



## **Tolleranze costruttive e variazioni essenziali**

Sentenza del Consiglio di Stato e il dossier dell'Ance

Tecnici&Professione

## Tolleranze costruttive e variazioni essenziali la Sentenza del Consiglio di Stato e il dossier ANCE

Una recente sentenza del Consiglio di Stato (**n. 3666 del 10 maggio 2021**) è intervenuta sul concetto di tolleranza costruttiva e sugli effetti nel caso sia superato il margine di tolleranza del 2% previsto dall'**art. 34-bis del DPR n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**.

Il Consiglio di Stato ha ammesso che "*Il mero superamento della soglia di tolleranza del 2% non risulta sufficiente a configurare una variazione essenziale*". Il Testo Unico Edilizia, infatti, parla spesso di variazione essenziale senza definirne i margini di applicazione, lasciando alla Regioni il compito di definirli.

L'**articolo 32 del Testo Unico Edilizia**, infatti, prevede:

**1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:**

a) mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;

d) mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;

e) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

**2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.**

**3. 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. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.**

## **Le variazioni essenziali: il Dossier ANCE**

Sulle variazioni essenziali, l'Associazione Nazionale Costruttori Edili (ANCE) ha realizzato un interessante dossier che fa una ricognizione delle normative regionali intervenute sull'argomento, definendo i seguenti parametri:

- mutamento d'uso;
- aumento cubatura/superficie;
- modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione;
- mutamento caratteristiche intervento;
- violazione norme antisismiche.

## **Le norme regionali nel dossier ANCE**

- Abruzzo - Art. 5 – LR 52/1989 “Norme per l'esercizio dei poteri di controllo dell'attività urbanistica ed edilizia, sanzioni amministrative e delega alle Province delle relative funzioni”
- Provincia di Bolzano - Art. 84 - LP 9/2018 “Territorio e paesaggio”
- Emilia Romagna - Art. 14 bis - LR 23/2004 “Semplificazione della disciplina edilizia”
- Friuli Venezia Giulia - Art. 40 - LR 19/2009 “Codice regionale dell'edilizia”
- Lazio - Art. 17 Lazio - LR 15/2008 “Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia”
- Liguria - Art. 44 - LR 16/2008 “Disciplina dell'attività edilizia”
- Lombardia - Art. 54 - LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio”
- Marche - Art. 8 - LR 17/2015 “Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia”
- Piemonte - Art. 6 - LR 19/1999 “Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 «Tutela ed uso del suolo”
- Sardegna - Art. 5 - LR 23/1985 “Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative”
- Sicilia - Art. 12 – LR 16/2016 “Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”
- Toscana - Art. 143 - LR 65/2014 “Norme per il governo del territorio”
- Provincia di Trento - Art. 92 - LP 15/2015 “Legge provinciale per il governo del territorio”
- Umbria - Art. 139 - LR 1/2015 “Testo Unico governo del territorio e materie correlate”

- Valle d'Aosta - Art. 78 - LR 11/1998 “Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta” come modificata dalla LR 17/2012
- Veneto - Art. 92 – LR.61/1985 “Norme per l'assetto e l'uso del territorio”

Volendo fare un esempio, nella **Regione Lazio** si ha una variazione essenziale:

- mutamento d'uso: mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968 -mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della L.R. n. 36/1987, il permesso di costruire;
- aumento cubatura/superficie: aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato;
- modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione:
  - modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;
  - modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;
  - modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento;
- mutamento caratteristiche intervento: mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche;
- violazione norme antisismiche: n.p..

## **ALLEGATI**

-Sentenza tolleranze costruttive del Consiglio di Stato

-Dossier dell'Ance

Pubblicato il 10/05/2021

N. 03666/2021REG.PROV.COLL.

N. 00170/2020 REG.RIC.

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Consiglio di Stato

in sede giurisdizionale (Sezione Sesta)

ha pronunciato la presente

**SENTENZA**

sul ricorso numero di registro generale 170 del 2020, proposto da \*\*\*\*\*, rappresentata e difesa dall'avvocato Emanuele D'Alterio, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***contro***

Comune di Giugliano in Campania, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dagli avvocati Isabella Riccardo e Luigi Riccardo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

***per l'annullamento***

della sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania (Sezione Seconda) n. 05578/2019, resa tra le parti;

Visti il ricorso in appello e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del Comune di Giugliano in Campania;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore il Cons. Francesco De Luca nell'udienza pubblica del giorno 6 maggio 2021, svoltasi ai sensi degli artt. 4 Decreto Legge 30 aprile 2020 n. 28 conv. dalla L. 25 giugno 2020 n. 70 e 25 Decreto Legge 28 ottobre 2020 n. 137 conv. dalla L. 18 dicembre 2020 n. 176, attraverso l'utilizzo di piattaforma "Microsoft Teams";  
Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

## **FATTO**

1. Ricorrendo dinnanzi a questo Consiglio, la Sig.ra \*\*\*\* \* appella la sentenza n. 5578 del 26.11.2019, con cui il Tar Campania, Napoli, ha rigettato il ricorso diretto ad ottenere l'annullamento del provvedimento n. 1/19 prot. 2073 dell'8.1.19 del Comune di Giugliano in Campania, recante il diniego del permesso di costruire in sanatoria ex artt. 34 e 36 del DPR 380/01.

In particolare, secondo quanto dedotto in appello:

- la ricorrente è proprietaria di una unità abitativa sita in Giugliano in Campania, al primo piano di un fabbricato composto da piano terra, primo piano e secondo piano, edificato in virtù della L.E. n. 585/69, in variante alla L.E. n. 432/68;
- la stessa ricorrente ha verificato, attraverso l'ausilio di un tecnico di fiducia, l'esistenza di alcune difformità del realizzato rispetto a quanto assentito, relative:
  - a) alla planimetria dell'unità abitativa, rovesciata a specchio rispetto ad un ipotetico asse di simmetria;
  - b) ad una diversa distribuzione degli spazi interni, per effetto della creazione di due ripostigli nella zona ingresso e di una camera, della riduzione della superficie del soggiorno-pranzo e dell'apertura di una finestra per areare e illuminare la camera aggiuntiva, oltre che di talune variazioni di misura dei tramezzi;
  - c) ad una variazione della sagoma per un arrotondamento planimetrico della camera da letto prospettante a Nord, con conseguente emersione di una maggiore superficie abitabile per circa 2,52 mq, una minore superficie utile non residenziale

(riferita al balcone e al terrazzo, di circa 0,65 mq), una maggiore superficie coperta per circa 9,122 mq e un maggiore volume di circa 30 mc;

- in data 30.4.2018 la Sig.ra \*\*\*\* ha chiesto ai sensi degli artt. 34 e 36 DPR n. 380/01, la sanatoria delle opere eseguite in difformità, rilevando il mancato superamento del margine di tolleranza indicato nell'art. 34, comma 2 ter, DPR n. 380/01, l'assenza di variazioni planimetriche e volumetriche successive all'epoca di realizzazione, la riconducibilità della maggiore superficie coperta e del conseguente volume alla variazione della sagoma e alla presenza di muri perimetrali di spessore di circa 35 cm ( con rivestimento esterno in piastrelle) rispetto allo spessore di cm 30 indicato in L.E., la corrispondenza tra la sagoma riportata nella planimetria catastale dell'immobile del 1971 e la sagoma effettivamente rilevata e oggetto di sanatoria, il rispetto della disciplina in materia di distanze tra fabbricati e dalle strade esistenti, nonché l'osservanza delle previsioni del DM Sanità del 5/7/1975 in relazione alle superfici di illuminazione e areazione;

- la ricorrente, in particolare, ha presentato un'istanza ex art. 36 DPR n. 380/01 con riferimento alla planimetria dell'unità abitativa e alla diversa distribuzione degli spazi interni, ritenendo si facesse questione di opere conformi ai regolamenti in vigore all'epoca dell'abuso e alle norme tecniche di attuazione del PRG vigente; per gli abusi concernenti i differenti parametri urbanistici rilevati, conformi ai regolamenti in vigore all'epoca dell'abuso, ma non alle norme tecniche di attuazione del PRG vigente per la zona B1, la ricorrente ha, invece, presentato un'istanza ex art. 34, commi 2 e 2 ter DPR n. 380/01;

