SALVA-CASA E TOLLERANZE COSTRUTTIVE: LE SANATORIE NON SI APPLICANO RETROATTIVAMENTE IN PRESENZA DI PROVVEDIMENTI GIÀ ADOTTATI

Il Consiglio di Stato, con la sentenza 2 aprile 2025 n. 2771, ha dichiarato l'inapplicabilità a situazioni giuridiche soggettive cristallizzatesi in provvedimenti comunali precedentemente adottati delle nuove soglie di tolleranza edilizia introdotte dal D.L. 69/2024 (cd. "decreto *Salva-Casa*"), che ha modificato l'art. 34-*bis* del d.P.R. 380/2001.
La novella normativa, come noto, ha sancito che gli scostamenti ai parametri edilizi, laddove contenuti entro limiti percentuali variabili (dal 2% al 6%) in funzione della superficie utile dell'unità immobiliare, non integrano violazioni, purché realizzati entro il 24 maggio 2024.

Il caso di specie

Nel caso esaminato dal Consiglio di Stato, la vicenda riguardava la realizzazione, nel 1970, di una passerella di circa 4 mq. a collegamento di due appartamenti contigui.

Nel 2017, il Comune adottava un provvedimento di archiviazione del procedimento di demolizione di detta passerella, qualificando l'opera quale tolleranza esecutiva rientrante nella soglia del 2%.

Il proprietario dell'unità immobiliare sottostante proponeva ricorso avverso il provvedimento di archiviazione dinanzi al T.A.R. Campania - Salerno, che accoglieva il ricorso, ritenendo l'intervento edilizio non riconducibile all'ambito applicativo della disciplina in materia di tolleranze costruttive.

Avverso la predetta sentenza veniva proposto appello, sostenendo parte appellante che l'incremento volumetrico dovesse ritenersi ricompreso nei limiti di tolleranza edilizia vigenti al momento dell'adozione del provvedimento comunale.

La soluzione

Il Consiglio di Stato ha confermato la pronuncia di primo grado, precisando che le disposizioni introdotte dal c.d. "decreto *Salva-Casa*", ancorché potenzialmente favorevoli nel caso di specie, non trovano applicazione retroattiva in presenza di provvedimenti amministrativi adottati anteriormente alla loro entrata in vigore.

In altri termini, in forza del principio *tempus regit actum*, la legittimità dell'atto amministrativo deve essere valutata in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della sua adozione, con conseguente esclusione della possibilità di applicare retroattivamente le misure di sanatoria successivamente introdotte dal cd. "decreto *Salva-Casa*".

DISCLAIMER
Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

Laura Sommaruga, Partner
Email: *laura.sommaruga@grplex.com*

Sandra Sacchi, Junior Associate
Email: *sandra.sacchi@grplex.com*