

Le tolleranze costruttive ed esecutive dopo il Salva Casa: lo studio del Notariato

Come cambia la legittimità degli immobili in presenza di difformità minori: un'analisi tecnica e giuridica alla luce dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia

di [Redazione tecnica](#) – 25.06.2025

Come sono cambiate le tolleranze costruttive dopo il Salva Casa? Quali margini di regolarizzazione ha davvero introdotto la riforma della normativa edilizia del 2024? Le nuove tolleranze costruttive consentono la circolazione degli immobili parzialmente difformi? E in che misura il tecnico o il notaio può fare affidamento sulle autodichiarazioni del proprietario?

Le nuove tolleranze edilizie: lo sguardo del Notariato sul nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia

La Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) ha introdotto una serie di modifiche significative al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), intervenendo su una delle questioni più delicate dell'edilizia italiana: le difformità minori e il loro impatto sulla legittimità degli immobili.

In particolare, il nuovo art. 34-bis (Tolleranze costruttive) – originariamente introdotto con la Legge n. 120/2020 di conversione del D.L. n. 76/2020, c.d. Decreto Semplificazioni - riformulato dal legislatore, ha riscritto in parte il regime delle tolleranze costruttive e dimensionali, prevedendo una casistica "straordinaria" (limitata agli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024) che amplia i margini entro cui un'opera può considerarsi legittima anche in presenza di difformità formali, materiali o documentali.

A esaminare a fondo questo aspetto della riforma è lo studio n. 62/2025/T del Consiglio Nazionale del Notariato, che offre un inquadramento giuridico-urbanistico della nuova disciplina, con implicazioni operative per notai, tecnici e operatori immobiliari.

Lo studio del Notariato

Lo studio, dopo una premessa interlocutoria sulla definizione del concetto di tolleranza costruttiva ed esecutiva, si articola in 10 sezioni principali, che affrontano i diversi aspetti della nuova disciplina:

1. Introduzione
2. Le tolleranze costruttive ed esecutive (o di cantiere)
3. Le tolleranze edilizie nelle autorizzazioni paesaggistiche
4. Le tolleranze ed il vincolo sismico
5. Il meccanismo delle tolleranze non costituenti violazione edilizia e il ruolo della specifica relazione asseverata
6. Lo stato legittimo e le menzioni urbanistiche in atto
7. Lo stato legittimo, le tolleranze e l'agibilità
8. Il ruolo della relazione tecnica asseverata al di fuori delle ipotesi di cui all'art. 34 bis TUE
9. Le norme regionali e l'efficacia della novella sulle norme previgenti
10. Conclusioni.

Nei seguenti paragrafi proveremo ad entrare nel dettaglio dei contenuti più interessanti dello studio.

Tolleranze costruttive e parametri inderogabili

Relativamente alle tolleranze costruttive ordinarie (2%) e straordinarie (dal 2 al 6% per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024), i Notai confermano che si tratta di una speciale non conformità della "singola unità immobiliare) che eccezionalmente non costituisce violazione edilizia rispetto:

- al titolo abilitativo;
- alla disciplina urbanistico-edilizia (inerente in via esemplificativa le distanze, le altezze, ecc.) alle quali ovviamente il/i titolo/i abilitante/i deve/devono naturalmente essere conformi.

Il Notariato solleva una questione tutt'altro che secondaria: le nuove tolleranze possono riguardare anche i limiti inderogabili previsti dal D.M. n. 1444/1968?

Come noto, il decreto ministeriale del 1968 stabilisce i parametri minimi di densità edilizia, altezza, distacchi tra fabbricati e dotazioni territoriali, richiamati dall'art. 17 della Legge n. 765/1967. Si tratta di limiti che, per espressa previsione normativa, hanno carattere inderogabile e costituiscono riferimento vincolante per la pianificazione urbanistica.

Il punto critico riguarda allora la portata concreta delle nuove "tolleranze costruttive ed esecutive" introdotte con l'art. 34-bis TUE: si può davvero parlare di legittimità in presenza di uno scostamento anche minimo rispetto a parametri che l'ordinamento definisce come non derogabili?

Secondo il Notariato, la questione resta aperta. La norma sulle tolleranze fotografa una soglia percentuale di scostamento che il legislatore considera irrilevante ai fini sanzionatori, ma ciò non significa automaticamente che si possa travalicare un limite urbanistico "rigido" come quelli del D.M. 1444/1968.

In termini pratici, se su due parametri edilizi (ad esempio altezza e superficie coperta) solo uno rientra nelle tolleranze e l'altro le supera, sarà possibile dichiarare la legittimità limitatamente alla parte conforme, ma per l'eccedenza sarà comunque necessario attivare un procedimento di sanatoria, secondo i consueti canoni della doppia conformità o delle regolarizzazioni semplificate.