- previa comunicazione del preavviso di rigetto, riscontrato dalla ricorrente con la presentazione di osservazioni controdeduttive, il Comune ha assunto il diniego definitivo n. 2073 dell'8.1.2019, rilevando che le difformità riscontrate superavano il 2% della volumetria assentita, ragion per cui le opere difformi avrebbero dovuto

essere demolite, non costituendo la demolizione pregiudizio statico per le opere conformi;

- a seguito di accesso agli atti detenuti presso l'Amministrazione comunale, la ricorrente ha appreso che la planimetria allegata ai titoli edilizi corrispondeva allo stato attuale dell'alloggio, con conseguente improcedibilità della richiesta di sanatoria relativamente al ribaltamento della planimetria;

- la Sig.ra \*\*\*\* ha, dunque, proposto ricorso dinnanzi al Tar Campania, Napoli, impugnando il diniego di sanatoria, ritenuto illegittimo per:

a) “violazione e falsa applicazione artt. 34 e 36 dpr 380/01 - eccesso di potere – illogicità – travisamento – erroneità macroscopica dell'istruttoria e della motivazione”, tenuto conto che il mero superamento del limite del 2% rispetto alle misure di progetto, non avrebbe potuto imporre la demolizione delle opere, ben potendo le stesse costituire parziale difformità giustificante l'applicazione della sola sanzione pecuniaria; inoltre, nella specie, alla stregua di quanto emergente da apposita relazione tecnica prodotta in atti, la demolizione delle opere realizzate in difformità avrebbe prodotto un pregiudizio statico per le opere conformi; il Comune avrebbe, comunque, omesso di svolgere un preventivo accertamento tecnico, ritenuto doveroso in presenza dell'argomentata richiesta della ricorrente;

b) “violazione e falsa applicazione artt. 34 e 36 dpr 380/01 - eccesso di potere – sviamento – erroneità dell'istruttoria e della motivazione”, tenuto conto che il Comune non avrebbe pronunciato sull'istanza ex art. 36 DPR n. 380/01, riferita alla diversa distribuzione degli spazi interni;

c) “violazione e falsa applicazione artt. 34 e 36 dpr 380/01 - eccesso di potere – sviamento – erroneità dell'istruttoria – travisamento – carenza della motivazione – violazione del principio di leale collaborazione tra p.a. e privato”, non avendo il Comune tenuto conto che le difformità sarebbero risalite a circa cinquant'anni prima, senza essere state mai rilevate dai competenti uffici comunali; anche la



ricorrente e il suo dante causa non erano a conoscenza di siffatti abusi, altrimenti avrebbero ben potuto presentare un'istanza di condono ex L. n. 47/85, L. n. 724/94 o L. 326/03; lo stesso Comune aveva pure rilasciato il certificato di abitabilità, accertando la conformità delle opere al progetto presentato e alle eventuali varianti aggiornate; il ripristino delle opere, peraltro, avrebbe influito sul prospetto delle facciate condominiali;

- il Tar ha rigettato il ricorso.

2. In particolare, alla stregua di quanto emergente dalla sentenza di prime cure, il Tar ha rilevato che:

- gli interventi in contestazione, per come riconosciuto dalla stessa ricorrente, avevano determinato un incremento di superficie coperta dell'alloggio pari a 9.12 mq ed un incremento di volume pari a 30.13 mc;

- pertanto, si era comunque determinato, a seguito degli interventi realizzati, un consistente incremento della superficie utile e della cubatura dell'immobile in questione - le cui dimensioni, almeno per quanto emergente dagli atti di causa, non potevano ritenersi tali da integrare un incremento "minimo" - in assenza di titolo edilizio, ragion per cui il provvedimento impugnato aveva correttamente qualificato l'intervento *de quo* come realizzato in difformità dalla licenza edilizia a suo tempo rilasciata, ed in quanto tale insuscettibile di sanatoria, non sussistendo peraltro - come pacificamente riconosciuto dalla stessa ricorrente - la doppia conformità;

-l'applicazione della sanzione pecuniaria, in luogo di quella demolitoria non poteva trovare applicazione per gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, quale doveva ritenersi quello realizzato nella fattispecie in esame, e sempre tenuto conto che, in ogni caso, la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria ai sensi dell'art. 34, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 avrebbe dovuto essere valutata

dall'amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento repressivo edilizio;

- l'intervento abusivo nella specie realizzato si connotava in maniera tale da non potere essere assoggettato a valutazioni frazionate ed atomistiche.

3. La ricorrente in prime cure ha proposto appello, censurando l'erroneità della sentenza gravata sulla base di due motivi di impugnazione.

4. L'Amministrazione comunale si è costituita in giudizio con memoria del 3 marzo 2020, controdeducendo rispetto agli avversi motivi di appello.

5. La Sezione, con ordinanza n. 1095 del 6 marzo 2020, ha accolto l'istanza cautelare articolata dall'appellante, ritenendo prevalente l'esigenza di assicurare che nelle more della decisione del merito la *res iudicanda* fosse mantenuta integra, precludendosi ogni intervento demolitorio con riferimento alle opere oggetto dell'istanza di sanatoria per cui è controversia.

6. La ricorrente ha insistito nelle proprie conclusioni mediante il deposito di memoria difensiva in data 29 marzo 2021.

7. Le parti con il deposito di note di udienza in data 3 maggio 2021 hanno chiesto la decisione della controversia.

8. La causa è stata trattenuta in decisione nell'udienza del 6 maggio 2021.

## DIRITTO

1. Con il primo motivo di appello sono censurati i capi decisorii con cui il Tar, da un lato, ha ravvisato nella specie una variazione essenziale, da sanzionare ai sensi dell'art. 32 DPR n. 380/01, attesa la ritenuta integrazione di un consistente incremento della superficie utile e della cubatura dell'immobile in parola; dall'altro, ha rimesso alla fase esecutiva la verifica della possibilità di demolire senza pregiudizio alla restante parte dell'immobile.

1.1 Secondo la prospettazione dell'appellante:

-l'aumento di cubatura lorda (comprensiva dei muri) – asseritamente dovuto in prevalenza all'ispessimento dei muri perimetrali (da 30 a 35 cm.), determinato dal rivestimento esterno con piastrelle - sarebbe stato di mc. 30,13, pari al 5,6% della volumetria dell'immobile e, dunque, al 3,6% al netto della franchigia del 2% di cui all'art. 34 co. 2 ter; parimenti, stessa percentuale sarebbe stata ravvisabile per l'aumento di superficie coperta lorda, pari a mq 9,12; peraltro, l'aumento di superficie abitabile (mq. 2,52, insufficienti anche ad ospitare un ripostiglio) sarebbe stato inferiore al 2% di franchigia;

- il mero superamento della soglia di tolleranza del 2% non avrebbe potuto giustificare la qualificazione delle variazioni in termini di essenzialità, occorrendo verificare su base casistica la sussistenza di un consistente aumento della cubatura o della superficie, emergendo un'opera diversa da quella assentita con il permesso di costruire per conformazione, strutturazione, destinazione ed ubicazione;

- nella specie, l'esiguità della percentuale di incremento di cubatura e superficie avrebbe imposto di qualificare le difformità come difformità parziali;

- il Tar, inoltre, avrebbe posto a base della decisione ragioni non rinvenibili nella motivazione del provvedimento censurato, incentrato soltanto sul mero superamento della soglia di tolleranza del 2%;

- il primo giudice avrebbe pure errato nel rimettere alla fase esecutiva la verifica della possibilità di demolizione senza pregiudizio per la parte regolarmente edificata, quando nella specie la ricorrente aveva presentato un'istanza sul punto e il Comune, che aveva l'obbligo di pronunciare al riguardo, aveva espressamente rilevato che la demolizione non costituiva pregiudizio statico per le opere conformi, senza effettuare un preventivo accertamento tecnico e in contrasto con quanto emergente da una perizia in atti.

2. Il motivo di appello è fondato.

3. Preliminarmente, giova ricostruire le ragioni di diniego sottese al provvedimento amministrativo censurato in prime cure.

Come correttamente rilevato dall'appellante, il perimetro del sindacato giurisdizionale non può estendersi a ragioni in ipotesi ostative all'accoglimento dell'istanza del privato, non oggetto di disamina in sede procedimentale e, dunque, non poste alla base della decisione assunta dalla parte resistente.

