

Sanatoria edilizia e conformità sismica: il Consiglio di Stato e l'impatto del Salva Casa

Le novità introdotte dall'art. 36-bis del Testo Unico Edilizia e i chiarimenti del Consiglio di Stato sulla sanatoria degli interventi strutturali

di [Redazione tecnica](#) – 29.04.2025

In un quadro normativo in continua evoluzione, il ruolo della giurisprudenza amministrativa resta fondamentale per chiarire i confini applicativi delle regole. Con le ultime modifiche arrivate al d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE) dalla Legge n. 105/2024 di conversione del D.L. n. 69/2024 (Salva Casa), il legislatore ha deciso un cambio di passo sulla sanatoria edilizia.

Sanatoria edilizia e conformità strutturale

In particolare, il nuovo art. 36-bis ha previsto una nuova sanatoria edilizia “semplificata” che prevede una doppia conformità “alleggerita” per la quale l'intervento per essere regolarizzabile deve risultare conforme:

- alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda;
- ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

Nel “vecchio” art. 36 del TUE, invece, per la sanatoria di interventi realizzati in assenza o in difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) resta la meglio nota doppia conformità “piena” per cui l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Altro importante aspetto da considerare è che con l'art. 36-bis, comma 3-bis, il legislatore ha consentito la sanatoria strutturale (utilizzando le stesse disposizioni di cui all'art. 34-bis, comma 3-bis), invece preclusa nel caso di sanatoria ordinaria ai sensi dell'art. 36.

Sulla conformità sismica di un intervento di manutenzione straordinaria originariamente non assentito in quanto eccedente le misure previste dal progetto, molto interessante è la sentenza del Consiglio di Stato 7 aprile 2025, n. 2965 che ha fornito un'importante precisazione sulla necessità di adeguare i progetti di sanatoria sismica alla normativa tecnica vigente al momento della domanda.

Il caso deciso dal Consiglio di Stato

La vicenda riguarda il rilascio di una sanatoria sismica per opere di manutenzione straordinaria eseguite su un edificio storico. In seguito all'ottenimento della sanatoria, il Comune aveva revocato l'ordinanza di demolizione precedentemente adottata. I proprietari di altre unità immobiliari dell'edificio avevano però impugnato il provvedimento, lamentando la mancanza di adeguate verifiche di sicurezza.

Il TAR aveva accolto il ricorso, rilevando l'insufficienza del progetto presentato in sanatoria rispetto alla normativa tecnica vigente. Da qui l'appello della proprietaria, fondato su tre motivi:

- il difetto di interesse degli appellati;
- l'erronea applicazione della doppia conformità edilizia alla fattispecie sismica;
- la presunta conformità del progetto alle norme tecniche allora vigenti.

Il principio della sicurezza

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello, ribadendo alcuni principi fondamentali:

- interesse ad agire: chiunque possieda locali all'interno di un edificio ha interesse a tutelare la sicurezza strutturale (sul ricordiamo il concetto di *vicinitas*);
- normativa applicabile: ai fini della sanatoria sismica è necessario il rispetto delle Norme Tecniche per le Costruzioni vigenti alla data della domanda di regolarizzazione.

Una decisione fondata sull'esito della verifica tecnica disposta in corso di giudizio, che ha accertato la non conformità del progetto depositato rispetto al D.M. 14 gennaio 2008.

Nel caso di specie, dopo l'estinzione del reato, ai sensi dell'art. 100 del d.P.R. n. 380/2001 è richiesto, in caso di opere strutturali in zona sismica, il rispetto della normativa tecnica vigente. Il Consiglio di Stato ha chiarito che, anche a fronte di una precedente estinzione del reato edilizio, non viene meno l'esigenza di garantire la sicurezza dell'opera rispetto agli standard più aggiornati.

L'impatto del Salva Casa

Oggi, in virtù delle novità introdotte successivamente ai fatti oggetto della sentenza, il legislatore è intervenuto con il "Salva Casa", introducendo nel Testo Unico Edilizia l'art. 36-bis.

Questa nuova disposizione ha previsto una forma di sanatoria semplificata applicabile alle ipotesi di parziali difformità o variazioni essenziali, caratterizzata dalla doppia conformità asimmetrica o "alleggerita" che richiede:

- la conformità urbanistica alla disciplina vigente al momento della domanda;
- la conformità edilizia ai requisiti vigenti al momento della realizzazione dell'intervento.

In altri termini, per regolarizzare interventi analoghi – opere di manutenzione straordinaria eccedenti rispetto al progetto assentito – oggi sarebbe teoricamente possibile accedere alla nuova sanatoria, purché siano rispettati i presupposti previsti dalla nuova disciplina che, anche in questo caso, richiedono la conformità sismica al momento della realizzazione dell'intervento.

Conclusioni

La sentenza è di particolare importanza perché conferma che non è sufficiente la conformità alla normativa vigente al momento della realizzazione dell'opera ma è necessario adeguarsi alle Norme Tecniche vigenti alla data della domanda.

In sede di regolarizzazione, occorrerà dunque:

- verificare la conformità alle NTC vigenti;
- redigere progetti aggiornati e corredati da adeguate relazioni tecniche;
- considerare la necessità di interventi di adeguamento o miglioramento sismico in funzione delle nuove prescrizioni tecniche.

Nei casi di abusi parziali o variazioni essenziali, ai sensi dell'art. 36-bis, lo Sportello Unico può condizionare il rilascio della sanatoria all'esecuzione di interventi, anche strutturali, che rendano l'opera conforme alla normativa vigente.

Diversamente, per interventi soggetti alla sanatoria ordinaria ex art. 36 TUE, la regolarizzazione sarà possibile solo all'esito della definizione del procedimento penale, nel rispetto del principio di doppia conformità piena.