



NORMATIVA

Tolleranze Immobiliari: ciò che la Legge dice davvero e ciò che il Mercato crede di sapere

Quadro normativo, soglie catastali e costruttive, esempi applicativi, modulistica 2025 e giurisprudenza aggiornata.

Il presente Quaderno analizza il quadro normativo completo delle tolleranze catastali e costruttive: dalla Circolare dell'Agenzia del Territorio 2/2010 al Decreto Salva-Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024), con le cinque soglie differenziate dell'art. 34-bis D.P.R. 380/2001 — inclusa la lettera d-bis) al 6% per immobili sotto i 60 mq. Inclusi: 9 esempi applicativi con calcoli su immobili da Nord a Sud, i limiti di applicabilità (contestualità, diritti dei terzi, zone sismiche), la nuova modulistica unificata 2025 e la giurisprudenza fino a febbraio 2026.

Nota metodologica. Il presente documento è stato redatto sulla base di fonti normative primarie verificate (D.P.R. 380/2001, D.L. 69/2024 conv. L. 105/2024, Circ. Ag. Territorio 2/2010, Linee di indirizzo MIT gennaio 2025), provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate e giurisprudenza con estremi identificati. L'art. 34-bis non ha subito modifiche dopo la L. 105/2024. Tutte le norme trattate hanno validità sull'intero territorio nazionale. Laddove non sia stato possibile reperire un dato certo, è stato dichiarato.

1. Premessa

La materia delle tolleranze nelle planimetrie catastali e nelle misure interne degli immobili coinvolge due ambiti normativi distinti — quello fiscale/catastale e quello edilizio/urbanistico — la cui sovrapposizione genera spesso incertezza tra gli operatori del settore. Chi vende, chi acquista, chi progetta una ristrutturazione si trova a confrontare documenti di natura diversa: la planimetria depositata al Catasto e il titolo abilitativo approvato dal Comune. Due strumenti con finalità e soglie differenti, che è necessario conoscere entrambi.

Il presente Quaderno offre una ricognizione sistematica del quadro normativo vigente all'aprile 2026, con particolare attenzione alle soglie introdotte dal Decreto Salva-Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024) e ai relativi limiti di applicabilità. Per ciascun istituto vengono forniti esempi applicativi concreti, riferiti a situazioni immobiliari distribuite su tutto il territorio nazionale.

2. La cosiddetta «tolleranza catastale del 2%»

2.1 Cosa dice realmente la Circolare n. 2/2010

La Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del **Territorio** (Prot. 36607 del 9 luglio 2010) — non dell'Agenzia delle Entrate, come talvolta citato — è stata emanata a seguito dell'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010. La circolare stabilisce che l'obbligo di variazione catastale (procedura DOCFA) sussiste quando la difformità tra stato di fatto e planimetria incide su stato, consistenza, categoria e classe dell'unità immobiliare.

La circolare non indica una soglia percentuale del 2%. Questa cifra è un riferimento consolidato nella prassi tecnica — legato alla tolleranza grafica della scala 1:200, in cui 1 mm sulla carta corrisponde a 20 cm reali — e nella prassi notarile, ma non è codificata dalla norma.

2.2 Difformità che non richiedono variazione

Non richiedono aggiornamento catastale le difformità lievi che non comportino: variazione del numero dei vani, cambio di destinazione d'uso, aumento della superficie calpestabile, variazione del numero delle unità, modifiche incidenti sulla rendita.

▲ ATTENZIONE

Lo spostamento di bagni e cucine, la realizzazione di ripostigli, soppalchi o modifiche che alterano la distribuzione funzionale richiedono **sempre** la variazione catastale, anche se non modificano il numero complessivo dei vani.

ESEMPIO 1 — DIFFORMITÀ CATASTALE LIEVE (TORINO)

Appartamento trilocale nel quartiere San Salvario. La planimetria catastale indica il soggiorno largo 4,00 m. La misura rilevata è 4,08 m (+2%). La differenza non altera il numero dei vani, la destinazione d'uso, la categoria né la classe.