Un'interpretazione prudente, che chiama in causa il tecnico asseverante, chiamato a valutare con rigore tecnico e responsabilità professionale l'effettiva incidenza della difformità rispetto agli standard urbanistici cogenti.

Il rapporto con i requisiti igienico-sanitari e il paesaggio

Il legislatore ha individuato diverse tipologie di difformità edilizie (dimensioni, altezze, distacchi, errori grafici, ecc.) non in forma cumulativa, ma alternativa: è sufficiente che ricorra anche una sola di queste, entro la soglia percentuale prevista, per far scattare l'applicazione dell'art. 34-bis TUE.

Attenzione però al legame con i requisiti igienico-sanitari minimi, recentemente aggiornati con l'art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater del TUE: secondo le Linee Guida, le nuove soglie si applicano solo ai progetti redatti dopo il 28 luglio 2024. Per quelli anteriori, valgono i parametri igienici vigenti al momento del progetto. In pratica:

- se il progetto è successivo al 28 luglio 2024, si applicano le nuove misure igienico-sanitarie, e la soglia del 2% si calcola su queste;
- se è anteriore, la verifica va fatta rispetto ai requisiti minimi in vigore all'epoca.

La norma ha valore solo ricognitivo, senza effetti retroattivi sulle asseverazioni già rese.

Infine, sul piano paesaggistico: gli interventi tollerati ex art. 34-bis TUE non richiedono autorizzazione paesaggistica se rientrano tra quelli esenti ai sensi dell'Allegato A del d.P.R. n. 31/2017. Per quelli realizzati entro il 24 maggio 2024, il regime applicabile è quello dell'art. 2, comma 1, del medesimo decreto, che prevede l'esenzione automatica.

Le tolleranze esecutive

Una delle sezioni centrali dello studio del Consiglio Nazionale del Notariato è dedicata alla distinzione tra tolleranze costruttive e tolleranze esecutive, secondo quanto stabilito dal nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia (d.P.R. n. 380/2001).

A differenza delle prime, soggette a un limite del 2%, le tolleranze esecutive non prevedono margini percentuali: si tratta di difformità minime intervenute durante l'esecuzione dei lavori su titolo abilitativo, che non incidono su aspetti sostanziali dell'edificio né violano le normative urbanistiche e tecniche.

Il Notariato evidenzia come, grazie all'introduzione del comma 2-bis (operativo dal 25 maggio 2024), rientrano in tale regime:

- irregolarità geometriche non strutturali;
- minori dimensionamenti;
- mancata esecuzione di elementi accessori;
- spostamenti interni di impianti o tramezzi;
- difformità riconducibili alla manutenzione ordinaria;
- errori progettuali corretti in cantiere o difetti grafici negli elaborati.

Lo studio chiarisce che, a condizione che non vi siano violazioni urbanistiche o compromissioni dell'agibilità, tali difformità possono essere considerate regolari, senza necessità di sanatoria o permesso in variante. È compito del tecnico abilitato accertare e dichiarare la sussistenza dei requisiti richiesti, in particolare:

- assenza di impatto sull'aspetto esteriore e sulle strutture;
- nessun aumento di superficie utile;
- rispetto delle distanze inderogabili e delle norme tecniche.

Una precisazione importante contenuta nello studio riguarda la data di esecuzione: il regime semplificato vale solo per interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. La prova è a carico del privato e può essere fornita tramite la comunicazione di fine lavori oppure con i documenti indicati all'art. 9-bis, comma 1-bis TUE.

Inoltre, lo studio del Notariato richiama anche l'art. 34-ter, comma 4 TUE, che assimila alle tolleranze esecutive le parziali difformità rilevate dai sopralluoghi ufficiali e mai sanzionate, purché concluse con rilascio di agibilità. In questo caso, viene riconosciuto il legittimo affidamento del proprietario, in assenza di contestazioni formali da parte dell'Amministrazione.

Infine, il Notariato segnala una questione ancora aperta: le tolleranze ex art. 34-bis TUE possono prevalere su regolamenti edilizi o prescrizioni di piano locale? Non esiste, ad oggi, un orientamento univoco. La prudenza operativa impone un'analisi attenta caso per caso, specie in presenza di norme comunali più restrittive o di atti autorizzativi contenenti prescrizioni specifiche.

Tolleranze edilizie e vincoli: quando le semplificazioni non si applicano

Lo studio del Notariato richiama una criticità importante del nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia: le tolleranze esecutive di cui al comma 2 si applicano solo agli immobili non vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali (d.lgs. n. 42/2004).

