

Accertamento di conformità e Testo Unico Edilizia: senza autorizzazione sismica non può esserci sanatoria

Il rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.09.2023

E' impossibile ottenere una [sanatoria ordinaria](#) (ex [art.36 del Testo Unico Edilizia](#)), cioè rispettare il requisito della doppia conformità all'interno del meccanismo dell'accertamento di conformità, quando **manca l'autorizzazione sismica necessaria per gli interventi edilizi nelle zone a rischio**.

Lo ribadisce con forza la Corte di Cassazione nella sentenza 35851/2023 dello scorso 28 agosto, interessante perché fa il punto anche sulle caratteristiche di alcune opere edilizie che, per loro natura, non possono essere esenti dalla richiesta del permesso di costruire.

Autorizzazione sismica in sanatoria: tutti i segreti

Tutto sull'autorizzazione sismica in sanatoria, procedimento non tipizzato dal legislatore nazionale: riferimenti normativi, particolari della sanatoria celata, tipo di procedimento, ambito soggettivo ed effetti

[Leggi l'articolo di Elisabetta Righetti!](#)

Capannone, platea in cemento e muro di recinzione: serve il permesso di costruire per tutte e tre

Si dibatte su alcuni interventi edilizi che, per caratteristiche, rendevano necessario il rilascio del permesso di costruire, che l'imputato ricorrente non aveva richiesto.

La Cassazione in tal senso evidenzia che già il Tribunale, in particolare, aveva ben descritto:

- a) un **capannone di 600 mq.**, interamente realizzato in cemento armato con l'interpolazione di pannelli e pilastri in scatolare metallico, opera connotata da "*maestosità*" (altezza in gronda a 5.40 metri) e da "*stabile, perdurante e durevole destinazione d'uso*", a prescindere da un'eventuale smontabilità; un manufatto, dunque, palesemente privo di carattere precario e saldamente ancorato al suolo, da qualificare di certo come nuova costruzione;
- b) una **platea in cemento armato alta circa 35 cm. ed estesa per circa 140 mq.**, da ritenersi - per dimensioni, altezza e conformazione - destinata alla successiva edificazione di un altro manufatto fuori terra, ed anch'essa sottoposta al permesso di costruire. La Corte, al riguardo, ha più volte affermato che, **per definirsi precario un immobile, tanto da non richiedere il rilascio di un titolo abilitativo, è necessario ravvisare l'obiettivo ed intrinseca destinazione ad un uso temporaneo per specifiche esigenze contingenti**, non rilevando che esso sia realizzato con materiali non abitualmente utilizzati per costruzioni stabili;
- c) una **recinzione (muro)**, anch'essa realizzata in cemento armato, estesa in forma rettangolare lungo tutto il lotto ed alta mediamente 2,50 metri circa, con installazione sul lato est di un cancello e di una porta metallica e, sul lato ovest, di altri cancelli. Un'opera, dunque, che per caratteristiche strutturali **sfuggiva ad una funzione meramente delimitativa della proprietà**, rappresentando invece una **nuova costruzione**. In adesione, dunque, al costante indirizzo per il quale, in tema di reati edilizi, la realizzazione di un muro di recinzione necessita del previo rilascio del permesso a costruire nel caso in cui, avuto riguardo alla sua struttura e all'estensione dell'area relativa, lo stesso sia tale da modificare l'assetto urbanistico del territorio, così rientrando nel novero degli "**interventi di nuova costruzione**" di cui all'[art. 3, lett. e\) del DPR 380/2001](#).

Sanatoria impossibile senza autorizzazione sismica

La Cassazione respinge anche la tesi secondo cui la pratica di concessione in sanatoria non sarebbe stata, ad oggi, ancora definita in senso negativo, e l'ordinanza di demolizione emessa costituirebbe solo un provvedimento parziale del Settore Patrimonio del Comune e non dal Suap, tale da non "esternare la volontà di rigetto dell'autorità amministrativa".

In senso contrario, infatti, basti richiamare il passo della sentenza nel quale si indica con precisione il percorso della richiesta di sanatoria amministrativa presentata il 21/9/2017, conclusosi con l'ordine di demolizione delle opere abusive - ritenute non sanabili - emesso l'11/7/2018; **alla data della pronuncia di appello, dunque, questa era la volontà dell'autorità amministrativa**, e la pendenza di un ricorso al TAR contro lo stesso provvedimento non riveste, ovviamente, alcun significato al riguardo.

Tra l'altro, e questo è l'aspetto più interessante e dirimente della pronuncia, il **rispetto del requisito della conformità delle opere sia alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione** (cd. "doppia conformità"), richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex artt. [36](#) e [45](#) del dpr 380/2001, è da ritenersi **escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica**, come nel caso in esame.

Sanatoria edilizia e doppia conformità sismica: per ogni opera serve l'autorizzazione sismica postuma

Consiglio di Stato: ogni intervento che sia giudicato abusivo dal Comune, se ne ricorrono i presupposti, può aspirare a ottenere il titolo sanante edilizio in doppia conformità edilizia ma solo a patto che esista anche la relativa e puntuale autorizzazione sismica, anche postuma

[Leggi tutto su Ingenio!](#)

Leggi anche

[Autorizzazione sismica: è obbligatoria per gli interventi edilizi in zona 3? Tra Testo Unico Edilizia e realtà](#)

[Autorizzazione sismica mancante? Il permesso in sanatoria non porta alla tenuità del fatto](#)

[Sanatoria edilizia e doppia conformità sismica: per ogni opera serve l'autorizzazione sismica postuma](#)

[Autorizzazione sismica in sanatoria: tutti i segreti](#)

[Condono edilizio, sanatoria, accertamento, doppia conformità: scopri le differenze](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*