

Altezza minima del soffitto e tolleranze costruttive: il TAR Puglia annulla l'autotutela sulla SCIA di frazionamento

Il TAR Puglia estende la tolleranza del 2% dell'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia all'altezza minima interna dei locali e annulla per difetto di istruttoria un intervento tardivo sulla SCIA fondato su una presunta inagibilità mai misurata. Con un'avvertenza tecnica sul calcolo di quella soglia.

di [Redazione tecnica](#) – 20.07.2026

L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata, in via generale, in 2,70 metri dal **D.M. 5 luglio 1975** e costituisce un requisito igienico-sanitario rilevante ai fini dell'agibilità, ferme le deroghe oggi disciplinate dall'art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, del d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**).

Nella vita di cantiere, però, si gioca sui millimetri, e le tolleranze costruttive dicono da tempo che uno scostamento entro il 2% non è violazione edilizia. In mezzo resta l'istruttoria, perché qualcuno deve pur misurare. E quando il Comune interviene tardivamente su una SCIA invocando l'inagibilità senza avere in mano quelle misure, si muove sul terreno sbagliato.

L'ultima riprova arriva dal TAR Puglia con la **sentenza n. 176 del 9 febbraio 2026**, che mette al centro non il centimetro mancante ma l'onere istruttorio dell'amministrazione. Il TAR chiarisce che la tolleranza del 2% prevista dall'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia si applica anche all'altezza minima interna, per cui uno scostamento entro quel margine non è violazione edilizia e non può fondare un intervento tardivo sulla SCIA privo di adeguate verifiche.

Frazionamento in due unità e soffitto sotto i 2,70 metri: il caso davanti al TAR Puglia

La vicenda nasce da un frazionamento. Il proprietario, titolare dell'immobile insieme alla moglie, aveva presentato a fine 2020 una segnalazione certificata di inizio attività per dividere in due appartamenti, di circa 83 e circa 63 metri quadrati, un'abitazione nata dall'accorpamento di due unità nei lavori originari. Secondo quanto rappresentato dal proprietario, l'intervento riportava i locali alla suddivisione già presente negli altri piani e si esauriva in un muro divisorio.

A seguito della richiesta di chiarimenti di un terzo, la polizia municipale effettuava un sopralluogo e il Comune avviava il procedimento, qualificato nell'ordinanza come annullamento in autotutela della SCIA, concluso nel maggio 2021. La motivazione poggiava su un presupposto preciso, la presunta inagibilità per un'altezza del soffitto sotto il minimo di legge di 2,70 metri, tanto che l'agibilità era stata revocata. Il proprietario impugnava l'atto con un unico motivo, deducendo la violazione dell'art. 19 della Legge n. 241/1990 e l'eccesso di potere per illogicità, irragionevolezza e perplessità.

Tolleranze costruttive e altezza minima interna: le norme tra art. 34-bis e D.M. del 1975

Per comprendere la decisione dei giudici di primo grado è indispensabile avere presente il quadro normativo entro il quale si muove la sentenza.

L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata, in via generale, in 2,70 metri dal D.M. 5 luglio 1975 e costituisce un requisito igienico-sanitario rilevante ai fini dell'agibilità, ferme le specifiche ipotesi oggi disciplinate dall'art. 24, commi 5-bis, 5-ter e 5-quater, del d.P.R. n. 380/2001.

Sul versante edilizio viene in rilievo l'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, che disciplina le tolleranze costruttive e non considera violazione lo scostamento, rispetto alle misure del titolo abilitativo, contenuto entro il 2%. Il TAR richiama inoltre il previgente art. 34, comma 2-ter, introdotto dal Decreto-Legge n. 70/2011 e poi abrogato dal Decreto-Legge n. 76/2020 (convertito dalla Legge n. 120/2020), che ha contestualmente introdotto l'art. 34-bis.

Sul piano procedimentale vengono in rilievo l'art. 19, commi 4 e 6-bis, della Legge n. 241/1990. Decorso il termine ordinario di trenta giorni previsto dal comma 6-bis per le SCIA edilizie, l'amministrazione può adottare i provvedimenti del comma 3 solo in presenza della carenza dei requisiti e dei presupposti dell'attività segnalata, alle condizioni richiamate dal comma 4, che rinvia all'art. 21-nonies, valutando le ragioni di interesse pubblico e gli interessi del segnalante e degli eventuali controinteressati.

L'altezza minima del soffitto rientra nella tolleranza del 2%? La lettura del TAR

Alla luce di questo quadro, i giudici ritengono fondata la censura, perché dagli atti non emerge la prova dell'effettiva violazione dell'altezza minima, ma piuttosto un difetto di istruttoria e di motivazione. Il punto di appoggio è un separato giudizio civile del proprietario contro l'impresa e il progettista, dove una consulenza tecnica d'ufficio aveva misurato in tutti gli ambienti un'altezza tra 2,64 e 2,69 metri.

Ed è questo il dato su cui i giudici ragionano. Applicando il 2% all'altezza minima di 2,70 metri, la pronuncia individua in 2,64 metri la soglia sotto la quale scatterebbe la violazione e, poiché l'altezza rilevata non scende sotto quel valore, esclude ogni violazione. Secondo gli esiti della CTU recepiti dal giudice civile, la difformità è peraltro riconducibile alla fase di progettazione, per l'errata valutazione dello spessore del pacchetto di calpestio.