Questa esclusione ha generato un evidente disallineamento rispetto ad altre previsioni del TUE: né il comma 1 dell'art. 34-bis, né la vecchia norma abrogata (art. 34, comma 2-ter) richiamano esplicitamente la tutela paesaggistica. Tuttavia, secondo una lettura coerente con la giurisprudenza amministrativa, il rispetto delle norme del Codice dei Beni Culturali deve comunque ritenersi implicito anche per le tolleranze costruttive.

Diverso, invece, il discorso sulla conformità urbanistica, sull'agibilità e sulle normative tecniche (igienico-sanitarie, antincendio, sismiche, ecc.): questi requisiti sono richiesti espressamente solo per le tolleranze esecutive del comma 2, non per quelle costruttive del comma 1.

Una posizione rigorosa, già confermata dal Consiglio di Stato (sentenza n. 3389/2021), secondo cui anche una difformità apparentemente marginale (come un cordolo) in area vincolata deve considerarsi essenziale e non tollerabile.

In pratica, la presenza di un vincolo paesaggistico o monumentale esclude l'applicabilità del regime delle tolleranze, imponendo il rispetto delle procedure ordinarie e delle relative autorizzazioni. Ciò vale anche se l'intervento riguarda solo dettagli esecutivi o modifiche interne.

Le Linee Guida ministeriali chiariscono che per gli immobili vincolati si dovrà ricorrere agli strumenti tradizionali di sanatoria, non potendo invocare la regolarizzazione automatica prevista dal Salva Casa.

Infine, si evidenzia un ulteriore limite: il d.l. "Salva Casa" (art. 3, comma 1) richiama, ai fini dell'esenzione paesaggistica prevista dal d.P.R. 31/2017, solo le tolleranze costruttive (comma 1-bis), non quelle esecutive (comma 2-bis). Una scelta che conferma l'impossibilità di estendere le semplificazioni alle aree soggette a tutela.

Tolleranze edilizie e vincolo sismico

Tra le novità più significative introdotte dal legislatore con la riforma del 2024, e puntualmente analizzate nello studio, vi è la disciplina delle tolleranze edilizie applicabili agli immobili ubicati in zona sismica, con esclusione delle zone a bassa sismicità definite ai sensi dell'art. 83 del Testo Unico Edilizia (TUE).

Per tali immobili, il tecnico abilitato incaricato dell'attestazione dello stato legittimo deve espressamente dichiarare che le tolleranze edilizie — sia costruttive che esecutive — rispettano le prescrizioni sismiche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. La dichiarazione, oltre a far riferimento all'art. 36-bis per le parziali difformità, deve essere trasmessa allo Sportello Unico, ai fini:

- dell'acquisizione dell'autorizzazione sismica ex art. 94 TUE;
- oppure del controllo regionale ex art. 94-bis TUE, per gli interventi classificati come di minore rilevanza o privi di rilevanza (lett. b e c del comma 1).

L'obiettivo della norma, come chiarito dallo studio del Notariato, è duplice:

1. garantire la compatibilità sismica delle opere tollerate, anche se già realizzate;
2. tutelare l'incolumità delle persone, evitando che interventi apparentemente marginali possano pregiudicare la sicurezza strutturale.

In concreto, il tecnico deve allegare alla dichiarazione uno dei seguenti documenti:

- l'autorizzazione per l'inizio dei lavori (art. 94, comma 2);
- l'attestazione del decorso dei termini (art. 94, comma 2-bis);
- oppure, in caso di opere minori, una dichiarazione asseverata sull'assenza di rilievi negativi da parte della Regione, corredata dalla documentazione tecnica ex art. 93, comma 3 TUE.

È importante sottolineare che, per gli interventi non rilevanti ai fini sismici, la documentazione viene inviata non per ottenere autorizzazioni, ma per consentire l'esercizio dei controlli regionali. Solo dopo l'esito positivo (o il silenzio-assenso), il tecnico potrà formalizzare l'attestazione sullo stato legittimo.

Un aspetto particolarmente rilevante, confermato anche nello studio del Notariato, è il principio introdotto dal nuovo comma 3-bis dell'art. 34-bis TUE: l'attestazione deve sempre riferirsi alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento dell'intervento, in perfetta coerenza con quanto già previsto per la sanatoria delle difformità ex art. 36-bis.

Infine, il comma 3-ter dell'art. 34-bis TUE precisa che le tolleranze edilizie non possono in alcun modo limitare i diritti di terzi. Il tecnico abilitato è quindi tenuto a dichiarare, anche mediante documentazione integrativa o titoli edilizi aggiuntivi, che l'intervento non ha generato effetti pregiudizievoli verso soggetti estranei.

