Quadro introduttivo

In materia edilizia le **varianti in corso d'opera rispetto a un permesso di costruire** riguardano le modifiche apportate a un intervento edilizio già assentito mediante permesso di costruire.

La disciplina ruota principalmente intorno agli artt. 22, 31, 32, 34, 34-ter, 36-bis e 44 del d.P.R. n. 380/2001.

Non va considerato decisivo il nomen iuris utilizzato dal privato o dall'amministrazione: una pratica denominata "variante in corso d'opera" deve essere qualificata in base al contenuto effettivo delle opere, alla loro incidenza sul progetto originario e al rapporto con i parametri urbanistico-edilizi.

La denominazione della pratica effettuata dall'interessato non sostituisce tale verifica. Il Consiglio di Stato ha chiarito che il giudice e l'amministrazione devono qualificare l'atto secondo il suo contenuto sostanziale e lo scopo effettivamente perseguito, anche quando l'istanza sia formalmente presentata come "variante in corso d'opera" (Cons. Stato, sentenza n. 1031 del 2024).

La distinzione fondamentale è tra:

- varianti leggere o non essenziali realizzabili mediante SCIA;
- varianti in senso proprio, non essenziali, che richiedono un permesso di costruire in variante;
- varianti essenziali, che richiedono un nuovo e autonomo permesso di costruire;
- totale difformità, quando l'opera realizzata costituisce un organismo edilizio integralmente diverso da quello assentito;
- parziale difformità, quando la modifica riguarda singoli elementi dell'opera autorizzata senza trasformare integralmente l'organismo edilizio.

La qualificazione deve essere compiuta attraverso una valutazione complessiva dell'intervento, evitando sia di attribuire natura essenziale a qualsiasi modifica, sia di frammentare artificiosamente un intervento unitario in singole variazioni apparentemente minori.

1. La disciplina normativa statale

1.1. Il permesso di costruire originario e il principio di conformità

Il permesso di costruire abilita l'intervento descritto negli elaborati progettuali approvati e alle condizioni eventualmente contenute nel titolo. Il titolare, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori sono responsabili della conformità dell'opera alla normativa urbanistica, agli strumenti urbanistici, al permesso e alle modalità esecutive stabilite nel titolo, secondo l'art. 29 del d.P.R. n. 380/2001 (art. 29 d.P.R. n. 380/2001).

Ne deriva che la modifica dell'intervento durante l'esecuzione non è giuridicamente neutra. Occorre verificare se essa:

- rientri ancora nell'ambito del titolo originario;
- costituisca una variante assoggettabile a SCIA;
- richieda un permesso di costruire in variante;
- debba essere trattata come nuovo e autonomo intervento edilizio;
- integri una difformità già realizzata, eventualmente suscettibile di accertamento di conformità.

1.2. Le varianti realizzabili mediante SCIA

L'art. 22, comma 2, del d.P.R. n. 380/2001 consente di realizzare mediante SCIA le varianti al permesso di costruire che, cumulativamente:

- non incidano sui parametri urbanistici;
- non incidano sulle volumetrie;
- non modifichino la destinazione d'uso;
- non modifichino la categoria edilizia;
- non alterino la sagoma dell'edificio quando esso sia sottoposto a vincolo ai sensi del d.lgs. n. 42/2004;
- non violino le prescrizioni contenute nel permesso di costruire.

La SCIA costituisce parte integrante del procedimento relativo al permesso principale e può essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (art. 22 d.P.R. n. 380/2001). L'articolo 22, comma 2-bis stabilisce infatti che:

"*2-bis. Sono realizzabili mediante segnalazione certificata d'inizio attività e comunicate a fine lavori con attestazione del professionista, le varianti a permessi di costruire che non configurano una variazione essenziale, a condizione che siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie e siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso prescritti dalla normativa sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico e dalle altre normative di settore*".

La disposizione richiede quindi una verifica cumulativa. Non basta che la modifica sia quantitativamente modesta o che comporti una riduzione della volumetria. Anche una riduzione, infatti, può accompagnarsi a una diversa sagoma, a una diversa localizzazione, a un diverso numero di piani o a una radicale trasformazione dell'impianto progettuale.

Il Consiglio di Stato ha sottolineato che la natura pertinenziale dell'opera non è sufficiente a ricondurre la modifica alla variante leggera: devono ricorrere tutti i requisiti previsti dalla norma, e la variante deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori (Cons. Stato, sentenza n. 8414 del 2019).

