



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



REGIONE DEL VENETO

PNRR - Investimento 2.2 "Task force digitalizzazione, monitoraggio e performance" della M1C1
Sub-investimento 2.2.1: "Assistenza tecnica a livello centrale e locale del PNRR" - CUP: H11B21007650006

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

SENTENZE

Regione del Veneto

Direzione Semplificazione Normativa e Procedimentale per l'Attuazione del PNRR

AMBITO: CONFORMITA' URBANISTICA – AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Consiglio di Stato, Sez. II, 9 settembre 2024, n. 7486: cambio di destinazione d'uso ex art. 23-ter del d.P.R. n. 380/2001, *ius superveniens* - portata applicativa della L. n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa) sui procedimenti in corso – l'istanza di sanatoria non incide sulla legittimità dell'ordinanza di demolizione ma solo sulla sua efficacia

La decisione in argomento riguarda la conferma della legittimità di un diniego di accertamento di conformità presentato ai sensi dell'art. 36 del Testo Unico Edilizia (TUE) e la relativa ordinanza di ripristino, con riferimento ad un cambio di destinazione d'uso da deposito (categoria catastale C/2) a residenza (categoria catastale A/3) dei locali di una unità posta al piano rialzato, in zona rossa vesuviana, ove non è consentito il cambio di destinazione d'uso ai fini residenziali perché costituisce aumento del carico antropico.

Nel merito, il Consiglio di Stato ha qualificato l'intervento come ristrutturazione edilizia per la quale sarebbe stato necessario il previo rilascio del permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, co. 1, lett. c) del d.P.R. n. 380 del 2001, ed il necessario parere della Soprintendenza trattandosi del mutamento della destinazione d'uso di un immobile compreso nella zona A e comunque comportando un aumento del carico urbanistico, con la conseguenza che, in mancanza del titolo, deve essere applicato l'art. 33 del medesimo d.P.R., che prevede appunto la rimozione delle opere abusive.

Il ricorrente, in pendenza del processo, aveva tuttavia presentato istanza di sanatoria del cambio di destinazione da deposito a residenza sulla base della nuova versione dell'art. 23-ter del TUE, come modificato dal Decreto "Salva Casa" (all'epoca non ancora convertito in legge). L'attuale art. 23-ter, al comma 1-ter consente il mutamento di destinazione d'uso "tra le categorie funzionali residenziale (a), turistico-ricettiva (a-bis), produttiva e direzionale (b) e commerciale (c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'art. 2 del DM n. 1444/1968, nel rispetto delle condizioni di cui al successivo comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni." Il successivo comma 1-quater conferma che il cambio di destinazione d'uso delle singole u.i. tra le categorie indicate al comma 1-ter, "è sempre consentito, ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni, inclusa la finalizzazione del mutamento alla forma di utilizzo dell'unità immobiliare conforme a quella prevalente nelle altre unità immobiliari presenti nell'immobile". Infine, il primo periodo del comma 3 dispone che "Le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la possibilità per le regioni medesime di prevedere livelli ulteriori di semplificazione".

Su tale istanza di sanatoria il Consiglio di Stato ha, in via preliminare, ribadito un principio ormai consolidato della propria giurisprudenza (tra cui Cons. St., sez. VII, sent. n. 7680 del 2023 e sez. II, sentenze n. 714 e n. 1708 del 2023), per cui l'avvenuta presentazione di un'istanza di sanatoria edilizia successiva ad un ordine di demolizione non incide sulla legittimità dell'ordine stesso, ma solo sulla sua efficacia, e ciò vale anche per la definizione del giudizio ancora in corso.

La sentenza ribadisce che la conseguenza di un tanto è che anche in caso di rigetto del ricorso l'efficacia degli atti impugnati rimane sospesa fino alla pronuncia del Comune sulla nuova domanda di sanatoria presentata ai sensi del d.l. 69/2024. Se il Comune decide favorevolmente per il privato, cioè, autorizza la sanatoria, ciò costituisce una sopravvenienza che rende legittimo l'intervento sulla base della nuova normativa, a prescindere dall'esito della sentenza; se invece conferma l'insanabilità dell'opera, riprende efficacia l'ingiunzione di ripristino, che dovrà essere eseguita.

Link: https://portali.giustizia-amministrativa.it/portale/pages/istituzionale/visualizza?nodeRef=&schema=cds&nrg=202206572&nomeFile=202407486_11.html&subDir=Provvedimenti

S.01 - Consulenza tecnica e supporto specialistico agli enti locali del territorio interessati nell'elaborazione di pareri e altra documentazione utile a fini istruttori

Ultimo aggiornamento: 09.05.2024