Stato legittimo dell'immobile: come incide il nuovo art. 34-bis TUE

I paragrafi 6 e 7 dello studio del Notariato sono dedicati a un tema centrale per la circolazione giuridica degli immobili: la definizione dello stato legittimo in presenza di tolleranze edilizie.

Lo stato legittimo, come previsto dall'art. 9-bis, comma 1-bis del TUE, si ricostruisce con riferimento:

- al titolo abilitativo che ha previsto o legittimato l'intervento;
- alle eventuali variazioni intervenute nel tempo;
- agli strumenti urbanistici e regolamenti edilizi vigenti all'epoca della realizzazione.

Con l'introduzione dell'art. 34-bis, le tolleranze costruttive ed esecutive entrano a far parte dei presupposti normativi per dichiarare lo stato legittimo, purché rientrino nei limiti espressamente stabiliti.

Lo studio del Notariato chiarisce che:

- in presenza di una sola tolleranza tra quelle previste, il tecnico può attestare lo stato legittimo, fermo restando il rispetto delle condizioni (assenza di violazioni urbanistiche, agibilità, limiti strutturali, ecc.);
- l'attestazione tecnica gioca un ruolo decisivo: è il documento che certifica la coerenza tra stato di fatto e regole edilizie e consente di superare difformità formali senza attivare procedure di sanatoria.

Tuttavia, non si tratta di un'automatica legittimazione: il tecnico risponde delle proprie valutazioni e deve sempre documentare l'origine e i limiti delle difformità.

In conclusione, secondo il Notariato, il nuovo regime delle tolleranze semplifica la gestione delle irregolarità lievi, ma non sostituisce il controllo tecnico e documentale richiesto per dichiarare lo stato legittimo di un immobile.

Asseverazione tecnica e responsabilità notarile

Il paragrafo 8 dello studio del Notariato si concentra sul rapporto tra l'attestazione di stato legittimo redatta dal tecnico abilitato e l'attività di verifica svolta dal notaio in sede di stipula.

Il punto centrale è chiaro: l'attestazione tecnica non è una semplice dichiarazione unilaterale, ma un atto professionale di responsabilità, basato su un'analisi documentale e progettuale puntuale, comprensiva di:

- titoli edilizi originari e successivi;
- documentazione catastale;
- eventuali comunicazioni di fine lavori;
- riscontri oggettivi sullo stato di fatto dell'immobile.

Lo studio evidenzia che il tecnico:

- non può attestare lo stato legittimo in assenza di una corrispondenza sostanziale tra l'opera e quanto assentito;
- deve motivare eventuali tolleranze, indicando chiaramente a quale comma dell'art. 34-bis TUE si riferisce e quali documenti ne comprovano i presupposti.

Quanto al ruolo del notaio, il Notariato chiarisce che:

- non è sufficiente acquisire l'attestazione tecnica in modo passivo;
- il notaio ha l'obbligo di valutare la coerenza dell'attestazione rispetto all'atto da stipulare, verificando che la documentazione sia completa, aggiornata e compatibile con la disciplina urbanistica.

In sintesi, l'attestazione dello stato legittimo è uno strumento fondamentale per garantire la sicurezza delle operazioni immobiliari, ma non deresponsabilizza né il tecnico né il notaio: entrambi sono chiamati a compiere verifiche sostanziali, nel rispetto dei limiti normativi introdotti dal Salva Casa.

Conclusioni operative

Lo studio n. 62/2025/T del Consiglio Nazionale del Notariato conferma, se ancora ce ne fosse bisogno, che il nuovo art. 34-bis del Testo Unico Edilizia non va letto come una sanatoria mascherata, ma come uno strumento tecnico-giuridico per rimuovere ostacoli formali alla legittimità degli immobili, senza derogare ai principi di sicurezza, conformità e legalità sostanziale.

Le nuove tolleranze costruttive ed esecutive sono utili, ma richiedono un'attenta analisi documentale e un'assunzione di responsabilità da parte del tecnico abilitato, che dovrà valutare caso per caso la compatibilità dell'intervento con i titoli rilasciati e le normative vigenti all'epoca dell'esecuzione.

Il notaio, da parte sua, è chiamato a una verifica sostanziale della documentazione acquisita, a tutela della legittimità degli atti e della certezza giuridica nei trasferimenti immobiliari.

In definitiva, il Salva Casa semplifica, ma non banalizza: affida ai professionisti — tecnici e notai — un ruolo di garanzia che non può essere ridotto a mera formalità. La coerenza tra progetto, titolo e stato dei luoghi rimane il perno attorno a cui ruota l'intero sistema. E il concetto di "stato legittimo" resta, anche dopo la riforma, una questione di metodo, rigore e responsabilità.

Riportiamo in allegato l'interessante [studio completo del Notariato](#).

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*