

Sanatoria semplificata e Tolleranze: il rispetto delle prescrizioni strutturali

Il Decreto Salva Casa (in corso di conversione in legge) ha previsto la sanatoria strutturale per le tolleranze costruttive e per la sanatoria semplificata di cui al Testo Unico Edilizia

di [Gianluca Oretto](#) – 23.07.2024

Tra i grandi assenti all'interno del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) c'è sempre stata la sanatoria strutturale post intervento necessaria per completare l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36. Questa lacuna è stata valutata durante la conversione in legge del D.L. n. 69/2024 (Decreto Salva Casa). Benché non sia stata risolta utilizzando alcuni degli [emendamenti presentati](#) nel corso della discussione alla Camera, a breve ci saranno alcune importanti novità.

Sanatoria strutturale e accertamento di conformità: la problematica

La problematica nasce dall'applicazione pratica della sanatoria ordinaria di cui all'art. 36 del Testo Unico Edilizia (TUE) e dal confronto con la giurisprudenza che sul tema non è mai riuscita a convergere su un orientamento consolidato.

Recentemente, la Corte di Cassazione (sentenza 22 febbraio 2024, n. 7720) ha confermato che il requisito della doppia conformità necessario per accedere alla sanatoria di cui all'art. 36 del TUE, è da escludere nel caso di opere eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica, necessaria per la loro realizzazione.

Sempre la Cassazione è intervenuta con:

- la sentenza 20 gennaio 2023, n. 2357 secondo cui, dovendosi escludere che il deposito allo sportello unico, dopo la realizzazione delle opere e, quindi, "a sanatoria", della comunicazione richiesta dall'art. 93 del TUE e degli elaborati progettuali, possa estinguere la contravvenzione antisismica, il requisito della doppia conformità è da ritenersi escluso (con impossibilità di ottenere la sanatoria edilizia) in caso di violazioni della disciplina antisismica;
- la sentenza 11 gennaio 2023, n. 544 secondo la quale il permesso di costruire in sanatoria rilasciato a seguito di accertamento di conformità estingue i reati previsti dalle norme urbanistiche vigenti ma non:
 - i reati paesaggistici previsti dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42;
 - i reati disciplinati dalla normativa antisismica e sulle opere in conglomerato cementizio;
- la sentenza del 29 dicembre 2023, n. 51634 per il quale 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 TUE, è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.

Alla luce della giurisprudenza e soprattutto dei contenuti della normativa edilizia, per la conclusione della sanatoria edilizia era necessario attendere la chiusura del procedimento penale con il decreto del giudice o con la sentenza di archiviazione previsti all'art. 98, comma 3, del TUE che, impartendo le prescrizioni necessarie e il relativo termine per rendere le opere conformi alla normativa sismica, consentiva anche la conclusione del procedimento di sanatoria.

Sanatoria strutturale: la soluzione dopo il Salva Casa

Con il Decreto Salva Casa (la cui nuova versione può essere considerata definitiva), il legislatore ha inserito un'importante disposizione all'interno dell'art. 34-bis (Tolleranze costruttive) poi ripresa dal Parlamento all'interno dell'art. 36-bis (Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali).

In particolare, la nuova versione del comma 3-bis inserito all'interno dell'art. 34-bis del TUE dispone:

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, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della 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 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 ineficaci e di esito negativo dei controlli stessi.

Questa disposizione è stata ripresa all'interno dell'art. 36-bis con l'inserimento del comma 3-bis che dispone:

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.

Premesso che per la conferma (ormai certa) si dovrà attendere la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della legge di conversione del D.L. n. 69/2024, queste due disposizioni consentiranno la sanatoria strutturale (nelle due ipotesi di tolleranze e accertamento di conformità "semplificato") ai sensi delle NTC vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

Per la sanatoria strutturale, così come prevede il riferimento al comma 2 dell'art. 36-bis, lo sportello unico edilizia potrà condizionare il rilascio del permesso di costruire in sanatoria alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*