

Variazioni essenziali? Non è la fine, col Salva Casa ok alla sanatoria anche paesaggistica

Mentre prima dell'avvento del Salva Casa non c'era speranza di sanatoria per abusi realizzati in variazione essenziale dal titolo abilitativo in zona vincolata, oggi è possibile ottenere una sanatoria semplificata allorquando si tratti di parziali difformità da permesso di costruire o SCIA, assenza di SCIA e, appunto, variazioni essenziali anche nelle aree tutelate. Come comportarsi?

di [Matteo Peppucci](#) – 28.01.2026

Il Decreto Salva Casa ha introdotto novità di rilievo in materia di sanatoria degli abusi edilizi cosiddetti 'lievi', tanto che oggi è possibile ottenere una [sanatoria semplificata](#) in caso di **parziali difformità da permesso e SCIA, assenza di SCIA ma anche variazioni essenziali**.

Di fatto, per questo tipo di abusi, è **sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento** (nuovo [articolo 36-bis del Testo Unico Edilizia](#)).

Ma c'è di più: la sanatoria può essere anche paesaggistica, nel senso che pure se le opere sono state eseguite in area vincolata, è possibile ottenere la regolarizzazione, anche in caso di nuovi volumi. Nello specifico, in base alle nuove regole del DL Salva Casa, è possibile sanare gli interventi abusivamente realizzati "anche in caso di lavori che abbiano determinato la creazione di superfici utili o volumi ovvero l'aumento di quelli legittimamente realizzati", purché si tratti di **interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA** e purché l'**autorità paesaggistica ritenga le opere compatibili con i valori paesaggistici**.

Le novità sono ovviamente impattanti, anche se dobbiamo sempre considerare la loro applicazione riguarda le opere realizzate in vigore di Salva Casa (la legge 105/2024 di conversione è entrata in vigore il 28 luglio 2024): in ogni caso, è utile dare un'occhiata alla sentenza 8462/2025 del Tar Napoli, perché presenta proprio un caso di **variazioni essenziali all'epoca abusive e 'senza speranza' in zona vincolata**, mentre oggi passibili di sanatoria.

Il caso: variazioni essenziali in zona vincolata

Si disquisisce su un'ordinanza di demolizione ingiunta dal comune per i seguenti interventi privi/difformi dal titolo:

- nel piano interrato, una **diversa distribuzione di spazi interni** e un'**altezza interna di 2,80 metri**, inferiore a quella di progetto di 3 metri, nonché una diversa posizione della rampa di accesso carrabile rispetto a quanto assentito; oltre che il cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa/box;
- l'arretramento del vano scala;
- al piano terra una diversa distribuzione degli spazi interni, lo **spostamento di una porta finestra**, la presenza di una superficie balconata anziché di un'area portico con pilastri;
- al piano terra una **pavimentazione in marmetti di cemento impermeabilizzata e di una superficie destinata ad aiuole e piante**;
- al piano primo, una diversa distribuzione degli spazi interni, lo **spostamento di una porta finestra**, un **aumento volumetrico mediante chiusura del balcone** mediante tompagno lungo il lato sud per complessivi mq 7,65, per una volumetria di mc. 22,95 circa e lungo il lato nord per complessivi 10,20 mq, per una volumetria di mc. 22,80 circa, una piccola veranda lungo il balcone lato sud per una superficie di 3,96 mq e una volumetria di circa 11,88 mc, e una superficie balconata lungo il lato est per 7,20 mq;
- al piano secondo una **mansarda con copertura spiovente con altezza minima di mt 1,80 ed altezza massima di mt 3,10**.

Doppia conformità classica? Siamo off limits

I ricorrenti/proprietari dell'immobile hanno esteso il gravame al provvedimento negativo tacito formatosi sull'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'[art. 36 del d.P.R. 380/2001](#) depositata in data 22

novembre 2022, chiedendone l'annullamento e l'accertamento giudiziale della **sussistenza della doppia conformità urbanistico-edilizia**.

Essi lamentano di aver presentato al Comune, nella medesima data, **anche istanza di accertamento di compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 e di non aver avuto riscontro dall'amministrazione in merito all'avvenuta trasmissione della domanda alla Soprintendenza di Napoli.

Deducono quindi la **violazione della normativa sull'accertamento postumo della compatibilità paesaggistica** ai sensi dell'art. 167 del d.lgs. 42/2004 e dell'art. 36 TUE, nonché l'illegittimità del silenzio tacito in via derivata da quella dell'ordine di demolizione avverso con il ricorso introduttivo.

