

**VARIAZIONI ESSENZIALI:
QUADRO NORMATIVO
REGIONALE**

16 ottobre 2025

INDICE

Abruzzo

Art.5 – LR 19/2025 “Disposizioni di attuazione del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)), come modificato dal decreto legge 29 maggio 2024, n. 69 (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica), convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105. Modifiche a leggi regionali e disposizioni per favorire il recupero, la riconversione e la riqualificazione delle aree produttive.”

Basilicata

Art.3 – LR 28/1991 “Norme in materia di controllo dell'attività edilizia e di recupero delle opere abusive.”

Provincia di Bolzano

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

Calabria

Art.13 – LR 25/2022 “Norme per la rigenerazione urbana e territoriale, la riqualificazione e il riuso”

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	<i>Art. 8 - LR 17/2015 "Riordino e semplificazione della normativa regionale in materia di edilizia"</i>
Molise	
Piemonte	<i>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»"</i>
Puglia	<i>Art.2- LR 26/1985 "Primi adempimenti regionali in materia di controllo, dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recuperi e sanatoria delle opere abusive."</i>
Sardegna	<i>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"</i>
Sicilia	<i>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"</i>
Toscana	<i>Art. 197 - LR 65/2014 "Norme per il governo del territorio"</i>
Provincia di Trento	<i>Art. 92 - LP 15/2015 "Legge provinciale per il governo del territorio"</i>
Umbria	<i>Art. 139 - LR 1/2015 "Testo Unico governo del territorio e materie correlate"</i>
Valle d'Aosta	<i>Art. 78 - LR 11/1998 "Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta" come modificata dalla LR 17/2012</i>
Veneto	<i>Art. 92 – LR.61/1985 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio"</i>

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.

Abruzzo
Art.5 – LR 19/2025

Mutamento d'uso	Modifica parametri	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
Mutamento della destinazione d'uso che comporti il passaggio tra le seguenti categorie funzionali: 1) residenziali; 2) produttive quali industriali, artigianali, direzionale e servizi; 3) turistico-ricettive; 4) commerciali; 5) agricole.	• <u>Aumento di entità dei parametri</u>: superficie fondiaria; carico urbanistico; sedime; superficie coperta; superficie totale; superficie lorda; superficie utile; superficie accessoria; superficie complessiva; volume totale o volumetria-complessiva; altezza lorda; altezza del fronte; altezza dell'edificio; altezza utile; distanze. • <u>Diminuzione dell'entità del parametro</u>: superficie permeabile. <u>secondo la seguente graduazione</u>: - dal 10% al 25% di edifici o singole unità immobiliari sino a 350mq di superficie utile; - dal 10% al 20 di edifici o singole unità immobiliari sino a 750mq di superficie utile; - dal 10% al 15% di edifici o singole unità immobiliari superiori a 750mq di superficie utile. Tali variazioni sono considerate essenziali solo a condizione che non configurino una delle fattispecie di totale difformità dal titolo previste dall'art. 31, comma 1, Dpr 380/2001.	Mutamento degli interventi sull'edificio esistente che comportino le trasformazioni dell'organismo edilizio descritte dall'art.3, lettera c) del Dpr 380/2001 (restauro e risanamento conservativo) in luogo di quelle previste dalle lettere a) e b) del medesimo art. 3 (manutenzione ordinaria e straordinaria).	Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, intendendosi qualunque difformità rispetto al progetto depositato o autorizzato. Costituisce altresì variazione essenziale il mancato deposito sismico previsto per la tipologia di intervento originario. L'assenza dell'autorizzazione sismica richiesta per la tipologia di intervento previsto nel progetto approvato all'epoca è soggetta al regime dell'accertamento di conformità disciplinato dall'articolo 36 del D.P.R. 380/2001.

