

Il rilascio del permesso di costruire in sanatoria presuppone l'osservanza della normativa antisismica

di [Roberto Rizzo - Avvocato](#)

Il permesso di costruire in sanatoria richiede il rispetto delle norme antisismiche in vigore all'epoca della costruzione

Martedì 26 novembre 2024

Il **Consiglio di Stato**, nella **sentenza n. 8687 del 31 ottobre 2024**, ha ribadito il principio di assoluto rilievo secondo il quale, in materia edilizia e urbanistica, il rilascio della **concessione in sanatoria**, ai sensi del primo comma dell'articolo 36 del d.P.R. 380/01, può farsi luogo solo ove sia rispettata anche la **normativa antisismica in vigore** all'atto della costruzione dell'opera da sanare.

Ciò è possibile se presupponiamo la sussistenza del [requisito della doppia conformità](#), ossia che l'intervento da assentire risulti conforme alla **disciplina urbanistica ed edilizia vigente** sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

Sanatoria e normativa antisismica: la vicenda processuale

Il Comune di Polistena, con provvedimento del 17 dicembre 2018, rilasciava il **permesso di costruire in sanatoria**, ai sensi del primo comma dell'articolo 36 del d.P.R. n. 380/2001, in favore dei richiedenti, in relazione ad una serie di opere dagli stessi realizzate all'interno di una palazzina di loro proprietà, consistenti nell'**ampliamento parziale del piano interrato**, nella costruzione di tre balconi, al primo, al secondo ed al terzo piano dell'edificio e nella realizzazione di un accesso alla scala condominiale, posta al piano terra.

I proprietari dell'immobile confinante, ritenendo che il titolo in sanatoria fosse stato **illegittimamente rilasciato per mancanza dell'autorizzazione sismica**, oltre che per **violazione delle distanze legali** prescritte tra le pareti finestrate di due edifici frontisti dall'articolo 9 del Decreto Ministeriale numero 1444 del 1968, hanno proposto ricorso al TAR Calabria e, contro la sentenza di primo grado che ha rigettato il ricorso, in parte perché **inammissibile** ed in parte perché **infondato**, i soccombenti hanno proposto appello innanzi al Consiglio di Stato.

La decisione del giudice d'appello

Il Consiglio di Stato, con la sentenza numero 8687 del 31 ottobre ultimo scorso, ha preliminarmente censurato la decisione del TAR Calabria nella parte in cui il primo giudice, ritenendo il ricorso inammissibile, ha affermato l'**insussistenza dell'interesse ad agire** degli istanti.

Richiamando, infatti quanto stabilito dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato nella sentenza numero 22 del 9 dicembre 2022, il supremo Collegio amministrativo ha evidenziato come, nel caso di specie, fosse **indiscutibile** la sussistenza di **entrambi gli elementi richiesti** dalla giurisprudenza di settore per l'**ammissibilità dell'impugnazione di un titolo abilitativo**, consistenti, rispettivamente, nella **legittimazione ad agire** (integrata, nel caso concreto, dalla proprietà in capo ai ricorrenti, della porzione adiacente a quella di proprietà degli appellati), e dall'elemento ulteriore, rispetto alla mera *vicinitas*, dell'**interesse concreto al ricorso**.

Detto interesse, avendo gli appellanti dedotto l'**assenza del certificato di conformità sismica** delle opere oggetto di sanatoria, era, infatti, individuabile nell'**esigenza di tutela della sicurezza del piazzale**, ove gli stessi movimentavano merci e svolgevano la propria attività lavorativa, area sulla quale, peraltro, insistevano anche i balconi asseritamente **privi di autorizzazione del Genio civile**.

La necessità del rispetto della normativa antisismica in fase di sanatoria

Nel merito, poi, il Consiglio di Stato, ha condiviso la censura formulata dai ricorrenti circa la mancanza della necessaria autorizzazione sismica, partendo dalla considerazione per la quale la **necessaria doppia conformità**, cui fa riferimento l'articolo 36, comma primo, del d.P.R. 380/01, debba essere intesa

come **osservanza della disciplina urbanistica ed edilizia** (vigente al **momento dell'abuso** ed al momento dell'**inoltro della domanda in sanatoria**), intesa in senso generale, ricomprendendo, cioè, necessariamente, all'interno del rispetto della normativa edilizia, la **conformità dell'intervento da sanare** alle prescrizioni delle norme tecniche delle costruzioni.

Tanto sulla base di quanto sancito dalla Corte Costituzionale, secondo la quale: *"(...) non pare possa dubitarsi che la verifica della doppia conformità, alla quale l'art. 36 del testo unico subordina il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, debba riferirsi **anche al rispetto delle norme sismiche**, da comprendersi nelle norme per l'edilizia, sia al momento della **realizzazione dell'intervento** che al momento di **presentazione della domanda di sanatoria**"* (Corte Costituzionale, Sentenza numero 101, del 22 maggio 2013).

Ne deriva, osserva ulteriormente il Consiglio di Stato, che l'indagine circa il **rispetto delle specifiche norme tecniche antisismiche**, nelle zone per le quali è necessario munirsi della preventiva autorizzazione, costituisce il **presupposto indefettibile** per conseguire il titolo abilitativo, anche in sanatoria, ipotesi alla quale si riferisce il criterio della doppia conformità sancito dal citato articolo 36 del Testo unico dell'edilizia (Consiglio di Stato, sentenza numero 3963/2022).

Appello ritenuto **fondato**, dunque, ed in riforma della sentenza di primo grado, **accolto l'originario ricorso**, con annullamento del provvedimento impugnato e condanna dei soccombenti alle **spese di lite per il doppio grado di giudizio**.

Articolo tratto da *Teknoring*