Variazioni essenziali: il quadro normativo regionale

21 Marzo 2025

Quando nel corso dei lavori è necessario apportare delle varianti al progetto edilizio si può correre il rischio di sbagliare e di eseguire un abuso edilizio se non si tiene conto di alcune discriminanti.

È, quindi, importante saper distinguere tra una:

- “variante non essenziale” comportante modificazioni di non rilevante consistenza rispetto al progetto approvato tale da non comportare un sostanziale e radicale mutamento del nuovo elaborato rispetto a quello oggetto di approvazione;
- “variante essenziale” ovvero quella caratterizzata da incompatibilità quali-quantitativa con il progetto edificatorio originario.

Il DPR 380/2001 (TU edilizia) non prevede espressamente la tipologia della variante essenziale ma per la sua definizione si tiene conto di quanto previsto nell’articolo 32 TU edilizia in tema di “variazioni essenziali” intesa come fascia

intermedia di abusi edilizi tra la totale difformità e la parziale difformità.

La normativa statale indica delle casistiche generiche rimettendo alle Regioni la relativa disciplina di dettaglio ed, in particolare, specifica che si ha variazione essenziale quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;
- 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.

Da un confronto tra le normative regionali ne emerge un panorama abbastanza diversificato con la previsione, in particolare, di percentuali e indicazioni molto differenti. Ciò è determinante anche ai fini dell'applicabilità del nuovo art. 36 bis Dpr 380/2001, come inserito dal DL 69/2024, come convertito con legge n. 105/2024, in tema di accertamento di conformità per difformità parziali e variazioni essenziali.

Nel Dossier sono state raccolte le casistiche regionali con la relativa disciplina di dettaglio.

Tra le modifiche intervenute dall'ultimo aggiornamento, si segnala in particolare nella Regione Piemonte la modifica delle caratteristiche degli interventi che costituiscono variazione essenziale (art. 6 Lr 19/1999).

In allegato il Dossier "Variazioni essenziali: quadro normativo regionale" aggiornato al 21 marzo 2025

Allegati

Variazioni_essenziali_quadro_normativo_regionale-marzo_2025
Apri