

Come si calcolano (per ora) le tolleranze costruttive

Il CdS chiarisce che si deve fare riferimento ai singoli appartamenti e non all'intero edificio, ma le percentuali di scostamento stanno per diventare più permissive

di Paola Mammarella

23.04.2024 - Le tolleranze costruttive sono uno scostamento rispetto all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e agli altri parametri indicati nel progetto allegato al titolo abilitativo, tali da non costituire una violazione della normativa urbanistica.

Attualmente, le tolleranze costruttive non possono eccedere il 2% delle misure indicate nei progetti. La regola è contenuta nel Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001), ma nonostante sia in vigore da tanti anni ci sono moltissimi dubbi sulle modalità con cui calcolare questo 2%.

Il Consiglio di Stato è intervenuto di recente sul calcolo delle tolleranze costruttive, spiegando se queste si riferiscono al singolo appartamento o all'intero edificio.

Il dubbio sul calcolo delle tolleranze costruttive

I giudici si sono pronunciati sul ricorso contro un ordine di demolizione di alcuni manufatti. Il Comune ha emesso l'ordine di demolizione dopo aver rilevato una serie di abusi edilizi.

Il proprietario ha spiegato che si trattava di difformità lievi, rientranti nelle tolleranze costruttive. Il Comune e i periti incaricati dal Tar hanno invece riscontrato una difformità maggiore rispetto alle semplici tolleranze costruttive.

Il proprietario e i periti partivano da due diversi presupposti: secondo il proprietario, le tolleranze costruttive dovevano essere calcolate sull'intero edificio mentre il Tar ha spiegato che le tolleranze costruttive si calcolano sui singoli appartamenti.

Rapportando le irregolarità all'intero edificio, gli scostamenti sarebbero stati inferiori al 2%. Al contrario, le irregolarità rilevate superavano il 2% dei singoli appartamenti interessati dai sopralluoghi.

Come si calcolano le tolleranze costruttive

Il Consiglio di Stato, con la **sentenza 2952/2024**, ha spiegato che, in base al Testo unico dell'edilizia, le tolleranze costruttive si riferiscono alle misure delle singole unità immobiliari.

I giudici hanno aggiunto che le tolleranze costruttive rilevanti per escludere l'abusività dell'intervento vanno poste in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo.

I giudici hanno quindi respinto il ricorso e confermato la demolizione dei manufatti.

Come cambieranno le tolleranze costruttive

Tra gli abusi contestati e condannati, ci sono alcune opere interne, come la larghezza della rampa di scale di accesso al locale tecnico interrato.

Con le regole sulle tolleranze costruttive attualmente in vigore, tali opere sono considerate abusive e devono essere rimosse.

Qualcosa potrebbe cambiare con le [modifiche annunciate per la fine di maggio](#) dal Ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. Le modifiche incideranno sulla possibilità di sanare piccoli abusi interni, che impediscono la commercializzazione degli immobili. Tra queste ci sarà l'aumento della percentuale delle tolleranze costruttive.

Con percentuali delle tolleranze costruttive più elevate, una serie di opere sarebbero automaticamente regolari e si ridurrebbe il numero dei contenziosi.