

# Variante o sanatoria edilizia? La Cassazione chiarisce i limiti del Piano Casa e dell'asservimento

Con la sentenza n. 34292/2025 la Suprema Corte distingue tra variante e sanatoria, ribadendo che il Piano Casa non costituisce condono e che l'asservimento può perfezionarsi con il titolo edilizio

di [Redazione tecnica](#) – 03.11.2025

È corretto che un permesso di costruire in variante possa essere assimilato ad una sanatoria edilizia? Che ruolo assume l'asservimento tra particelle e la cessione di cubatura ai fini della legittimità urbanistica di un intervento edilizio?

Potrebbero sembrare domande banali ma la realtà è ben più complessa di quello che le norme vorrebbero circoscrivere. Una realtà composta da costruzioni realizzate nel corso dei decenni, in un mondo stratificato di norme nazionali e regionali che spesso si rincorrono senza un apparente senso logico.

## Variante o sanatoria edilizia: tra Piano Casa e asservimento, interviene la Cassazione

È il caso di una vicenda sulla quale è intervenuta la Corte di Cassazione che, con la **sentenza n. 34292 del 21 ottobre 2025**, ha affrontato temi interessanti, offrendo una lettura di grande interesse operativo per tecnici, amministrazioni e professionisti che si confrontano ogni giorno con varianti, ampliamenti e asservimenti fondiari.

La controversia nasce da un intervento edilizio autorizzato attraverso due titoli rilasciati dallo stesso Comune:

- il primo riguardava il progetto edilizio originario;
- il secondo era stato richiesto come **variante** per ottenere l'ampliamento volumetrico del 20% consentito dal *Piano Casa*.

Il pubblico ministero, tuttavia, aveva contestato cinque presunte irregolarità:

1. l'utilizzo di una particella non inclusa nel permesso originario;
2. l'errato calcolo delle altezze;
3. l'impiego di una volumetria eccedente;
4. la violazione delle distanze dalla strada;
5. l'irregolare altezza dei sottotetti.

Il **Tribunale** aveva assolto l'imputato ritenendo pienamente legittimi i titoli edilizi. Secondo il giudice di primo grado, l'asservimento tra le particelle era valido perché al momento del rilascio del titolo il proprietario dei terreni coinvolti era il medesimo, e la strada privata che li separava non interrompeva la contiguità urbanistica. Anche le altre contestazioni — relative ad altezze, distanze e volumetrie — erano infondate: il calcolo delle altezze era coerente con la zona omogenea di riferimento, i piani interrati non potevano essere esclusi dal volume complessivo e la strada privata non comportava l'applicazione di fasce di rispetto.

Diversa la prospettiva della **Corte d'appello**, che, accogliendo l'impugnazione del pubblico ministero, aveva ritenuto che il permesso in variante fosse in realtà un **titolo in sanatoria illegittimo**, in quanto privo del requisito della doppia conformità previsto dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Secondo i giudici di secondo grado, l'edificazione si era basata su un **asservimento sopravvenuto** rispetto al titolo originario, intervenuto durante il procedimento di regolarizzazione. In questo modo, la situazione urbanistica alla base della nuova autorizzazione risultava modificata rispetto a quella iniziale, rendendo impossibile la verifica della doppia conformità richiesta per la sanatoria ordinaria.

Richiamando la **Corte costituzionale n. 101/2013**, la Corte territoriale aveva ribadito la distinzione tra **condono edilizio straordinario** e **sanatoria ordinaria**, sostenendo che solo quest'ultima esige l'identità dell'opera nei due momenti di riferimento: costruzione e istanza di regolarizzazione. Di conseguenza, il permesso in variante del 2018 veniva considerato una sanatoria illegittima, poiché l'asservimento — secondo la Corte — aveva alterato la consistenza originaria dell'intervento.

La Corte d'appello aveva inoltre ritenuto irrilevante la precedente assoluzione di una coimputata per il medesimo fatto, motivando che tale decisione non dipendeva da un diverso accertamento dei fatti, ma soltanto da una differente interpretazione giuridica del titolo edilizio.

### L'intervento della Cassazione

La **Corte di Cassazione** ha ribaltato completamente la decisione, evidenziando come la Corte d'appello avesse confuso due piani concettuali distinti quello della **variante** e quello della **sanatoria**.

La Suprema Corte osserva innanzitutto che **l'imputazione stessa** qualificava il secondo titolo edilizio come **permesso di costruire in variante**, non come sanatoria. Nonostante ciò, la Corte territoriale lo aveva riqualificato in modo del tutto apodittico, limitandosi a richiamare principi astratti sulla doppia conformità senza motivare le ragioni del mutamento di qualificazione.