3.1 Nel processo amministrativo l'integrazione in sede giudiziale della motivazione dell'atto amministrativo è ammissibile soltanto se effettuata mediante gli atti del procedimento - nella misura in cui i documenti dell'istruttoria offrano elementi sufficienti ed univoci dai quali possano ricostruirsi le concrete ragioni della determinazione assunta - oppure attraverso l'emanazione di un autonomo provvedimento di convalida (art. 21-nonies, secondo comma, della legge n. 241 del 1990). È invece inammissibile un'integrazione postuma effettuata in sede di giudizio, mediante atti processuali, o comunque scritti difensivi.

La motivazione costituisce, infatti, il contenuto insostituibile della decisione amministrativa, anche in ipotesi di attività vincolata e, per questo, un presidio di legalità sostanziale insostituibile, nemmeno mediante il ragionamento ipotetico che fa salvo, ai sensi dell'art. 21-octies, comma 2, della legge n. 241 del 1990, il provvedimento affetto dai cosiddetti vizi non invalidanti (Consiglio di Stato, sez. VI, 19 ottobre 2018, n. 5984).

In particolare, *“la motivazione del provvedimento amministrativo rappresenta il presupposto, il fondamento, il baricentro e l'essenza stessa del legittimo esercizio del potere amministrativo (art. 3 della l. 241/1990) e, per questo, un presidio di legalità sostanziale insostituibile, nemmeno mediante il ragionamento ipotetico che fa salvo, ai sensi dell'art. 21-octies, comma 2, della l. 241/1990, il provvedimento affetto dai c.d. vizi non invalidanti (si veda Cons. St., Sez. III, 7.4.2014, n. 1629), non potendo perciò il suo difetto o la sua inadeguatezza essere in alcun modo assimilati alla mera violazione di norme procedimentali o ai vizi di forma.*

*La motivazione del provvedimento costituisce infatti “l'essenza e il contenuto insostituibile della decisione amministrativa, anche in ipotesi di attività vincolata” (Consiglio di Stato, III, 30 aprile 2014, n. 2247), e non può certo essere emendata o integrata, quasi fosse una formula vuota o una pagina bianca, da una successiva motivazione postuma, prospettata ad hoc dall'Amministrazione resistente nel corso del giudizio” (Consiglio di Stato, sez. V, 10 settembre 2018, n. 5291).*

Il primo giudice, qualora escluda l'illegittimità del provvedimento impugnato sulla base di *rationes decidendi* che non trovano fondamento nell'impianto motivazionale dell'atto amministrativo, incorre nel vizio di ultrapetizione, oltre che nella violazione del principio di separazione dei poteri ex art. 34, comma 2, c.p.a.

Sotto il primo profilo, il principio della domanda di cui agli artt. 99 c.p.c. e 2907 c.c. - espressione del potere dispositivo delle parti, completamento del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato in base alla *regula juris* di cui all'art. 112 c.p.c. e pacificamente applicabile anche al processo amministrativo - comporta che sussiste il vizio di ultrapetizione, quando l'accertamento compiuto in sentenza finisce per riguardare un *petitum* ed una *causa petendi* nuovi e diversi rispetto a quelli fatti valere nel ricorso e sottoposti dalle parti all'esame del giudice, con conseguente negazione del bene o dell'utilità richiesti dalla parte ricorrente per ragioni dalla stessa non esternate.

La violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato emerge, altresì, qualora, ammettendo una integrazione postuma della motivazione sottesa al provvedimento, il primo giudice statuisca su una fattispecie oggettivamente diversa da quella prospettata nel provvedimento gravato, con evidente lesione dei diritti di difesa della controparte (Consiglio di Stato, sez. VI, 2 gennaio 2020, n. 28).

Sotto il secondo profilo, attinente alla violazione del principio di separazione dei poteri, il giudice di primo grado, qualora abbia formulato argomentazioni a sostegno del provvedimento impugnato che ne alterano l'impianto motivazionale,

emette una pronuncia su poteri non ancora esercitati, in violazione del disposto di cui all'art. 34, comma 2, c.p.a., venendo esaminata la legittimità di nuove questioni a sostegno della decisione censurata, non previamente decise dal competente organo amministrativo.

3.2 Alla stregua di tali considerazioni, emerge, in primo luogo, la fondatezza del primo motivo di appello, nella parte in cui si rileva che *“la motivazione adottata dal TAR a fondamento del rigetto del ricorso esorbita, comunque, da quella indicata dal Comune nel provvedimento impugnato”*.

Difatti, avuto riguardo al provvedimento comunale, il diniego di sanatoria è stato opposto dall'Amministrazione resistente soltanto in ragione del superamento della soglia di tolleranza del 2% rispetto alle misure di progetto e tenuto conto della possibilità di demolizione in assenza di pregiudizio per le altre opere esistenti.

Il Tar ha, invece, rigettato il ricorso, rilevando che *“essendosi, nella fattispecie che occupa, comunque determinato, a seguito degli interventi realizzati, un consistente incremento della superficie utile e della cubatura dell'immobile in questione - le cui dimensioni, almeno per quanto emerge dagli atti di causa, non si ritengono tali da integrare un incremento “minimo” -, in assenza di titolo edilizio, deve ritenersi che il provvedimento impugnato abbia correttamente qualificato l'intervento de quo come realizzato in difformità dalla licenza edilizia a suo tempo rilasciata, ed in quanto tale insuscettibile di sanatoria, non sussistendo peraltro - come pacificamente riconosciuto dalla stessa ricorrente - la “doppia conformità”*”.

Ne deriva, dunque, che il Tar ha rigettato il ricorso, non solo dando atto del superamento del margine di tolleranza, ma anche rilevando che nella specie le opere edilizie abusive non potevano ritenersi mere variazioni parziali, integrando, in ragione del consistente aumento di cubatura e di superficie utile.

In tale maniera, il Tar ha integrato la motivazione sottesa al diniego comunale, svolgendo un apprezzamento in ordine alla consistenza dell'abuso superiore al margine del 2% non emergente dalla decisione amministrativa.

Né potrebbe ritenersi che il mero superamento del margine di tolleranza *de quo* fosse sufficiente per integrare gli estremi della variazione essenziale ex art. 32 DPR n. 380/01.

Al riguardo, deve infatti darsi continuità all'indirizzo giurisprudenziale, in forza del quale la disposizione di cui all'art. 34, comma 2 ter, DPR n. 380/01 – applicabile alla *specie ratione temporis* - “*non contiene una definizione normativa della parziale difformità, ma prevede una franchigia. In altre parole, intende stabilire non che ogni violazione eccedente il 2% considerato costituisce difformità totale, ma al contrario che le violazioni contenute entro tale limite sono irrilevanti.*”

12. In tal senso, è anzitutto un argomento letterale: il testo della norma, contenuta nell'articolo dedicato appunto alle conseguenze della “*parziale difformità*”, stabilisce quando la stessa “*non si ha*”, e quindi un caso in cui l'abuso esula.

13. Nello stesso senso, è anche l'argomento storico: la norma, come si è visto, è stata aggiunta in un momento successivo, con l'art. 5 del decreto legge 70/2011, cd. “*Decreto sviluppo*”, il cui dichiarato scopo è “*liberalizzare le costruzioni private*”, scopo rispetto al quale è congruo un regime, appunto, di franchigia, volto ad alleggerire gli oneri che gravano sul privato i costi della sanzione applicata a qualsiasi a difformità, anche fra le più lievi.

14. Infine, ad identico risultato conduce l'argomento logico sistematico: se effettivamente il comma 2 ter contenesse la nozione normativa di *parziale difformità*, ne seguirebbe che sarebbe abuso, e comporterebbe in via principale l'ordine di rimessione in pristino, ogni difformità rispetto alle misure di progetto, anche la più lieve, con risultati pratici assurdi, di moltiplicazione e complicazione del contenzioso” (Consiglio di Stato, sez. VI, 30 marzo 2017, n. 1481).