1.3. Le varianti non essenziali ex art. 22, comma 2-bis

L'art. 22, comma 2-bis, disciplina le varianti a permessi di costruire che **non configurano una variazione essenziale**. Esse possono essere realizzate mediante SCIA, purché:

- siano conformi alle prescrizioni urbanistico-edilizie;
- siano attuate dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso richiesti dalla disciplina sui vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, storico-artistici, archeologici e dalle altre normative di settore;
- siano comunicate a fine lavori con attestazione del professionista.

La disposizione ha ampliato il campo delle modifiche eseguibili mediante SCIA rispetto alla disciplina più restrittiva dell'art. 22, comma 2. Tuttavia, essa non consente di utilizzare la SCIA per una variazione essenziale, né per sanare indistintamente opere già abusive.

La giurisprudenza ha qualificato la disciplina dell'art. 22, comma 2-bis come speciale rispetto al regime ordinario, evidenziando che, nei limiti delle variazioni non essenziali, la SCIA può operare anche quando le opere avrebbero astrattamente richiesto un permesso di costruire, purché ricorrano le condizioni della disposizione e siano rispettati i vincoli applicabili (TAR Toscana, sentenza n. 159 del 2025).

Questa lettura non elimina, però, l'esigenza di una valutazione sostanziale. La SCIA non può essere utilizzata per qualificare retroattivamente come semplice variante un progetto nuovo, sostitutivo o radicalmente diverso dal precedente.

1.4. Il ruolo della legislazione regionale

L'art. 22, comma 4, del d.P.R. n. 380/2001 consente alle Regioni a statuto ordinario di ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni sui titoli edilizi, fermo restando il mantenimento delle sanzioni penali previste dall'art. 44.

La disciplina regionale può quindi incidere:

- sui limiti delle varianti leggere;
- sulla qualificazione delle variazioni essenziali;
- sulla procedura di presentazione e attestazione;
- sui rapporti tra permesso, SCIA e fine lavori;
- sui regimi specifici per immobili vincolati o collocati in determinate zone.

L'analisi concreta richiede perciò sempre il controllo della legge regionale applicabile ratione loci e ratione temporis. Non è sufficiente applicare automaticamente la sola disciplina statale.

La giurisprudenza regionale mostra che la disciplina locale può essere anche più rigorosa di quella statale. Per esempio, il TAR Lazio ha applicato la disciplina regionale laziale secondo cui, in presenza di vincolo paesaggistico, determinate modifiche dovevano essere trattate come variazioni essenziali e richiedevano un permesso di costruire in variante, non essendo sufficiente una SCIA (TAR Lazio, Roma, sentenza n. 10734 del 2019).

Ne consegue che l'art. 22 del d.P.R. n. 380/2001 costituisce il quadro nazionale di riferimento, ma la qualificazione finale può dipendere dalla normativa regionale, purché nel rispetto dei limiti derivanti dalla legislazione statale e dalle norme di tutela sovraordinate.

2. Le categorie elaborate dalla normativa e dalla giurisprudenza

2.1. Varianti leggere o minori

Le varianti leggere sono quelle che non incidono sugli elementi essenziali dell'intervento e rispettano cumulativamente i presupposti dell'art. 22, comma 2, oppure rientrano nell'ambito dell'art. 22, comma 2-bis.

In linea generale, esse possono riguardare modifiche:

- distributive;
- interne;
- esecutive;
- funzionali all'adeguamento del progetto alle esigenze emerse durante i lavori;
- di dettaglio;
- non incidenti sulla volumetria complessiva;
- non incidenti sui parametri urbanistici;
- non comportanti un mutamento rilevante della destinazione d'uso;
- non modificative della categoria edilizia;
- rispettose delle prescrizioni del permesso.

L'art. 32, comma 2, esclude espressamente che possano essere considerate variazioni essenziali quelle che incidono sull'entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative (art. 32 d.P.R. n. 380/2001).

L'esclusione non significa, tuttavia, che ogni intervento su un volume accessorio o su un volume tecnico sia automaticamente irrilevante. Anche tali elementi devono essere valutati nel quadro complessivo dell'opera e alla luce della disciplina regionale e degli strumenti urbanistici.

2.2. Varianti in senso proprio

Le varianti in senso proprio sono modifiche qualitative o quantitative non irrilevanti, ma comunque compatibili con il progetto originario e tali da non trasformarlo radicalmente.

