

La sanatoria respinta ha una nuova chance con il Salva Casa

Dal CdS un chiarimento utile per i contenziosi a cavallo dell'entrata in vigore delle nuove norme più permissive

di Paola Mammarella

18.09.2024 - Il Salva Casa ha semplificato i requisiti e le procedure per ottenere la sanatoria edilizia ed effettuare i cambi di destinazione d'uso. Questo significa che una serie di interventi, che prima dell'entrata in vigore del Salva Casa erano considerati illegittimi, oggi possono essere regolarizzati o sono automaticamente diventati a norma.

Cosa accade ai contenziosi in corso al momento dell'entrata in vigore delle nuove regole contenute nel Salva Casa?

Il privato che ha realizzato un intervento non consentito può ottenere la sua regolarizzazione appellandosi al Salva Casa o, invece, il caso deve essere risolto sulla base della normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento?

Su questo dubbio si è pronunciato il Consiglio di Stato, che con la **sentenza 7486/2024** è arrivato a conclusioni che potrebbero rivelarsi utili anche a chi ha presentato un'istanza ma è stato colto dal cambiamento delle norme e ha intenzione di approfittare delle opportunità del Salva Casa.

Accertamento di conformità prima del Salva Casa, il caso

Il caso è iniziato nel 2019, quando il proprietario di due unità immobiliari, poste al piano rialzato e al primo piano di un edificio, ha chiesto l'accertamento di conformità per il cambio di destinazione d'uso, da deposito a residenza, dei locali al piano rialzato.

Nello specifico, il proprietario ha effettuato cambio di destinazione d'uso di un locale deposito, classificato in categoria catastale C/2, in unità abitativa, classificata in categoria catastale A/3.

Tale unità abitativa è costituita da due vani, cucina, corridoio e wc. I vani luce sono stati trasformati in finestre sostituendo le cancellate di protezione con infissi di alluminio e persiane napoletane apribili in ferro.

Il Comune ha respinto la domanda di sanatoria perché l'intervento ricade in un'area classificata come "zona A - insediamenti di interesse storico", dove all'epoca dei fatti tali interventi non erano consentiti, e per la mancanza della **doppia conformità** e ha ordinato il ripristino dello stato dei luoghi.

Il proprietario ha presentato il ricorso, ma il Tar lo ha respinto.

Il proprietario ha quindi presentato appello al Consiglio di Stato. Durante lo svolgimento del giudizio è entrato in vigore il Decreto Salva Casa. A tal punto, il proprietario ha richiesto un nuovo accertamento di conformità ai sensi delle nuove regole contenute nel Salva Casa.

Accertamento di conformità e contenzioso a cavallo del Salva Casa

I giudici del Consiglio di Stato hanno risolto il caso secondo la normativa vigente al momento della realizzazione del cambio di destinazione d'uso, cioè il Testo Unico dell'edilizia prima che fossero introdotte le semplificazioni del Salva Casa, confermando così l'ordine di ripristino dello stato dei luoghi.

Ricordiamo infatti che, prima dell'entrata in vigore del Decreto Salva Casa, il requisito della doppia conformità (conformità alla normativa edilizia e urbanistica vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento sia al momento dell'istanza) era indispensabile ai fini della sanatoria edilizia. Il Decreto Salva Casa ha abolito il requisito della doppia conformità e oggi, per [sanare le parziali difformità e le variazioni essenziali](#) è sufficiente che gli interventi siano conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della loro realizzazione e alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Ricordiamo inoltre che il Salva Casa ha semplificato le regole per i [cambi di destinazione d'uso](#), che ora sono sempre consentiti all'interno della stessa categoria funzionale e tra le categorie funzionali

residenziale, turistico-ricettiva, produttiva e direzionale e commerciale, di una singola unità immobiliare in immobili ricompresi nelle zone A, B e C.

Nella sua pronuncia, il CdS ha fornito una spiegazione che offre uno spunto a coloro che si trovano in situazioni analoghe.

I giudici hanno spiegato che il proprietario può presentare al Comune una nuova istanza di sanatoria ai sensi del Salva Casa. La nuova istanza sospende l'ordine di ripristino o di demolizione degli abusi edilizi fino alla pronuncia del Comune.

Se il Comune accerta che il cambio di destinazione d'uso, o qualsiasi altro intervento, è conforme alle nuove norme del Salva Casa, il privato non deve ripristinare lo stato dei luoghi né demolire le opere che in precedenza sarebbero state considerate abusive, ma che ora sono sanabili.

Articolo tratto da *Edilportale*