Pertanto, una volta rilevato il superamento del margine di tolleranza del 2%, al fine di valutare la fattispecie concreta in termini di variazione essenziale, sarebbe stato necessario motivare in ordine alla consistenza dell'abuso commesso, tenuto conto che, secondo la giurisprudenza di questo Consiglio, “*il concetto di parziale difformità presuppone che un determinato intervento costruttivo, pur se contemplato dal titolo autorizzatorio*”

*rilasciato dall'autorità amministrativa, venga realizzato secondo modalità diverse da quelle previste e autorizzate a livello progettuale, quando le modificazioni incidano su elementi particolari e non essenziali della costruzione e si concretizzino in divergenze qualitative e quantitative non incidenti sulle strutture essenziali dell'opera; mentre si è in presenza di difformità totale del manufatto o di variazioni essenziali, sanzionabili con la demolizione, quando i lavori riguardino un'opera diversa da quella prevista dall'atto di concessione per conformazione, strutturazione, destinazione, ubicazione” (ex multis, Consiglio di Stato, sez. VI, 1 marzo 2021, n. 1743).*

Un tale accertamento non risulta condotto dall'Amministrazione comunale, né emerge dalla motivazione fondante la decisione censurata in prime cure; sicché, mancando una corrispondente *ratio decidendi* alla base del diniego di sanatoria, la valutazione della consistenza dell'abuso e della sua idoneità ad integrare gli estremi della variazione essenziale non avrebbe potuto essere operata per la prima volta in giudizio, pena un'inammissibile integrazione giudiziale della motivazione del diniego per cui è controversia.

In conclusione, sotto tale primo profilo, il diniego censurato in prime cure non avrebbe potuto ritenersi legittimo in ragione dell'avvenuta realizzazione di un intervento edilizio con variazioni essenziali rispetto a quanto assentito ex artt. 31 e 32 DPR n. 380/01; essendosi in presenza di una *ratio decidendi* che il Comune non ha posto a base della propria determinazione.

Sembra, anzi, che il Comune, limitandosi a rilevare il superamento del margine di tolleranza del 2% e a constatare la possibilità tecnica della demolizione delle opere difformi, come si osserverà *amplius infra*, abbia inteso negare l'istanza di parte, argomentando, anziché sulla base di riscontrate variazioni essenziali ex artt. 31 e 32 DPR n. 380/01 (come ritenuto dal Tar), in ragione di variazioni parziali assoggettabili al (diverso) disposto di cui all'art. 34 DPR n. 380/01 che, proprio in relazione agli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire,



richiede un accertamento tecnico sulla possibilità di demolizione senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, ai fini della valutazione dei presupposti per sostituire la sanzione ripristinatoria con quella pecuniaria (il che corrisponde alla valutazione in concreto operata dall'Amministrazione intimata).

3.3 Per mera completezza di analisi, si osserva, in ogni caso, che, anche ove il Comune avesse inteso rigettare l'istanza di parte in ragione della ritenuta configurazione di opere abusive comportanti variazioni essenziali rispetto a quanto autorizzato con il rilascio del titolo abilitativo edilizio, la decisione così assunta non avrebbe potuto ritenersi legittima.

Posto che, come osservato, il mero superamento della soglia di tolleranza del 2% non risulta sufficiente a configurare una variazione essenziale, il Comune avrebbe dovuto svolgere una verifica in concreto sulle particolarità delle opere abusive, al fine di evidenziare le ragioni per cui l'intervento difforme all'uopo eseguito avesse comportato una variazione essenziale, meritevole di sanzione ripristinatoria ex artt. 31 e 32 DPR n. 380/01.

Constatando che tale ulteriore verifica non era stata svolta dal Comune, essendo incentrato il diniego di sanatoria sul mero riferimento al margine di tolleranza del 2%, il Tar avrebbe comunque dovuto ravvisare l'illegittimità della decisione amministrativa, alla stregua di quanto censurato con il ricorso in prime cure, non essendo uno scostamento dalle misure di progetto superiore al margine di tolleranza, di per sé, sufficiente a giustificare l'integrazione della fattispecie di cui all'art. 32 DPR n. 380/01 ai fini della comminatoria della sanzione demolitoria.

3.4 Il motivo di appello merita condivisione anche nella parte in cui è diretto a censurare l'idoneità della demolizione delle opere abusive a recare pregiudizio della parte eseguita in conformità.

Al riguardo, il Tar ha ritenuto che un tale accertamento dovesse essere svolto in fase esecutiva, non influenzando sulla legittimità dell'ordinanza demolitoria.

Sotto tale profilo, deve confermarsi l'indirizzo consolidato di questo Consiglio (*ex multis*, Consiglio di Stato Sez. II, 17 febbraio 2021, n. 1452), secondo cui le disposizioni dell'art. 34 del D.P.R. n. 380 del 2001 devono essere effettivamente interpretate nel senso che la possibilità di sostituire la sanzione demolitoria con quella pecuniaria - posta da tale normativa - debba essere valutata dall'Amministrazione competente nella fase esecutiva del procedimento, successiva ed autonoma rispetto all'ordine di demolizione: fase esecutiva, nella quale le parti possono dedurre in ordine alla situazione di pericolo di stabilità del fabbricato, presupposto per l'applicazione della sanzione pecuniaria in luogo di quella demolitoria, con la conseguenza che tale valutazione non rileva ai fini della legittimità del provvedimento di demolizione.

L'art. 34 cit., difatti, ha valore eccezionale e derogatorio, non competendo all'Amministrazione procedente di dover valutare, prima dell'emissione dell'ordine di demolizione dell'abuso, se essa possa essere applicata, piuttosto incombendo sul privato interessato la dimostrazione, in modo rigoroso e nella fase esecutiva, della obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme.

Nel caso di specie, tuttavia, l'Amministrazione non si è limitata a rilevare che le opere oggetto dell'istanza di sanatoria integrassero gli estremi della variazione parziale ex art. 34 DPR n. 380/01, come tali assoggettabili a sanzione demolitoria, disponendo per l'effetto la demolizione e rimettendo alla fase esecutiva ogni indagine – sulla base degli elementi istruttori forniti dal privato - circa l'effettiva obiettiva impossibilità di ottemperare all'ordine stesso senza pregiudizio per la parte conforme; bensì ha rigettato l'istanza di sanatoria, escludendo, sin dall'adozione del provvedimento di diniego, che la demolizione potesse costituire pregiudizio statico per le opere conformi.

In particolare, il Comune, rilevato che le opere difformi superavano il 2% della volumetria assentita - il che risulta, peraltro, ammesso anche in appello, in cui si discorre di *“aumento di cubatura lorda (comprensiva dei muri) ... di mc. 30,13, pari al 5,6% della volumetria dell'immobile e, dunque, al 3,6% al netto della franchigia del 2% di cui all'art. 34 co. 2 ter”*, nonché di *“Stessa percentuale per l'aumento di superficie coperta lorda, pari a mq 9,12”* -, ha ritenuto che le stesse, per tale ragione (*“pertanto”*), dovessero *“essere demolite non costituendo la demolizione pregiudizio statico per le opere conformi”*; sicché l'istanza di sanatoria, sulla base di tale motivazione, è stata rigettata.

In tale modo, il Comune ha giustificato la propria decisione, richiamando la necessità di demolire le opere e l'impossibilità di applicare la sanzione pecuniaria sostitutiva, in quanto dalla demolizione non sarebbe derivato alcun pregiudizio per le opere conformi.

Nella specie, dunque, l'Amministrazione ha posto a fondamento di una decisione sfavorevole al privato una valutazione tecnica riguardante la possibilità della demolizione senza pregiudizio statico per le opere conformi.

In siffatte ipotesi, deve riconoscersi in capo al destinatario del provvedimento di diniego la possibilità di censurare la legittimità della *ratio decidendi* fondante la decisione amministrativa, al fine di ottenere l'annullamento di un atto motivato sulla base di un giudizio tecnico ritenuto erroneo.

La Sig.ra \*\*\*\* ben poteva, dunque, denunciare l'erroneità del diniego di sanatoria, in quanto basato su un presupposto, dato dalla possibilità di demolizione senza pregiudizio per le opere conformi, non condiviso dal destinatario.

3.5 Ciò rilevato, deve osservarsi che il motivo di appello è fondato non soltanto nella parte in cui afferma la possibilità di sindacare nella presente sede la valutazione tecnica alla base del diniego, ma anche nella parte in cui rileva che tale valutazione è stata operata immotivatamente dal Comune in assenza di un accertamento specifico all'uopo condotto.

In particolare, il Comune si è limitato a dare atto della possibilità di demolire le opere abusive *“non costituendo la demolizione pregiudizio statico per le opere conformi”*, ma non ha indicato sulla base di quali accertamenti in concreto svolti la demolizione fosse in concreto possibile, non incidendo sulla stabilità dell'intero fabbricato o comunque delle parti conformi dell'immobile in esame.

