

Tolleranze costruttive in zona sismica: quando l'art. 34-bis non basta

Il Consiglio di Stato chiarisce che, per gli immobili in zona sismica, le tolleranze costruttive non escludono automaticamente l'abuso: serve l'autorizzazione prevista dal d.P.R. n. 380/2001, pena la demolizione

di [Redazione tecnica](#) – 04.05.2026

Con il Decreto Salva Casa il legislatore ha ampliato le casistiche di difformità edilizie che non costituiscono violazione da sanzionare. In particolare, con l'aggiornamento dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), sono state confermate le tolleranze "ordinarie" e sono state previste delle tolleranze "straordinarie" per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, con percentuali che crescono al diminuire della superficie utile dell'unità immobiliare, dal 2 al 6%.

Tra le varie modifiche è stata inoltre introdotta una procedura specifica da attivare per le tolleranze, sia ordinarie che straordinarie, quando l'immobile si trova in zona sismica, ad eccezione di quelle a bassa sismicità.

Sul piano teorico, dunque, le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del Testo Unico Edilizia non costituiscono violazione e sembrano esaurirsi, almeno apparentemente, in una dichiarazione del tecnico abilitato, necessaria per attestare lo stato legittimo dell'immobile, da inserire nelle nuove pratiche edilizie oppure negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali.

Quindi si può affermare che è sufficiente rientrare nei limiti delle tolleranze per escludere l'abuso ed evitare l'ordinanza di demolizione? E, operativamente, cosa accade quando l'immobile è ubicato in zona sismica?

A rispondere è intervenuto il Consiglio di Stato con la **sentenza n. 3319 del 28 aprile 2026**, destinata a far discutere perché affronta in modo diretto il rapporto tra tolleranze costruttive e disciplina antisismica, chiarendo che, in presenza di immobili ubicati in zona sismica, il richiamo all'art. 34-bis non può essere valutato in modo isolato rispetto agli adempimenti previsti dalla normativa strutturale.

Abusi edilizi e ordine di demolizione: il caso esaminato dal Consiglio di Stato

La vicenda ha riguardato un complesso turistico interessato da un'ordinanza comunale di demolizione per una pluralità di opere realizzate in assenza di valido titolo edilizio, tra cui ampliamenti volumetrici, locali tecnici, piscine e manufatti accessori.

La società proprietaria aveva impugnato il provvedimento sostenendo tra le altre cose che alcune opere potessero rientrare nell'ambito delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 e che altre fossero già state oggetto di condono edilizio.

Nel giudizio di primo grado era stata espletata una consulenza tecnica e, all'esito dell'istruttoria, il TAR aveva respinto il ricorso, ritenendo accertata la natura abusiva delle opere e la legittimità dell'ordine di demolizione, anche alla luce della mancata attivazione del procedimento previsto per gli immobili ubicati in zona sismica.

Avverso tale decisione era stato proposto appello al Consiglio di Stato, insistendo in particolare sulla possibilità di qualificare alcune difformità come tolleranze costruttive e sulla pretesa sanatoria di altri manufatti.

Tolleranze costruttive e disciplina antisismica: il quadro normativo di riferimento

Per comprendere la decisione è necessario partire dal quadro normativo delineato dal d.P.R. n. 380/2001.

L'art. 34-bis disciplina le tolleranze costruttive, stabilendo che il mancato rispetto di parametri quali altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta non costituisce violazione edilizia quando resta contenuto entro il 2 per cento rispetto al titolo abilitativo.

Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 è stato introdotto un regime più articolato, con percentuali che aumentano al diminuire della superficie utile dell'unità immobiliare, fino al 6 per cento per quelle di dimensioni minori, calcolate sulla superficie assentita dal titolo originario.

Accanto a queste ipotesi, la norma ricomprende tra le tolleranze anche irregolarità esecutive di minima entità, purché non incidano sulla disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.

Tali tolleranze, non costituendo violazioni edilizie, devono essere dichiarate dal tecnico abilitato ai fini dell'attestazione dello stato legittimo, sia nelle pratiche edilizie sia negli atti di trasferimento o costituzione di diritti reali.