Esito: variazione catastale non necessaria ai sensi della Circolare 2/2010. In sede di rogito il notaio potrebbe comunque richiederla per cautela.

ESEMPIO 2 — DIFFORMITÀ CATASTALE RILEVANTE (BOLOGNA)

Bilocale in zona Mazzini, 62 mq. Un tramezzo è stato rimosso per unire cucina e soggiorno in un unico ambiente open space. I vani catastali passano da 4 a 3,5.

Esito: la variazione incide sulla consistenza (numero vani) e potenzialmente sulla rendita. Variazione obbligatoria. In caso di compravendita, l'atto senza aggiornamento è nullo (art. 29, comma 1-bis, L. 52/1985).

2.3 Conformità catastale in sede di compravendita

Il comma 1-bis dell'art. 29 della L. 52/1985 prescrive che gli atti di trasferimento contengano, a pena di nullità, la dichiarazione di conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. La Circolare 2/2010 precisa che gli uffici catastali devono comunque accettare variazioni anche di modesta entità, qualora presentate su richiesta della parte.

3. Le tolleranze costruttive: art. 34-bis D.P.R. 380/2001

3.1 Regime ordinario (comma 1)

L'art. 34-bis, introdotto dal D.L. 76/2020, stabilisce al comma 1 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% delle misure previste nel titolo abilitativo**. Questa soglia vale per qualsiasi intervento, ovunque in Italia, indipendentemente dalla data di realizzazione.

ESEMPIO 3 — TOLLERANZA ORDINARIA 2% (FIRENZE)

Villetta unifamiliare in collina, 280 mq. Titolo abilitativo: altezza di gronda 7,50 m. Altezza effettiva rilevata: 7,62 m. Scostamento: +12 cm, pari all'1,6% di 7,50 m.

Esito: 1,6% < 2%. Lo scostamento rientra nella tolleranza del comma 1. Non è violazione edilizia. Se l'altezza fosse stata 7,66 m (+2,13%), il 2% sarebbe superato e si renderebbe necessario verificare le soglie del comma 1-bis (per interventi ante 24/05/2024).

3.2 Regime speciale ante 24 maggio 2024 (comma 1-bis)

Il D.L. 69/2024, convertito dalla L. 105/2024, ha introdotto soglie differenziate per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024. Le percentuali sono inversamente proporzionali alla superficie utile dell'unità immobiliare: più l'immobile è piccolo, maggiore è la tolleranza ammessa.

LETT.	SUPERFICIE UTILE	TOLLERANZA
a)	Superiore a 500 mq	2%
b)	Da 300 a 500 mq	3%
c)	Da 100 a 300 mq	4%
d)	Inferiore a 100 mq	5%
d-bis)	Inferiore a 60 mq	6%

▲ LA LETTERA D-BIS): UNA SOGLIA SPESSO TRASCURATA

La soglia del **6% per unità sotto i 60 mq** è stata aggiunta in sede di conversione del D.L. 69/2024 nella L. 105/2024. Nelle pubblicazioni divulgative viene frequentemente omessa, nonostante riguardi una fascia molto ampia del patrimonio residenziale italiano: monolocali, bilocali, box auto, cantine.

ESEMPIO 4 — SOGLIA 5%, TRILOCALE A BARI

Trilocale nel quartiere Poggioreale, 85 mq, costruito nel 1978. Cubatura da progetto comunale: 229,5 mc (85 mq × 2,70 m). Cubatura rilevata: 240,5 mc (85 mq × 2,83 m). Scostamento: +11 mc, pari al 4,8%.

Esito: 4,8% < 5% (soglia per immobili con superficie utile inferiore a 100 mq). Non è violazione edilizia. Con il solo regime ordinario del 2%, lo stesso scostamento avrebbe configurato una difformità.

ESEMPIO 5 — SOGLIA 6%, MONOCALE A MILANO

Monocale in zona Navigli, 42 mq, costruito negli anni '60. Altezza da progetto: 2,70 m. Altezza rilevata: 2,54 m. Scostamento: -16 cm, pari al 5,9% di 2,70 m.

