

Effetto “Salva Casa”: le nuove tolleranze per gli interventi ante 24 maggio 2024

I limiti entro cui il mancato rispetto di altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta e ogni parametro delle unità immobiliari non costituisce violazione edilizia

di [Giorgio Tacconi](#) – 08.10.2025

Per effetto del **decreto “Salva Casa”**, le **tolleranze** per gli interventi edilizi precedenti al **24 maggio 2024** cambiano rispetto al passato. In tale ottica, il Tar Puglia, nella **sentenza n. 900 del 1° luglio 2025**, ha accolto il ricorso di una proprietaria di immobile in cui erano stati assentiti **lavori di ristrutturazione e riqualificazione energetica**, in virtù del permesso di costruire con le seguenti **prescrizioni**:

- il mantenimento dell'altezza dei prospetti;
- la conservazione della stessa coloritura;
- il divieto di realizzazione di una finestra sul corso ritenuta lesiva dell'armonia della formetria prospettica;
- obbligo di arretrare la balaustra del terrazzo rispetto al filo esterno del fabbricato per una distanza almeno pari all'altezza della stessa.

Il nodo della Scia in variante al permesso di costruire

Prevedendo l'apertura di **due finestre sul prospetto della pubblica via**, la ricorrente presentava una [Scia in variante al permesso di costruire](#), ma tale Scia è andata incontro ad archiviazione poiché l'apertura delle finestre necessitava di **apposita variante al permesso** e che tale intervento fosse in contrasto con le prescrizioni sopra descritte.

Nel medesimo provvedimento, si contestavano le seguenti **difformità**, riscontrate in un sopralluogo ai lavori in corso: *“Posizionamento del **solaio** di copertura ad una **quota superiore di circa 20 cm** alla quota del preesistente cornicione di coronamento dello stabile; realizzazione di un **muretto in calcestruzzo armato** alto cm. 50 perimetralmente a tale solaio di copertura”*.

Il Comune riteneva che tali interventi fossero in **violazione delle prescrizioni di cui al permesso di costruire** e che, non potendo essere ricondotti alle tolleranze costruttive previste dalla normativa vigente, richiedessero il **rilascio di un permesso in sanatoria** ex artt. 36 – 36 bis del dpr n. 380/2001, qualora compatibili con gli strumenti urbanistici. Pertanto, l'Amministrazione ingiungeva la **demolizione degli interventi edilizi compiuti in difformità**.

L'applicabilità delle tolleranze costruttive post Salva Casa

Il ricorso contro tale provvedimento era motivato dal fatto che l'ordinanza di demolizione si sarebbe basata sulla **“comunicazione di violazione urbanistico-edilizia”** corrispondente al **verbale di sopralluogo**, il quale però non conteneva alcun riferimento al **superamento della quota del cornicione** del nuovo solaio in misura pari a **20 cm**, bensì a **13 cm circa**.

Il superamento di quota sarebbe stato **erroneamente calcolato** sulla base della **linea di cornicione anziché sull'intero prospetto**, come previsto dal permesso di costruire. In realtà, l'altezza del prospetto sarebbe stata **anche inferiore a quella precedente**, dato che il tetto a falde preesistente era più alto del nuovo solaio piano.

Il Comune avrebbe **errato nel negare l'applicabilità delle tolleranze costruttive** come ridefinite dal cd. **decreto “Salva Casa”** (legge n. 105/2024), ritenendo che la prescrizione del permesso di costruire costituisse una **norma edilizia specifica e inderogabile**, in quanto espressione delle **NTA del PRG vigente per la Zona A** (centro storico), che però non individuerebbero **alcuna altezza massima inderogabile**, demandandone la determinazione ad un Piano di Recupero mai approvato.

I parametri che non costituiscono violazione edilizia

Il Tar Puglia ricorda che, sul piano generale, il primo comma dell'art. 34 bis del dpr n. 380/2001 dispone che *“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**”*. Il comma 1 bis, aggiunto dal “Salva Casa”, indica i limiti entro cui, 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**. In particolare, la lettera d) riguarda le unità immobiliari con **superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati**, per le quali la tolleranza consentita è del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo.

Nel caso in esame, la **superficie utile** dell'unità immobiliare era di **92 mq** e l'**altezza complessiva del prospetto** era di **12,06 m.**, perciò era **applicabile la nuova tolleranza**, dato che dal verbale di sopralluogo risultava che i lavori sul terrazzo di copertura risultavano già realizzati, anche se al rustico, **prima del 24 maggio 2024**.

Inoltre, la sentenza chiarisce che *“non può escludersi l'applicabilità delle tolleranze costruttive laddove vi sia un **titolo edilizio che autorizzi il progetto comportante le modifiche** specificamente compiute – sulla base del quale poter parametrare l'entità dello scostamento – nonché nei casi in cui **non risultino violate prescrizioni urbanistiche locali o disposizioni inderogabili**, come quelle previste in materia di agibilità degli immobili, ovvero connesse ad immobili sottoposti a vincolo ambientale, paesaggistico, idrogeologico o storico-artistico”*.

Tolleranze Salva Casa: distanze, dimensioni e altezze

Tali ultime circostanze non sussistevano nel caso in esame, tenuto conto, tra l'altro, che la norma delle NTA **non pone norme metriche determinate**, né la prescrizione contenuta nel permesso di costruire può considerarsi norma di rango generale.

Infine, le opere contestate **non integravano né qualcosa di nuovo**, rispetto ai titoli rilasciati, **né un qualcosa d'altro rispetto agli interventi assentiti** per tipologia, materiali e finalità di utilizzo, trattandosi di minime difformità dimensionali, prive di incidenza funzionale e sostanziale.

Anche sul punto relativo al **muretto d'attico**, dell'altezza di circa 50 cm, il Tar Puglia ha dato ragione alla ricorrente, la quale sosteneva che l'Amministrazione aveva **sbagliato nel ritenere detta opera abusiva** in quanto in contrasto con la prescrizione che poneva l'**obbligo di arretrare la balaustra** del terrazzo rispetto al filo esterno del fabbricato per una distanza almeno pari all'altezza della stessa.

Il muretto aveva una **funzione meramente tecnica**, consistente nel contenimento e nella protezione del **pacchetto di impermeabilizzazione e coibentazione** del solaio piano. **Non era quindi una balaustra** – ossia l'elemento di protezione perimetrale del terrazzo, analogo a una ringhiera, non ancora realizzata al momento del sopralluogo – a cui faceva riferimento la prescrizione, bensì **un elemento tecnico**. Del resto, anche a voler ritenere che il manufatto fosse stato la balaustra in questione, la **distanza prescritta** dal filo esterno del fabbricato sarebbe stata **rispettata**.

Sulla base di queste argomentazioni, **il ricorso è stato accolto**, con conseguente **annullamento degli atti e provvedimenti impugnati** in quanto affetti da **vizi di legittimità**.