

Salva Casa: sanatoria sismica possibile con la dichiarazione di conformità

Prima del Decreto Salva Casa non esisteva una sanatoria sismica, mentre oggi, per determinati tipi di abusi edilizi (parziali difformità, tolleranze costruttive, variazioni essenziali), è possibile ottenerla producendo una attestazione che si conclude con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica in sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 06.01.2025

Il [Decreto Salva Casa](#) ha cambiato molte regole del Testo Unico Edilizia.

Tra queste, l'[art.34-bis](#) oggi prevede che, **in alcuni casi specifici** (parziali difformità, variazioni essenziali, tolleranze costruttive) è **necessario redarre un'attestazione che 'termina' con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica in sanatoria.**

Si tratta, di fatto, di una nuova **sanatoria sismica semplificata** che vale solamente per quegli abusi parziali - e non gravi - passibili di sanatoria semplificata ([art.36-bis](#)).

Prima, però, le regole erano molto più stringenti e ciò è possibile constatarlo anche dalla sentenza 9890/2024 del 9 dicembre del Consiglio di Stato, inerente il diniego di un permesso di costruire in sanatoria relativo ad interventi oggetto di una demolizione.

Prima del Salva Casa: niente doppia conformità urbanistica senza doppia conformità sismica

L'istanza presentata dagli appellanti era finalizzata a ottenere il rilascio del permesso di costruire in sanatoria per un manufatto adibito a deposito a uso artigianale e relative opere.

Decisiva e assorbente - secondo Palazzo Spada - risulta proprio la questione legata all'**assenza di autorizzazione sismica**, una volta correttamente inteso il motivo ostativo indicato a tale riguardo nel provvedimento di diniego.

La questione, quindi, non attiene all'astratta possibilità di rilascio di un'autorizzazione sismica in sanatoria, che lo stesso Comune espressamente ammette nella sua memoria difensiva, bensì alla sua **manca**za.

Nel provvedimento di diniego si afferma che «*oltre alla regolarità urbanistica di un manufatto da sanare deve essere dimostrato che non sia stato violato anche il regolamento antisismico, per cui senza una doppia conformità sismica non può bastare la sola doppia conformità urbanistica ai fini della sanatoria edilizia*» e, ancora, che «*è da ritenersi escluso il rispetto del requisito della doppia conformità in caso di violazione della disciplina antisismica, come risulta per il caso in esame dove nulla è stato provato in tal senso*».

Del resto, chiude il Consiglio di Stato, alla luce del chiaro disposto degli artt. [93, co., 1](#), e [94, co. 1](#), del D.P.R. n. 380/2001, nelle zone sismiche «*l'autorizzazione sismica è ... un presupposto indispensabile per ottenere il rilascio del titolo edilizio (anche quello in sanatoria)*».



Autorizzazione sismica: le regole generali

Il Testo Unico Edilizia, per le costruzioni in zone sismiche, prevede:

- all'[art. 93](#), che *"chiunque voglia costruire in zona sismica debba darne preavviso allo sportello unico edilizia del Comune che provvede a trasmetterne copia all'ufficio tecnico regionale"*;
- all'[art. 94](#), che nelle zone sismiche non possono avere inizio i lavori senza **previa autorizzazione scritta della Regione**.

Prima del DL 69/2024, non esisteva, quindi, una vera e propria procedura per accertare la doppia conformità sismica.

La sanatoria sismica del Decreto Salva Casa: serve l'attestazione del tecnico

Il Salva Casa ha introdotto, invece, una vera e propria procedura per l'ottenimento, contestualmente all'accertamento di conformità semplificato, di un accertamento di conformità sismica (in sanatoria).

Il comma 3-bis dell'art.36-bis del DL 69/2024 prevede infatti che *"Per gli immobili ubicati nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis"*.

Il comma 3-bis dell'art.34-bis dispone che, per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il **tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni** di cui alla sezione I del capo IV della parte II.

Tale attestazione, corredata dalla documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, **è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale** secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le **difficoltà che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza** di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis.

Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 **l'autorizzazione** di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di **difficoltà che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza**, una **dichiarazione asseverata** circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi.

Il Decreto Salva Casa, quindi, introduce una **procedura di sanatoria sismica strutturale, con attestazione della conformità sismica**, per questi tipi di interventi:

- **tolleranze costruttive;**
- **tolleranze esecutive;**
- **variazioni essenziali e parziali difficoltà;**
- **parziali difficoltà tollerate in sede di agibilità.**

Per gli abusi edilizi maggiori, in ogni caso, non è prevista alcuna sanatoria.

Le documentazioni da produrre

A seconda del tipo di opere in difficoltà già realizzate, quindi, il tecnico dovrà seguire un percorso diverso, conformandosi alle regole previste dalle NTC 2018, e cioè:

- **autorizzazione sismica**, per interventi rilevanti ai fini della pubblica incolumità;
- **deposito**, in caso di interventi di minore rilevanza ai fini della pubblica incolumità;
- **eventuale documentazione prevista a livello regionale per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità.**

Nell'articolo sottostante, tutti i dettagli sul procedimento necessario all'ottenimento della sanatoria sismica.

La sanatoria sismica e la dichiarazione di conformità dopo il Salva Casa: la guida completa

Dopo l'entrata in vigore del Salva Casa si delinea una nuova procedura per la sanatoria sismica, che prevede una serie di attività per la regolazione postuma e l'attestazione della conformità alle norme tecniche. In questo articolo una guida alle attività necessarie per la sanatoria.

[Scopri tutto su Ingenio!](#)



Leggi anche

[La sanatoria sismica e la dichiarazione di conformità dopo il Salva Casa: la guida completa](#)

[Accertamento di conformità e Testo Unico edilizia: non c'è sanatoria senza autorizzazione sismica](#)

[Testo Unico Edilizia: non esiste sanatoria urbanistica senza doppia conformità sismica](#)

[Richiesta di autorizzazione sismica: quando è necessaria una sanatoria?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*