Il punto centrale riguarda però gli immobili ubicati in zona sismica. In questi casi, il comma 3-bis prevede che il tecnico debba attestare il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione e trasmettere la documentazione allo sportello unico, ai fini dell'acquisizione dell'autorizzazione prevista dalla normativa antisismica o dell'attivazione dei controlli regionali.

Il sistema si completa con gli artt. 83 e 94 del d.P.R. n. 380/2001, che disciplinano la classificazione del territorio e l'obbligo di preventiva autorizzazione nelle aree non a bassa sismicità.

Ne deriva un quadro nel quale, in presenza di immobili ubicati in zona sismica, la qualificazione della difformità come tolleranza non può essere valutata isolatamente, ma richiede il rispetto delle condizioni previste dalla disciplina strutturale e l'attivazione del relativo procedimento.

Tolleranze costruttive in zona sismica: la decisione del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato ha affrontato il nodo centrale della controversia muovendo dalle conclusioni già raggiunte dal giudice di primo grado, condividendone integralmente l'impostazione.

In particolare, il Collegio ha riconosciuto che alcune delle opere contestate, pur potendo astrattamente rientrare nell'ambito delle tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, non potevano essere sottratte al regime delle violazioni edilizie in assenza delle condizioni richieste dalla normativa per gli immobili ubicati in zona sismica.

È stato infatti ribadito che, in tali contesti, l'esclusione delle tolleranze dal novero delle violazioni edilizie è subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione prevista dall'art. 94 del d.P.R. n. 380/2001.

Nel caso esaminato, tale autorizzazione non risultava né richiesta né rilasciata, circostanza che ha condotto il Consiglio di Stato a ritenere dimostrata l'assenza di un valido titolo edilizio per le opere in questione, confermando la legittimità dell'ordinanza di demolizione già validata dal TAR.

Tolleranze costruttive e autorizzazione sismica: conclusioni operative per i tecnici

La decisione si conclude con il rigetto dell'appello e la conferma della legittimità dell'ordinanza di demolizione, ma è soprattutto il principio affermato dal Consiglio di Stato a produrre le ricadute più rilevanti sul piano operativo.

Nel caso di immobili ubicati in zona sismica, il richiamo all'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 non è sufficiente, di per sé, a escludere la natura abusiva di una difformità, perché la possibilità di ricondurre lo scostamento nell'ambito delle tolleranze costruttive è comunque subordinata al rispetto delle condizioni previste dal comma 3-bis e, in particolare, all'acquisizione dell'autorizzazione di cui all'art. 94. In mancanza di tale passaggio, la difformità non può essere considerata irrilevante sotto il profilo edilizio e resta assoggettata al regime sanzionatorio previsto dal Testo Unico Edilizia.

È qui che la sentenza impone una riflessione che va oltre il singolo caso. La verifica non può più fermarsi alla misura dello scostamento rispetto al titolo edilizio, ma deve necessariamente includere la dimensione strutturale dell'intervento, con la conseguenza che, nei contesti sismici, la qualificazione della difformità come tolleranza richiede un percorso istruttorio più articolato e non sempre immediato, soprattutto negli interventi realizzati in epoche risalenti.

A questo si aggiunge un ulteriore elemento di complessità, legato al fatto che la disciplina delle tolleranze è oggi fortemente influenzata dalle norme regionali di recepimento del Decreto Salva Casa, che presentano differenze applicative anche significative. In alcuni casi, infatti, le disposizioni relative al comma 3-bis vengono estese anche alle zone a bassa sismicità, ampliando l'ambito degli adempimenti richiesti e rendendo ancora più evidente la necessità di una lettura integrata tra normativa statale e disciplina regionale.

La sentenza n. 3319/2026 si inserisce in questo quadro e lo rafforza, chiarendo che, in presenza di immobili ubicati in zona sismica, la tolleranza costruttiva non può essere valutata isolatamente, ma solo all'interno del sistema complessivo delle regole che governano la sicurezza delle costruzioni e i relativi controlli.