

Consiglio di Stato: via libera alla sanatoria sismica

Il Consiglio di Stato, nella sentenza 22 aprile 2024 n. 3645, riconosce la legittimità della sanatoria sismica.

Le procedure di regolarizzazione degli illeciti strutturali non sono regolamentate nel Testo Unico Edilizia (d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380); quest'ultimo, si limita, invero, a enucleare presupposti, effetti e termini del procedimento di sanatoria con esclusivo riferimento ai profili edilizio-urbanistici (cfr. artt. 36 e 37, d.P.R. n. 380/2001). L'unica norma che, nel T.U.E., affronta la questione delle opere realizzate senza previa autorizzazione/deposito presso il Genio civile è il terzo comma dell'art. 98 che, nel regolare il procedimento penale, prevede la possibilità da parte del Giudice di ordinare la demolizione ovvero impartisca *"le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse"*, così autorizzando il mantenimento dell'opera, pur in assenza del previo atto di assenso ex artt. 93-94 T.U.E.

Nonostante ciò, il tema relativo alla compatibilità della disciplina relativa all'accertamento di conformità e il rispetto della normativa antisismica assume un ruolo piuttosto rilevante nella prassi, visto che risulta frequente, nell'ambito di applicazione dell'art. 36 del T.U.E., dover regolarizzare non solo le carenze urbanistico-edilizie in senso stretto ma anche quelle attinenti alle autorizzazioni sismiche.

Trattasi di tematica di particolare complessità e delicatezza, specialmente in un territorio – come il nostro – connotato notoriamente per l'estensione delle zone vulnerabili da un punto di vista sismico.

La questione è stata recentemente posta all'esame del Consiglio di Stato, chiamato a decidere sulla possibile configurazione dell'autorizzazione sismica in sanatoria all'interno del nostro ordinamento.

Sul punto, nel silenzio della legge, si registra però un orientamento non univoco da parte della giurisprudenza.

Nella sentenza 1° marzo 2021 n. 1347, la Sezione VIII del T.A.R. Campania – Napoli ha sostenuto come *"mancando una puntuale disciplina positiva dell'autorizzazione sismica in sanatoria, va evitato il rischio di introdurre in una materia così delineata per l'incolumità delle persone [...] una sorta di sanatoria giurisprudenziale fondata sull'accertamento postumo della conformità dell'opera comunque edificata alle norme tecniche per la costruzione in zone sismiche al momento della richiesta"*.

In altre parole, visto che il d.P.R. n. 380/01 non contempla la sanatoria della denuncia di inizio lavori o dell'autorizzazione sismica, l'ordinamento non ammette particolari soluzioni e procedure di sanatoria del profilo strutturale.

Siffatti argomenti sono stati poi condivisi anche dalla Cassazione penale che, nella sentenza 13 aprile 2023 n. 18267, ha rilevato l'assenza di una forma di sanatoria o autorizzazione sismica postuma per gli interventi eseguiti senza titolo, ribadendo che il rispetto del requisito della doppia conformità è da ritenersi escluso nel caso di edificazioni eseguite in assenza del preventivo ottenimento dell'autorizzazione sismica.

Tuttavia, non erano mancate pronunce del Giudice amministrativo che, seppur indirettamente, avevano sempre dato per presupposta l'esistenza della sanatoria strutturale o sismica (cfr. T.A.R. Lazio – Roma, Sez. II-bis, 7 maggio 2021 n. 5389; T.A.R. Campania – Napoli, Sez. VIII, 21 ottobre 2020 n. 4647).

Ciò pare giustificato anche alla luce di quanto espresso dalla Corte Costituzionale, secondo la quale *"la regola della doppia conformità vale anche per la normativa antisismica, costituendo, per gli interventi in zona sismica, un principio fondamentale delle materie "governo del territorio" e "protezione civile"* (Corte Cost., sentenza 20 gennaio 2021 n. 2).

A quest'ultimo orientamento, si allinea la sentenza in commento.

Secondo il Supremo Consesso amministrativo, *"negando in toto l'ammissibilità di un'autorizzazione sismica postuma, essendo considerazione nota l'estensione del territorio soggetto alla relativa tutela in Italia, si rischierebbe di addivenire ad una sorta di interpretatio abrogans dell'art. 36 del T.U.E. in fatto difficilmente utilizzabile"* (Consiglio di Stato, n. 3645/2024).

In concreto, la carenza del titolo sismico preventivo non si risolve necessariamente in un rigetto dell'istanza di sanatoria ex art. 36, ove la parte dimostri di poterlo conseguire e di averlo in concreto richiesto, seppure in maniera postuma.

La regolarizzazione di abusi strutturali è pertanto ammissibile, purché venga osservato il criterio di doppia conformità e dunque siano rispettate le norme tecniche delle costruzioni in zone sismiche vigenti sia al momento della regolarizzazione, sia all'epoca dell'abuso.

D'altronde, come accennato, considerato che l'art. 98, co. 3, T.U.E. consente al giudice penale di impartire, in luogo della demolizione delle opere o delle parti di essere costruite in difformità alle norme antisismiche, le prescrizioni necessarie per rendere le opere conformi alle norme stesse, non si comprende per quale ragione l'Amministrazione possa negare l'ammissibilità di una denuncia sismica *ex post*.

Nelle more dell'auspicata riforma della presente materia, pare opportuno notare come manchino però precise disposizioni in merito al procedimento per la sanatoria sismica.

Sul punto, i Giudici di Palazzo Spada suggeriscono – in attesa dell'intervento chiarificatore del legislatore nazionale – di seguire le norme previste dal T.U.E. per ottenere l'autorizzazione sismica c.d. ordinaria.

In base a tale autorevole pronuncia, si apre (si spera, definitivamente) la strada per ottenere l'autorizzazione sismica in sanatoria: non ci resta che scoprire come si comporteranno le Regioni ed i vari Uffici del Genio civile che, finora,

avevano spesso seguito un *modus operandi* alquanto differente nel territorio nazionale.

Lo Studio seguirà con attenzione i prossimi sviluppi, rimanendo a disposizione per qualsiasi necessità.

DISCLAIMER

Il presente *Client Alert* ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale. Di conseguenza, non costituisce un parere legale né può in alcun modo considerarsi come sostitutivo di una consulenza legale specifica.

3

Laura Sommaruga, Partner
Email: laura.sommaruga@grplex.com

Enrico Cassaro, Associate
Email: enrico.cassaro@grplex.com