

Salva casa, l'applicazione si estende alle liti pendenti

Consiglio di Stato

Le prime pronunce dei giudici amministrativi sulla legge 105/24

I terzi danneggiati possono soltanto richiedere il risarcimento del danno

Filippo di Mauro
Guglielmo Saporito

Primi orientamenti del giudice amministrativo sull'applicazione della legge Salva casa (105/2024) alle procedure pendenti, cioè alle contestazioni in corso.

Il Consiglio di Stato, con sentenza 9 settembre 2024 n.7486 (presidente Manzoni, relatore Basilico), chiarisce che la norma sopravvenuta si applica anche alle vicende pregresse.

Il caso esaminato riguardava un mutamento di destinazione (da deposito a residenza), sanzionato dal Comune di Napoli nel 2019 con una riduzione in pristino: oggi questo tipo di intervento è soggetto - articolo 23-ter della legge 105 - a maggiore elasticità.

Appunto, per fruire della legge sopravvenuta, l'autore dell'abuso, nel corso del giudizio amministrativo sul ripristino, ha chiesto una sanatoria, invocando la sopravvenuta legge 105: il Consiglio di Stato non ha atteso la pronuncia del Comune sull'istanza di sanatoria del 2024, ma ha deciso la lite sulla

base della norma antecedente (Tu 380/2001, più rigida sui mutamenti di destinazione), con un'importante precisazione.

Secondo il giudice, infatti, una sentenza sfavorevole al privato, che sia emessa applicando il regime antecedente la legge 105 del 2024, non impedisce al privato stesso di presentare una nuova domanda, che sospenda l'efficacia degli atti impugnati fino a una nuova pronuncia del Comune che applichi la legge del 2024.

Più in particolare, anche dopo la sentenza che confermi un abuso edilizio, il Comune può adottare (su istanza del privato) un successivo provvedimento favorevole al privato, applicando la normativa sopravvenuta (la legge 105 del 2024).

Se poi la domanda del privato, che invochi il regime più favorevole introdotto dalla legge del 2024, venisse respinta dal Comune, riprenderà efficacia l'ingiunzione di ripristino emessa anni prima, unitamente a un aggiornamento diniego di sanatoria, emessa in

base alla legge 105 / 2024.

Ciò significa che la legge 105/2024 riapre prospettive per gli abusi già accertati e non ancora eliminati, nonché per le liti pendenti: se le norme sopravvenute sono più permissive di quelle che hanno generato sanzioni, sarà possibile chiedere una sanatoria, ad esempio su un cambio di destinazione, su un'altezza interna di poco eccedente, su una veranda.

Le norme del 2024 non sono applicabili agli abusi già eseguiti (alle demolizioni già effettuate, alle sanzioni pecuniarie già pagate): tutte le altre vicende possono essere rilette con i parametri della legge sopravvenuta. Ad esempio, anche per abusi già contestati sarà possibile chiedere un accertamento di conformità semplificato (cioè sulla base della sola conformità attuale, articolo 36-bis, Dpr 380).

Con l'interpretazione fornita dal Consiglio di Stato, la legge 105 si amplia, estendendosi a tutti i casi in cui le sanzioni ripristinatorie non sono state eseguite.

Gli unici a rimanere delusi dalla legge Salva casa potrebbero essere solo i terzi, cioè coloro che, a loro tempo, avessero segnalato l'abuso ritenendosene danneggiati: ad esempio, i vicini che avevano segnalato l'abuso vedono ora allontanarsi l'eliminazione delle opere abusive, se sopravviene una sanatoria. Ai terzi danneggiati dall'abuso, qualora sopravvenga una sanatoria, rimane solo la possibilità di chiedere il risarcimento del danno, per il disagio subito nel periodo durante il quale la costruzione è rimasta illegittima.

LA SENTENZA 7486/2024

Interpretazione estensiva

Il Consiglio di Stato ha esteso la legge 105/2024 ai casi in cui le sanzioni ripristinatorie non sono state eseguite. Decisione presa in seguito alla richiesta, nel giudizio amministrativo, di sanatoria da parte dell'autore dell'abuso, sanzionato anni fa con una riduzione in pristino.