Basilicata
Art. 3 – LR 28/1991

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento di destinazione d'uso, mediante l'esecuzione di opere, che necessitano di concessione edilizia a norma dell'art. 2 della medesima legge.	-aumento della cubatura, rispetto al progetto approvato, (che non comporti modifiche delle superfici di solaio) superiore al 15%, per edifici fino a mc. 1000, al 10%, per edifici da mc. 1001 a mc. 2000, al 6% per edifici eccedenti i 2000 mc; -aumento della cubatura, rispetto a quella del progetto approvato, (che comporti anche aumento delle superfici di solaio), maggiore del 15% per edifici fino a mc. 500, del 10% per edifici da 501 1000 mc., del 6% per edifici da 1001 a 5000 mc., del 2,50% per edifici eccedenti mc. 5000, con aumento della superficie del solaio di oltre 15% per edifici fino a 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 6% per edifici da 301 a 1500 mq., di oltre il 2,5% per edifici a superficie maggiore di 1500 mq. Al fine dell'applicazione della presente norma, la superficie di solaio è da intendersi quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano, di quella di calpestio dei piani terreni o seminterrati se abitabili e di quello di sottotetto se praticabile; -aumento della superficie destinata a balconi, rispetto a quella di progetto, oltre il 50%.	modifica essenziale della localizzazione dell'edificio nell'ambito dell'area asservita alla costruzione.	-aumento dell'altezza, rispetto a quella di progetto, superiore al 10% per edifici di altezza fino a ml. 10,50, al 7% per edifici di altezza superiore a ml. 10,50; -mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5 settembre 1978, n. 457, tale da comportare la realizzazione di un intervento soggetto a concessione e non ad autorizzazione; -modifica della sagoma in proiezione orizzontale e verticale, ad esclusione dei balconi e degli oggetti, che si discosti di oltre il 15% dalla sagoma di progetto.	violazioni in materia di edilizia sismica, non attinenti ad atti procedurali, tali da determinare interventi di adeguamento sismico diversi dal ripristino e dal rinforzo degli elementi strutturali già realizzati, circostanza da verificare mediante calcolo statico di verifica redatto ai sensi delle norme tecniche vigenti, da depositare ai sensi della Le 40/1982. legge regionale 29 novembre 1982, n. 40

Ulteriori disposizioni:

- *per volumetrie accessorie bisognerà intendere quelle conseguenti la realizzazione di opere che non portano ad episodi immobiliari completi ed autonomi, alla realizzazione di spazi per parcheggio (anche chiusi ed autonomi) o a volumetrie realizzate all'interno di manufatti quali pensiline di accesso ecc., se attinenti necessità tecniche;*
- *La diversa ubicazione di una costruzione all'interno dell'area di pertinenza, ove non contrastante con norme edilizie ed urbanistiche in vigore al momento della modifica e contenuta entro ml. 2 oltre il perimetro di ingombro previsto in progetto, costituisce variante in corso d'opera di cui all'art. 15 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, sempre che siano verificate le altre condizioni e con le esclusioni contenute nello stesso articolo.*

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 m³; 1.2) al 10 per cento dai successivi 1.001 m³ sino a 3.000 m³; 1.3) al 5 per cento dai successivi 3.001 m³ sino a un massimo di 30.000 m³; 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 m²; 2.2) al 10 per cento dai successivi 401 m² sino a 1.000 m²; 2.3) al 5 per cento dai successivi 1.001 m² sino a un massimo di 10.000 m².	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.

Calabria
Art. 13- LR 25/2022

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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 57 della L.R. 19/2002.	aumento di entità superiore al 5 per cento di uno dei seguenti parametri: superficie coperta, superficie utile lorda, volumetria	-riduzione di entità superiore al 10 per cento di uno dei seguenti parametri: distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade; -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.		violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali

Ulteriori disposizioni:

- *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 di cui sopra, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico, ambientale e idrogeologico, nonché su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal permesso. Tutti gli altri interventi sui medesimi immobili sono considerati variazioni essenziali;*
- *Per gli interventi di cui agli articoli 4 (programma comunale di rigenerazione urbana e territoriale), 5 (ristrutturazione edilizia con ampliamento), 6 (sostituzione edilizia con ampliamento), 7 (recupero dei sottotetti, seminterrati e interrati) e 8 (decostruzione), le variazioni essenziali di cui al presente articolo non costituiscono variante allo strumento urbanistico comunale vigente e ai relativi strumenti attuativi se rispettano le condizioni di cui all'articolo 10, comma 6 della medesima legge.*

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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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 o dell'articolo 17 ter della legge regionale 23/2004.*

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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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;
- Per il patrimonio edilizio esistente alla data del 31 marzo 2003 costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche che comportino, anche singolarmente:
 - a) mutamento della destinazione d'uso in altra non consentita per la zona dagli strumenti urbanistici comunali vigenti o adottati, qualora comporti modifiche degli standard;
 - b) aumento superiore al 25 per cento del volume, delle superfici utili, della superficie coperta o dell'altezza del fabbricato in relazione al progetto approvato;
 - c) diversa localizzazione del fabbricato, tale che nessun punto del sedime dello stesso sia compreso in quello assentito, qualora emergano anche difformità in termini di volumi, superfici o altezze realizzate ovvero rispetto alle destinazioni d'uso autorizzate;
 - d) violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, purché la violazione non riguardi esclusivamente gli adempimenti procedurali.

