

# **“DL SALVA CASA: LE NOVITÀ IN EDILIZIA”**

## ***Tolleranze costruttive***

***(Art.34 bis Dpr 380/2001)***

Elisa Sanna-Direzione Edilizia e Territorio-ANCE



# TOLLERANZE COSTRUTTIVE

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:

## INTERVENTI ENTRO 24 MAGGIO 2024

Art. 34 bis, comma 1-bis

SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
Superiore a 500mq	2%
tra i 300 e 500 mq	3%
Tra i 100 e i 300 mq	4%
Inferiore a 100 mq	5%
Inferiore a 60 mq	6%

N.B. si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti (comma 1-ter)

## TOLLERANZA A REGIME

Art. 34 bis, comma 1

2%

## IMMOBILI SOGGETTI A VINCOLO

**Esclusione autorizzazione paesaggistica** (art.3, comma 1, dl 69/2024) → Allineamento Allegato A, punto A. 31, Dpr 31/2017

Interventi esclusi da autorizzazione paesaggistica: opere ed interventi edilizi eseguiti in variante a progetti autorizzati ai fini paesaggistici che non eccedano il due per cento delle misure progettuali quanto ad altezza, distacchi, cubatura, superficie coperta o traslazioni dell'area di sedime.



EXAMPLE

**Appartamento 58mq: tolleranza → una stanza più grande/più piccola di un massimo di 3,48mq (6%)**

## TOLLERANZA A REGIME

Art. 34 bis, comma 1

2%

1. *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.*

### APPLICAZIONE TOLLERANZE

Circoscritta agli interventi preventivamente autorizzati →

*«applicabile alle difformità realizzate nel corso della realizzazione di un progetto approvato e non anche alle ipotesi, come nel caso all'esame, di scostamenti previsti in un progetto finalizzato alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conseguenza di un provvedimento repressivo di abusi.»  
(Consiglio di Stato n. 8591/2024-conferma Tar Liguria n. 138/2024)*

# TOLLERANZE MISURE MINIME

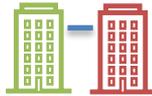
Art. 34 bis, comma 1-ter

**TOLLERANZA 2%**

! Applicabilità anche alle nuove disposizioni in tema di deroga requisiti igienico-sanitari (art.24 bis, comma 5-bis) ?

*Gli scostamenti di cui al comma 1 rispetto alle misure progettuali valgono anche per le misure minime individuate dalle disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari.*

**Distanza tra costruzioni 10mt: tollerata fino a 9,80 mt**



**Altezza interna minima 2,70mt: tollerata fino a 2,65mt**



- DM 2 aprile 1968, n. 1444
- DM 5 luglio 1975

Corte costituzionale 9 marzo 2020, n. 43:

- la disciplina delle tolleranze «include anche l'evenienza che queste ultime coincidano con le misure legali minime»;
- Di conseguenza tutti gli scostamenti previsti nella normativa delle tolleranze valgono anche «per le misure minime individuate dalla disposizioni in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari».

**EXAMPLE**

# TOLLERANZE ESECUTIVE

**Art. 34 bis, comma 2 bis, Dpr 380/2001 → Per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 sono considerate tolleranze:**

- il minore dimensionamento dell'edificio;
- la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
- le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni;
- la difforme ubicazione delle aperture interne;
- la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
- gli errori progettuali corretti in cantiere;
- gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.



N.B. «ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui al comma 2»



Già previste a regime da alcune realtà regionali, tra cui l'Emilia-Romagna (Lr 23/20024 e Circolare n. 410371/2028), il Piemonte (Lr 19/1999) e l'Umbria (Lr 1/2015)

**N.B. Rimane fermo quanto già previsto dal comma 2 e quindi, per gli, costituiscono tolleranze esecutive:**

- le irregolarità geometriche;
- Modifiche alle finiture degli edifici di minima entità;
- Diversa collocazione di impianti e opere interne.

**Condizioni:**

- immobili non sottoposti a tutela D.lgs. 42/2004
- eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi;
- No violazione della disciplina urbanistica ed edilizia;
- No pregiudizio agibilità dell'immobile.



Finestra spostata rispetto alle misure progettuali-  
Muro/tramezzo spostato rispetto alle misure progettuali

**EXAMPLE**



- **Unità immobiliari situate nelle zone sismiche** (escluse quelle a bassa sismicità): il tecnico deve attestare che gli interventi relativi alle tolleranze rispettano le norme tecniche per le costruzioni (sezione I del Capo IV della Parte II del Dpr 380/2001) vigenti al momento della realizzazione dell'intervento;
- Previsto uno **specifico procedimento autorizzatorio**. **L'autorizzazione in zona sismica potrebbe essere subordinata anche alla eventuale realizzazione di interventi**, anche strutturali, **necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore**.

# TOLLERANZE EDILIZIE

...disposizioni comuni



- Sono **dichiarate** dal **tecnico abilitato**, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo:
  - nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie;
  - con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi ad oggetto trasferimento, costituzione o scioglimento di diritti reali.



- Nuovo comma 3-ter: viene specificato **che l'applicazione della disciplina delle tolleranze non può comportare limitazioni dei diritti dei terzi**.



- N.B. Conformità edilizia ≠ Conformità catastale:** necessario aggiornamento catastale



# TOLLERANZE EDILIZIE

## ...attuazione regionale

<b>Emilia-Romagna</b> Nota prot. n. 0852041 del 6 agosto 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>NUOVE TOLLERANZE PARAMETRICHE/TOLLERANZE MISURE MINIME</u>: applicazione diretta;</li><li>• <u>TOLLERANZE DI CANTIERE</u>: la disciplina statale è priva di effetti innovativi dell'ordinamento regionale, che prevede già un'analogia disposizione, con l'unica specificazione limitativa secondo cui queste tolleranze, che la legge regionale riferiva genericamente a processi edilizi eseguiti "nel passato", ora vedono un orizzonte temporale limitato alla data del 24 maggio 2024.</li><li>• <u>SALVAGUARDIA DIRITTI DEI TERZI</u>: principio generale già fatto proprio dall'ordinamento regionale e pertanto non comporta alcuna modifica dell'ordinamento regionale.</li></ul>
<b>Liguria</b>	Applicazione diretta
<b>Sicilia</b> Circolare 8 agosto 2024, n. 3 /Art. 18 legge regionale 18 novembre 2024, n. 27	Le novità introdotte sono applicabili direttamente in quanto l'art. 34-bis Dpr 380/2001 è stato recepito dinamicamente dalla legge regionale n. 16/2016.  <u>RILEVANZA PAESAGGISTICA DELLE TOLLERANZE</u> (ART. 3, comma 1, DL 69/2024): applicazione diretta.
<b>Umbria</b> Circolare prot. n. 235327 del 23-10-2024	Applicazione diretta (con conseguente disapplicazione previsione regionale).