

# Edilizia e Territorio

## Abusi edilizi/2. Il regime da seguire per farsi approvare le varianti in corso d'opera

9 maggio 2017 - C.C.-G.I.

Il permesso in variante sarà, quindi, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale, all'originario permesso

Che differenza c'è tra variazioni essenziali (articolo 32 del Testo unico dell'edilizia) e varianti? La similitudine (anche terminologica) tra questi due concetti genera spesso nella pratica una diffusa confusione sulla disciplina - non solo sanzionatoria - da applicare.

La sentenza del Consiglio di Stato 1484/2017 si presenta interessante anche perché chiarisce le differenze sostanziali e procedurali tra questi due concetti. In dettaglio secondo i giudici di Palazzo Spada:

- il concetto di variazione essenziale attiene alle modalità di esecuzione di opere edilizie autorizzate con un permesso di costruire. In altri termini, quando un progetto viene realizzato con caratteristiche quali - quantitative notevolmente differenti rispetto all'autorizzato, si sono determinate "variazioni essenziali" al progetto;

- si realizza una variante edilizia, invece, quando nel corso dell'attività costruttiva si rendono necessarie modificazioni qualitative o quantitative «di non maggiore consistenza» per le quali viene richiesto un permesso di costruire in variante.

La differenza concettuale si riflette infatti sul profilo autorizzativo. È bene chiarire che entrambe le difformità, trattandosi, appunto di scostamenti da un titolo autorizzativo, necessitano per la loro legittimazione di un nuovo permesso (altrimenti, come indicato all'articolo, si procede con la demolizione del non conforme). Ma qual è il regime giuridico del nuovo permesso?

L'autorizzazione delle varianti edilizie in senso proprio, non discostandosi sostanzialmente dal primo progetto autorizzato, si aggancerà al precedente titolo autorizzativo. Il permesso in variante sarà, quindi, complementare ed accessorio, anche sotto il profilo temporale, all'originario permesso.

Al contrario, per la sua notevole differenza rispetto al progetto autorizzato, la variazione essenziale non può trovare il proprio fondamento autorizzativo nel primo titolo edilizio. Ne consegue che il permesso per le variazioni essenziali, autorizzando un manufatto completamente diverso, sarà nuovo ed autonomo e soggiacerà alla disciplina urbanistica vigente al momento del suo rilascio. Con la conseguenza pratica che la normativa comunale applicabile alla richiesta del permesso per autorizzare le variazioni essenziali potrebbe non consentirle e imporre, di conseguenza, la demolizione.