

Sanatoria edilizia impossibile in zona sismica: le conferme della Cassazione

Sanatoria in zona sismica e doppia conformità: la Cassazione chiarisce (ancora) i limiti dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)

di [Gianluca Oreto](#) – 01.04.2025

In tempi di *Salva Casa*, la parola “sanatoria” è tornata prepotentemente al centro del dibattito tra i tecnici e – ancora di più – tra i committenti, spesso convinti che ogni abuso possa essere facilmente regolarizzato. In realtà, anche se oggi esistono diverse strade per affrontare alcune difformità edilizie (in attesa della necessaria modulistica regionale), c'è un nodo tecnico e giuridico che continua a riemergere con insistenza, senza che il legislatore abbia mai scelto di affrontarlo in modo chiaro.

Mi riferisco all'accertamento di conformità previsto dall'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia o TUE), che consente – solo a precise condizioni – la sanatoria degli interventi realizzati in assenza o totale difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa. Com'è noto, il presupposto essenziale di questa procedura è la cosiddetta “doppia conformità”: l'opera deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della sua realizzazione, sia al momento della presentazione dell'istanza.

Sanatoria edilizia e autorizzazione sismica: interviene la Cassazione

Ma cosa accade quando un immobile viene realizzato in zona sismica, in totale assenza di titolo abilitativo e senza il preventivo rilascio dell'autorizzazione sismica?

La risposta arriva dalla Corte di Cassazione con la sentenza 27 marzo 2025, n. 12125, che ci consente di tornare su un tema tanto rilevante quanto sistematicamente ignorato. Parliamo di una questione che riguarda non solo la legalità dell'intervento edilizio, ma la sua sicurezza strutturale, e che continua a rimanere ai margini dell'agenda normativa. Una lacuna che non dipende dalla complessità tecnica, ma da una precisa scelta del legislatore di non intervenire, lasciando ai giudici – ancora una volta – l'onere di tracciare i confini di ciò che è sanabile e di ciò che non lo è.

Nel caso esaminato dalla Cassazione (Terza Sezione Penale), i ricorrenti avevano chiesto la sospensione o revoca dell'ordine di demolizione relativo a un immobile realizzato abusivamente, sostenendo che fosse in corso una procedura di sanatoria e che l'inerzia dell'amministrazione impedisse la definizione dell'istanza.

Il Tribunale aveva rigettato l'istanza, ritenendo l'ordine di demolizione perfettamente legittimo e non in contrasto con alcun atto amministrativo o giurisdizionale sopravvenuto. La Corte di Cassazione ha confermato integralmente questa impostazione.

Il principio affermato dalla Cassazione

La Corte ha ribadito un principio ormai consolidato in materia di reati edilizi: l'ordine di demolizione può essere sospeso o revocato solo in presenza di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali concreti e attuali, che risultino in insanabile contrasto con l'ordine stesso. Non basta la semplice presentazione di un'istanza o la previsione che possa essere accolta in futuro.

Nel caso specifico, l'istanza di sanatoria era destinata a essere rigettata per la presenza di una causa ostativa oggettiva: l'intervento edilizio era stato realizzato in zona sismica senza autorizzazione preventiva, senza direzione dei lavori e senza denuncia all'Ufficio Tecnico Regionale.

Ed è qui che emerge il nodo principale: la mancanza dell'autorizzazione sismica impedisce il riconoscimento della doppia conformità, che è requisito imprescindibile per l'accertamento di conformità ex art. 36 TUE.

Secondo la Cassazione, infatti, *“il requisito della doppia conformità è da ritenersi escluso in caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica”*.

Non si tratta di una novità. Già da tempo la giurisprudenza penale ha chiarito che la conformità urbanistica e quella edilizia devono includere il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni in zona sismica, il cui presupposto è proprio l'autorizzazione preventiva. In sua assenza, non può esserci sanatoria.

Esiste una via d'uscita?

L'unico spiraglio normativo in grado di superare l'ostacolo dell'autorizzazione sismica si trova nell'art. 98 del Testo Unico Edilizia che al comma 3 dispone: *“Con il decreto o con la sentenza di condanna il giudice ordina la demolizione delle opere o delle parti di esse costruite in difformità alle norme del presente capo o dei decreti interministeriali di cui agli articoli 52 e 83, ovvero impartisce le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, fissando il relativo termine”*.

Ma si tratta di un'eccezione non disponibile al tecnico o al proprietario, bensì attivabile esclusivamente dal giudice penale nell'ambito del procedimento.

Questa disposizione consente al giudice, con il decreto o con la sentenza di condanna, di non ordinare la demolizione, ma di impartire prescrizioni tecniche correttive, anche sulla base del parere dell'Ufficio tecnico regionale o del Ministero, al fine di rendere le opere conformi alla normativa antisismica.

Non si tratta dunque di una sanatoria “classica”, ma di un meccanismo eccezionale e residuale, che agisce a valle del processo penale e nell'ottica della tutela della pubblica incolumità.

Conclusioni

Questa sentenza offre un chiarimento definitivo su un punto spesso sottovalutato: non è possibile ottenere la sanatoria ai sensi dell'art. 36 del TUE per opere realizzate in zona sismica senza autorizzazione preventiva. Né il tecnico comunale, né il privato, né l'inerzia della pubblica amministrazione possono aggirare un principio che nasce a tutela della sicurezza strutturale del costruito.

L'unico percorso alternativo passa dal citato art. 98, che rimette al giudice penale la possibilità di sostituire la demolizione con interventi correttivi. Un'ipotesi rara, subordinata a valutazioni complesse e comunque non automatica né scontata.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*