

Tolleranze edilizie dopo il Salva Casa: 10 aspetti fondamentali

Le nuove tolleranze costruttive ed esecutive introdotte dal D.L. n. 69/2024 e applicabili anche in Sicilia: cosa prevedono i commi aggiunti all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, limiti, condizioni e chiarimenti giurisprudenziali

di [Nunzio Santoro](#) – 19.05.2025

Il Decreto Legge n. 69/2024, meglio noto come “Salva Casa”, convertito in legge, con modificazioni, dall’art. 1, comma 1, Legge 24 luglio 2024, n. 105, pur se ancora stenta a decollare, e tra poco festeggerà il suo primo anno di vita, contiene al suo interno delle innovazioni riguardanti sia le tolleranze di cui all’art. 34-bis, sia la possibilità di ricorrere al nuovo accertamento di conformità di cui all’art. 36-bis introdotto ex novo dal Salva Casa e recepito in maniera dinamica in Sicilia dall’art. 16 della L.R. 27/2024.

Le tolleranze costruttive in Sicilia

L’art. 34-bis (Tolleranze Costruttive) è stato inserito, nel d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), dall’art. 10, comma 1, lett. p), D.L. 16 luglio 2020, n. 76 (cosiddetto decreto semplificazioni), convertito, con modificazioni, dalla L. 11 settembre 2020, n. 120. Tale art. 34-bis è stato recepito dinamicamente in Sicilia a seguito delle importanti modifiche introdotte alla L.R. 16/2016 dalla L.R. 23/2021. Fino ad allora le tolleranze in Sicilia erano contenute nell’art. 34, recepito dall’art. 13 della L.R. 16/2016 e prima ancora nell’art. 12 della L. 47/857, così come modificato dall’art. 7 della L.R. 37/85.

Il Salva Casa ha modificato l’art 34-bis introducendo nuovi commi ed in particolare i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis, 3-ter. Tali modifiche sono immediatamente entrate nell’ordinamento Siciliano (fin dal 30/05/2024) in considerazione del recepimento dinamico operato dalla legge regionale.

10 aspetti fondamentali

È utile focalizzare l’attenzione su alcuni aspetti fondamentali per la corretta applicazione delle Tolleranze:

- 1) Per Tolleranze devono intendersi quelle opere edilizie realizzate in «difformità» dal titolo edilizio che NON devono essere considerate abusi edilizi e, di conseguenza, non comportano l'applicazione delle relative sanzioni amministrative, bensì vanno accertate all'atto della presentazione di un nuovo titolo abilitativo edilizio su un immobile esistente o in caso di compravendita.
- 2) Le Tolleranze di cui all’art. 34-bis sono legate alla «CONTESTUALITÀ». Ovvero le variazioni previste dalla norma (tolleranze costruttive ed esecutive) devono essere state realizzate in occasione e contestualmente all’esecuzione degli interventi assentiti, cioè durante la vigenza del titolo abilitativo.
- 3) In particolare, le Tolleranze vengono classificate in “costruttive” quando fanno riferimento a parametri quantificabili e misurabili e “esecutive” quando non ineriscono ai parametri dimensionali non violano alcuna previsione imperativa che regola l'attività edilizia e dette difformità interessano dunque elementi della costruzione che già in sede di progettazione potrebbero essere rappresentate con diverse caratteristiche.
- 4) La Tolleranza costruttiva non opera in caso di abusi edilizi per decurtare una percentuale del 2% dal calcolo dell'abuso realizzato (e delle sanzioni dovute). Di conseguenza, in tali ipotesi tutte le opere realizzate in contrasto con le previsioni del titolo edilizio devono essere qualificate in relazione alla tipologia di difformità, ovvero «in parziale difformità» o «in variazioni essenziali».
- 5) Le Tolleranze costruttive (comma 1 e 1-bis) fanno riferimento alla singola unità immobiliare, ovvero *“l'elemento minimo inventariabile che ha autonomia reddituale e funzionale, esistente su una particella nell'ambito del catasto dei Fabbricati, ferma restando l'ipotesi di fabbricati costituiti da un'unica unità immobiliare”*, ed è solo a queste che si devono applicare. Pertanto, non è possibile sommare le percentuali afferenti le singole u.i. a beneficio di una singola u.i. (vedasi sentenza Consiglio di Stato n. 8542 del 25/10/2024) *“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 il limite del 2 per cento delle misure previste nel*

titolo abilitativo" e deve essere intesa nel senso che la "tolleranza di cantiere" rilevante per escludere l'abusività dell'intervento va posta in relazione con la porzione di immobile cui esso accede, e non con la superficie dell'intero palazzo, come si evince dal dato letterale che fa appunto riferimento "singole unità abitative" (in questi termini si v. Cons. St., sez. VI, sent. n. 7504 del 2022, e sez. II, sent. n. 230 del 2021 nonché, nella giurisprudenza di primo grado, TAR Lazio, Roma, sez. II, sent. n. 4413 del 2021).

- 6) La disciplina delle Tolleranze si applica ai casi di edifici realizzati con titolo abilitativo. Sono quindi esclusi i condoni edilizi, infatti (vedi sentenza Consiglio di Stato n. 8591 del 28/10/2024) *“La tolleranza costruttiva del 2% prevista dall'art. 34-bis D.P.R. n. 380/2001 (T.U. Edilizia) è applicabile alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un progetto approvato e non anche alle ipotesi di scostamenti previsti in un progetto finalizzato alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conseguenza di un provvedimento repressivo di abusi”*, e per estensione logica devono ritenersi esclusi anche gli accertamenti di conformità.
- 7) Ai fine del computo della superficie utile per l'applicazione delle soglie differenziate di Tolleranze (2%-6%) nel caso di immobili realizzati entro il 24 maggio 2024 bisogna fare riferimento alla superficie utile relativa al titolo edilizio che ha abilitato la costruzione al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo.
- 8) Le Tolleranze costruttive, commi 1 e 1-bis si applicano anche agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ed in tal caso il comma 1 dell'art. 3 del D.L. 69/2024 stabilisce che *“Gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 di cui all'articolo 34-bis, comma 1-bis, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017, n. 31”* (ovvero, Non sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica gli interventi e le opere di cui all'Allegato «A» nonché quelli di cui all'articolo 4.– A.31 opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.
- 9) Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari. Quindi sono esclusi i maggiori scostamenti di cui al comma 1-bis.
- 10) Le Tolleranze esecutive, commi 2 e 2-bis si applicano limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, con l'ulteriore condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

L'art. 34-bis vigente in Sicilia

Si riporta di seguito l'art. 34-bis oggi vigente anche in Sicilia.

Art. 34-bis Tolleranze costruttive

1. 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 il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
- 1-bis. 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:
 - a) del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
 - b) del 3 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
 - c) del 4 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
 - d) del 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati;

d-bis) del 6 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 60 metri quadrati.

- 1-ter. Ai fini del computo della superficie utile di cui al comma 1-bis, si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo. Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.
2. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
- 2-bis. Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, costituiscono inoltre tolleranze esecutive ai sensi e 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 e la difforme ubicazione delle aperture interne, la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria, gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.
3. Le tolleranze esecutive di cui al presente articolo 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.
- 3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o 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.
- 3-ter. L'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo non può comportare limitazione dei diritti dei terzi.