

SCIA in sanatoria: quando serve l'autorizzazione sismica?

Il TAR Lazio chiarisce i limiti del diniego della sanatoria per difformità edilizie, quando l'Amministrazione non motivi adeguatamente le proprie richieste

di [Redazione tecnica](#) – 07.07.2025

La complessità normativa in materia di regolarizzazione degli abusi edilizi è da sempre **fonte di incertezze applicative e di contenzioso**. Un esempio paradigmatico riguarda i rapporti tra la SCIA in sanatoria e l'autorizzazione sismica. Ci si può chiedere infatti se un **intervento realizzato senza autorizzazione sismica** possa essere comunque regolarizzato e se l'assenza di motivazioni circostanziate possa invalidare il diniego della sanatoria.

A queste domande risponde la **sentenza del TAR Lazio, 3 giugno 2025, n. 10682**, che offre importanti chiarimenti operativi al riguardo.

SCIA in sanatoria e autorizzazione sismica: interviene il TAR

Il caso riguardava alcune opere eseguite in un fabbricato composto da due piani fuori terra e un seminterrato, in difformità rispetto alla licenza edilizia rilasciata. I proprietari avevano quindi presentato una **SCIA in sanatoria** ai sensi dell'art. 37, comma 4, d.P.R. n. 380/2001.

Il Comune aveva però comunicato la mancata efficacia del titolo, subordinando ogni valutazione alla produzione di un'autorizzazione sismica in sanatoria rilasciata dal Genio Civile, in quanto le opere avrebbero interessato anche *"parti strutturali dell'edificio"*.

Gli istanti contestavano questa pretesa, ritenendo che:

- le opere fossero mere varianti non sostanziali, non soggette ad autorizzazione;
- il fabbricato fosse stato regolarmente abitato sin dal 1970, epoca in cui la disciplina delle varianti era diversa;
- l'Amministrazione si fosse limitata ad affermazioni generiche, senza una puntuale verifica della categoria d'intervento secondo la disciplina vigente.

Le norme nel Testo Unico Edilizia

Per comprendere le ragioni della decisione è necessario richiamare il quadro normativo di riferimento, che definisce in modo articolato le condizioni per la regolarizzazione delle difformità edilizie e la verifica della sicurezza strutturale.

L'art. 37 d.P.R. 380/2001 disciplina la SCIA in sanatoria per gli interventi eseguiti in parziale difformità, prevedendo la regolarizzazione subordinata al pagamento della sanzione pecuniaria e alla verifica della doppia conformità urbanistico-edilizia. Tuttavia, se necessario, la regolarizzazione non può prescindere dalla disciplina antisismica, che richiede in determinate circostanze l'acquisizione dell'autorizzazione del Genio Civile.

Il ruolo centrale dell'art. 94-bis d.P.R. 380/2001

L'articolo 94-bis del Testo Unico Edilizia – introdotto dal d.l. 32/2019 – ha ridefinito in modo sistematico la classificazione degli interventi a fini sismici, distinguendo tre tipologie:

- **interventi rilevanti per la pubblica incolumità (comma 1, lett. a):** richiedono l'autorizzazione sismica preventiva o, in caso di opere già eseguite, una sanatoria motivata e circostanziata;
- **interventi di minore rilevanza (comma 1, lett. b):** per i quali è previsto l'obbligo di deposito e la possibilità di un'autorizzazione in corso d'opera;
- **interventi privi di rilevanza (comma 1, lett. c):** per i quali l'autorizzazione sismica non è richiesta.

Il **d.m. 30 aprile 2020** ha quindi approvato le **Linee Guida ministeriali che individuano i criteri di classificazione**, con lo scopo di assicurare omogeneità interpretativa sul territorio nazionale. Nella Regione Lazio, il regolamento n. 26/2020 ha ulteriormente disciplinato le procedure, prevedendo regimi differenziati per il deposito e il rilascio delle autorizzazioni, in funzione della categoria di intervento.

Tuttavia, nella prassi applicativa, molte amministrazioni tendono a qualificare in modo generico gli interventi come “rilevanti”, omettendo di motivare puntualmente la ricorrenza dei presupposti tecnici previsti dall’articolo. La corretta applicazione dell’art. 94-bis è cruciale perché la presenza o meno dell’obbligo di autorizzazione sismica condiziona la possibilità di regolarizzare le difformità tramite SCIA.

La decisione del TAR

Il TAR ha accolto il ricorso nei limiti di due profili:

- la **carenza di motivazione in ordine alla qualificazione delle opere come interventi “rilevanti”** ai sensi dell’art. 94-bis, d.P.R. n. 380/2001;
- la mancata comunicazione dei motivi ostativi ai sensi dell’art. 10-bis, L. 241/1990.

Secondo i giudici, l’amministrazione **non può limitarsi a rilevare che le opere incidono genericamente su parti strutturali**: occorre dimostrare e argomentare la loro riconducibilità agli interventi per i quali la normativa richiede l’autorizzazione sismica preventiva o in sanatoria.

Sul piano procedimentale, infine, l’art. 10-bis L. 241/1990 prevede l’obbligo per l’amministrazione di comunicare i motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza, consentendo al privato di presentare osservazioni e integrazioni istruttorie. La violazione di questo obbligo determina l’illegittimità del provvedimento di diniego.

Conclusioni operative

Il Collegio ha quindi annullato il diniego della SCIA in sanatoria, imponendo al Comune di riesaminare l’istanza e di motivare in modo puntuale:

- l’**inquadramento tecnico delle opere** ai sensi dell’art. 94-bis;
- l’eventuale necessità di autorizzazione sismica;
- l’incidenza delle difformità sulla pubblica incolumità.

Il solo riferimento generico alle “parti strutturali” non è sufficiente, in quanto l’amministrazione è tenuta a **qualificare dettagliatamente le opere e la loro categoria di rilevanza sismica**, vigilando sul rispetto del contraddittorio procedimentale come presupposto di legittimità del provvedimento.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*