

Tolleranze edilizie e contestualità: quando una difformità non è abuso

Il Consiglio di Stato chiarisce il rapporto tra tolleranze costruttive ed esecutive e spiega quando il requisito della contestualità rileva davvero ai sensi dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, con effetti diretti sulla qualificazione delle difformità minori e sulle istanze di sanatoria

di [Redazione tecnica](#) – 13.04.2026

Affinché una difformità possa essere considerata “tolleranza” è sempre necessario che lo scostamento sia avvenuto durante l'esecuzione degli interventi assentiti? Oppure l'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 distingue questo requisito in funzione della tipologia di tolleranza?

Non sono domande banali, soprattutto alla luce delle modifiche apportate al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dal D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa) convertito in Legge n. 105/2024, che ha profondamente inciso sulla disciplina delle tolleranze costruttive contenute nell'art. 34-bis.

Piccola premessa d'obbligo. Benché l'art. 34-bis sia rubricato “Tolleranze costruttive”, in realtà al suo interno trovano disciplina anche le tolleranze esecutive o di cantiere. E comprendere la differenza tra le due è certamente fondamentale per rispondere alle domande poste in premessa.

A fornire una chiave di lettura particolarmente interessante è intervenuto il Consiglio di Stato che, con la **sentenza n. 2113 del 16 marzo 2026**, affronta il tema partendo da un caso apparentemente marginale ma, in realtà, molto significativo per la pratica professionale.

Difformità minima e diniego di sanatoria: la vicenda esaminata

La controversia riguarda un appartamento per il quale, nel 1978, era stata rilasciata una concessione edilizia finalizzata alla realizzazione di un piccolo bagno esterno.

In fase esecutiva, l'opera era stata realizzata con una parziale difformità rispetto al progetto, sostituendo la copertura inclinata prevista con una copertura piana, con un incremento volumetrico pari a 1,93 metri cubi.

Molti anni dopo, i proprietari hanno presentato istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, che il Comune ha rigettato ritenendo l'intervento in contrasto con la disciplina urbanistica vigente, in quanto comportante un aumento di volume non consentito.

Il TAR ha confermato il diniego, ritenendo corretta la ricostruzione dell'amministrazione. Da qui l'appello al Consiglio di Stato, con il quale è stata contestata la valutazione dell'intervento, anche in relazione alle sue dimensioni minimali e al mancato superamento delle soglie di tolleranza previste dalle vigenti prescrizioni.

Tolleranze edilizie e accertamento di conformità: cosa prevede il d.P.R. n. 380/2001

Per comprendere il ragionamento del Consiglio di Stato è necessario soffermarsi sul quadro normativo di riferimento, che ruota attorno a due disposizioni centrali del d.P.R. n. 380/2001.

Da un lato, l'art. 36 disciplina l'accertamento di conformità e richiede, ai fini della sanatoria, la cosiddetta doppia conformità, cioè la compatibilità dell'intervento sia con la disciplina urbanistica vigente al momento della realizzazione sia con quella vigente al momento della presentazione dell'istanza.

Dall'altro lato, l'art. 34-bis introduce il sistema delle tolleranze edilizie, che consente di escludere la rilevanza di determinati scostamenti rispetto al titolo abilitativo.

La norma, pur essendo rubricata “Tolleranze costruttive”, contiene in realtà una distinzione interna che assume un ruolo decisivo. Da una parte vengono disciplinate le tolleranze costruttive, legate essenzialmente alla dimensione dello scostamento e alle soglie percentuali rispetto alle misure progettuali. Dall'altra trovano spazio le tolleranze esecutive, che riguardano irregolarità di carattere geometrico o modifiche di dettaglio, ammesse a condizione che non incidano sulla disciplina urbanistica ed edilizia e che siano state realizzate nel corso dei lavori.

Questa articolazione non è solo formale, ma incide direttamente sul modo in cui le difformità devono essere qualificate, perché introduce un diverso rapporto tra entità dello scostamento e fase in cui esso si è

determinato. Ed è proprio all'interno di questo quadro che si inserisce la questione della contestualità, destinata ad assumere un ruolo centrale nell'analisi della sentenza.

