

# Abusi edilizi: novità normative e giurisprudenza recente sulla sanatoria

Gli abusi edilizi rappresentano una questione rilevante nel settore dell'edilizia, con implicazioni legali e normative significative.

L'[avv. Maria Bruschi](#) – responsabile Dipartimento di Azioni Collettive di A.L. Assistenza Legale, [in questo articolo su Il Sole 24 Ore – Norme & Tributi Plus](#), esplora la recente giurisprudenza e le novità normative riguardanti la sanatoria degli abusi edilizi.



L'abuso edilizio si verifica quando una costruzione viene realizzata in violazione delle leggi e dei regolamenti edilizi

locali.

Questo può riguardare la mancanza di autorizzazioni o licenze edilizie, nonché la non conformità alle norme urbanistiche e di zonizzazione del territorio. La normativa di riferimento in Italia è il [Testo Unico sull'Edilizia](#), il d.P.R. n. 380 del 2001, che stabilisce i principi fondamentali per la disciplina dell'attività edilizia.

## **Nuova giurisprudenza e tolleranze costruttive: implicazioni legali degli abusi edilizi**

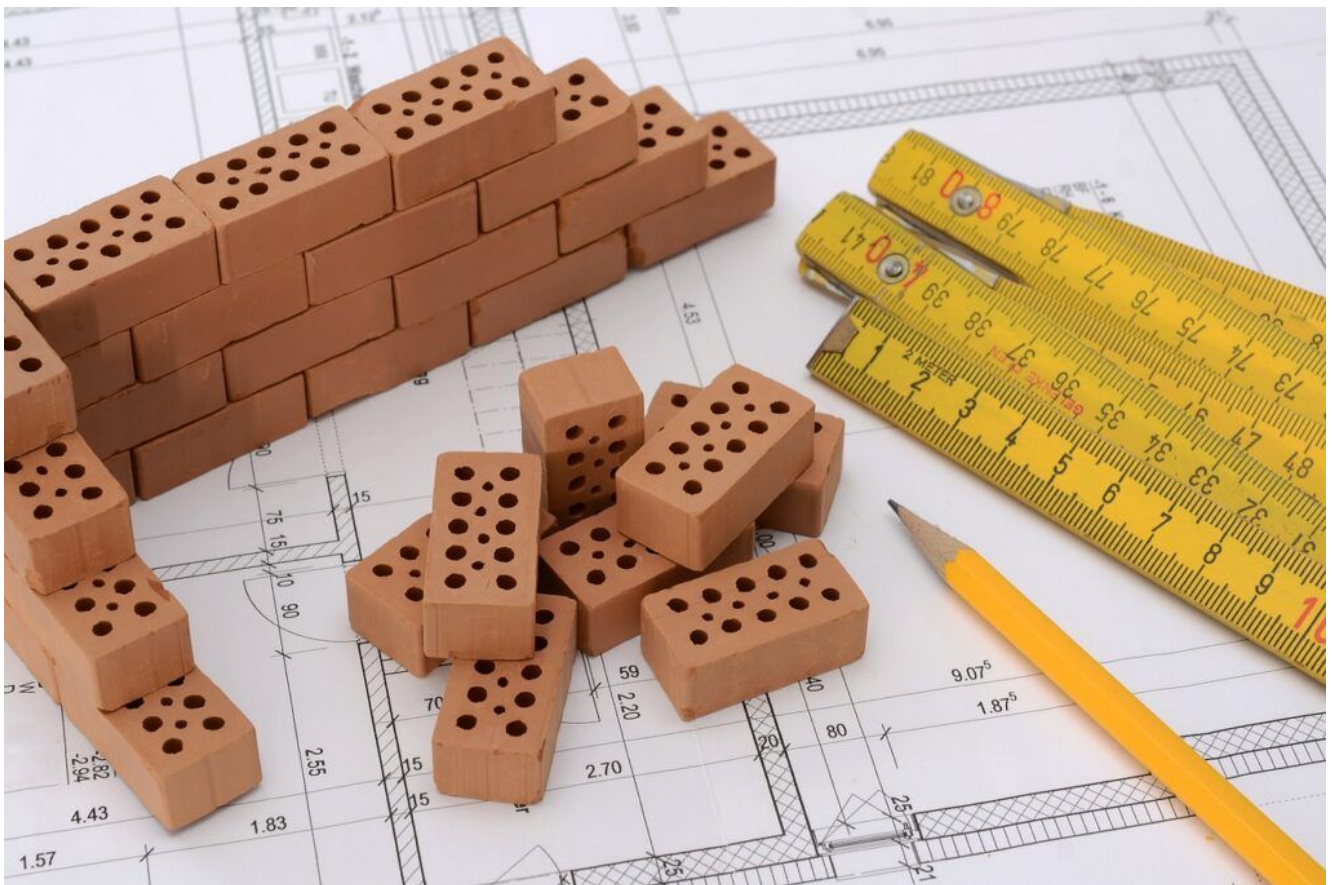
La recente giurisprudenza ha affrontato diverse questioni legate agli abusi edilizi, fornendo orientamenti e interpretazioni sulle sanzioni e la possibilità di sanatoria. In particolare, si è dibattuto sul ruolo delle **tolleranze costruttive**, ovvero quelle **minime variazioni rispetto al progetto originale che possono essere considerate accettabili**. La giurisprudenza ha stabilito che, in alcuni casi, le tolleranze costruttive possono essere utilizzate come argomento per la sanatoria degli abusi edilizi.

Nel 2011, il **Decreto Sviluppo (Legge 106/2011)** ha introdotto una soglia massima di rilevanza per distinguere le parziali difformità che non sono soggette a sanzioni dagli abusi edilizi. L'articolo 34 del Testo Unico dell'edilizia è stato modificato con l'inserimento del comma 2-ter, che escludeva la definizione di "parziale difformità dal titolo abilitativo" per le violazioni di altezza, distacchi, cubatura e superficie coperta entro il limite del 2% delle misure progettuali.

Tuttavia, il recente **Decreto Semplificazioni**, con la Legge n. 120/2020, ha riorganizzato e ampliato le norme sulle tolleranze costruttive. Il comma 2-ter è stato abrogato e è

stato introdotto l'articolo 34-bis, interamente dedicato alle tolleranze costruttive.

L'attuale articolo 34-bis stabilisce che la mancata conformità all'altezza, ai distacchi, alla cubatura, alla superficie coperta e ad altri parametri delle singole unità immobiliari non costituisce una violazione edilizia se rientra entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo.



**Abusi edilizi: novità normative e recente giurisprudenza sulla sanatoria**