

Quali tolleranze sono consentite nella fusione di unità immobiliari?

Il caso (siciliano) della chiusura di un pozzo luce con aumento di superficie utile e di volume della nuova unità immobiliare

di Giorgio Tacconi – 22.05.2025

Sul tema delle **tolleranze costruttive** e della **fusione di diverse, distinte unità immobiliari** si è pronunciato il **Tar Sicilia** (Catania), con la sentenza n. 1097 del 1° aprile 2025, che ha accolto il ricorso per l'annullamento del provvedimento che **rigettava una Cila in sanatoria** (Cila Unica) e, successivamente, una Scia, per aver realizzato, in **assenza del prescritto titolo abilitativo**:

1. **l'accorpamento delle unità immobiliari distinte**;
2. la **copertura a chiusura del vano pozzo luce** di circa mq. 10 realizzata con pannelli in cartongesso sovrastati da onduline in lamiera;
3. **l'incremento di volumetria** derivante dall'utilizzo del vano così ricavato ad uso magazzino.

Fusione di unità immobiliari: il provvedimento di demolizione

In particolare, sul punto 2, il provvedimento di demolizione era motivato sulla considerazione che la **chiusura del pozzo luce costituiva aumento di superficie utile e di volume** dell'unità immobiliare, poiché era utilizzata come **accesso al locale W.C.** e pertanto non rientrava tra le opere previste dall'art. 20 comma 7 della legge regionale siciliana n. 4 del 16 aprile 2003, che recita: *"I proprietari di edifici regolarmente realizzati adibiti **esclusivamente ad attività commerciali o produttive** possono regolarizzare, previa richiesta di autorizzazione, le opere eseguite per l'adeguamento degli stessi edifici a sopravvenute norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie con il **limite del 10 per cento della superficie utile** inizialmente assentita e per un massimo di sessanta metri quadri"*.

Inoltre, l'intervento è stato ritenuto abusivo in quanto *"la tolleranza di cantiere del 3% (allo stato attuale 2%), ai sensi dell'art. 34-bis, comma 3 del dpr n. 380/2001, **non è consentita per sanare interventi realizzati in data successiva all'ultimazione dell'immobile**"*.

La disciplina del Salva Casa

Sul tema delle tolleranze consentite, la **nuova disciplina introdotta dal cd. decreto Salva Casa** (decreto-legge n. 69 del 29 maggio 2024, convertito dalla legge n. 105 del 24 luglio 2024) consente in via generale il **mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta** e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, se contenuto **entro il limite del 2%** delle misure previste nel titolo abilitativo.

Per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, le tolleranze consentite sono:

- a. del **2%** delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **superiore ai 500 metri quadrati**;
- b. del **3%** 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%** 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%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**;
- d-bis. del **6%** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 metri quadrati**.

La fusione di unità immobiliari senza tutela: le tolleranze esecutive

Al di fuori di questi casi specifici elencati nel comma 1-bis del nuovo art. 34-bis del dpr n. 380 del 6 giugno 2001 (Testo unico dell'edilizia, Tue), limitatamente agli immobili **non sottoposti a tutela storico-culturale-paesaggistica**, 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.

Il comma 3 del art. 34-bis Tue dispone che *“Le tolleranze esecutive 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”*.

Il caso in esame

Nel caso in esame, i ricorrenti avevano richiesto con la Scia l'**accertamento di conformità** per l'**utilizzo a locale deposito del vano risultante dalla copertura del pozzo luce**, cosicché l'incremento di volumetria (superficie coperta di mq. 3,81), anche a voler considerare l'area di sedime risultante dalla demolizione del bagno (mq. 2,40), sarebbe stato comunque **inferiore al 10% della superficie utile originaria adibita ad attività commerciale**. Inoltre l'incremento di volumetria sarebbe stato compatibile con l'art. 20, comma 7, della legge regionale siciliana n. 4/2003, poiché risultava **funzionale all'adeguamento alle norme igienico-sanitarie** vigenti che impediscono l'apertura diretta di un vano W.C. verso gli ambienti fruibili. Infine, la copertura del pozzo luce **non sarebbe configurabile tra i pergolati o pergotende**, poiché ben diversa per tipologia e caratteristiche.

Il ricorso è stato ritenuto fondato dal Tar Catania, che sulla questione della **riconducibilità** della chiusura del pozzo luce nell'ambito delle **opere previste dalla legge regionale** ha dato ragione alla tesi del ricorrente, secondo il quale l'intervento vi rientrava poiché **la superficie totale era utilizzata per disimpegnare l'accesso al W.C.**, in ottemperanza alle norme igienico-sanitarie vigenti.

Secondo il Tar Catania, era sbagliata l'interpretazione del Comune, per il quale l'intervento edilizio in esame era divenuto obbligato a seguito della **fusione delle due unità immobiliari** e non per sopravvenute **norme sanitarie**. La disposizione di legge, invece, deve essere intesa in senso **dinamico e funzionale**: la norma **non presuppone l'immodificabilità delle preesistenze edilizie**, limitandosi ad ancorare la possibilità di adeguamento per gli *“edifici regolarmente realizzati adibiti esclusivamente ad attività commerciali o produttive”*.

La decisione

Data la **regolarità dell'intervenuta fusione delle unità immobiliari**, con destinazione d'uso ad attività commerciale, la necessità di adeguamento alla *“sopravvenienza di norme di sicurezza e/o igienico-sanitarie”* deve essere **valutata sulla base di tale mutata (e legittima) nuova conformazione edilizia** e non già sulla statica e originaria consistenza edilizia.

Sulla base di tali considerazioni, l'**ordinanza di demolizione** impugnata, pur essendo **legittima**, è stata dichiarata **definitivamente inefficace** con riferimento alla fusione delle unità immobiliari, e con **efficacia condizionata** all'esito di ulteriori verifiche da parte della PA, con riferimento alla chiusura del pozzo luce.

Articolo tratto da *Teknoring*