

Tolleranze costruttive, innalzamento del tetto e ipotesi applicative alla luce del Decreto Salva Casa

di Nicola Camporese - Avvocato

Il Consiglio di Stato esamina una questione che riguardava la corretta applicazione delle tolleranze costruttive, in ipotesi di innalzamento del tetto di un edificio

Mercoledì 29 gennaio 2025

Con l'entrata in vigore del Decreto Salva Casa e l'introduzione delle **nuove tolleranze costruttive**, non si deve escludere la possibilità che gli Enti territoriali possano rivedere le loro determinazioni, **rivalutando le istanze di sanatoria** alla luce delle novità introdotte dal decreto legge n. 69/2024, convertito con modificazioni nella legge n. 105/2024.

In questi termini si è pronunciato il **Consiglio di Stato con la sentenza n. 8542/2024**, esaminando una questione che riguardava la [corretta applicazione delle tolleranze costruttive](#), in ipotesi di innalzamento del tetto di un edificio.

La divergenza di interpretazione sui criteri da adottare per le verifiche delle altezze

La questione affrontata prima dal TAR e poi dal Consiglio di Stato verteva sul **metodo di calcolo dell'altezza del fabbricato**, aspetto cruciale che deve rispettare rigorosamente i parametri definiti dagli strumenti urbanistici locali.

La società ricorrente, infatti, contestava la misurazione effettuata dallo Studio tecnico incaricato dall'Ente territoriale, sostenendo che non v'era stata l'**applicazione delle c.d. tolleranze costruttive nella misura del 2%** stabilita dall'art. 34-bis del dpr 380/2001, norma all'epoca vigente che avrebbe escluso la sussistenza dell'abuso e garantito la sanabilità dell'intervento.

La difesa della società edile si basava essenzialmente sull'interpretazione che l'altezza dovesse essere calcolata **sulla base della media delle falde del tetto** (ossia il punto medio tra la base e il colmo), che avrebbe ridotto l'apparente scostamento dall'altezza autorizzata, portando l'intervento **entro la tolleranza del 2%** previsto dall'art. 34-bis T.u.e.

Tuttavia, le norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi del Comune **definivano in modo preciso i criteri di calcolo dell'altezza degli edifici**, i quali utilizzano come riferimento la linea di gronda (punto di incontro tra parete e copertura).

Il Consiglio di Stato non può che adeguarsi alla normativa locale

Nel caso specifico, applicando il criterio adottato dall'Ente territoriale per le misurazioni, **l'innalzamento del tetto aveva comportato un aumento dell'altezza**, con superamento della tolleranza consentita del 2%.

Inoltre, l'intervento aveva **modificato la sagoma e incrementato il volume dell'edificio**, ipotesi entrambe **vietate** dalla normativa per interventi classificati come **"ristrutturazione edilizia"**.

Questi cambiamenti hanno reso **impossibile la sanatoria**, poiché v'è stata la **violazione delle disposizioni urbanistiche locali** e sono risultati **non compatibili con i vincoli urbanistici** e con il grado di tutela previsto per l'immobile, configurandosi così l'intervento come abusivo.

Palazzo Spada, quindi, non poteva che confermare il **diniego per il mancato rispetto delle tolleranze costruttive e delle regole urbanistiche**.

L'ipotesi dell'applicazione del decreto Salva Casa alle tolleranze costruttive

Nel corso del giudizio di fronte al Consiglio di Stato, comunque, la società ricorrente aveva anche sostenuto che le modifiche apportate dalla medesima all'immobile rientravano – come da attestazione tecnica

prodotta in corso di causa – **nel regime delle tolleranze costruttive** di cui all'art. 34- bis del d.P.R. n. 380/2001, modificato dal decreto legge n. 69/2024 convertito con modificazioni nella legge n. 105/2024.

Tuttavia, il Giudice amministrativo evidenziava che l'attestazione tecnica prodotta, così come le nuove tolleranze costruttive di cui al novellato art. 34 bis del d.P.R. n.380/2001 (post decreto-legge n. 69/2024) **non potevano essere prese in esame**, poiché la legittimità del provvedimento originariamente impugnato doveva essere valutata **con riferimento allo stato di fatto e di diritto esistente all'epoca** della sua adozione. Ossia quando il decreto legge n. 69/2024 non era stato ancora adottato.

Nonostante l'esclusione dell'applicazione del decreto Salva Casa, il Consiglio di Stato ha lasciato aperta la possibilità che **il Comune possa riesaminare la questione** alla luce delle nuove disposizioni normative introdotte, con possibilità che **il diniego di sanatoria emesso possa essere rivisto**.

Articolo tratto da *Teknoring*