

Tolleranze costruttive: quando e come si applicano?

Un'interessante sentenza del Consiglio di Stato chiarisce l'ambito di applicazione delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)

di [Redazione tecnica](#) – 12.11.2024

È possibile applicare le tolleranze costruttive per gli scostamenti previsti in un progetto finalizzato alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conseguenza di un provvedimento repressivo di abusi?

Tolleranze costruttive: interviene il Consiglio di Stato

Ha risposto a questa domanda un'interessante sentenza del Consiglio di Stato (n. 8591 del 28 ottobre 2024) che ha chiarito l'ambito di applicazione delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Nel caso di specie, in esecuzione di una sentenza di primo grado che aveva accolto il ricorso avverso l'annullamento di 6 concessioni edilizie rilasciate in sanatoria, il Comune ordinava alla ricorrente la rimessione in pristino degli immobili in conformità ai titoli in sanatoria a suo tempo rilasciati.

A questo punto, con una SCIA la ricorrente comunicava al Comune l'avvio delle opere necessarie e preliminarmente dava luogo ad un incontro informale tra il responsabile del procedimento ed il progettista, al cui esito la società si determinava ad avviare i lavori.

Con due successive note, però, l'Amministrazione:

- con la prima chiedeva ulteriori documenti comunicando nel contempo che le opere oggetto della citata SCIA non costituivano puntuale adempimento dell'ordinanza di ripristino;
- con la seconda sospendeva la SCIA in attesa delle integrazioni richieste, assegnando alla società il termine di 30 giorni per provvedere.

Alle due note, l'attuale ricorrente risponde con una diffida all'Amministrazione a concludere il procedimento con un provvedimento espresso. Il Comune, quindi, prendendo atto che della soluzione progettuale proposta, rilevava l'inapplicabilità nella fattispecie della tolleranza costruttiva di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, ritenuta utilizzabile unicamente in presenza di un titolo abilitativo preventivo all'intervento e non in caso di immobili oggetto di sanatoria.

Tolleranze costruttive e sanatoria

Da qui il ricorso prima al TAR (che lo rigetta) e poi al Consiglio di Stato che conferma la decisione di primo grado confermando le modalità applicative delle tolleranze costruttive prospettate dal Comune.

Secondo il primo giudice, correttamente il Comune aveva ritenuto le tolleranze costruttive del 2% non applicabili con riferimento agli interventi di rimessione in pristino a seguito di provvedimenti repressivi, tenuto conto anche del fatto che, in ogni caso, la società non aveva fornito la prova che le difformità riscontrate rientrassero in tale limite percentuale.

Secondo il ricorrente, però, il TAR avrebbe errato nel ritenere l'inapplicabilità della tolleranza del 2% anche agli interventi della specie ai sensi dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 e dell'allegato A al d.P.R. n. 31/2017.

Il Consiglio di Stato ha, però, condiviso le conclusioni cui è pervenuto il giudice di prime cure in ordine all'inapplicabilità nella fattispecie della tolleranza del 2% prevista dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, rubricato "Tolleranze costruttive". A parere dei giudici di Palazzo Spada, infatti, l'art. 34-bis citato e le tolleranze costruttive sono applicabili alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un progetto approvato e non anche alle ipotesi, come nel caso all'esame, di scostamenti previsti in un progetto finalizzato alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conseguenza di un provvedimento repressivo di abusi.

Tolleranze costruttive e Salva Casa

Il concetto indicato dal Consiglio di Stato non cambia neanche dopo l'intervento della Legge n. 105/2024 di conversione con modificazioni del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) che ha copiosamente modificato l'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia.

A seguito del Salva Casa, infatti, il legislatore ha unicamente ampliato i margini di tolleranza (dal 2 al 6%) e le casistiche (tolleranze esecutive) per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 oltre a prevedere delle particolari disposizioni per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità.

Ricordiamo, infatti, che ai sensi del comma 1-bis, art. 34-bis, del TUE, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro i limiti:

- del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 mq;
- del 3% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 mq;
- del 4% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 mq;
- del 5% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq;
- d-bis) del 6% delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 mq.

Il successivo comma 2-bis ha, inoltre, previsto che, sempre per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono tolleranze esecutive (nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2):

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

Tolleranze costruttive: come si attestano

Come previsto al comma 3, art. 34-bis, TUE, le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

A tale dichiarazione, per le zone sismiche ad eccezione di quelle a bassa sismicità, va allegata:

- l'autorizzazione per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 94, comma 2, del TUE;
- oppure l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis;
- ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

Ricordiamo che l'art. 94, comma 2-bis, del TUE dispone:

Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso. Fermi restando gli effetti comunque prodotti dal silenzio assenso ai sensi del primo

periodo, lo sportello unico per l'edilizia rilascia, anche in via telematica, entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego; altrimenti, nello stesso termine, comunica all'interessato che tali atti sono intervenuti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*