

Sopraelevazione non in regola con le norme sismiche: il Salva Casa ha cambiato tutto

Sino all'entrata in vigore del DL Salva Casa non era prevista alcuna ipotesi di regolarizzazione postuma degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica, né nella legislazione statale, né in quella regionale, mentre oggi per gli abusi lievi è possibile ottenere la regolarizzazione asincrona e semplificata con procedura che porta all'autorizzazione sismica in sanatoria.

di [Matteo Peppucci](#) – 11.02.2026

Prima dell'avvento del Decreto Salva Casa non era possibile ottenere una sanatoria sismica dell'abuso edilizio, nel senso che **qualsiasi opera non in regola con le regole sismiche non avrebbe mai potuto ottenere la cd. doppia conformità sincrona**.

Oggi, invece, le cose sono cambiate, e per determinati tipi di abuso - quelli più 'lievi', cioè parziali difformità da permesso e SCIA, assenza di SCIA o variazioni essenziali - è possibile **ottenere la doppia conformità asincrona producendo una attestazione che si conclude con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica in sanatoria**.

Di questo tratta la recente sentenza 703/2026 del Consiglio di Stato, che ha confermato l'illegittimità di una sopraelevazione realizzata senza preventivo deposito del progetto strutturale presso il Genio Civile.

Il caso: progetto di recupero abitativo

Dopo il sisma del 6 aprile 2009, gli appellanti hanno presentato un progetto di recupero abitativo depositando presso il Genio Civile di Teramo un progetto strutturale (2 aprile 2013) e ottenendo dal Comune un **permesso di costruire per sopraelevazione del piano sottotetto**.

Durante i lavori, a seguito di sopralluoghi svolti tra novembre 2013 e febbraio 2014, erano emerse numerose difformità: aperture diverse da quelle progettate, modifiche ai setti murari portanti, diversa distribuzione delle strutture, e soprattutto una **sopraelevazione del piano sottotetto con altezze maggiori rispetto a quelle previste**.

La Provincia contestava le **violazioni della normativa antisismica regionale**, ordina la sospensione dei lavori con trasmissione degli atti alla Procura della Repubblica. I privati presentavano domanda di sanatoria, ma la Provincia sospendeva l'istruttoria in attesa della decisione del giudice penale.

Nessuna sanatoria antisismica prima del Salva Casa

Gli appellanti insistono nel sostenere la **natura non essenziale delle variazioni** rispetto al progetto iniziale, ma Palazzo Spada ribadisce che:

- l'art. 96 del TU Edilizia stabilisce che, **quando viene accertata una violazione delle norme sulle costruzioni in zone sismiche, il verbale di contestazione è trasmesso all'autorità giudiziaria e il successivo art. 97 prevede che contemporaneamente sia ordinata con decreto la sospensione dei lavori**, la quale permane «sino alla data in cui la pronuncia dell'autorità giudiziaria diviene irrevocabile» (tenuto conto che questa, ai sensi dell'art. 98, potrebbe disporre la demolizione ovvero imporre prescrizioni per conformare le opere alla normativa);
- sino all'entrata in vigore del d.l. 29 maggio 2024, n. 69, convertito con modificazioni in legge 24 giugno 2024, n. 105 (c.d. "salva casa") – il quale, **in mancanza di presentazione di un'apposita istanza, non è peraltro applicabile d'ufficio – non era prevista alcuna ipotesi di regolarizzazione postuma degli adempimenti previsti dalla normativa antisismica**, né nella legislazione statale, né in quella regionale.

Pertanto, il provvedimento della Provincia di sospensione dei lavori, così come quello di sospensione dell'istruttoria della domanda di sanatoria in attesa della pronuncia del giudice penale, sono immuni dai vizi dedotti dagli appellanti.

E se fosse successo in vigenza di Salva Casa?

L'art.34-bis del Testo Unico Edilizia oggi prevede che, **in alcuni casi specifici (parziali difformità, variazioni essenziali, tolleranze costruttive) è necessario redigere un'attestazione che 'termina' con l'acquisizione dell'autorizzazione sismica in sanatoria**.

Di fatto, quindi, il Salva Casa ha introdotto 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 dpr 380/2001 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"*.

C'è quindi un **attestazione che il tecnico designato deve trasmettere 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 **difformità 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 **difformità 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.

In definitiva, il Decreto Salva Casa ha introdotto una **procedura di sanatoria sismica strutturale**, con **attestazione della conformità sismica**, per questi tipi di interventi:

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

Restano esclusi gli abusi cd. maggiori (assenza di permesso di costruire, totale difformità).

La valutazione della rilevanza sismica della sopraelevazione

Il Consiglio di Stato si esprime infine sulla metodologia di valutazione dell'intervento.

I privati sostenevano che le variazioni di altezza fossero minime (0,25 metri) e quindi irrilevanti ai fini sismici, ma secondo Palazzo Spada **occorre confrontare lo stato "post operam" non con il progetto intermedio**, ma con lo **stato di fatto iniziale documentato nella tavola** depositata il 2 aprile 2013.

Da questo confronto emerge un **incremento dell'altezza dell'edificio** (sia sottogronda che alla linea di colmo) **compreso tra 0,60 e 1,50 metri, ben superiore alle soglie di irrilevanza sismica**.

In definitiva, **per valutare la rilevanza sismica occorre considerare l'impatto complessivo dell'intervento**, altrimenti mediante varianti apparentemente modeste sarebbe possibile realizzare opere significative senza previa valutazione dell'organo competente.

Leggi anche

[Decreto Salva Casa e doppia conformità: niente sanatoria per opere totalmente abusive in zona sismica](#)

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

[Sanatoria sismica, è cambiato il mondo: prima e dopo il Salva Casa](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*