L'errore logico è evidente, la **variante** e la **sanatoria** rispondono a finalità e presupposti diversi:

- la sanatoria presuppone un'opera già realizzata in assenza di titolo e richiede la verifica della doppia conformità dell'intervento sia al momento della costruzione sia al momento della domanda;
- la variante, al contrario, è un atto di modifica di un titolo legittimo già rilasciato: si colloca nel corso della realizzazione dell'opera e non regolarizza alcun abuso.

Pertanto, afferma la Cassazione, **il principio della doppia conformità non trova applicazione nelle varianti**, le quali per loro stessa natura comportano un mutamento progettuale rispetto all'intervento originario.

### Il ruolo dell'asservimento e la tempistica del titolo

La Cassazione aggiunge un ulteriore chiarimento sul tema dell'asservimento. La Corte d'appello aveva considerato la costituzione dell'asservimento come un elemento sopravvenuto, tale da mutare la consistenza dell'intervento e far venir meno l'identità necessaria per la sanatoria.

Ma - osservano gli Ermellini - la Corte territoriale non aveva indicato **quando** tale asservimento fosse stato formalmente perfezionato rispetto al rilascio del secondo titolo. Se l'asservimento era già operativo prima della variante, esso doveva considerarsi parte integrante del titolo edilizio e non elemento sopravvenuto.

In questo quadro, il ragionamento della Corte d'appello è apparso privo di fondamento, perché basato su un presupposto di fatto non verificato e su una qualificazione giuridica errata del titolo.

La Cassazione ha chiarito, inoltre, che l'appello del pubblico ministero riguardava soltanto l'asservimento e il titolo edilizio, mentre le ulteriori contestazioni - relative a altezze, volumetrie, distanze e sottotetti - non erano state impugnate.

Di conseguenza, la pronuncia di assoluzione del primo grado su questi punti è divenuta definitiva, consolidando il giudicato e circoscrivendo l'esame della Corte di legittimità al solo tema della natura del titolo edilizio.

### Analisi tecnica

La lettura della Cassazione valorizza un approccio sostanziale e non meramente formale alla materia edilizia. Il *Piano Casa* non è uno strumento di condono, ma un **meccanismo di deroga controllata** che consente ampliamenti e trasformazioni in presenza di edifici regolari.

Nel caso concreto, non vi erano opere abusive da sanare, né alterazioni non conformi al titolo originario: l'intervento era pienamente riconducibile a una variante in corso d'opera.

Di conseguenza, l'applicazione del principio di doppia conformità da parte della Corte territoriale è risultato fuori contesto. La variante, per definizione, non ha bisogno di dimostrare l'identità temporale dell'opera, ma solo la conformità dell'intervento alle norme vigenti al momento della sua approvazione.

Sul piano tecnico, la sentenza ha il merito di ribadire che **l'asservimento urbanistico** si perfeziona con il rilascio del titolo edilizio e non necessita di atto notarile, a meno che non si voglia rafforzarne l'opponibilità verso terzi.

Chiarisce inoltre che la **strada privata ad uso pubblico** non interrompe la contiguità dei terreni ai fini dell'asservimento e che i criteri per il calcolo di altezze e volumetrie devono sempre basarsi sulla coerenza con il contesto urbanistico, non su valutazioni aritmetiche isolate.

## Conclusioni operative

La **Corte di Cassazione ha accolto il ricorso**, annullando la sentenza della Corte d'appello e confermando la legittimità del permesso di costruire in variante. Si tratta di una decisione destinata a incidere sulla prassi amministrativa, perché riafferma alcuni principi chiave della materia edilizia e urbanistica.

Dal punto di vista sostanziale, la pronuncia fornisce alcuni punti fermi in materia edilizia:

- il *Piano Casa* non può essere utilizzato per sanare abusi edilizi, ma solo per ampliare edifici regolarmente assentiti;
- la **variante** mantiene natura autonoma rispetto alla sanatoria e non richiede la doppia conformità;
- l'**asservimento** può perfezionarsi con il titolo edilizio e non necessita di atto notarile se riguarda fondi dello stesso proprietario;
- le amministrazioni devono **motivare puntualmente** ogni riqualificazione di un titolo, evitando applicazioni astratte dei principi giurisprudenziali;
- le questioni tecniche — altezze, volumetrie, distanze — devono essere sempre valutate con coerenza rispetto al quadro urbanistico e alle zone omogenee di riferimento.

In definitiva, la Cassazione riafferma che la qualificazione di un titolo edilizio non può prescindere dalla sostanza dell'intervento: **una variante resta una variante**, anche quando si inserisce in un contesto urbanisticamente complesso.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*