Esito: 5,9% < 6% (soglia per immobili con superficie utile inferiore a 60 mq). Non è violazione edilizia. Si noti che senza la lettera d-bis) — introdotta solo in sede di conversione — lo stesso monocale avrebbe avuto una difformità eccedente la soglia del 5%, non sanabile tramite tolleranze.

3.3 Norma antielusione (comma 1-ter)

Il comma 1-ter prevede che, per individuare la soglia applicabile, si consideri la sola superficie assentita con il titolo edilizio originario, al netto di eventuali frazionamenti successivi. La finalità è impedire che un proprietario, dividendo un appartamento grande in unità più piccole, possa accedere a soglie più favorevoli. Il secondo periodo precisa inoltre che le soglie maggiorate del comma 1-bis (3%-6%) **non si estendono** a distanze e requisiti igienico-sanitari, per i quali resta il limite del 2%.

ESEMPIO 6 — ANTIELUSIONE FRAZIONAMENTO (NAPOLI)

Appartamento nel quartiere Vomero, originariamente 180 mq da titolo edilizio. Nel 2012 il proprietario ha frazionato in due unità da 90 mq ciascuna, con regolare pratica edilizia. Nel 2024 emerge che una delle due unità presenta uno scostamento del 4,5% in cubatura rispetto al progetto originario.

Esito: la superficie di riferimento per le soglie è 180 mq (titolo originario), non 90 mq. La soglia applicabile è quindi il 4% (fascia 100-300 mq), non il 5% (fascia inferiore a 100 mq). Lo scostamento del 4,5% supera il 4% e configura una difformità non tollerabile.

3.4 Tolleranze esecutive (commi 2 e 2-bis)

L'art. 34-bis distingue tolleranze costruttive (parametri dimensionali: altezza, cubatura, superficie, distacchi) e tolleranze esecutive (irregolarità geometriche di minima entità, modifiche delle finiture, diversa collocazione di impianti e opere interne). Per gli interventi ante 24/05/2024, il comma 2-bis amplia le tolleranze esecutive includendo: il minore dimensionamento dell'edificio, la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali, le irregolarità esecutive di muri, la difforme ubicazione di aperture interne e la difforme esecuzione di opere di muro esterno.

4. Limiti di applicabilità

4.1 Contestualità

Le tolleranze si applicano esclusivamente a scostamenti realizzati durante l'esecuzione degli interventi autorizzati dal titolo abilitativo, cioè nel periodo di vigenza del titolo stesso. Non è possibile invocarle per opere aggiunte successivamente o realizzate in assenza di autorizzazione. Il TAR Lazio (sent. n. 2054 del 2 febbraio 2026) ha confermato che le tolleranze non coprono opere nuove, ulteriori o difformi rispetto al progetto originario.

4.2 Assenza di titolo abilitativo

La Corte di Cassazione (sent. n. 18459/2025) ha chiarito che le tolleranze si applicano solo in presenza di un titolo edilizio valido. Il Consiglio di Stato (sent. n. 8591/2024) ha precisato che non sono invocabili rispetto a titoli ormai scaduti o cessati.

ESEMPIO 7 — INAPPLICABILITÀ SENZA TITOLO (PALERMO)

Box auto nel quartiere Uditore, 25 mq. Il proprietario ha ampliato il box di 1,4 mq (+5,6%) chiudendo una porzione di corte condominiale con una muratura, senza presentare alcuna pratica edilizia al Comune.

Esito: nonostante lo scostamento del 5,6% sia inferiore alla soglia del 6% prevista per immobili sotto i 60 mq, le tolleranze non sono applicabili. L'ampliamento non è uno scostamento esecutivo da un progetto approvato, ma un'opera nuova realizzata senza titolo. Si configura un abuso edilizio.

