

# Niente efficacia retroattiva per il Salva Casa: esclusi i procedimenti già impugnati

Il decreto Salva Casa non modifica d'ufficio i procedimenti già impugnati, ma introduce la facoltà di chiedere un riesame alla luce delle nuove tolleranze

dell'Avv. Roberto Rizzo – 07.05.2025

Il **Consiglio di Stato**, nella sentenza numero 2771 del 2 aprile 2025, ribadendo il proprio **orientamento già manifestato** in altra precedente pronuncia (Consiglio di Stato, sentenza numero 8542/2024), ha sottolineato **tre principi fondamentali** ai fini del calcolo delle tolleranze, anche alla luce delle **novità introdotte in materia dal decreto Salva Casa**, secondo i quali:

- la **tolleranza** (ossia il lieve discostamento dal titolo) che **esclude l'abuso**, dev'essere valutata in relazione alla **singola unità immobiliare** cui essa afferisce;
- il nuovo regime delle tolleranze introdotto dal Salva Casa con l'articolo 34 bis del d.P.R. 380/01, **non si applica retroattivamente in maniera automatica agli abusi già contestati** ed oggetto di giudizio pendente, ma il Comune, su istanza dell'interessato, ha facoltà di **riesaminare la fattispecie**;
- infine, lo **scostamento dalla misura del 2%**, non equivale, di per sé, ad abuso edilizio legittimante la misura ripristinatoria, ma occorre **sempre un valutazione riferita al caso specifico**.

## Le tolleranze post Salva Casa: i fatti di causa

La vicenda riguardava un **ampliamento volumetrico di circa 4 metri quadrati**, consistente in un **bagno realizzato su una passerella** che collegava **due appartamenti di circa 150 metri quadrati l'uno** (per complessivi 300 metri quadrati), che, in origine erano di proprietà di un solo soggetto, poi deceduto, con conseguente trasferimento dell'immobile ai figli.

A seguito dell'accertamento condotto dall'ufficio tecnico del locale Comune, il Dirigente del Settore Urbanistica riteneva **tale incremento non sanzionabile**, in quanto integrante una **tolleranza esecutiva inferiore al 2%**, perché posto a metà tra due appartamenti della superficie complessiva di 300 metri quadrati e, dunque, **disponeva l'archiviazione** dell'avviato procedimento demolitorio.

Il proprietario dell'appartamento sottostante proponeva ricorso al TAR Campania, sezione staccata di Salerno.

## Il primo grado di giudizio

Il Collegio campano, con la sentenza numero 2036 del 29 settembre 2021, accoglieva la domanda affermando che, l'articolo 34 bis del d.P.R. 380/01 introdotto dalla Legge Salva Casa, secondo il quale il **mancato rispetto di alcuni parametri edilizi non integra abuso** quando è contenuto **entro la soglia del 2%**, non era riferibile alla fattispecie, posto che l'**unico originario appartamento** (di 300 metri quadrati) era stato frazionato in **due distinte unità, di uguale superficie** (150 metri quadrati ciascuna) ognuna appartenente in via esclusiva ad uno degli eredi.

Di conseguenza, il rispetto del parametro del 2% andava valutato (**non più in relazione all'unico immobile** prima esistente ed alla maggiore superficie di 300 metri quadrati, ma) solo in relazione alla **minore estensione dell'appartamento (di 150 metri quadrati)**, cui il bagno in contestazione era **funzionale**.

Contro tale decisione, la parte soccombente, proprietario dell'immobile all'interno del quale si trovava il bagno, ha proposto **appello al Consiglio di Stato**.

## La decisione del massimo Collegio amministrativo

Il Consiglio di Stato, con la sentenza numero 2771/2025, ha **respinto l'impugnazione**, pur compensando le spese di giudizio per la novità della materia trattata e la contumacia di alcuni degli intimati, enunciando alcuni **principi fondamentali in tema di tolleranze** e sull'interpretazione più congrua ed opportuna, alla cui stregua leggere il disposto del nuovo articolo 34 bis del d.P.R. 380/01.

Risolte alcune questioni pregiudiziali di natura strettamente procedurale, che non costituiranno oggetto d'indagine, il Consiglio di Stato si è occupato di verificare la **legittimità, o meno, dell'incremento volumetrico realizzato**, concludendo sin da subito per l'**illegittimità** del bagno realizzato, per le medesime ragioni già evidenziate dal TAR Campania, sezione staccata di Salerno.

Afferma, sul punto, il giudicante: *"(...) l'intervento **non rientra nelle tolleranze costruttive**, in quanto si deve tener conto non della superficie di metri quadri 300, ma **di soli metri quadri 150**, atteso che **soltanto uno dei due appartamenti**, appunto di tali dimensioni, è **di proprietà dell'odierno appellante** e il vano realizzato abusivamente è funzionale a quest'ultimo"*.

### Salva Casa in vigore: il nuovo regime delle tolleranze

Successivamente, per completezza logico/espositiva, il Collegio ha ricostruito la portata del nuovo articolo 34 bis del d.P.R. 380/01, introdotto dal Salva Casa, secondo il quale: *"Per gli interventi realizzati **entro il 24 maggio 2024**, 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 i limiti:*

- *del **2 per cento** delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con **superficie utile superiore ai 500 metri quadrati**;*
- *del **3 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 300 e i 500 metri quadrati**;*
- *del **4 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile compresa **tra i 100 e i 300 metri quadrati**;*
- *del **5 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 100 metri quadrati**;*
- *del **6 per cento** delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile **inferiore ai 60 metri quadrati**"*.

Sebbene l'unità immobiliare del ricorrente **potrebbe rientrare nell'ambito di applicazione della nuova disciplina**, che prevede come legittimo lo scostamento contenuto **entro la percentuale del 4%**, avendo una superficie utile compresa tra 100 e 300 metri quadrati, in realtà il Consiglio di Stato ribadisce un assunto fondamentale:

- **le previsioni introdotte dal decreto Salva Casa non si applicano retroattivamente in maniera automatica ai provvedimenti precedentemente impugnati** e, di conseguenza, non hanno alcuna incidenza diretta sull'esito dei giudizi in corso.

Su istanza degli interessati, tuttavia, il Comune ha **facoltà di rivedere le proprie decisioni**, rivalutando la domanda originaria alla luce delle novità introdotte dal Decreto Salva Casa.

### Il superamento della tolleranza va sempre dimostrato

Infine, a chiusura dell'articolata pronuncia, il Consiglio di Stato riafferma un altro principio di grande rilevanza: *"(...) il mero superamento della soglia di tolleranza del 2% **non risulta sufficiente a configurare una variazione essenziale**, dovendo il Comune svolgere una **verifica in concreto sulle particolarità delle opere abusive**, al fine di evidenziare le ragioni per cui l'intervento difforme eseguito avesse comportato una **variazione essenziale**, meritevole di sanzione ripristinatoria (Cons. Stato, sentenza n. 3666/2021)"*.

Ricorso respinto, dunque, e decisione nel merito che conferma la pronuncia di primo grado.