Esse possono richiedere un **permesso di costruire in variante**, normalmente complementare e accessorio rispetto al permesso originario. La variante in senso proprio non comporta la nascita di un intervento completamente nuovo, ma modifica il progetto già assentito mantenendone l'identità sostanziale.

Gli indici da considerare sono, tra gli altri:

- superficie coperta;
- perimetro;
- sagoma;
- volumetria;
- altezza;
- numero dei piani;

- area di sedime;
- distanze;
- caratteristiche tipologiche;
- caratteristiche funzionali;
- caratteristiche strutturali;
- destinazione d'uso;
- prescrizioni specifiche contenute nel titolo.

La giurisprudenza amministrativa ha individuato il discrimine nella compatibilità delle modifiche con il disegno globale originario: la modifica resta una variante quando l'edificio può ancora considerarsi regolato dal primo titolo; si è invece in presenza di un nuovo titolo quando il progetto risulta modificato in modo rilevante sotto il profilo quantitativo o qualitativo (TAR Puglia, Bari, sentenza n. 1264 del 2017).

2.3. Varianti essenziali

Le variazioni essenziali sono individuate dall'art. 32 del d.P.R. n. 380/2001, che demanda alle Regioni la determinazione dei casi concreti, nel rispetto dei criteri statali.

L'essenzialità ricorre esclusivamente quando si verifica una o più delle seguenti condizioni:

- mutamento della destinazione d'uso che comporti variazione degli standard;
- aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio, da valutare in relazione al progetto approvato;
- modifiche sostanziali dei parametri urbanistico-edilizi;
- modifica della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza;
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento assentito;
- violazione della normativa antisismica, salvo che si tratti di violazioni meramente procedurali.

Le variazioni essenziali richiedono un **nuovo e autonomo permesso di costruire**, non una semplice SCIA e neppure, di regola, un permesso in variante meramente accessorio.

La conseguenza temporale è rilevante: per il nuovo permesso si applica la disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento della realizzazione o della richiesta della variante essenziale, non necessariamente quella vigente al momento del permesso originario. Il principio è stato ribadito dalla giurisprudenza amministrativa e penale (Cons. Stato, sentenza n. 592 del 2024; Cass. pen., Sez. III, sentenza n. 52977 del 2018).

Sono stati ritenuti indicativi di una variazione essenziale, a seconda del loro rilievo complessivo:

- diversa sagoma;
- diversa volumetria;
- diversa altezza;
- diversa area di sedime;
- diverso numero di piani;

- variazione significativa della superficie utile;
- spostamento dell'edificio;
- modifica sostanziale della struttura portante;
- modifica delle caratteristiche funzionali dell'organismo edilizio;
- mutamento rilevante della destinazione d'uso.

Il Consiglio di Stato ha, per esempio, escluso che potessero essere considerate semplici varianti in corso d'opera modifiche riguardanti la struttura portante, il numero dei piani, la superficie utile e la volumetria complessiva dell'edificio (Cons. Stato, sentenza n. 592/24.

Una pronuncia più recente ha qualificato come nuova costruzione, e non come semplice ristrutturazione o variante, un intervento caratterizzato da sopraelevazione, ampliamento della sagoma, diversa conformazione plano-volumetrica e rilevante incremento di superfici e altezze (Cons. Stato, sentenza n. 6347 del 2026).

Nel Veneto le variazioni essenziali sono previste dall'articolo 92 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61: il TAR Veneto ha confermato l'applicabilità di tale articolo, per esempio, con la sentenza n. 357 del 2021.

2.4. Totale difformità

L'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001 definisce eseguiti in totale difformità gli interventi che comportano:

- la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione;
- l'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto, tali da costituire un organismo edilizio o una sua parte con specifica rilevanza e autonomamente utilizzabile (art. 31 d.P.R. n. 380/2001).

La totale difformità deve essere valutata unitariamente, considerando l'opera nel suo complesso. Non è corretto isolare singole modifiche per sostenere che ciascuna, presa autonomamente, sarebbe di modesta entità.

La Cassazione penale ha distinto la valutazione unitaria della totale difformità dalla valutazione analitica della parziale difformità: la prima presuppone un organismo edilizio integralmente diverso, mentre la seconda riguarda elementi specifici dell'opera assentita realizzati con modalità differenti (Cass. pen., Sez. III, sentenza n. 40541 del 2014).