Tolleranze edilizie e contestualità: la risposta del Consiglio di Stato

Alla luce del quadro normativo delineato e con riferimento al caso esaminato, il Consiglio di Stato ha innanzitutto valorizzato la natura minimale dell'intervento, evidenziando come la modifica della copertura rappresentasse un adeguamento tecnico funzionale alla migliore fruibilità del locale e come l'aumento volumetrico risultasse inferiore alla soglia minima di rilevanza.

In questo contesto, i giudici di Palazzo Spada hanno richiamato un orientamento secondo cui, ai fini dell'applicazione della disciplina delle tolleranze costruttive, non è necessario dimostrare che lo scostamento sia avvenuto durante l'esecuzione degli interventi assentiti, rilevando come tale requisito non trovi espressa previsione nella normativa di settore.

Si tratta di un passaggio che non esaurisce il fondamento della decisione, ma che assume comunque rilievo nell'economia della motivazione, perché introduce un elemento interpretativo che incide sulla lettura dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001 e, più in generale, sul rapporto tra difformità edilizie e loro qualificazione giuridica.

Analisi tecnica: contestualità e tipologie di tolleranza nell'art. 34-bis

Se si guarda con attenzione al testo dell'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001, si coglie subito un aspetto che spesso nella pratica viene trascurato, cioè la presenza di due piani distinti che incidono direttamente sul tema della contestualità.

Con riferimento alle tolleranze costruttive, disciplinate dal comma 1, la norma non introduce alcun vincolo temporale. Il legislatore si limita a fissare una soglia quantitativa, chiarendo che gli scostamenti contenuti entro determinati limiti percentuali rispetto al progetto non costituiscono violazione edilizia. In questo ambito, quindi, il punto non è quando si è verificata la difformità, ma quanto essa incide rispetto alle misure assentite.

Diverso è il ragionamento per le tolleranze esecutive, disciplinate dal comma 2, dove invece la legge è molto più esplicita e richiede che le irregolarità siano state eseguite durante i lavori per l'attuazione del titolo abilitativo, oltre a pretendere che non vi sia alcuna incidenza sulla disciplina urbanistica ed edilizia e sull'agibilità.

Se si mettono insieme questi due livelli, il risultato è abbastanza chiaro. Il requisito della contestualità non può essere considerato in modo indistinto, perché esiste solo per una parte delle tolleranze previste dalla norma e non per tutte.

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, la difformità riguarda un incremento volumetrico di entità minima e si colloca quindi nell'ambito degli scostamenti legati alla dimensione dell'opera. Il Collegio non entra nel dettaglio delle diverse categorie previste dall'art. 34-bis, ma il richiamo all'irrelevanza del profilo temporale si inserisce proprio in questo contesto, senza poter essere esteso in via generale a tutte le ipotesi di tolleranza.

Conclusioni operative

In conclusione, il Consiglio di Stato ha accolto l'appello, riformato la sentenza del TAR e annullato il diniego di sanatoria. Al di là dell'esito del giudizio, la decisione offre alcune indicazioni operative che meritano attenzione, soprattutto nella gestione delle difformità di minima entità.

In primo luogo, emerge con chiarezza che la valutazione di una difformità non può fermarsi a una lettura formale della norma urbanistica, ma deve tener conto della sua effettiva incidenza, sia sotto il profilo dimensionale sia sotto quello funzionale.

In questo senso, anche gli incrementi volumetrici di entità ridotta non possono essere automaticamente qualificati come abusi, ma devono essere esaminati alla luce del sistema delle tolleranze previsto dall'art. 34-bis del d.P.R. n. 380/2001.

Un ulteriore profilo riguarda il tema della contestualità. La lettura coordinata della norma consente di comprendere come questo requisito non operi in modo indistinto, ma sia espressamente richiesto solo per

le tolleranze esecutive, mentre non rileva per quelle costruttive, che restano legate esclusivamente alla dimensione dello scostamento.

Infine, la sentenza richiama l'attenzione su un aspetto spesso sottovalutato nella prassi, cioè la necessità di distinguere tra difformità sostanziali e scostamenti fisiologici, evitando che questi ultimi vengano trattati automaticamente come violazioni edilizie.

La decisione si chiude con l'accoglimento dell'appello e l'annullamento del diniego di sanatoria, ma il suo valore va oltre il singolo caso, perché offre una chiave di lettura utile per inquadrare correttamente le difformità minori all'interno del sistema delle tolleranze edilizie.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*