

**SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL
TERRITORIO**AREA DISCIPLINA DEL GOVERNO DEL
TERRITORIO, EDILIZIA PRIVATA, SICUREZZA
E LEGALITÀIL RESPONSABILE
DOTT. GIOVANNI SANTANGELO**SETTORE DIFESA DEL TERRITORIO**AREA GEOLOGIA, SUOLI
E SISMICAIL RESPONSABILE
ING. VALERIO BONFIGLIOLIAlle
Strutture Tecniche Competenti
della Regione Emilia-Romagna

Oggetto: Chiarimenti sulla rilevanza sismica delle tolleranze costruttive e sulle procedure di titolo sismico in sanatoria a seguito del D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 105/2024.

I. Richiamate le nuove disposizioni sulla rilevanza sismica delle tolleranze costruttive previste dall'art. 34-bis, comma 3-bis,¹ del d.P.R. n. 380/2001 (introdotto dal D.L. n. 69/2024, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 105/2024), sono da più parti richieste indicazioni:

- 1) **sull'applicazione della norma nel caso in cui l'intervento difforme sia stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune** in cui si trova l'immobile oggetto della dichiarazione di tolleranze costruttive e/o della richiesta di titolo edilizio (e sismico) in sanatoria;
- 2) **sugli adempimenti richiesti per la regolarizzazione ai fini della normativa antisismica di interventi con rilevanza strutturale nei Comuni in zona sismica 3, a bassa sismicità**, che parrebbero esclusi dal campo di applicazione della norma.

¹ Si riporta il testo del nuovo comma 3-bis dell'art. 34 -bis del d.P.R. n. 380/2001:

“3-bis. Per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83, ad eccezione di quelle a bassa sismicità all'uopo indicate nei decreti di cui all'articolo 83, il tecnico attesta altresì che gli interventi di cui al presente articolo rispettino le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II. Tale attestazione, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento, fermo restando quanto previsto dall'articolo 36-bis, comma 2, corredata della documentazione tecnica sull'intervento predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dall'articolo 93, comma 3, è trasmessa allo sportello unico per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale secondo le disposizioni di cui all'articolo 94, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste dalle regioni ai sensi dell'articolo 94-bis, comma 5, per le difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza di cui al comma 1, lettere b) e c), del medesimo articolo 94-bis. Il tecnico abilitato allega alla dichiarazione di cui al comma 3 l'autorizzazione di cui all'articolo 94, comma 2, o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, comma 2-bis, ovvero, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza, una dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi”.

II. Il nuovo comma 3-*bis* dell'art. 34-*bis* TUE specifica che se un intervento ricompreso nelle ipotesi di **tolleranza costruttiva**² ricade in **zona classificata sismica - ad eccezione delle zone a bassa sismicità**³ - ed ha **riguardato le strutture** dell'immobile o comunque comporta **effetti sulle stesse o sulla risposta delle medesime all'azione sismica**, il tecnico deve asseverare **il rispetto della normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione dell'intervento**, acquisendo, a sanatoria, il titolo abilitativo sismico previsto per il tipo di opere realizzate in difformità e, quindi, a seconda dei casi:

- l'**autorizzazione sismica**, in caso di **interventi "rilevanti"** nei riguardi della pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-*bis*;
- il **deposito dei progetti**, in caso di **interventi di "minore rilevanza"** di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-*bis*;
- la **documentazione prevista per i c.d. IPRiPI**⁴, per gli **interventi "privi di rilevanza"** per la pubblica incolumità ai fini sismici di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-*bis*.

All' esito delle procedure di verifica di dette pratiche sismiche, alla dichiarazione di tolleranze costruttive riferite ad interventi che abbiano rilevanza strutturale, dovrà dunque essere **allegata l'autorizzazione sismica in sanatoria (ovvero l'attestazione che la stessa si è formata tacitamente per silenzio-assenso)** o, in ipotesi di intervento soggetto a deposito sismico o di "IPRiPI", una **dichiarazione asseverata del progettista incaricato circa l'avvenuto decorso del termine del procedimento per i controlli**, in assenza di richieste di integrazioni istruttorie invasive e di esito negativo dei controlli stessi.