La totale difformità è equiparata, sul piano amministrativo, all'assenza del permesso di costruire, con applicazione dell'ordine di demolizione e delle conseguenze acquisitive previste dall'art. 31.

2.5. Parziale difformità

La parziale difformità ricorre quando l'intervento è riconducibile al progetto assentito, ma alcuni elementi sono stati realizzati in modo diverso.

L’art. 34 prevede, in via ordinaria, la rimozione o demolizione delle opere eseguite in parziale difformità. Se la demolizione non può avvenire senza pregiudicare la parte conforme, può trovare applicazione la sanzione pecuniaria sostitutiva, secondo le condizioni previste dalla norma (art. 34 d.P.R. n. 380/2001).

La fiscalizzazione non è però un’alternativa automaticamente disponibile sin dall’inizio. La giurisprudenza amministrativa la colloca normalmente nella fase esecutiva dell’ordine di demolizione, dopo l’accertamento tecnico dell’impossibilità di procedere alla rimozione senza pregiudizio per la parte conforme (Cons. Stato, sentenza n. 3427 del 2024; Cons. Stato, sentenza n. 6172 del 2025).

In materia possono altresì rilevare l’articolo 34-ter e il 36-bis del DPR 380 del 2001, introdotti col “Salva casa”.

3. Il criterio della valutazione complessiva

La qualificazione non può dipendere da una percentuale isolata. Il fatto che l’incremento o la riduzione volumetrica sia contenuto entro una determinata soglia non esclude automaticamente l’essenzialità della variante, se la modifica incide su altri elementi strutturali del progetto.

La valutazione deve considerare:

- il progetto originariamente approvato;
- l’opera effettivamente realizzata o progettata in variante;
- la funzione dell’intervento;
- l’area di sedime;
- la sagoma;
- la volumetria;
- la superficie;
- le altezze;
- i distacchi;
- la localizzazione;
- il numero dei piani;
- la struttura;
- la destinazione d’uso;
- le prescrizioni del permesso;
- i vincoli insistenti sull’area;
- la normativa regionale applicabile;
- il rapporto funzionale tra le diverse opere.

Il Consiglio di Stato ha escluso che una domanda formalmente qualificata come variante possa essere considerata tale quando, nella sostanza, mira a sostituire il progetto precedente o a superare contestazioni relative ad abusi già realizzati. In simili casi il Comune deve esaminare la pratica come nuovo progetto o come istanza di regolarizzazione, esercitando i propri poteri di vigilanza (Cons. Stato, sentenza n. 1031 del 2024).

Analogamente, il TAR Campania ha ritenuto che non sia possibile scorporare le modifiche realizzate su una singola unità immobiliare dalle altre difformità riguardanti l'intero edificio quando tutte le opere siano collegate da un nesso unitario e abbiano inciso sulla volumetria complessiva. Gli abusi devono essere esaminati nel loro insieme, senza utilizzare la parcellizzazione per eludere il regime autorizzatorio (TAR Campania, Napoli, sentenza n. 4580 del 2024).

4. Il momento di presentazione della variante

La nozione di variante "in corso d'opera" presuppone, in linea generale, che il procedimento edilizio relativo al titolo principale sia ancora aperto e che i lavori non siano stati dichiarati ultimati.

Per le varianti di cui all'art. 22, comma 2, la SCIA deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori. La giurisprudenza ha ricondotto tale limite alla natura accessoria della variante rispetto al procedimento principale (Cons. Stato, sentenza n. 8414 del 2019).

L'art. 22, comma 2-bis, consente invece che le varianti non essenziali siano comunicate a fine lavori, con attestazione del professionista, purché siano conformi e siano stati acquisiti gli atti di assenso eventualmente necessari.

Tale meccanismo non deve essere confuso con una sanatoria. La comunicazione a fine lavori è uno strumento previsto dalla legge per determinate varianti non essenziali; non legittima automaticamente opere che, al momento della loro realizzazione, erano prive del titolo richiesto.

La giurisprudenza ha infatti distinto:

- la variante non essenziale legittimamente eseguibile e successivamente attestabile nei limiti dell'art. 22, comma 2-bis;
- la difformità sostanziale già realizzata senza il necessario titolo, che deve essere trattata attraverso il procedimento sanzionatorio o di accertamento di conformità.

