

Alla scoperta della variazione essenziale in edilizia: nel limbo tra difformità totale e parziale

Peppucci Matteo - Collaboratore INGENIO 07/12/2021 3760

Cassazione: la variazione essenziale costituisce una tipologia di abuso edilizio intermedia tra la difformità totale e quella parziale.

Cosa sono le variazioni essenziali in edilizia? Come si configurano e **quali conseguenze comportano?**

Risponde ad una serie di domande sulla questione la Corte di Cassazione Penale nella sentenza 37946/2021, relativa ad un reato di cui all'[art. 44 lett. b\)](#) del Testo Unico Edilizia, che aveva portato al sequestro preventivo di un cantiere edile dove era in corso di realizzazione un fabbricato, la cui costruzione avveniva in difformità dal titolo abilitativo (permesso di costruire).

Tra altezze e variazioni

Con il terzo motivo di ricorso, la difesa contesta il giudizio sulla configurabilità del reato, osservando che alcuna variazione essenziale era ravvisabile rispetto ai lavori assentiti, attenendo le censure ascritte all'imputato unicamente all'altezza del fabbricato e non al numero o alla consistenza dei piani realizzati.

Peraltro, il calcolo dell'altezza complessiva del fabbricato è stato compiuto dalla P.G. in modo errato, partendo dal punto più basso esterno al lotto di proprietà e non, come avrebbe dovuto essere, partendo dal piano di campagna approvato con il permesso di costruire; dunque, l'altezza attuale del fabbricato è di 7,7 mt., ovvero 8,25 rilevati meno 0,48 pari al dislivello tra il prospetto misurato e la quota di campagna rilevata nel progetto, inferiore quindi al limite del 10% previsto dall'art. 17 comma 1 lett. d) della legge regionale n. 15 del 2008.

Di qui la conclusione secondo cui, in base agli artt. 32 del Testo Unico Edilizia e 17 della legge regionale n. 15 del 2008, l'altezza attuale del fabbricato non dà luogo a una variazione essenziale rispetto al progetto tutt'ora vigente.