L'applicazione di tali disposizioni, specificatamente indicate per le tolleranze costruttive, viene in seguito richiamata nel nuovo procedimento di **accertamento di conformità** di parziali difformità e variazioni essenziali previsto dall'art. 36-*bis*⁵ TUE, sempre introdotto dal D.L. n. 69/2024.

Senonchè, come già precisato da questi Uffici⁶, poiché la novella attiene a principi fondamentali della materia, si ritiene che le modalità procedurali di regolarizzazione sismica sopra illustrate possano

² A seguito del D.L. n. 69/2024, le diverse ipotesi di tolleranza sono oggi disciplinate:

- dall'**art. 19-*bis* della LR. n. 23/2004**, comma 1 (**esecutive al 2%**), comma 1-*bis* (**tolleranza di cantiere entro il 24 maggio 2024**) e comma 1-*ter* (**difformità accertate e tollerate in sede di agibilità o nel corso di un successivo processo edilizio**);
- dallo stesso **art. 34-*bis* d.P.R. n. 380/2001**, comma 1-*bis* (**tolleranze dal 2% al 6% in ragione della S.U. dell'U.I., realizzate entro il 24 maggio 2024**).

³ L'art. 94-*bis*, comma 1, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001 espressamente precisa che le **zone a bassa sismicità sono le Zone 3 e 4**;

⁴ V. Allegato 1 della D.G.R. n. 2272/2016;

⁵ Più nel dettaglio, a seguito del D.L. n. 69/2024, il nuovo art. 36-*bis* del d.P.R. n. 380/2001 disciplina la sanatoria di interventi in parziale difformità e variazione essenziale a PDC/SCIA alternativa al PDC e nelle ipotesi di interventi in assenza/difformità da SCIA;

⁶ Cfr [Parere in merito alla procedura per la regolarizzazione di difformità di carattere strutturale, NON aventi rilevanza sostanziale, relative a procedimenti sismici già conclusi \(PDF - 404.2 KB\)](#) (Parere prot.1032370 del 20 settembre 2024);

trovare diretta applicazione anche in caso di sanatoria delle **varianti in corso d'opera ante L. n. 10 del 1977** (art. 34-ter d.PR. n. 380/2001) e, in generale, in **tutte le ipotesi di interventi in difformità aventi rilevanza strutturale in cui si ammetta, ai fini edilizi, il pagamento di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione** (che quindi prevedano il mantenimento in essere delle difformità realizzate).

Trattasi, quindi, stante la portata innovativa della previsione, di **una disciplina valevole per tutte le ipotesi in cui è necessario acquisire un titolo sismico a sanatoria, per la regolarizzazione ex post di interventi con rilevanza strutturale**, che innova l'ordinamento regionale previgente, che sottoponeva ad autorizzazione in sanatoria tutti gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico, prevedendo ora anche il deposito sismico e le verifiche per gli IPRIPi "in sanatoria.

Si deve dunque considerare superato l'art. 11, comma 2, lett. b), della L.R. n. 19/2008, che richiedeva l'autorizzazione sismica in sanatoria per tutte le ipotesi di violazioni delle norme antisismiche per gli immobili ubicati in zona sismica nei comuni classificati, trovando applicazione non solo nelle ipotesi di violazione della normativa tecnica, ma anche di violazione delle norme procedurali.

III. Ciò precisato, il comma 3-bis dell'art. 34-bis TUE precisa che detti adempimenti sono previsti **per gli immobili in zona classificata a media o alta sismicità.**

III.1. Su tale indicazione, sono anzitutto richiesti chiarimenti sugli **adempimenti previsti nelle ipotesi in cui l'intervento difforme sia stato realizzato prima della classificazione sismica del Comune** in cui si trova l'immobile 7.