Lazio
Art. 17 - LR 15/2008

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
-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 superiore al 15 per cento del volume o della superficie lorda complessiva del fabbricato.	-modifica dell'altezza quando, rispetto al progetto approvato, questa sia superiore a metri 1,5 per edifici fino a quattro piani e al 10 per cento per gli edifici oltre i quattro piani, 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 15 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 delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'articolo 3 del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche ad esclusione di quelli che ricadono nel comma 1, lettere a) e b), dello stesso articolo (manutenzione ordinaria e straordinaria).	Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali.

Ulteriori indicazioni

- *La modifica della localizzazione del fabbricato non è comunque considerata variazione essenziale quando, a prescindere dai limiti stabiliti nel comma 1, lettera f) in merito alla modifica della localizzazione, rimangono invariate le destinazioni d'uso, non aumentino l'altezza della costruzione, il volume o le superfici lorde assentite e*

sempre che la nuova localizzazione non contrasti con leggi, norme e regolamenti;

- *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 di cui sopra, effettuati su immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ambientale ed idrogeologico, nonché su immobili ricadenti in aree naturali protette nazionali e regionali, sono considerati in totale difformità dal titolo abilitativo;*
- *Le tolleranze costruttive di cui all'articolo 34 bis del d.p.r. 380/2001 e successive modifiche non rientrano in ogni caso tra le variazioni essenziali.*

Liguria
Art. 44 - LR 16/2008

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento parziale della destinazione d'uso comportante alternativamente: 1) l'insediamento di una diversa destinazione d'uso non consentita dallo strumento urbanistico generale; 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.	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: 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; 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	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.	mutamenti delle caratteristiche degli interventi edilizi di ristrutturazione edilizia, comportanti il passaggio ad interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica.	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali.

	almeno: 1.1 il 7 per cento della superficie coperta per edifici sino a 2.000 metri quadrati di superficie coperta; 1.2 il 5 per cento della superficie coperta per edifici sino a 5.000 metri quadrati di superficie coperta; 1.3 il 3 per cento della superficie coperta per edifici oltre 5.000 metri quadrati di superficie coperta; - 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.			
<u>Ulteriori indicazioni</u> 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

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, salvo che il soggetto interessato attui quanto disposto dai commi 4 e 5 dell'articolo 51.	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: 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore: 1.1) al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi; 1.2) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi; 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	modifiche: - dell'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 assentito 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.

	pavimento in misura superiore: 2.1) al 7,5 per cento da zero a quattrocento metri quadrati; 2.2) al 3 per cento dai successivi quattrocentouno metri quadrati a mille metri quadrati; 2.3) all'1,2 per cento dai successivi milleuno metri quadrati sino e non oltre diecimila metri quadrati.			
<u>Ulteriori indicazioni</u> • 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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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.	- 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; - l'aumento del numero dei piani.	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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal DM 2 aprile 1968, n. 1444 e dagli articoli 21 e 22 della l.r. 56/1977	aumento di entità superiore al 20 per cento della superficie lorda o del volume, al netto dell'entità di cui al comma 2 (entità delle cubature accessorie, volumi tecnici e distribuzione interna delle singole unità abitative), in relazione al progetto approvato	- variazione di entità superiore al 10 per cento dei parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato; - 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 e la riduzione della distanza da altri fabbricati, dai confini di proprietà e dalle strade rispetti i limiti normativamente disposti.	- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dei tipi d'intervento di cui all' del D.P.R. 380/200; - variazioni al progetto approvato che comportino un'opera sostanzialmente diversa per conformazione o strutturazione.	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attiene a fatti procedurali

Ulteriori indicazioni

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

essenziali.