5. Vincoli paesaggistici, storico-artistici, ambientali e idrogeologici

L'art. 22, comma 6, stabilisce che la realizzazione degli interventi edilizi su immobili sottoposti a tutela storico-artistica, paesaggistico-ambientale o dell'assetto idrogeologico è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle normative di settore (art. 22 d.P.R. n. 380/2001).

Pertanto, anche quando la variante sarebbe astrattamente non essenziale, occorre verificare:

- se la modifica incida sul bene tutelato;
- se alteri la sagoma, i prospetti o l'aspetto esteriore;
- se sia necessario un nuovo atto di assenso;
- se il titolo paesaggistico originario copra effettivamente la variante;
- se la legislazione regionale preveda un regime più rigoroso;

- se la variante sia stata eseguita prima dell'acquisizione dell'autorizzazione prescritta.

La disciplina statale ammette la SCIA per le varianti non essenziali soltanto dopo l'acquisizione degli eventuali atti di assenso richiesti dalla normativa sui vincoli. Il mancato rispetto di questa sequenza può impedire la formazione di un titolo valido.

La giurisprudenza non è tuttavia uniforme in astratto sul rilievo da attribuire al vincolo, poiché la soluzione dipende anche dalla disciplina regionale applicabile. Il TAR Lazio ha valorizzato una norma regionale che qualificava come essenziali tutte le varianti eseguite su immobili vincolati, mentre il TAR Toscana ha applicato l'art. 22, comma 2-bis, riconoscendo la possibilità di una variante non essenziale anche per opere realizzate su immobile vincolato, purché fossero rispettate le condizioni relative alla sagoma e fossero acquisiti gli atti di assenso necessari (TAR Lazio, Roma, sentenza n. 10734 del 2019; TAR Toscana, sentenza n. 159 del 2025).

Occorre quindi evitare una conclusione generale secondo cui il vincolo renderebbe sempre essenziale qualunque modifica oppure, al contrario, consentirebbe sempre il ricorso alla SCIA. La verifica deve essere svolta sulla base della specifica disciplina statale, regionale e di tutela.

6. Conseguenze della realizzazione senza il titolo necessario

6.1. Ordine di demolizione

Quando la variante costituisce una variazione essenziale o una totale difformità, l'amministrazione deve applicare il regime dell'art. 31: accertamento dell'abuso, ingiunzione di rimozione o demolizione e, in caso di inottemperanza, acquisizione gratuita dell'area e dell'opera nei limiti previsti dalla legge (art. 31 d.P.R. n. 380/2001).

Quando ricorre una parziale difformità, trova applicazione l'art. 34, con rimozione o demolizione e possibile sanzione pecuniaria sostitutiva in caso di impossibilità tecnica di demolizione senza pregiudizio per la parte conforme (art. 34 d.P.R. n. 380/2001).

L'ordine di demolizione è normalmente un atto vincolato e non richiede una motivazione specifica sull'interesse pubblico concreto e attuale, poiché l'interesse al ripristino della legalità urbanistico-edilizia è considerato insito nell'accertamento dell'abuso. La questione della fiscalizzazione appartiene alla fase successiva ed esecutiva.

6.2. Accertamento di conformità

Il regime della regolarizzazione varia in base alla natura dell'abuso.

Per gli interventi in assenza di permesso o in totale difformità, l'art. 36 richiede la conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della domanda, secondo il tradizionale criterio della doppia conformità (art. 36 d.P.R. n. 380/2001).

Per le ipotesi di parziale difformità, variazioni essenziali e determinate violazioni relative alla SCIA, l'art. 36-bis prevede un regime specifico, subordinato alla conformità urbanistica vigente al momento della domanda e ai requisiti edilizi vigenti al momento della realizzazione, oltre agli eventuali adempimenti tecnici, paesaggistici e sanzionatori (art. 36-bis d.P.R. n. 380/2001).

L'art. 36-bis non è però una disposizione generale applicabile a ogni abuso. La Cassazione penale ha ribadito che esso riguarda le ipotesi di parziale difformità, le variazioni essenziali e le violazioni riconducibili alla SCIA, mentre l'assenza totale del permesso o la totale difformità restano assoggettate all'art. 36 (Cass. pen., Sez. III, sentenza n. 34602 del 2026).

6.3. Varianti presentate dopo la realizzazione dell'abuso

Una pratica presentata dopo che l'opera è stata realizzata in difformità non può essere automaticamente qualificata come variante in corso d'opera.

