

Edilizia e urbanistica: le sentenze chiave del 2024 tra sanatorie, agibilità e Decreto Salva Casa

di [Ivan Meo](#) - Articolista giuridico

Dalle sanatorie edilizie al certificato di agibilità, passando per il Decreto Salva Casa: le sentenze del 2024 tracciano nuove linee guida

Martedì, 31 dicembre 2024

Il **2024** si è rivelato un **anno cruciale per la giurisprudenza edilizia e urbanistica**, con sentenze che hanno **ridefinito principi fondamentali** in tema di sanatorie edilizie, certificato di agibilità e Decreto Salva Casa. Questa rassegna offre una panoramica delle pronunce più significative, evidenziando le **nuove linee guida applicative** e i limiti imposti dalla normativa vigente.

In questa breve rassegna, esploreremo le **sentenze più rilevanti e innovative** emesse nel 2024 dai principali organi giudicanti, mettendo in luce i nuovi orientamenti interpretativi che stanno ridefinendo i confini tra **urbanistica, sanatorie edilizie e conformità normativa**.

Condono edilizio: le nuove linee guida su divieti, demolizioni e responsabilità

Tra le sentenze emesse nel 2024 sul tema dei **lavori su opere abusive in condono** segnaliamo la sentenza **TAR Campania n. 3541 (4 giugno 2024)** la quale ha ribadito che, una volta presentata un'istanza di condono, è **vietato eseguire qualsiasi tipo di intervento edilizio sull'immobile**, anche quelli di ordinaria manutenzione. Tale principio rappresenta un monito chiaro contro ogni tentativo di aggirare la normativa durante la fase di valutazione della domanda di sanatoria.

Analogamente, la **Corte di Cassazione con la sentenza n. 45426 (23 dicembre 2024)** ha stabilito che la pendenza di una domanda di condono **[non sospende automaticamente un ordine di demolizione](#)**.

Di particolare rilevanza è anche la **sentenza TAR Lazio n. 18045 (7 novembre 2024)** che ha ribadito che modifiche significative, come **l'alterazione della sagoma di un edificio**, non possono essere giustificate retroattivamente tramite condono. Questa decisione rafforza l'idea che la sanatoria non è uno strumento per sanare ogni irregolarità, ma uno strumento limitato e rigoroso, subordinato al rispetto delle disposizioni urbanistiche.

Infine, la sentenza **Consiglio di Stato n. 8310 (17 ottobre 2024)** ha stabilito che l'obbligo di demolizione delle opere abusive persiste indipendentemente dalla responsabilità diretta dell'attuale proprietario. Anche quando l'abuso risale a decenni prima, il dovere di ripristinare la legalità edilizia prevale sugli interessi individuali.

Sottotetti: tra sanatorie, destinazioni d'uso e limiti urbanistici

Il 2024 ha visto numerose sentenze significative **[in materia di sottotetti](#)**.

La sentenza **n. 7631 del Consiglio di Stato (18 settembre 2024)** ha confermato l'ordinanza di demolizione di un sottotetto recuperato senza il **rispetto delle altezze minime**, ribadendo l'importanza della conformità alle normative regionali e dei requisiti urbanistici. Tale decisione rappresenta un chiaro monito per chi tenta di aggirare le disposizioni edilizie attraverso richieste di sanatoria non supportate da criteri oggettivi. Analogo rigore emerge nella sentenza **n. 7168 del Consiglio di Stato (19 agosto 2024)**, che ha imposto la **demolizione di opere abusive** derivanti da un cambio di destinazione d'uso non autorizzato. Il caso ha messo in luce non solo la necessità di ottenere i titoli abilitativi adeguati, ma anche il ruolo cruciale dei Comuni nel monitorare e sanzionare gli abusi.

La **Corte Costituzionale**, invece, con le sentenze **n. 167 (30 ottobre 2024)** e **n. 174 (7 novembre 2024)**, ha chiarito i limiti delle deroghe agli strumenti urbanistici comunali e bocciato disposizioni regionali che permettevano **superamenti volumetrici** non conformi agli standard previsti. Tali pronunce pongono l'accento sul rispetto della pianificazione territoriale, sottolineando come ogni deroga debba essere giustificata e calibrata in base alle specifiche esigenze locali, evitando interventi che possano alterare l'assetto urbanistico.