A parere di questi Uffici, della normativa in commento non può che imporsi una lettura sistematica: la nuova disciplina sulla regolarizzazione sismica di tolleranze costruttive e/o interventi in difformità risponde alla **chiara volontà legislativa di assicurare che nel corso del procedimento di regolarizzazione edilizia siano fornite "ex post" le garanzie di sicurezza delle costruzioni richieste al tempo della realizzazione degli interventi.** La finalità delle previsioni in commento si sostanzia dunque **nella richiesta di verifica, tramite le procedure e la documentazione sopra descritta, della natura meramente "formale/procedurale" delle difformità da regolarizzare, delle quali, ove ne fosse stata al tempo di realizzazione richiesta l'autorizzazione, sarebbe stata rilasciata, stante la "conformità sostanziale" alla normativa tecnica di riferimento dell'epoca di realizzazione dell'intervento.**

Poiché, nel corso degli anni, non solo si è succeduta l'approvazione di nuove normative tecniche (da ultimo, le NTC 2018), ma è anche sopravvenuta la classificazione sismica del territorio, potrebbe ovviamente verificarsi la casistica in cui la normativa tecnica di riferimento

⁷ si sottolinea per altro la non univocità del dettano normativo che, da un lato, al primo periodo del comma 3-bis prende a riferimento (genericamente) le "unità immobiliari ubiccate nelle zone sismiche", con riferimento presumibilmente a quelle attualmente vincolate, ed a seguire fa riferimento alla necessaria attestazione del tecnico del rispetto delle prescrizioni della normativa antisismica (più esattamente alle prescrizioni "di cui alla Sezione I del Capo IV della parte II", alle quali non si era soggetti prima della classificazione sismica); dall'altro lato, al secondo periodo, fa invece riferimento alle "norme tecniche per le costruzioni" (non richiamando le norme per le zone sismiche) e con riferimento, non più alle "unità immobiliari", ma all' "intervento" difforme.

sia limitata alla verifica delle azioni statiche, escludendosi l'applicabilità della normativa antisismica.

III.2. Ciò premesso, si pone quindi il tema di individuare **con quali modalità il tecnico incaricato possa attestare la prevista "conformità alle norme del tempo"** con le procedure oggi previste dal nuovo comma 3-bis dell'art. 34-bis TUE che, come visto, prevede modalità procedurali specificatamente riferite alla disciplina antisismica, differenziate e semplificate a seconda della rilevanza dell'intervento.

Si ritiene che sia possibile operare con le modalità di seguito indicate⁸:

- a) **per le opere in difformità che costituiscono oggi interventi rilevanti di cui al comma 1, lettera a), dell'art. 94-bis**, l'attestazione sul rispetto delle norme del tempo di realizzazione (limitate all'azione statica *ante* classificazione) seguirà le modalità procedurali dell'autorizzazione sismica;
- b) **per le opere in difformità che costituiscono oggi interventi di minore rilevanza di cui al comma 1, lettera b), dell'art. 94-bis**, l'attestazione sul rispetto delle norme del tempo di realizzazione (limitate all'azione statica *ante* classificazione) seguirà le modalità del deposito delle strutture;
- c) **per le opere in difformità che costituiscono oggi interventi privi di rilevanza di cui al comma 1, lettera c), dell'art. 94-bis**, sarà elaborata e/o prodotta la documentazione prevista per i c.d. IPRiPI, per la pubblica incolumità. A tale scopo si dovrà avere a riferimento, in piena coerenza con finalità di semplificazione della riforma la normativa regionale, le fattispecie di interventi costituenti IPRiPI come individuate dalla disciplina oggi vigente (la D.G.R. 2272/2016). Detta categoria di interventi è del resto "nata" con riferimento alla disciplina sismica, di talchè la verifica alla norma del tempo potrebbe non consentire applicazione, vanificando la semplificazione normativa.