Niente da fare: secondo un consolidato orientamento interpretativo **gli abusi edilizi vanno esaminati nella loro globalità e non possono essere parcellizzati** e valutati in modo atomistico, senza considerare il nesso funzionale che li lega e, quindi, la portata dell'intervento edilizio privo di titolo. (TAR Campania, Napoli, Sez. VI, 2 gennaio 2023, n. 10; Cons. Stato, Sez. VI, 1 settembre 2022, n. 7622).

Infatti *"il pregiudizio arrecato al regolare assetto del territorio o al paesaggio deriva, non da ciascun intervento in sé considerato, ma dall'insieme dei lavori nel loro contestuale impatto edilizio e paesistico e nelle reciproche interazioni"* (TAR Umbria, Sez. I, 7 aprile 2025, n. 406; Cons. Stato, Sez. VI, 21 aprile 2023, n. 4070).

Variazioni essenziali: prima del Salva Casa in area paesaggistica demolizione automatica

Veniamo quindi alla parte interessante: come spiega il TAR richiamando alcuni precedenti giurisprudenziali, *"Per gli interventi edilizi eseguiti in zona paesaggisticamente vincolata indipendentemente dalla circostanza che la parte preponderante dell'immobile sia stata regolarmente assentita con regolare concessione edilizia è indifferente la distinzione tra interventi eseguiti in difformità totale o parziale ovvero in variazione essenziale, in quanto l'art. 32, comma terzo, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, prevede espressamente che tutti gli interventi realizzati in zona sottoposta a vincolo paesaggistico eseguiti in difformità del titolo abilitativo, inclusi quelli eseguiti in parziale difformità, si considerano come variazioni essenziali e, quindi, quali difformità totali (T.A.R. Campania Salerno, sez. II, 11 dicembre 2019, n. 2183)."* (TAR Emilia – Romagna, Bologna, Sez. II, 7 luglio 2025, n. 801; TAR Lombardia, Milano, Sez. II, 28 aprile 2024, n. 1037).

Pertanto nel caso di immobile sottoposto a vincolo, qualunque intervento non previsto nel titolo è da considerarsi "variazione essenziale".

Come sottolineato dal Comune resistente l'insieme delle difformità poste in essere sull'immobile ha comportato modifiche incidenti su sagoma, prospetti, volumi e funzioni.

La demolizione è quindi automatica.

Il Salva casa cambia le carte in tavola: ok alla sanatoria delle variazioni essenziali

Con l'avvento del DL 69/2024, abbiamo assistito al superamento della doppia conformità urbanistica che prevede, oggi, due tipologie di accertamento di conformità in sanatoria:

- a) per gli **interventi eseguiti in assenza e totale difformità dal permesso di costruire** o dalla Scia alternativa al permesso di costruire di cui all'articolo 23 del TUE, in quanto fattispecie di maggiore gravità, **continua a permanere l'attuale regime della doppia conformità urbanistica ed edilizia** (previsioni di piano e normativa tecnica), ossia della necessità di rispettare la normativa prevista sia all'epoca della realizzazione sia al momento della presentazione della domanda (articolo 36);
- b) per gli interventi in **parziale difformità dal permesso di costruire o dalla Scia alternativa al permesso di costruire** nonché quelli realizzati in assenza o in difformità dalla Scia "semplice" di cui all'articolo 22 del TUE, scatta il superamento della doppia conformità, si prevede che è **sufficiente provare la conformità urbanistica ad oggi (ossia al momento della presentazione della domanda) e la conformità edilizia (normativa tecnica) all'epoca della realizzazione dell'intervento** (nuovo articolo 36-bis). Tali regole si applicano anche alle **variazioni essenziali di cui all'articolo 32** del Testo Unico Edilizia.

Non solo: oggi, [l'articolo 36-bis del DPR 380/2001](#) consente la **sanatoria paesaggistica anche per opere con aumento di volume**, purché si tratti di difformità parziali e le opere risultino compatibili con i vincoli. La

Soprintendenza deve valutare nel merito la compatibilità paesaggistica, senza preclusioni assolute basate sul solo incremento volumetrico.

C'è una doppia possibilità in più, quindi: le **variazioni essenziali rientrano tra le difformità 'sanabili'** con il nuovo meccanismo 'asincrono' del Salva Casa, anche per opere realizzate in zone tutelate paesaggisticamente.

Variazioni essenziali sanabili: quali sono

Le variazioni essenziali al titolo abilitativo 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'essenzialità 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.**

Leggi anche

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

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

[Parziali difformità e variazioni essenziali: col Salva Casa ci si può salvare in corner](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*