

Permesso in sanatoria, non senza autorizzazione sismica: un caso recente e una rassegna di sentenze

Presupposto di validità e condizione di efficacia del permesso di costruire in sanatoria è il rispetto non solo delle norme urbanistiche ma anche di quelle edilizie, tra cui rientrano quelle in materia sismica e di sicurezza: è quanto ribadito da una recente sentenza

di [Mario Petrulli](#) – 18.03.2024

Presupposto di validità e condizione di efficacia del **permesso di costruire in sanatoria** è il **rispetto** non solo delle **norme urbanistiche ma anche di quelle edilizie**, tra le quali sicuramente rientrano quelle in **materia sismica e di sicurezza**: è quanto ribadito dal [TAR Campania, Napoli, sez. VIII, nella sent. 26 febbraio 2024, n. 1271](#), nel negare un accertamento di conformità ex art. 36 del Testo Unico Edilizia nella cui richiesta non risultava alcun provvedimento di autorizzazione sismica in sanatoria.

Rilascio permesso di costruire e dichiarazione di conformità

D'altra parte, in modo simmetrico, ai fini del **rilascio del permesso di costruire** è necessario che la domanda sia *“accompagnata da una **dichiarazione del progettista abilitato** che asseveri la **conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, alle norme relative all'efficienza energetica**”*[\[1\]](#) e il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia in tale procedimento acquisisce *“gli atti di assenso, comunque denominati, necessari ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio” e “nel novero di tali assensi rientrano, in particolare... c) le autorizzazioni e le certificazioni del competente ufficio tecnico della regione, per le costruzioni in zone sismiche di cui agli articoli 61, 62 e 94”*[\[2\]](#).

Vale, inoltre, rammentare che il **Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia** nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitati[\[3\]](#) e a tal fine costituiscono variazioni essenziali al permesso di costruire quelle che concretano *“violazioni delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali”*[\[4\]](#).

In altre parole, il **Comune non può**, in base alla richiamata normativa, **concedere il titolo in sanatoria in assenza della documentazione che attesti la corrispondenza dell'intervento alla normativa antisismica**.

Doppia conformità norme sismiche: la giurisprudenza

Già **in precedenza la giurisprudenza si era espressa in termini simili in numerose occasioni**, confermando l'orientamento negativo.

Il TAR Campania, Napoli, sez. VII, nella sent. 20 maggio 2022, n. 3450, aveva affermato che in caso di **opere ricadenti in zona sismica** trova applicazione la disposizione di cui all'**art. 94 del Testo Unico Edilizia**, secondo cui, fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, nelle località sismiche, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'art. 83, **non si possono iniziare lavori senza preventiva autorizzazione scritta del competente ufficio tecnico della Regione**.

Pertanto, per gli interventi soggetti a permesso di costruire o consentiti a seguito di denuncia che ricadono in area sismica, la verifica della **doppia conformità**, alla quale l'**art. 36 del Testo Unico Edilizia** subordina il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, **deve riferirsi anche al rispetto delle norme sismiche**, da comprendersi nelle norme per l'edilizia, sia al momento della realizzazione dell'intervento che al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Ancora, il TAR Campania, Napoli, sez. VIII, nella sent. 1° marzo 2021, n. 1347, aveva osservato che l'applicazione dell'istituto dell'accertamento di conformità non può che essere armonizzata con i successivi artt. 96, 98, 99 e 100, che delineano le uniche modalità attraverso le quali la legge rende possibile pervenire all'effetto utile di conservare un manufatto realizzato ab origine in carenza di autorizzazione sismica.

Mancando una puntuale disciplina positiva dell'autorizzazione sismica in sanatoria, va evitato il rischio di introdurre in una materia così delicata per l'incolumità delle persone – peraltro neppure pienamente disponibile da parte del legislatore regionale – **una sorta di sanatoria giurisprudenziale** fondata sull'accertamento postumo della conformità dell'opera comunque edificata alle norme tecniche per la costruzione in zone sismiche al momento della richiesta.

Similmente, il Consiglio di Stato, sez. VI, nella sent. 19 maggio 2022, n. 3963, ha affermato che nell'ambito delle disposizioni edilizie rilevanti per verificare la conformità sostanziale delle opere sine titolo eseguite, devono ritenersi comprese quelle antisismiche – poste peraltro a tutela di esigenze primarie, correlate alla **pubblica incolumità** – facendosi questione, comunque, di disposizioni regolanti le modalità dell'edificazione. **Non potrebbe, dunque, sanarsi un intervento edilizio non rispettoso della normativa antisismica, alla stregua dell'accertamento all'uopo condotto dall'autorità competente.**

Anche la **Corte di Cassazione penale** concorda:

- nella sent. n. 29179/2023 ha evidenziato che il **permesso in sanatoria**, se vale a elidere il reato edilizio in presenza dei requisiti di legge, **non incide** però **sulle violazioni antisismiche**; la perduranza delle violazioni antisismiche ridonda anche sulla possibilità di configurare la cosiddetta doppia conformità prevista dall'art. 36 del Testo Unico Edilizia per la sanatoria degli abusi edilizi, perché non è possibile ottenere la sanatoria edilizia se non si è posto rimedio alle violazioni antisismiche;
- nella sent. n. 2357/2022 ha affermato che il **rispetto del requisito della cd. "doppia conformità"**, ossia della conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione, ed a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione, richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, è da ritenersi **escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.**

Permesso in sanatoria rilasciato in assenza dell'autorizzazione sismica

Secondo il Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 15 aprile 2021, n. 3096, è corretto l'operato del Comune che, avvedutosi dell'**assenza dell'autorizzazione sismica**, procede all'**annullamento in autotutela**^[5] **del permesso in sanatoria precedentemente rilasciato.**

Trattandosi di un ambito che si caratterizza per la sussistenza di un evidente **interesse pubblico legato all'incolumità** pubblica, rispetto al quale l'interesse del privato non può che essere recessivo, l'onere motivazionale gravante sulla PA potrà dirsi soddisfatto attraverso il richiamo alle pertinenti circostanze in fatto e il rinvio alle disposizioni di tutela che risultano in concreto violate.

Note

^[1] Art. 20 del D.P.R. n. 380/2001.

^[2] Art. 5 del D.P.R. n. 380/2001.

^[3] Art. 27 del D.P.R. n. 380/2001.

^[4] Art. 32, comma 1, lett. e), del D.P.R. n. 380/2001.

^[5] Ex art. 21-*nonies* della Legge n. 241/1990.