con il Decreto Salva Casa?

L'art. 36-bis T.U.E., introdotto dal DL 69/2024, consente la sanatoria delle parziali difformità dal titolo edilizio tramite **l'accertamento di conformità semplificato** che supera il concetto di doppia conformità per come lo conoscevamo fino all'avvento del DL 69/2024.

Per alcune tipologie di interventi, infatti, si supera il meccanismo classico della doppia conformità prevedendo procedimenti di verifica differenti.

Il nuovo regime prevede che gli abusi edilizi corrispondenti a parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA, assenza o difformità dalla SCIA e variazioni essenziali ex **art.32 TUE**, per ottenere la regolarizzazione, debbano essere conformi ai **requisiti prescritti dalla disciplina edilizia (NTC, regolamenti edilizi, normativa antisismica) vigente al momento della realizzazione** e alla **disciplina urbanistica (strumenti urbanistici comunali) vigente al momento della presentazione della domanda**.

In questo specifico caso, la sopraelevazione determina un **aumento volumetrico di oltre 200 mq** su due piani: si tratta di **difformità di consistenza tale da eccedere le tolleranze costruttive e le parziali difformità minori** cui la norma è rivolta, ma bisogna capire se **si può rientrare nel perimetro delle variazioni essenziali** ex art. 32 TUE.

Variazioni essenziali: cosa sono?

Le variazioni essenziali al titolo abilitativo, quindi, sono a metà strada tra parziali difformità e totali difformità ma beneficiano del regime semplificato.

L'articolo 32 del Testo Unico Edilizia, al comma 1, precisa che **sono le Regioni a disporre quali sono le variazioni essenziali al progetto approvato**, ma si tiene conto che l'essentialità ricorre quando si verifica una o più di queste condizioni:

- **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards ex DM 2 aprile 1968;
- **aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;**
- **modifiche sostanziali di 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 di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.**

L'ultimo comma dell'art.32 del Testo Unico Edilizia dispone che *"gli interventi di cui al comma 1, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti sui parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso, ai sensi e per gli effetti degli articoli 31 e 44"*.

Sanatoria sì o no? Siamo al limite

Partendo da presupposto che, in ogni caso, bisognerebbe verificare la compatibilità urbanistica dell'intervento, in questo qui siamo veramente al limite: l'aumento di volumi e cubatura di oltre 200 metri quadrati su due piani va valutato attentamente per capire se, effettivamente, si rientri nelle variazioni essenziali potenzialmente sanabili con il procedimento ex Salva Casa o si 'scollini', finendo nelle totali difformità non regolarizzabili neppure col DL 69/2024.

Salva Casa, difformità e variazioni essenziali: FAQ tecniche

Quando una sopraelevazione abusiva non è sanabile con l'art. 36 del Testo Unico Edilizia?

Quando manca la cosiddetta doppia conformità, cioè la conformità urbanistica ed edilizia sia al momento della realizzazione dell'opera sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Qual è il confine tra difformità parziale, variazione essenziale e difformità totale dal permesso di costruire?

La difformità parziale riguarda scostamenti limitati dal progetto assentito; la variazione essenziale incide in modo significativo su volume, superfici, destinazione d'uso o parametri urbanistici; la difformità totale si ha quando l'opera è sostanzialmente diversa da quella autorizzata e non è sanabile.

La sanatoria semplificata del Salva Casa può applicarsi a una sopraelevazione con forte aumento di volumetria?

Solo in via teorica, se l'intervento rientra tra le variazioni essenziali ex art. 32 TUE. In presenza di incrementi volumetrici molto rilevanti (oltre 200 mq), il rischio è che l'opera venga qualificata come difformità totale, esclusa dalla sanatoria del DL 69/2024.

Cosa cambia tra la doppia conformità "classica" e l'art. 36-bis TUE introdotto dal Salva Casa?

L'art. 36-bis supera il requisito della doppia conformità tradizionale per alcune tipologie di abusi, richiedendo la conformità alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione e a quella urbanistica vigente al momento della domanda.

Perché nel caso esaminato la sopraelevazione è stata ritenuta non regolarizzabile?

Perché l'intervento, realizzato in difformità dal permesso di costruire, ha comportato un aumento consistente di volumi e superfici su due piani, eccedendo le parziali difformità e collocandosi al limite – se non oltre – delle variazioni essenziali.

Leggi anche

[Variazioni essenziali e Decreto Salva Casa: ieri si demoliva, oggi c'è speranza](#)

[Salva Casa: le variazioni essenziali di bagno e finestre prendono la sanatoria semplificata](#)

[Doppia conformità e variazioni essenziali: il Salva casa ha cambiato tutto](#)

[Interventi abusivi e Decreto Salva Casa: le differenze tra totale e parziale difformità](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*