Ne discende che l'amministrazione non ha svolto un'istruttoria adeguata, non compiendo le misurazioni necessarie prima di intervenire sulla SCIA; il provvedimento, fondato su un presupposto di fatto non dimostrato, non regge.

Tolleranze costruttive e onere istruttorio: cosa cambia per il tecnico e per l'ufficio

Dal punto di vista tecnico il TAR non certifica direttamente l'agibilità, ma fissa un principio che vincola il nuovo esercizio del potere comunale, ovvero che il 2% va considerato anche rispetto all'altezza minima interna. Ed è sulla misura che si annida la criticità. Il 2% di 2,70 metri vale 0,054 metri, per cui la soglia esatta è 2,646 metri e non 2,64 metri.

Non conoscendo il dato analitico della consulenza, non si sa se il minimo indicato come 2,64 metri sia arrotondato, troncato o misurato esattamente in 2,640 metri. La distinzione è decisiva, perché un valore arrotondato a 2,64 metri resterebbe sotto la soglia di 2,646 metri, mentre un dato troncato potrebbe celare una misura compatibile con il 2%. Sono millimetri che la motivazione non prende in esame, benché possano determinare il superamento della percentuale ammessa.

La tolleranza sull'altezza si gioca quindi sulla precisione della misura e sul criterio con cui la si rappresenta, non su una generica indicazione al centimetro.

Su questo terreno la nostra redazione ha **battuto più volte la stessa linea**, e il caso pugliese mostra il volto favorevole al privato dove altrove l'istituto rivela il rovescio. Le tolleranze non regolarizzano interventi integralmente privi di titolo né legittimano **opere autonome ed estranee al progetto assentito**; possono invece assorbire, entro i limiti percentuali, gli scostamenti dei parametri contemplati dall'art. 34-bis. La loro applicazione non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi, tra cui le **distanze legali tra fondi**, e nelle zone sismiche non a bassa sismicità richiede la verifica del comma 3-bis, con l'attestazione del tecnico e l'**autorizzazione o i controlli regionali**.

Il filo comune, che tocca anche la distinzione tra **difformità e abuso edilizio**, è che non ogni scarto dal progetto è un illecito, ma nessuno si presume tollerabile senza una misura.

Sul piano sistematico resta un punto che la pronuncia non tocca. La tolleranza sui minimi igienico-sanitari è prevista dal comma 1-ter, secondo periodo, dell'art. 34-bis, introdotto dal Decreto-Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), che richiama i soli scostamenti del comma 1, per cui il limite resta il 2% e non sale alle percentuali graduate del comma 1-bis.

Le **Linee guida MIT del 30 gennaio 2025** ne affermano una portata ricognitiva, applicabile anche alle difformità anteriori, richiamando a sostegno la Corte costituzionale (sentenza n. 43/2020); è un indirizzo non vincolante, sul quale anche la testata si è già attestata. La sentenza, del resto, non cita il comma 1-ter e fonda il 2% sul comma 1 e sul previgente art. 34, comma 2-ter.

Intervento tardivo sulla SCIA e difetto di istruttoria: le conclusioni operative

In conclusione, il TAR accoglie il ricorso e annulla l'atto, salvo il potere dell'amministrazione di riprovedere con un'istruttoria più solida, nel rispetto dell'effetto conformativo.

La postura di metodo che ne deriva vale per l'ufficio prima ancora che per il professionista. Chi interviene tardivamente su una SCIA porta il peso di dimostrare il presupposto che invoca; se è dimensionale, va misurato con precisione e confrontato con la soglia di tolleranza prima di ogni conclusione sull'agibilità.

La pronuncia riporta così le tolleranze entro il loro alveo, dove il 2% non è un condono in miniatura ma la fascia entro cui lo scostamento, ricorrendone i presupposti, non costituisce violazione edilizia, a patto che qualcuno l'abbia davvero misurato, fino all'ultimo millimetro.

Altezza minima, tolleranze e SCIA: le domande più frequenti

L'altezza minima interna rientra nelle tolleranze costruttive?

Secondo il TAR Puglia il 2% dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 può applicarsi anche all'altezza minima interna di 2,70 metri. Nel caso di specie va ricordato che il 2% di 2,70 metri porta a una soglia di 2,646 metri, non a 2,64 come indicato nella pronuncia, per cui occorre conoscere la misura analitica e il criterio con cui il dato è stato rappresentato, perché l'arrotondamento o il troncamento al centimetro possono condurre a risultati differenti.

Il Comune può esercitare poteri tardivi sulla SCIA per presunta inagibilità?

Solo a valle di un'istruttoria adeguata. Decorso il termine ordinario di trenta giorni dell'art. 19, comma 6-bis, della Legge n. 241/1990, può intervenire alle condizioni del comma 4, che richiama l'art. 21-nonies. Se il presupposto è una violazione dell'altezza minima, lo scostamento va misurato e confrontato con la soglia di tolleranza; in mancanza, l'atto è annullabile per difetto di istruttoria e di motivazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*