L'assenza di un'adeguata istruttoria idonea a sostenere la valutazione tecnica posta a base del diniego discende anche dalla documentazione in atti e, in specie, da quanto emerge dalla perizia giurata prodotta dalla ricorrente in primo grado (doc. 10 ricorso in primo grado), in cui, valutato il posizionamento dei pilasti, delle travi e delle porzioni di solaio interessate dalla demolizione, si è rilevato che *“la demolizione riguarderebbe n. 3 pilastri, n. 6 travi di collegamento, nonché le porzioni di solaio ad esse collegate: la demolizione della parte difforme reca senz'altro pregiudizio alla restante parte dell'edificio realizzato in conformità”* (pag. 13).

Pertanto, il Comune, prima di denegare l'istanza di parte sulla base di un dato presupposto tecnico (integrato dalla possibilità di demolizione delle opere difforme senza pregiudizio statico per le opere assentite), avrebbe dovuto svolgere un'adeguata istruttoria al riguardo, motivando, sulla base delle relative risultanze, le ragioni idonee a giustificare la valutazione tecnica all'uopo effettuata.

3.6 Alla stregua delle considerazioni svolte, il primo motivo di appello deve essere accolto, in quanto il Comune ha denegato la sanatoria, limitandosi a rilevare che si faceva questione di difformità che superavano il 2% della volumetria assentita e che, pertanto, dovevano essere demolite non costituendo la demolizione pregiudizio statico per le opere conformi; quando, invece:

- il mero scostamento del margine di tolleranza del 2% non implicava, di per sé, la possibilità di qualificare le opere *de quibus* come variazioni essenziali ex art. 32 DPR n. 380/01, assoggettabili a sanzione demolitoria ex art. 31 DPR n. 380/01;

qualificazione in termini di essenzialità delle variazioni comunque, come *supra* osservato, non emergente neppure dal diniego censurato in prime cure; - l'applicazione della sanzione pecuniaria è stata in radice esclusa fin dal diniego di sanatoria in assenza di un'adeguata istruttoria, difettando un apposito accertamento tecnico idoneo a giustificare la possibilità di demolizione in assenza di pregiudizio statico per le opere conformi.

4. Con il secondo motivo di appello viene censurata l'erroneità della sentenza di prime cure, per avere trascurato che la demolizione era stata disposta in violazione del principio di leale collaborazione tra amministrazione e privato.

In particolare, nell'insistere nelle analoghe contestazioni svolte in prime cure, l'appellante rileva che le difformità sarebbero risalite a circa cinquant'anni prima, senza essere state mai rilevate dai competenti uffici comunali. Peraltro, la ricorrente e il suo dante causa non erano a conoscenza di siffatti abusi; altrimenti, avrebbero potuto presentare un'istanza di condono ex L. n. 47/85, L. n. 724/94 o L. 326/03.

La stessa Amministrazione aveva rilasciato il certificato di abitabilità, accertando la conformità delle opere al progetto presentato e alle eventuali varianti aggiornate; il ripristino delle opere, inoltre, avrebbe influito sul prospetto delle facciate condominiali.

Il motivo di appello è infondato ai sensi di quanto di seguito precisato.

4.1 In primo luogo, il lungo termine decorso dalla data dell'abuso e la condotta inerte tenuta dall'Amministrazione comunale non potrebbero essere invocati quali ragioni giustificatrici di un legittimo affidamento riposto dal privato nella conservazione delle opere *de quibus*.

La mera inerzia da parte dell'Amministrazione nell'esercizio di un potere-dovere finalizzato alla tutela di rilevanti finalità di interesse pubblico non è, infatti, idonea a far divenire legittimo ciò che è sin dall'origine illegittimo; allo stesso modo, tale

inerzia non può radicare un affidamento di carattere legittimo nel proprietario delle opere abusive, che non risulta destinatario di un atto amministrativo favorevole idoneo a ingenerare un'aspettativa giuridicamente qualificata.

D'altra parte, l'amministrazione anche a distanza di tempo ha l'obbligo di emanare l'ordine di demolizione per il solo fatto di aver riscontrato l'esistenza di opere abusive e non è quindi prospettabile un legittimo affidamento nel proprietario che non si può dolere dell'eventuale ritardo con cui l'amministrazione abbia emanato il provvedimento (*ex multis*, Consiglio di Stato, sez. VI, 23 ottobre 2020, n. 6446).

4.2 In secondo luogo, non può desumersi dal certificato di abitabilità alcuna volontà amministrativa volta a confermare la validità e l'efficacia della concessione edilizia ritirata in autotutela con il provvedimento censurato in primo grado.

*In subiecta materia*, deve darsi continuità all'indirizzo giurisprudenziale in forza del quale “*il permesso di costruire ed il certificato di agibilità sono collegati a presupposti diversi, non sovrapponibili fra loro, in quanto il certificato di agibilità ha la funzione di accertare che l'immobile sia stato realizzato secondo le norme tecniche vigenti in materia di sicurezza, salubrità, igiene, risparmio energetico degli edifici e degli impianti, mentre il titolo edilizio è finalizzato all'accertamento del rispetto delle norme edilizie ed urbanistiche.*”

*Il rilascio del certificato di abitabilità (o di agibilità) non preclude quindi agli uffici comunali la possibilità di contestare successivamente la presenza di difformità rispetto al titolo edilizio, né costituisce rinuncia implicita a esigere il pagamento dell'oblazione per il caso di sanatoria, in quanto il certificato svolge una diversa funzione, ossia garantisce che l'edificio sia idoneo ad essere utilizzato per le destinazioni ammissibili?”* (Consiglio di Stato Sez. VI, 29 novembre 2019, n. 8180).

Pertanto, se è corretto ritenere che la richiesta del certificato di agibilità o di abitabilità presupponga la conformità delle opere realizzate al progetto approvato, esistendo inevitabilmente un collegamento funzionale tra i due provvedimenti - atteso che il rilascio del certificato *de quo* presuppone la conformità delle opere al

permesso di costruire ed allo strumento urbanistico-, non può, tuttavia, ritenersi che l'accertamento amministrativo funzionale al rilascio dello stesso certificato impedisca all'Amministrazione di provvedere alla repressione degli illeciti edilizi, non comportando la sanatoria di opere difformi dai relativi titoli abilitativi.

Deve, dunque, ritenersi che la divergenza tra le opere realizzate e il titolo edilizio abilitativo non riscontrata in sede di rilascio del certificato *de quo*, anziché determinare un'inammissibile sanatoria di opere abusive, non precluda eventuali interventi repressivi dell'Amministrazione in relazione ad opere non assentite.

Ne deriva che la circostanza per cui il Comune abbia rilasciato il certificato di abitabilità valorizzato dall'appellante non può comportare la sanatoria delle opere abusive.

L'accertamento incidentale condotto ai fini dell'abitabilità, in particolare, non precludendo all'Amministrazione di riscontrare successivamente l'abusività di interventi edilizi già realizzati, non può implicare alcuna volontà dispositiva di sanare opere irregolari, essendo possibile che, anche a fronte del rilascio del certificato *de quo*, sussistano opere abusive sul piano edilizio, suscettibili di formare oggetto della relativa sanzione ripristinatoria.

4.3 Infine, quanto all'idoneità del ripristino delle opere ad influire sul prospetto delle facciate condominiali, si rinvia a quanto *supra* osservato in ordine all'inadeguatezza dell'istruttoria, inficiante il diniego censurato in prime cure.

Pertanto, la censura svolta dal ricorrente può ritenersi fondata nei limiti in cui è diretta a denunciare l'assenza di un accertamento tecnico teso a valutare l'idoneità della demolizione delle opere abusive ad influire su diverse opere, quali le facciate condominiali, eventualmente realizzate in conformità al relativo titolo edilizio.

5. La particolarità delle questioni esaminate e la fondatezza soltanto parziale del ricorso giustificano l'integrale compensazione tra le parti delle spese processuali del doppio grado di giudizio.

**P.Q.M.**

Il Consiglio di Stato in sede giurisdizionale (Sezione Sesta), definitivamente pronunciando sull'appello, come in epigrafe proposto, lo accoglie ai sensi e nei limiti di cui in motivazione e, per l'effetto, in riforma della sentenza impugnata, accoglie nei predetti limiti il ricorso di primo grado.