4.3 Diritti dei terzi (comma 3-ter)

Il comma 3-ter stabilisce che l'applicazione delle tolleranze **non può comportare limitazione dei diritti dei terzi**. Uno scostamento, anche se rientra nelle soglie percentuali, non beneficia del regime di tolleranza quando viola diritti di vicinato (distacchi, luci, vedute, servitù).

ESEMPIO 8 — LESIONE DIRITTI DEI TERZI (VERONA)

Villetta bifamiliare in zona Borgo Trento, 120 mq. La distanza dal confine prevista dal progetto è 5,00 m. La distanza effettiva è 4,80 m (-20 cm, pari al 4%). Il vicino ha un giardino che si trova entro la fascia dei 5 m previsti dal titolo.

Esito: per distanze e requisiti igienico-sanitari, la tolleranza applicabile è sempre il 2% del comma 1 (le soglie maggiorate del comma 1-bis non si estendono a questo ambito). Lo scostamento del 4% supera il 2%. Inoltre, il comma 3-ter impedisce l'applicazione delle tolleranze quando i diritti del terzo sono lesi. La difformità richiede regolarizzazione.

4.4 Zone sismiche e immobili vincolati

Nelle zone sismiche classificate a media o alta sismicità (zone 1, 2 e 3, esclusa la zona 4/bassa sismicità), il tecnico deve attestare che gli scostamenti rispettino le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento dell'intervento. L'attestazione, con la documentazione tecnica, va presentata allo Sportello Unico per l'acquisizione dell'autorizzazione sismica postuma (comma 3-bis). Le tolleranze costruttive (commi 1 e 1-bis) si applicano anche agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004; le tolleranze esecutive (commi 2 e 2-bis) invece non si applicano agli immobili vincolati.

5. La distinzione fondamentale: Catasto e Comune

Uno dei punti più delicati della materia è la distinzione tra conformità catastale e conformità edilizia. La planimetria catastale ha natura esclusivamente fiscale: serve a determinare la rendita e il carico tributario dell'immobile. Il titolo abilitativo depositato presso il Comune (permesso di costruire, SCIA, CILA, condono) è invece l'unico documento che attesta la regolarità edilizia.

Ne consegue che una planimetria catastale perfettamente aggiornata non garantisce che l'immobile sia regolare dal punto di vista edilizio: lo stato di fatto potrebbe non corrispondere a quanto autorizzato dal Comune.

ESEMPIO 9 — PLANIMETRIA CONFORME MA ABUSO EDILIZIO (GENOVA)

Appartamento nel quartiere Albaro, 75 mq. Nel 2016 il proprietario ha chiuso un balcone di 8 mq creando una veranda, provvedendo ad aggiornare la planimetria catastale con procedura DOCFA. Tuttavia, non è stata presentata alcuna SCIA né CILA al Comune.

Esito: la planimetria catastale è perfettamente conforme allo stato di fatto e un tecnico potrebbe attestarne la conformità catastale in buona fede. Tuttavia, la veranda non è mai stata autorizzata dal Comune e configura un abuso edilizio. Un acquirente che si affidasse alla sola verifica catastale si troverebbe proprietario di un immobile con una difformità edilizia non sanata, con tutte le conseguenze che ne derivano.

Per ogni compravendita è dunque necessario verificare la **doppia conformità**: quella catastale (stato di fatto vs. planimetria depositata) e quella edilizia (stato di fatto vs. titolo abilitativo comunale).

6. Aggiornamenti operativi 2025–2026

6.1 Cosa cambia nella pratica: la nuova modulistica edilizia

Fino al maggio 2025, quando un tecnico compilava una CILA, una SCIA o un Permesso di Costruire, non esisteva un campo specifico per dichiarare le tolleranze costruttive. Se l'immobile presentava piccoli scostamenti rientranti nelle soglie di legge, il professionista doveva gestire la questione in modo informale, spesso con una nota nella relazione tecnica.

