

Varianti, quando diventano abusi edilizi?

22 Ottobre 2018

Le opere realizzate in difformità dal progetto presentato possono essere sanate entro la fine dei lavori, ma in certi casi è necessario richiedere e ottenere un nuovo permesso di costruire. Con la sentenza 34148/2018, la Cassazione ha spiegato la differenza tra variante essenziale e variante leggera.

Varianti essenziali o leggere e abusi edilizi

La nozione di variante, ha spiegato la Cassazione, deve ricollegarsi a modificazioni qualitative o quantitative di non rilevante consistenza rispetto all'originario progetto.

Gli elementi da prendere in considerazione per stabilire l'entità della variante, hanno affermato i giudici, sono la superficie coperta, il perimetro, la volumetria, le distanze dalle proprietà viciniori, le caratteristiche funzionali e strutturali interne ed esterne del fabbricato.

Costituisce **variante essenziale**, si legge nella sentenza, ogni variante incompatibile con il disegno globale ispiratore del progetto edificatorio originario, sia sotto l'aspetto qualitativo che sotto l'aspetto quantitativo. Ai sensi dell'articolo 32 del testo Unico dell'Edilizia (**Dpr 380/2001**) potrà aversi variazione essenziale quando si verifica una o più delle seguenti condizioni: **mutamento della destinazione d'uso** che implichi variazione degli standards previsti dal DM 1444/1968; aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, da valutare in relazione al progetto approvato; modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza; mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito; violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

Sono invece **varianti leggere o minori**, continua la sentenza, le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie; non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia; non alterano la sagoma dell'edificio; non violano le prescrizioni eventualmente contenute nel permesso di costruire. In questi casi le opere possono essere realizzate con Segnalazione certificata di inizio attività (**SCIA**), che costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. L'articolo 22 del Dpr 380/2001 consente infatti di dare corso a questa tipologia di opere in difformità dal permesso di costruire e poi regolarizzarle entro la fine dei lavori.

Varianti o abusi edilizi? Il caso

Nel caso preso in esame dai giudici, con un permesso di costruire era stata autorizzata la realizzazione in zona agricola di un fabbricato con destinazione in parte agricola ed in parte residenziale. Un successivo permesso di costruire in variante aveva inoltre autorizzato la realizzazione, nella parte retrostante ed antistante del fabbricato, di due porticati con copertura in legno ed una struttura da destinare a riserva idrica nella parte retrostante.

Il sopralluogo effettuato in seguito aveva accertato che il fabbricato assentito era stato modificato rispetto al progetto e presentava la destinazione a residenza dei vani individuati sui grafici quali

depositi agricoli e che in adiacenza al porticato posteriore in corso di costruzione era stato realizzato un altro fabbricato di 42 metri quadri, non previsto dal progetto.

Si trattava, hanno affermato i giudici, di un cambio di destinazione d'uso, cioè una variante essenziale per la quale sarebbe stato necessario richiedere un nuovo permesso di costruire. L'intervento invece non era stato dichiarato e i giudici lo hanno considerato un abuso edilizio.