Compensa interamente tra le parti le spese processuali del doppio grado di giudizio.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 6 maggio 2021 con l'intervento dei magistrati:

Giancarlo Montedoro, Presidente

Luigi Massimiliano Tarantino, Consigliere

Alessandro Maggio, Consigliere

Oreste Mario Caputo, Consigliere

Francesco De Luca, Consigliere, Estensore

**L'ESTENSORE**  
**Francesco De Luca**

**IL PRESIDENTE**  
**Giancarlo Montedoro**



*Direzione Legislazione Mercato Privato*

**VARIAZIONI ESSENZIALI:  
QUADRO NORMATIVO REGIONALE**

*Aggiornato al 14 luglio 2020*

## INDICE

### Abruzzo

*Art. 5 – LR 52/1989 “Norme per l’esercizio dei poteri di controllo dell’attività urbanistica ed edilizia, sanzioni amministrative e delega alle Province delle relative funzioni”*

### Basilicata

### Provincia di Bolzano

*Art. 84 - LP 9/2018 “Territorio e paesaggio”*

### Calabria

### Campania

### Emilia Romagna

*Art. 14 bis - LR 23/2004 “Semplificazione della disciplina edilizia”*

### Friuli Venezia Giulia

*Art. 40 - LR 19/2009 “Codice regionale dell’edilizia”*

### Lazio

*Art. 17 Lazio - LR 15/2008 “Vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia”*

### Liguria

*Art. 44 - LR 16/2008 “Disciplina dell’attività edilizia”*

### Lombardia

*Art. 54 - LR 12/2005 “Legge per il governo del territorio”*

### Marche

*Art. 8 - LR 17/2015 “Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia”*

### Molise

**Piemonte**

*Art. 6 - LR 19/1999 "Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 «Tutela ed uso del suolo»*

**Puglia****Sardegna**

*Art. 5 - LR 23/1985 "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, di risanamento urbanistico e di sanatoria di insediamenti ed opere abusive, di snellimento ed accelerazione delle procedure espropriative"*

**Sicilia**

*Art. 12 – LR 16/2016 "Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"*

**Toscana**

*Art. 143 - LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio"*

**Provincia di Trento**

*Art. 92 - LP 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio"*

**Umbria**

*Art. 139 - LR 1/2015 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate"*

**Valle d'Aosta**

*Art. 78 - LR 11/1998 "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" come modificata dalla LR 17/2012*

**Veneto**

*Art. 92 – LR.61/1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio"*

## Norma nazionale

### **Art. 32 DPR 380/2001**

#### **Determinazione delle variazioni essenziali**

“1. Fermo restando quanto disposto dal comma 1 dell'articolo 31, le regioni stabiliscono quali siano le variazioni essenziali al progetto approvato, tenuto conto che l'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- a) **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968;
- b) **aumento consistente della cubatura o della superficie** di solaio da valutare in relazione al progetto approvato;
- c) **modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi** del progetto approvato ovvero della **localizzazione** dell'edificio sull'area di pertinenza;
- d) **mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito**;
- e) **violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica**, quando non attenga a fatti procedurali.

2. Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

3. 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. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali”

ABRUZZO ART. 5  
 LR 52/1989

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
<p>mutamenti compresi tra il 10% ed il 20% della Superficie edificabile autorizzata (Se) e che implicino variazione degli standard previsti dal D.M. 1444/68</p>	<p>-incremento dell'Area (Ao) non inferiore al 10% e non superiore al 20% di quella autorizzata;          -incremento della Superficie di inviluppo (Si) del fabbricato, tale che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• non sia inferiore al 12% né superiore al 25% di quella autorizzata;</li> <li>• non comporti una raffigurazione geometrica radicalmente diversa dai fili fissi;</li> <li>• non alteri il rapporto Ao/Si oltre i limiti derivanti dall'incremento della Superficie di inviluppo</li> </ul> <p>incrementi della Superficie edificabile (Se) compresi nelle stesse percentuali di sopra, e che comportino contemporaneamente un incremento dell'indice di Utilizzazione del suolo (Us) o del numero dei piani</p>	<p>aumento dell'altezza dell'edificio in misura non inferiore a metri 1,5 e non superiore a metri 2,5 purché non si abbia variazione del numero dei piani;          -riduzione delle distanze dell'edificio dalle strade, da altre costruzioni, o dai confini, in misura non inferiore ad 1/6 e non superiore a 1/4 rispetto a quella prescritta;</p>	<p>mutamento degli interventi sull'edificato esistente che comportino trasformazioni da manutenzione straordinaria, restauro, risanamento a ristrutturazione</p>	<p>violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia sismica, quando non attengono a fatti procedurali</p>

**Ulteriori indicazioni**

*Non sono variazioni essenziali quelle che incidano, anche se nei limiti o oltre quelli descritti sopra, esclusivamente sulle entità della Superficie utile di servizi ed accessori (Susa), né quelle attinenti alla distribuzione interna delle singole unità abitative. Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità e come tale perseguiti ai sensi della presente legge. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, anche se di entità inferiore a quanto stabilito sono considerate variazioni essenziali.*

**Provincia di Bolzano**
**Art. 84 - LP 9/2018**

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale	aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato, purché tale aumento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine: 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore: 1.1) al 20 per cento da zero a 1.000 m <sup>3</sup> ; 1.2) al 10 per cento dai successivi 1.001 m <sup>3</sup> sino a 3.000 m <sup>3</sup> ; 1.3) al 5 per cento dai successivi 3.001 m <sup>3</sup> sino a un massimo di 30.000 m <sup>3</sup> ; 2) per gli edifici non residenziali, un incremento della superficie lorda di piano in misura superiore: 2.1) al 20 per cento da zero a 400 m <sup>2</sup> ; 2.2) al 10 per cento dai successivi 401 m <sup>2</sup> sino a 1.000 m <sup>2</sup> ; 2.3) al 5 per cento dai successivi 1.001 m <sup>2</sup> sino a un massimo di 10.000 m <sup>2</sup> .	Modifiche: - altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani; - delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse.	mutamento delle caratteristiche dell'intervento approvato in relazione alla classificazione degli interventi edilizi purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.

**Ulteriori indicazioni**

*Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico o ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o aree protette nazionali o provinciali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo, ai sensi e per gli effetti degli articoli 88 e 91. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili, rientranti tra gli interventi di cui agli allegati D e E, sono considerati variazioni essenziali.*

**Emilia Romagna**  
**Art. 14 bis - LR 23/2004**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso che comporta un incremento del carico urbanistico	gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 20%, con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali	gli aumenti di entità superiore al 30% rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, gli scostamenti superiori al 30% della sagoma o dell'area di sedime, la riduzione superiore al 30% delle distanze minime tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza	ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo, ove effettuato su immobili ricadenti in aree naturali protette, nonché effettuato su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche, archeologiche, storico-architettoniche da leggi nazionali o regionali, ovvero dagli strumenti di pianificazione territoriale od urbanistica.	ogni intervento difforme rispetto al titolo abilitativo che comporti violazione delle norme tecniche per le costruzioni in materia di edilizia antisismica

**Ulteriori indicazioni**

*Gli interventi in caso di violazione di norme antisismiche o su immobili sottoposti a particolari prescrizioni per ragioni ambientali, paesaggistiche ecc.. non costituiscono variazione essenziale qualora sull'intervento difforme sia acquisita preventivamente l'autorizzazione o l'atto di assenso, comunque denominato, dell'amministrazione competente ovvero sia segnalato alla stessa l'inizio dei lavori, secondo quanto previsto dalla normativa vigente .  
 Non costituiscono variazione essenziale i lavori realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, qualora rientrino nei casi di cui all'articolo 149 del decreto legislativo n. 42 del 2004 o all'Allegato A del decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31 (Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata) e qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, ai sensi dell'articolo 167 del medesimo decreto legislativo.*

**Friuli Venezia Giulia  
 Art. 40 - LR 19/2009**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati o che comporti modifiche degli standard	aumento superiore al 15 per cento del volume utile o delle superfici utili del fabbricato in relazione al progetto approvato	aumento superiore al 15 per cento della superficie coperta, dell'altezza, ovvero totale diversa localizzazione, tale che nessun punto del sedime del fabbricato sia compreso in quello assentito	mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito, da intervento soggetto a segnalazione certificata di inizio attività a intervento soggetto a permesso di costruire	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