Infine, la **sentenza n. 119 (4 luglio 2024)** ha dichiarato incostituzionali alcune norme piemontesi sul recupero dei sottotetti, evidenziando l'irragionevolezza di disposizioni che consentivano interventi indiscriminati anche su immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge stessa. La Corte ha sottolineato che ogni intervento normativo deve necessariamente rispettare i parametri urbanistici e gli standard edilizi, pena la violazione dei principi di ragionevolezza e di proporzionalità.

Edilizia e urbanistica: nel 2024 ridefinito il ruolo del certificato di abitabilità

Nel 2024, il **certificato di agibilità** è stato al centro di [importanti decisioni giurisprudenziali](#).

La sentenza **Consiglio di Stato n. 7740 (24 settembre 2024)** ha stabilito che il certificato, oltre ad attestare salubrità e sicurezza dell'immobile, può servire come prova della conformità urbanistica, purché non vi siano elementi di illegittimità evidenti. Tale principio segna un cambio di prospettiva, attribuendo al certificato un ruolo più ampio nelle valutazioni amministrative.

Parallelamente, la **Corte di Cassazione con la sentenza n. 8749 (3 aprile 2024)** ha affrontato le conseguenze legali della vendita di un immobile privo di agibilità, riconoscendo agli acquirenti il diritto alla risoluzione del contratto preliminare e alla restituzione della caparra. La Corte ha chiarito che **l'assenza del certificato configura un grave inadempimento**, poiché compromette l'utilizzabilità dell'immobile secondo le norme vigenti.

Un ulteriore contributo interpretativo proviene dalla **sentenza TAR Lazio n. 9678 (13 luglio 2022, richiamata nel 2024)**, che ha ribadito che il certificato di agibilità non può essere rilasciato in assenza di corrispondenza tra le opere realizzate e i criteri di igiene, salubrità e regolarità edilizia previsti dal progetto approvato. Tale decisione ha rafforzato l'idea che l'agibilità non sia un mero adempimento formale, ma una certificazione sostanziale della conformità edilizia.

Decreto Salva Casa e urbanistica: un 2024 verso la regolarizzazione edilizia

In questa rassegna giurisprudenziale, non poteva mancare un breve elenco delle [prime pronunce in materia di Decreto Salva Casa](#).

La sentenza **Consiglio di Stato n. 7486/2024 (9 settembre 2024)** ha stabilito che i proprietari possono presentare nuove istanze di sanatoria in risposta a ordini di ripristino o demolizione per abusi edilizi. La pronuncia rappresenta un'apertura significativa verso la regolarizzazione delle opere abusive, permettendo ai privati di sanare situazioni che prima sembravano prive di soluzione. Sullo stesso tema, la sentenza **Consiglio di Stato n. 7846/2024** ha chiarito che le disposizioni del Decreto Salva Casa si applicano anche alle **liti pendenti**, offrendo la possibilità di modificare l'esito di cause in corso attraverso una sanatoria successiva.

Un altro importante principio è stato espresso con la sentenza **Consiglio di Stato n. 5666/2024**, che ha ribadito come la **conformità urbanistica** resti un requisito essenziale per l'accoglimento delle istanze di sanatoria. Il Consiglio ha chiarito che, nonostante il Decreto Salva Casa introduca importanti strumenti di regolarizzazione, questi non possono prescindere dal rispetto delle **norme urbanistiche fondamentali**.

Infine, la sentenza **Consiglio di Stato n. 10000 (11 dicembre 2024)** ha tracciato i **limiti alla regolarizzazione degli abusi edilizi**, specificando che, pur esistendo margini di sanatoria, questi non possono derogare ai vincoli paesaggistici e urbanistici locali. Quando tali vincoli risultano insuperabili, l'obbligo di demolizione resta un principio inderogabile.