Questo è cambiato. Con l'Accordo della Conferenza Unificata del 27 marzo 2025, il Governo ha aggiornato i moduli standard di CILA, SCIA, SCIA alternativa e Permesso di Costruire, introducendo un **Quadro X** dedicato specificamente alle tolleranze. Dal 24 maggio 2025 questa modulistica è obbligatoria in tutta Italia.

In concreto, il Quadro X consente al tecnico di dichiarare formalmente, all'interno della pratica edilizia, che l'immobile presenta tolleranze costruttive o esecutive già esistenti, specificando: se si tratta di tolleranze ordinarie al 2% (comma 1), di tolleranze maggiorate dal 2% al 6% per interventi ante 24 maggio 2024 (comma 1-bis), di tolleranze esecutive (commi 2 e 2-bis), oppure di tolleranze derivanti da agibilità sanante (art. 34-ter, comma 4). Nelle zone sismiche a media o alta sismicità (zone 1 e 2), il tecnico deve inoltre allegare un'attestazione sulla rilevanza strutturale dello scostamento e, se necessario, l'autorizzazione sismica.

Un secondo Accordo, del 30 luglio 2025, ha aggiornato anche il modulo per la segnalazione certificata per l'agibilità.

6.2 Giurisprudenza recente

TAR Lazio n. 2054/2026 (2 febbraio 2026): le tolleranze riguardano solo scostamenti esecutivi rispetto a un progetto approvato; non coprono opere nuove o difformi.

Cass. pen. n. 18459/2025: le tolleranze si applicano solo in presenza di un titolo edilizio valido; escluse le opere su manufatti abusivi, con conseguenze anche penali.

Consiglio di Stato n. 8591/2024: le nuove soglie introdotte dal Salva-Casa non si applicano retroattivamente ai provvedimenti già impugnati.

TAR Puglia n. 900/2025: immobile di 92 mq con scostamento in altezza di 13–20 cm su un'altezza complessiva di 12,06 m (circa 1,7%); l'ordine di demolizione è stato annullato applicando la soglia del 5%.

6.3 Il DDL per il nuovo Codice dell'Edilizia

Il 27 febbraio 2026 è stato presentato alla Camera il DDL n. 2826, che delega il Governo ad adottare entro 12 mesi un nuovo Codice dell'edilizia e delle costruzioni in sostituzione dell'attuale D.P.R. 380/2001. Il DDL prevede, tra l'altro, una classificazione nazionale uniforme delle difformità edilizie. L'attuale art. 34-bis resta pienamente vigente nelle more dell'iter parlamentare e dell'adozione dei decreti attuativi.

NOTA

Il DDL n. 2826 è all'esame parlamentare. Le disposizioni citate non sono ancora in vigore e potranno essere modificate nel corso dell'iter legislativo.

7. Quadro sinottico

ASPETTO	CATASTALE (FISCALE)	EDILIZIO (URBANISTICO)
Fonte	Circ. Ag. Territorio 2/2010; D.L. 78/2010	Art. 34-bis D.P.R. 380/2001; D.L. 69/2024
Finalità	Fiscale (rendita catastale)	Regolarità edilizia (stato legittimo)
Soglia	Nessuna % codificata (prassi «2%»)	2% ordinario; 2–6% ante 24/05/2024
Documento	Planimetria catastale	Titolo abilitativo comunale
Conseguenza	Obbligo DOCFA; nullità atto	Abuso edilizio; sanzioni amm.ve/penali
Modulistica	DOCFA invariata	Quadro X (Conf. Unif. 27/03 e 30/07/2025)

«La regolarità di un immobile non si misura con la planimetria catastale, ma con la corrispondenza tra ciò che esiste e ciò che il Comune ha autorizzato.»

ANALISI USEC

Quaderno a cura di USEC — Ufficio Studi e Analisi Immobiliari. Le informazioni hanno carattere divulgativo e non costituiscono parere legale, tecnico o fiscale. Per l'applicazione ai casi concreti si raccomanda la consulenza di un professionista abilitato. USEC declina ogni responsabilità per l'uso improprio delle informazioni. © 2026 USEC — Tutti i diritti riservati.