

Sanatoria edilizia e procedimenti in corso: gli effetti del Salva Casa

Dal Consiglio di Stato un'ordinanza sulle possibilità di rinviare la discussione di un caso di abuso e sanatoria edilizia alla luce del nuovo Salva Casa

di [Gianluca Oreto](#) – 24.09.2024

“Nel processo amministrativo nessuna norma processuale o principio generale attribuisce alle parti in causa un diritto al differimento della decisione del ricorso, essendo stata piuttosto codificata la regola opposta, in virtù della quale il rinvio può essere disposto solo per casi eccezionali, ove incidenti sul diritto di difesa”.

Abusi edilizi, sanatoria e Salva Casa

Questo, in estrema sintesi, il contenuto della recentissima decisione del Tribunale Amministrativo Regionale per la Campania che con la sentenza n. 4580/2024 (7 agosto 2024) aveva risposto negativamente ad una richiesta di rinvio della trattazione della causa. Richiesta di rinvio giustificata dall’emanazione, in pendenza del giudizio del Decreto Legge n. 69/2024 (Decreto Salva Casa), le cui disposizioni, se confermate ed ampliate in sede di conversione in legge, avrebbero potuto avere effetti favorevoli al ricorrente.

Ma, ormai è chiaro, tra le difficoltà del settore edilizio, vi è la diversa lettura e, quindi, decisione che può arrivare dai diversi o dal Consiglio di Stato. Ed è proprio dai giudici di Palazzo Spada che è arrivata una interessante decisione in merito ad una procedura in corso durante il periodo di conversione del Decreto Salva Casa.

Con l’ordinanza n. 5889/2024 (3 luglio 2024), il Consiglio di Stato è intervenuto sulla richiesta di riforma di una decisione del TAR che aveva confermato un diniego dell’istanza di permesso di costruire a sanatoria presentata ai sensi dell’art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia).

Ricordiamo che, a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Legge n. 69/2024, sono molte le disposizioni del Testo Unico Edilizia che sono state modificate con il preciso intento di semplificare le procedure di sanatoria edilizia e ridurre i casi in cui le difformità si traducono in violazioni. Disposizioni che, in effetti, sono state notevolmente ampliate dalla Legge di conversione n. 105/2024 che, tra le altre cose, ha previsto:

- una definizione di stato legittimo (art. 9, commi 9-bis e 9-ter) che contempla anche le sanzioni alternative alla demolizione;
- una rimodulazione del concetto di tolleranza (art. 34-bis) per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024;
- nuovi casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo (art. 34-ter, nuovo articolo previsto in sede di conversione in legge del Salva Casa) che possono essere regolarizzati più facilmente (ante '77 e agibilità/abitabilità sanante);
- la revisione del sistema di sanatoria edilizia che consente una gestione semplificata delle parziali difformità e delle variazioni essenziali (art. 36-bis).

Procedimenti in corso e Salva Casa: cosa dice il Consiglio di Stato

Diversamente dal TAR Campania citato, la Sezione Sesta del Consiglio di Stato fornisce una interpretazione differente degli effetti del Salva Casa sui procedimenti in corso.

Nel caso di specie, alla pubblica udienza del 13 giugno 2024 (quindi due settimane dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del Decreto Salva Casa), la parte appellante formulava istanza di rinvio nelle more della conversione del Decreto Legge n. 69 del 2024.

Secondo la Sesta Sezione del Consiglio di Stato, nel caso di specie sussistono i peculiari presupposti per disporre il differimento della discussione, stante il tenore della normativa richiamata e la consistenza delle opere in contestazione, anche ai fini della verifica della conversione del predetto decreto legge e dei relativi effetti. Nelle more, le parti sono state invitate a depositare una relazione con riferimento all’avvenuto deposito di nuove istanze della parte interessata.