**Ulteriori indicazioni**

*Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative, nonché le opere realizzabili in attività libera.*



Lazio  
Art. 17 Lazio - LR 15/2008

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
<p>-mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal d.m. lavori pubblici 2 aprile 1968</p> <p>-mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della L.R. n. 36/1987, il permesso di costruire</p>	<p>aumento superiore al 2 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato</p>	<p>-modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore al 10 per cento, sempre che rimanga inalterato il numero dei piani;</p> <p>-modifica della sagoma quando la sovrapposizione di quella autorizzata, rispetto a quella realizzata in variante, dia un'area oggetto di variazione, in debordamento od in rientranza, superiore al 10 per cento della sagoma stessa;</p> <p>-modifica della localizzazione quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento</p>	<p>mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche</p>	

**Ulteriori indicazioni**

*La modifica della localizzazione non è variazione essenziale quando, a prescindere dei limiti sopra indicati, rimangono invariate le destinazioni d'uso, la sagoma, il volume, le superfici, l'altezza della costruzione e sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti.*

**Liguria**  
**Art. 44 - LR 16/2008**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
<p>mutamento parziale della destinazione d'uso comportante alternativamente:</p> <p>1) l'insediamento di una diversa destinazione d'uso non consentita dallo strumento urbanistico generale;</p> <p>2) un incremento degli standard urbanistici, salvo il reperimento da parte dell'interessato, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle aree o dotazioni di standard dovuti per la nuova destinazione, da formalizzare prima della ultimazione dei lavori nel contesto dell'accertamento di conformità;</p>	<p>aumento della cubatura o della superficie utile ovvero della superficie coperta rispetto al progetto approvato nei limiti sottoindicati, sempreché non comportante la realizzazione di manufatti edilizi autonomamente utilizzabili:</p> <p>1) per le unità immobiliari a destinazione residenziale, turistico - ricettiva, direzionale e commerciale, a esclusione della grande struttura di vendita di qualunque dimensione, in misura pari ad almeno 10 metri quadrati di superficie utile per unità immobiliari con superficie fino a 150 metri quadrati e, in misura pari ad almeno 15 metri quadrati di superficie utile per le unità immobiliari con superficie superiore a 150 metri quadrati</p> <p>2) per gli edifici aventi destinazione industriale, ivi comprese le strutture di distribuzione all'ingrosso, artigianale e commerciale, costituita da grandi strutture di vendita, in misura pari ad</p>	<p>aumento del numero dei piani o del numero delle unità immobiliari dell'edificio comportanti l'incremento di almeno due nuove unità, al di fuori dei casi di varianti in corso d'opera;</p>	<p>mutamenti delle caratteristiche degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, comportanti il passaggio ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica</p>	<p>violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.</p>

	<p>almeno:</p> <p>1.1 il 7 per cento della superficie coperta per edifici sino a 2.000 metri quadrati di superficie coperta;</p> <p>1.2 il 5 per cento della superficie coperta per edifici sino a 5.000 metri quadrati di superficie coperta;</p> <p>1.3 il 3 per cento della superficie coperta per edifici oltre 5.000 metri quadrati di superficie coperta;</p> <p>- modifiche di entità superiore al 10 per cento rispetto all'altezza dei fabbricati, alle distanze da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade, anche a diversi livelli di altezza, nonché diversa localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato sia inferiore al 50 per cento;</p>			
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

**Ulteriori indicazioni**

*Non possono comunque ritenersi variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. Gli interventi se effettuati sugli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico-ambientale, nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree protette nazionali e regionali sono considerati eseguiti in totale difformità. Costituiscono variazioni essenziali gli interventi di consistenza inferiore alle misure indicate per la cubatura, altezza ec qualora siano effettuati sugli edifici sottoposti a vincolo storico-artistico, architettonico, archeologico, paesistico ambientale nonché sulle aree ricadenti nei parchi e nelle riserve o in aree*

*protette nazionali e regionali.*

**Lombardia**  
**Art. 54 - LR 12/2005**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
<p>mutamento delle destinazioni d'uso che determini carenza di aree per servizi e attrezzature di interesse generale, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51.</p>	<p>aumento del volume o della superficie rispetto al progetto approvato e purché tale incremento non comporti la realizzazione di un organismo edilizio autonomo, computando a tal fine:</p> <p>1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore:</p> <p>1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi;</p> <p>1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi;</p> <p>1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi sino e non oltre trentamila metri cubi; 2) per gli edifici non residenziali un incremento della superficie lorda di pavimento in misura</p>	<p>modifiche:</p> <p>- dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani;</p> <p>- delle distanze minime, fissate dalle vigenti disposizioni, dell'edificio dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore a metri 0,50 ovvero in misura superiore a dieci centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'edificio sia previsto in fregio ad esse</p>	<p>mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito in relazione alla classificazione degli interventi edilizi purché si tratti di intervento subordinato a titolo abilitativo;</p>	<p>violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica purché la violazione non attenga agli aspetti procedurali.</p>

	<p>superiore:</p> <p>2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati;</p> <p>2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati;</p> <p>2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati;</p>			
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

**Ulteriori indicazioni**

*Sono fatte salve le sanzioni di competenza delle autorità preposte alla gestione del vincolo o delle norme di tutela ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004 ed alla disciplina delle aree regionali protette. Non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature dei volumi tecnici ed impianti tecnologici, sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive, per l'adeguamento alle norme di risparmio energetico, per l'adeguamento alle norme per la rimozione delle barriere architettoniche, nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari*

**Marche**  
**Art. 8 - LR 17/2015**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso che implica variazione degli standard previsti dal D.M. 1444/1968	l'aumento della cubatura di oltre il 15 per cento per gli edifici sino a metri cubi 500, di oltre il 10 per cento per gli edifici da metri cubi 501 a 1.000, di oltre il 6 per cento per gli edifici da metri cubi 1.001 a 5.000 e di oltre il 2,50 per cento per gli edifici eccedenti i metri cubi 5.000 ovvero l'aumento della superficie di solaio di oltre il 15 per cento per gli edifici sino a metri quadrati 150, di oltre il 10 per cento per gli edifici da metri quadrati 151 a 300, di oltre il 6 per cento per gli edifici da metri quadrati 301 a 1.500 e di oltre il 2,50 per cento per gli edifici aventi superfici di solaio maggiori. Agli effetti di questa norma, la superficie del solaio è quella risultante dalla somma della superficie dei solai di interpiano e di quello di copertura se praticabile	<ul style="list-style-type: none"> <li>- le modifiche superiori al 10 per cento di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, qualora quest'ultima non coincida per almeno la metà con l'area di sedime di quello autorizzato</li> <li>- l'aumento del numero dei piani.</li> </ul>	il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito	la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, che non attenga a fatti procedurali, tale da determinare un rischio individuabile mediante calcolo statico effettuato ai sensi delle norme tecniche vigenti

**Ulteriori indicazioni**

*Non costituiscono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici e sul numero e la distribuzione interna delle unità abitative dell'edificio, fatto salvo quanto previsto in merito alla disciplina del recupero dei sottotetti. Non costituiscono inoltre variazioni essenziali rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, di maggiori distacchi, purché gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o da norme o piani urbanistici.*



**Piemonte**  
**Art. 6 - LR 19/1999**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso degli immobili o di parti di unità immobiliari, superiori al 30 per cento della superficie utile lorda dell'unità stessa o superiori a 20 metri quadrati per unità immobiliare, qualora ciò comporti il passaggio da una ad altra categoria di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b), c), d), e), f)	aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria	<ul style="list-style-type: none"> <li>- riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade</li> <li>- modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio in progetto e di quello realizzato, per effetto di rotazione o traslazione di questo, sia inferiore al 50 per cento</li> </ul>		violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.
<p><b><u>Ulteriori indicazioni</u></b></p> <p><i>Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative. Gli interventi, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette, nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità</i></p>				