Se la modifica avrebbe richiesto un permesso autonomo o un permesso in variante preventivo, la pratica successiva deve essere esaminata come istanza di sanatoria o di accertamento di conformità, con applicazione dei relativi presupposti.

La presentazione postuma di una DIA o SCIA in variante non esclude, di per sé, la responsabilità penale per opere eseguite senza il titolo necessario. La Cassazione ha chiarito che una sanatoria condizionata alla realizzazione di opere future o limitata soltanto a una parte degli interventi non è idonea a estinguere il reato edilizio, poiché l'accertamento di conformità presuppone la conformità dell'opera già realizzata (Cass. pen., Sez. III, sentenza n. 38547 del 2015).

7. Le tolleranze costruttive e le varianti

Le tolleranze costruttive non costituiscono propriamente varianti, perché riguardano difformità che il legislatore considera non costituenti violazione edilizia entro determinati limiti e condizioni.

L'art. 34-bis riguarda, tra l'altro, il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e altri parametri delle singole unità immobiliari entro il limite previsto dalla norma. Sono inoltre contemplate determinate irregolarità geometriche, modifiche alle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne eseguite durante i lavori, purché siano rispettati i presupposti normativi (art. 10 d.l. n. 76/2020).

La tolleranza non deve essere confusa con una variante non essenziale:

- la variante modifica il progetto assentito, ma resta sottoposta a un regime edilizio;
- la tolleranza non costituisce violazione edilizia nei limiti previsti dalla legge;
- l'accertamento della tolleranza può essere documentato dal tecnico ai fini dello stato legittimo;
- la tolleranza non consente di eludere una modifica sostanziale mediante la scomposizione di più interventi.

Il TAR Campania ha ritenuto che, in presenza di difformità dal titolo o di variazioni essenziali, non incomba necessariamente sull'amministrazione un controllo d'ufficio volto a verificare se ogni singola difformità rientri nelle tolleranze costruttive, spettando all'interessato attivare il procedimento appropriato e fornire la necessaria dimostrazione tecnica (TAR Campania, Napoli, sentenza n. 4580 del 2024).

Per le varianti realizzate in corso d'opera su titoli anteriori alla legge n. 10/1977, l'art. 34-ter prevede inoltre una disciplina speciale di regolarizzazione per determinate parziali difformità, con presentazione di SCIA e pagamento dell'oblazione secondo le modalità richiamate dalla norma (art. 34-ter d.P.R. n. 380/2001).

8. Responsabilità dei soggetti coinvolti

L'art. 29 pone la responsabilità della conformità dell'opera a carico:

- del titolare del permesso;
- del committente;
- del costruttore;
- del direttore dei lavori.

Il direttore dei lavori può sottrarsi alla responsabilità per determinate violazioni contestando tempestivamente la difformità agli altri soggetti e comunicandola motivatamente al Comune. In caso di totale difformità o variazione essenziale deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione.

La disposizione prevede una disciplina specifica per le varianti in corso d'opera, ma tale previsione non equivale a un esonero generale. Il direttore dei lavori resta tenuto a verificare se la modifica sia effettivamente riconducibile al regime delle varianti e se il titolo presentato sia idoneo.

Sul piano penale, la presentazione di un atto formalmente qualificato come "variante" non esclude la responsabilità quando le opere costituiscano in realtà una variante essenziale o una totale difformità. La Cassazione ha ritenuto penalmente rilevante la presentazione di un permesso in variante per opere che avrebbero richiesto un nuovo permesso autonomo, soprattutto quando gli elaborati non rappresentavano correttamente la consistenza e la localizzazione delle opere (Cass. pen., Sez. III, sentenza n. 52977 del 2018).

9. Impostazione dottrinale e sistematica

Sul piano sistematico, la materia può essere ricostruita secondo tre criteri.

9.1. Criterio dell'identità sostanziale dell'intervento

La variante è ammissibile come modifica del titolo originario finché l'intervento conserva la propria identità sostanziale. Il progetto può essere adattato, corretto o completato, ma non può essere sostituito da un progetto nuovo sotto il profilo dell'assetto urbanistico-edilizio.

Questo criterio spiega la distinzione tra:

- variante accessoria e complementare;
- nuovo permesso autonomo;
- abuso già realizzato.

