

Tolleranze costruttive post Salva Casa: ammesse solo per scostamenti dal progetto originario

Le c.d. tolleranze di cantiere di cui all'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia riguardano l'ipotesi di scostamenti dalle misure indicate nel progetto in sede di esecuzione di un intervento e non opere nuove ed ulteriori, completamente diverse rispetto al progetto originario e in esso non previste, con modifica della sagoma dell'edificio, effettuate in assenza di titolo legittimante.

di [Matteo Peppucci](#) – 04.02.2026

Il Decreto Salva Casa ha innovato 'pesantemente' la sanatoria per le cd. **tolleranze di cantiere**, andando a modificare le regole sulle **tolleranze costruttive**, oggi inchiostrate nell'**art.34-bis del Testo Unico Edilizia**.

Con il DL 69/2024 sono state infatti incrementate, in certi casi, le percentuali tollerate, allargando il concetto di tolleranza costruttiva ed estendendolo anche alle **distanze legali e ai requisiti igienico sanitari**.

Peraltro, nelle **linee guida del MIT alle procedure operative del Decreto Salva Casa**, sono stati forniti importanti chiarimenti in merito al perimetro e alle particolarità nei casi di applicazione delle nuove norme sulle tolleranze.

Vale quindi la pena esaminare il contenuto della sentenza 2054/2026 del Tar Lazio, perché chiarisce bene a che cosa ci si riferisce quando si parla di tolleranze costruttive, soprattutto nell'ottica del **progetto 'autorizzato'**.

Il caso: opere realizzate in ampliamento e difformità

Si dibatte sull'ordinanza di demolizione impartita dal comune per alcune **opere edilizie realizzate, in ampliamento e in difformità rispetto a quanto legittimato con permesso di costruire in sanatoria**.

Le opere sono diverse e disparate: tra queste, segnaliamo gli ampliamenti murari lungo il perimetro e in aderenza all'edificio preesistente, una nuova scala esterna in muratura, opere di ristrutturazione interna dell'originario immobile e anche una piscina esterna.

Secondo i ricorrenti, vi sarebbe stata *“una assoluta mala fede da parte della P.A. tanto da debordare nell'eccesso di potere”* per avere emesso *“un ordine di demolizione con la consapevole certezza che un decreto legge poi convertito (decreto salva casa) avrebbe potuto dimostrare la regolarità delle opere realizzate”*.

Prima di addentrarci nelle decisioni del TAR, vediamo cosa è cambiato con il DL Salva Casa in materia di tolleranze costruttive.

Tolleranze costruttive dopo il Decreto Salva Casa: di cosa parliamo?

L'art.34-bis del dpr 380/2001 prevede la possibilità di **considerare tollerabili difformità costruttive minime rispetto al progetto autorizzato**, purché non comportino modifiche significative in termini volumetrici, funzionali o di sicurezza.

Le tolleranze costruttive permettono di regolarizzare piccole variazioni dimensionali o esecutive che molto spesso si rilevano, consentendo di **rientrare nella sfera dello stato legittimo dell'immobile**.

Il Salva Casa, per gli interventi **realizzati entro il 24 maggio 2024**, ha aumentato le percentuali che oggi arrivano fino al 6%, in funzione della **superficie utile**.

Sono infatti state introdotte **deroghe percentuali alle misure previste dal titolo abilitativo** che disciplinano l'altezza, i distacchi, la cubatura, la superficie coperta e ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

Oggi, il nuovo regime delle tolleranze si presenta così:

- 2% per superficie utile > 500 metri quadrati;
- 3% per superficie utile compresa tra 300 e 500 metri quadrati;
- 4% per superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati;

- 5% per superficie utile fino a 100 metri quadrati;
- 6% per superficie utile fino a 60 metri quadrati.

Attenzione: le nuove tolleranze si riferiscono al progetto già autorizzato

Il Tar non dà spazio al ricorso, affermando che la repressione degli abusi edilizi costituisce invero un'attività rigorosamente vincolata che – a fronte dell'avvenuto accertamento, nell'esercizio della doverosa attività di vigilanza ex art. 27 del d.P.R. n. 380 del 2001, di violazioni della relativa normativa – **gli uffici comunali sono tenuti a porre in essere tempestivamente senza indugi.**

In ogni caso, poi, gli interventi contestati **non rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 come riformato dal d.l. 29 maggio 2024, n. 69**, convertito dalla legge 24 luglio 2024, n. 1053, con conseguente infondatezza anche del secondo motivo di ricorso, che si incentra, per l'appunto, sulla violazione di tale disposizione nella formulazione vigente a seguito dell'approvazione del c.d. decreto Salva Casa.

Sostengono, in particolare, i ricorrenti che, sulla base delle novità, le **opere di ristrutturazione interna e gli ampliamenti contestati**, questi **nei limiti del 5% della superficie lorda, "non possono considerarsi abusi tali da legittimare un ordine di demolizione"**.

Ma le c.d. tolleranze di cantiere di cui all'art. 34-bis riguardano **l'ipotesi di scostamenti dalle misure indicate nel progetto in sede di esecuzione di un intervento** e non certo, come accaduto nel caso di specie, **opere nuove ed ulteriori, completamente diverse rispetto al progetto originario e in esso non previste**, con modifica della sagoma dell'edificio, effettuate in assenza di titolo legittimante (cfr. T.A.R. Campania, Sez. II, 5 settembre 2022, n. 5642).

Tanto più che gli ampliamenti di cui si discute sono stati realizzati su un immobile che è stato esso stesso oggetto di condono, mentre, come correttamente rilevato dalla difesa civica, la fattispecie di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380 del 2001 **è integrata unicamente nel caso di mancato rispetto di misure progettuali previste da un permesso edilizio previamente rilasciato** ai sensi del medesimo decreto (cfr. Cons. St., Sez. VII, 28 aprile 2025, n. 3593).

In definitiva: qui siamo ampiamente fuori dal perimetro delle tolleranze costruttive 'regolarizzabili'. Abuso e demolizione sono confermati.

Leggi anche

[Salva Casa: le nuove tolleranze costruttive si applicano al passato, i comuni devono tornare indietro](#)

[Tolleranze costruttive: i limiti del Salva Casa arrivano fino al 6% della superficie utile](#)

[Salva Casa: tutte le novità sulle tolleranze costruttive ed esecutive](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*