Puglia
Art.2 – LR 26/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento della destinazione d'uso dell'edificio o di una parte di esso, superficie almeno al 50% della superficie utile.	aumento della cubatura, oltre il 15% per edifici sino a 500 mc., oltre il 10% per edifici da 501 a 1.000 mc., oltre il 5% per edifici da 1.001 a 5.000 mc., oltre il 2,50% per edifici eccedenti i 5.000 mc. spetto a quella del progetto approvato, ovvero l'aumento delle superfici di solaio di oltre il 15% per edifici sino 150 mq., di oltre il 10% per edifici da 151 a 300 mq., di oltre il 5% per edifici da 301 a 1.500 mq. e di oltre il 2,50% per edifici aventi superfici di solaio maggiori. Ai fini delle presenti disposizioni la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai d'interpiano e di quello di copertura.	modifiche dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi da quelli dei punti a) e b), che non sono derogabili ai sensi di leggi statali e regionali nonché di regolamenti comunali, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione all'area di pertinenza.	mutamento sostanziale delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito in relazione alla classificazione dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.	violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, non attinenti a fatti procedurali, che comporti un rischio sismico individuabile mediante calcolo statistico effettuato ai sensi del D.M. 2 luglio 1981.

Sardegna
Art. 5 - LR 23/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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.	aumento superiore al 20% della cubatura o della superficie coperta, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10% in tutti gli altri casi.	- riduzione in misura superiore al 20%, per i soli fabbricati esistenti alla data del 24 maggio 2024, e del 10%, in tutti gli altri casi, di uno dei seguenti parametri: 1) distanza da altri fabbricati; 2) distanza dai confini del lotto; 3) distanza dalle strade; - 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%.		

Ulteriori indicazioni

- Non si ritengono, comunque, variazioni essenziali quelle in diminuzione rispetto ai volumi assentiti nonché quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna dei singoli immobili.
- Gli interventi in esame 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.

Sicilia
Art. 12 – LR 16/2016

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 dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444	un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento	-un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento; -la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti; Rientrano in questa fattispecie una diversa ubicazione o un diverso orientamento del fabbricato all'interno del lotto rispetto al progetto assentito alla fine. Le variazioni non possono comunque comportare aumenti nel numero dei piani e delle unità abitative. 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.	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	la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.

--	--	--	--	--

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.*
- *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.*
- *Non concorrono alla valutazione delle variazioni essenziali quelle che riguardano la dimensione delle scale degli androni e dei corpi tecnici necessari per allocare impianti tecnologici e tutte le altre destinazioni previste dal decreto ministeriale 10 maggio 1977, n. 801 e quelle relative agli spessori e alle grandezze definiti dalla Lr 4/2005.*
- *Le disposizioni in materia di variazioni essenziali si applicano anche agli edifici esistenti o in corso di costruzione.*

Toscana
Art. 197 - 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).	- un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione residenziale in misura superiore: 1) al 8 per cento da 0 a 300 metri quadrati; 2) al 3 per cento per la parte eccedente 300 metri quadrati; - un incremento della volumetria complessiva con aumento della superficie utile con destinazione diversa da quella residenziale in misura superiore: 1) al 8 per cento da 0 a 400 metri quadrati; 2) al 3 per cento per la parte eccedente 400 metri quadrati.	- 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; - 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. 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.		la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.
<u>Ulteriori indicazioni</u> • 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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante ai sensi dell'art. 74, comma 3 della lr 11/1998.	l'aumento della superficie utile in misura compresa tra il 20% e il 35% 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 diversa da quella indicata in progetto, purché nello stesso lotto, ferme restando le disposizioni del comma 2-bis dell'articolo 80-bis lr 11/1998.	l'esecuzione di un intervento edilizio ricadente in una tipologia superiore rispetto a quella assentita, in relazione alla classificazione dei tipi di intervento di cui al comma 4 dell'articolo 59 lr 11/1998.	la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti meramente procedurali.
<u>Ulteriori indicazioni</u> Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle superaci accessorie e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative ferme restando le disposizioni dell'articolo 80-bis lr 11/1998 (tolleranze costruttive).				

Veneto
Art. 92 - LR 61/1985

Mutamento d'uso	Aumento cubatura/superficie	Modifiche parametri urbanistici/edilizi o localizzazione	Mutamento caratteristiche intervento	Violazione norme antisismiche
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 comporti l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità.	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.	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.	Intervento 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	violazione delle norme tecniche relative alle costruzioni antisismiche