9.2. Criterio della non essenzialità

La possibilità di ricorrere alla SCIA dipende dal fatto che la modifica non sia essenziale. L'art. 22, comma 2-bis, non istituisce una sanatoria generalizzata, ma una modalità semplificata di gestione delle varianti che restano compatibili con la disciplina urbanistico-edilizia e non raggiungono la soglia dell'essenzialità.

La non essenzialità deve essere verificata in concreto e non può essere desunta da un solo dato quantitativo.

9.3. Criterio della tutela sostanziale del territorio

La disciplina delle varianti non è diretta soltanto a semplificare i procedimenti, ma anche a impedire che modifiche sostanziali vengano sottratte al controllo preventivo dell'amministrazione mediante l'utilizzo improprio della SCIA o di una pratica presentata a fine lavori.

Da questo punto di vista, la distinzione tra variante e nuovo intervento tutela:

- la pianificazione urbanistica;
- gli standard;
- la distribuzione dei carichi urbanistici;
- le distanze e la localizzazione degli edifici;
- il paesaggio;
- la sicurezza strutturale e antisismica;
- l'interesse dei terzi;
- l'affidamento riposto nel contenuto del titolo edilizio.

10. Schema operativo di qualificazione

Nella pratica, la valutazione può essere condotta attraverso il seguente percorso.

Primo passaggio: individuare il titolo originario. Occorre esaminare il permesso, gli elaborati approvati, le prescrizioni, gli atti di assenso e l'eventuale disciplina regionale richiamata.

Secondo passaggio: descrivere puntualmente la modifica. Non è sufficiente definirla "modesta", "di dettaglio" o "migliorativa". Occorre indicare cosa cambia concretamente: volumetria, superficie, sagoma, altezza, sedime, numero dei piani, destinazione, struttura, prospetti, distanze, pertinenze e spazi esterni.

Terzo passaggio: verificare i parametri dell'art. 22, comma 2. Se anche uno solo degli elementi ostativi ricorre, la variante non rientra nella categoria più ristretta delle varianti realizzabili mediante SCIA.

Quarto passaggio: verificare l'art. 22, comma 2-bis. Se la variante non è essenziale, è conforme alle prescrizioni urbanistico-edilizie e sono stati acquisiti gli atti di assenso necessari, può trovare applicazione la SCIA prevista dalla disposizione.

Quinto passaggio: verificare l'art. 32. Se ricorrono modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi, localizzazione, destinazione con variazione degli standard, caratteristiche dell'intervento o normativa antisismica, la modifica deve essere trattata come variazione essenziale.

Sesto passaggio: escludere la totale difformità. Occorre verificare se il risultato complessivo sia integralmente diverso per tipologia, caratteristiche planovolumetriche o utilizzazione.

Settimo passaggio: controllare i vincoli. Devono essere verificati gli atti di assenso paesaggistici, culturali, ambientali, idrogeologici, sismici e gli eventuali regimi regionali speciali.

Ottavo passaggio: distinguere variante preventiva e regolarizzazione postuma. Se le opere sono già state realizzate senza il titolo necessario, non è sufficiente denominare la pratica "variante": devono essere valutati gli strumenti di accertamento di conformità e le conseguenze sanzionatorie.

Conclusione

Il principio ordinatore è che la variante in corso d'opera è ammissibile soltanto finché conserva un rapporto di continuità sostanziale con il permesso originario e non introduce un organismo edilizio nuovo o radicalmente diverso. La SCIA è utilizzabile:

- per le varianti leggere che rispettano cumulativamente i presupposti dell'art. 22, comma 2;
- per le varianti non essenziali dell'art. 22, comma 2-bis, purché conformi e corredate dagli atti di assenso necessari.

Il permesso di costruire in variante è invece necessario per le modifiche non meramente marginali ma ancora compatibili con l'identità sostanziale dell'intervento. Quando la modifica presenta incompatibilità quali-quantitativa con il progetto originario, incide in modo sostanziale su volumetria, sagoma, localizzazione, destinazione, parametri urbanistici o caratteristiche strutturali, si configura una variazione essenziale e occorre un nuovo permesso autonomo.

Infine, quando l'opera realizzata costituisce un organismo edilizio integralmente diverso, si ricade nella totale difformità, con applicazione del regime repressivo più rigoroso. La verifica deve essere complessiva, deve tenere conto della normativa regionale e dei vincoli esistenti e non può essere sostituita dal solo nomen iuris della pratica presentata.

17 novembre 2026, per www.italiaius.it