**Sardegna**  
**Art. 5 - LR 23/1985**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
<p>mutamento della destinazione d'uso incompatibile con la destinazione di zona o che implichi variazioni in aumento dei limiti e dei rapporti previsti dal decreto dell'Assessore degli enti locali, finanze e urbanistica 20 giugno 1983, n. 2266/U (Disciplina dei limiti e dei rapporti relativi alla formazione di nuovi strumenti urbanistici ed alla revisione di quelli esistenti nei Comuni della Sardegna) salvo che l'interessato non ceda ulteriori aree ad integrazione della quota prevista in rapporto alla mutata destinazione d'uso;</p>	<p>aumento superiore al 10 per cento della cubatura</p>	<p>riduzione in misura superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri:            1) distanza da altri fabbricati;            2) distanza dai confini di proprietà;            3) distanza dalle strade;            d) indipendentemente dalle previsioni di cui alle lettere 1), 2) e 3), modifica della localizzazione dell'edificio all'interno del lotto urbanistico di pertinenza determinata a seguito di rotazione su qualunque asse o traslazione, quando la sovrapposizione della sagoma a terra dell'edificio autorizzato e di quello realizzato è inferiore al 50 per cento.</p>		

**Ulteriori indicazioni**

*Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.*

*Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico, ambientale e idrogeologico, e su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso se il titolo abilitativo è stato ottenuto dopo l'apposizione del vincolo. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali.*

**Sicilia**  
**Art. 12 - LR 16/2016**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
<p>un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444</p>	<p>un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento</p>	<p>un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;</p> <p>la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;</p> <p>Le variazioni non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative.</p> <p>Per gli edifici la cui superficie utile calpestabile è superiore a 1.000 metri quadrati, l'aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile non deve superare il limite del 5 per cento.</p>	<p>il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotto dall'articolo 1</p>	<p>la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.</p>

**Ulteriori indicazioni**

*Le variazioni si applicano ai volumi principali e ai corpi accessori e volumi tecnici che sono valutati ai fini del calcolo delle cubature. Le variazioni dei caratteri distributivi delle singole unità abitative e dei complessi produttivi, se non comportano mutamento della destinazione d'uso come definito sopra, non concorrono alla definizione di variazioni essenziali*

*Qualora le variazioni siano introdotte su immobili sottoposti ai vincoli del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ovvero su immobili ricadenti all'interno di parchi e riserve naturali o in aree protette ai sensi della normativa relativa alle zone SIC, SIC, ZSC e ZPS, ivi compresa la fascia esterna di influenza per una larghezza di 200 metri, nonché su immobili che insistono in aree sottoposte a vincoli di assetto idrogeologico, sono considerate come totale difformità ai sensi degli articoli 31 e 44 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001, come introdotti dall'articolo 1. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali. Non costituiscono variazioni essenziali quelle che comportano la realizzazione di manufatti che hanno dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite, laddove risultino funzionali all'uso per il quale è stato rilasciato il titolo edilizio.*

Toscana  
 Art. 143 - LR 65/2014

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dallo strumento della pianificazione territoriale oppure dagli strumenti della pianificazione urbanistica vigenti o adottati, oppure dalla disciplina della Distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98).	<ul style="list-style-type: none"> <li>- un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione residenziale in misura superiore:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) al 5 per cento da 0 a 300 metri quadrati;</li> <li>2) al 2 per cento per la parte eccedente 300 metri quadrati;</li> </ol> </li> <li>- un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie calpestabile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore:                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1) al 5 per cento da 0 a 400 metri quadrati;</li> <li>2) al 2 per cento per la parte eccedente 400</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- la modifica dell'altezza dell'edificio in misura superiore a 30 centimetri qualora l'altezza dell'edificio sia stata prescritta in relazione a quella di altri edifici;</li> <li>- la riduzione delle distanze minime dell'edificio fissate nel titolo abilitativo dalle altre costruzioni e dai confini di proprietà, in misura superiore al 10 per cento, oppure in misura superiore a 20 centimetri dalle strade pubbliche o di uso pubblico, qualora l'allineamento dell'edificio sia stato prescritto in relazione a quello di altri edifici.</li> </ul> <p>Le variazioni concernenti la superficie e l'altezza costituiscono variazioni essenziali anche se inferiori ai limiti ove comportino aumento del numero dei piani o delle unità immobiliari.</p>		la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

	metri quadrati;			
--	-----------------	--	--	--

**Ulteriori indicazioni**

*Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle superfici relative ai vani accessori e ai volumi tecnici, nonché sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.*

*Gli interventi effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesaggistico ed ambientale o su immobili ricadenti nei parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo.*

**Umbria**  
**Art. 139 - LR 1/2015**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso nelle zone agricole di annessi rurali a fini residenziali, ovvero il mutamento della destinazione d'uso assentita che risulti in contrasto con la disciplina urbanistica o che comporti pregiudizio sotto il profilo igienicosanitario	- un incremento di entità superiore al 15 per cento dell'altezza l'aumento della SUC di oltre il 15 per cento di edifici sino a trecentocinquanta metri quadrati, di oltre il dieci per cento per edifici da trecentocinquanta a millesettecento metri quadrati, di oltre il cinque per cento per edifici eccedenti i millesettecento metri quadrati;	la localizzazione dell'area di sedime della costruzione completamente diversa in relazione all'area di pertinenza, tale da recare pregiudizio alle caratteristiche della zona sotto il profilo igienico-sanitario e degli allineamenti prescritti dal titolo abilitativo, da strumenti urbanistici o da atti di assenso, o comunque una riduzione superiore al dieci per cento delle distanze minime dalle costruzioni e dai confini;  l'aumento del numero dei piani	il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione) tale da configurare l'intervento stesso in una tipologia superiore rispetto a quella originaria	la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali

**Ulteriori indicazioni**

*Non costituiscono comunque variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità dei volumi tecnici e sul numero e la distribuzione interna delle unità abitative dell'edificio, nonché sulle opere pertinenziali. Non costituiscono difformità rispetto al titolo abilitativo il mancato completamento degli interventi o la realizzazione di minori superfici o volumetrie o altezze o parziali riduzioni dell'area di sedime, purché gli interventi non comportino difformità dalle prescrizioni del titolo abilitativo medesimo o del piano attuativo. Tali interventi sono rappresentati con idonea documentazione e comunicati con la*

*dichiarazione sottoscritta dal direttore dei lavori che assevera la conformità dell'opera rispetto al progetto comunque assentito (Art.138, comma 1, lettera b) alla quale sono allegati gli elaborati che rappresentano l'esatta consistenza delle opere.*



**Valle d'Aosta**  
**Art. 78 - LR 11/1998**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
mutamento della destinazione d'uso in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento della superficie utile abitabile o utilizzabile indicata in progetto	l'aumento della superficie utile abitabile o utilizzabile in misura compresa tra il venti e il trenta per cento di quella indicata in progetto;	l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata all'imposta della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto; l'aumento dell'altezza di un edificio, misurata nel punto più alto della copertura, in misura compresa tra il dieci e il venti per cento di quella indicata in progetto; l'esecuzione di un edificio in posizione sostanzialmente diversa da quella indicata in progetto, ancorché nello stesso lotto di terreno l'aumento del numero delle unità immobiliari in misura compresa tra il venticinque e il cinquanta per cento di quello indicato in progetto;	il mutamento del tipo di intervento edilizio rispetto a quello assentito, in relazione alla classificazione dei tipi di intervento sull'edificazione esistente contenuta nel PRG o, in difetto, nelle norme regionali o statali	la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

**Veneto**  
**Art. 92 - LR 61/1985**

<b>Mutamento d'uso</b>	<b>Aumento cubatura/superficie</b>	<b>Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione</b>	<b>Mutamento caratteristiche intervento</b>	<b>Violazione norme antisismiche</b>
<p>Mutamento sostanziale tra destinazioni residenziale, commerciale direzionale, produttiva o agricola con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee. Si ha mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di calpestio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità</p>	<p>Aumento della cubatura superiore a 1/5 del volume utile dell'edificio o un aumento dell'altezza superiore a 1/3, con esclusione delle variazioni che incidono solo sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative</p>	<p>Alterazione della sagoma della costruzione o la sua localizzazione nell'area di pertinenza, in modo da violare i limiti di distanza, anche a diversi livelli di altezza, recando sensibile pregiudizio alle esigenze della zona sotto il profilo igienico-sanitario, degli allineamenti previsti e dell'ordinata distribuzione dei volumi</p>	<p>che comporti una ristrutturazione urbanistica ai sensi della lettera e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, in luogo della ristrutturazione edilizia assentita ai sensi della lettera d) dell'art. 31 della legge stessa</p>	<p>violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche</p>