III.3. Nel rinviare alla specifica Circolare regionale **sulle procedure di autorizzazione e deposito** delle strutture e raccordo con il titolo edilizio relativo⁹, nell'occasione si ricorda che, l'**autorizzazione sismica**:

- se rilasciata contestualmente alla pratica edilizia da una struttura competente esterna all'ente (Comune/Unione) con competenza edilizia, sarà acquisita tramite la Conferenza di servizi c.d. "semplificata", con un **termine per il parere di competenza di 90 giorni** (e, in difetto di determinazione della struttura competente nel termine, si intende acquisito il c.d. assenso

⁸ Sostitutive, dunque, delle indicazioni rese sulla previgente normativa dal Parere CTS Parere CTS n. 68, seduta n. 26, 17 dicembre 2013, disponibile al link: [Parere in merito all'interpretazione ed all'applicazione dell'art. 11, comma 2, lettera b\) della L.R. n.19 del 2008 e del suo coordinamento con l'art. 22 della medesima legge \(PDF - 2.1 MB\)](#).

⁹ Circolare firmata dagli Assessori Gazzolo e Donini, del 30/03/2018, al link: [Circolare del 30/03/2018. Prime indicazioni per il coordinamento dei procedimenti sismico ed edilizio. Chiarimenti sull'entrata in vigore nelle nuove norme tecniche per le costruzioni \(PDF - 3.9 MB\)](#)

implicito o silenzio-assenso incondizionato della stessa, “consumandosi” il potere di pronuncia sull’oggetto).

- se rilasciata indipendentemente dalla pratica edilizia¹⁰ o nel caso di strutture tecniche interne all’organizzazione dello sportello, per cui non è indetta la Conferenza di servizi, a seguito della modifica del Capo IV della Parte II del d.P.R. n. 380/2001 operata dall’ art. 10, comma 1, lettera p-bis), della legge n. 120 del 2020, deve essere rilasciata nei **30 giorni dalla richiesta** previsti dall’art. 94, comma 2 e, per l’effetto del successivo comma 2-bis, “**Decorso inutilmente il termine per l’adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell’ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di autorizzazione si intende formato il silenzio assenso**”.

Le modalità di controllo della documentazione richiesta nelle ipotesi di **interventi di minore rilevanza**, sono le ordinarie disposte dalle strutture competenti (incluso l’eventuale campionamento delle pratiche se disposto in sede organizzativa), e dunque, stante l’assoggettamento del deposito delle strutture al regime procedurale della SCIA:

- **l’ordinario termine di 60 giorni dal ricevimento della pratica previsto dall’art. 19, comma 3, della legge 241 del 1990;**
- **nelle ipotesi di “SCIA Unica”, il termine di 25 giorni dall’ efficacia della SCIA di riferimento**¹¹.

Si ritiene che, in difetto di specifiche disposizioni sui controlli sulla documentazione **degli IPRiPI**, nell’autonomia organizzativa di ciascuna Struttura detti termini possano essere assunti a riferimento anche per i possibili controlli disposti, sempre eventualmente a campione, sulla documentazione richiesta nelle ipotesi di interventi privi di rilevanza¹².

IV. Quanto al secondo quesito, si ricorda che anche se **l’obbligo di allegare** alla dichiarazione delle tolleranze **il titolo simico in sanatoria** secondo le modalità sopra descritte è **previsto** dal nuovo comma 3-bis dell’art. 34-bis del TUE **solo per le Zone 1 e 2** (alta e media sismicità), **tuttavia nelle zone a bassa sismicità (Zona 3 nel territorio regionale)**:

- **è comunque dovuta la verifica di sicurezza** per determinare l’entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla NTC vigenti. Stabilisce infatti il par. 8.3 delle NTC 2018 che la verifica di sicurezza è obbligatoria per tutte le “opere realizzate in assenza o difformità dal titolo abitativo, ove necessario al momento della costruzione, o in difformità alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della costruzione”;

¹⁰ Ipotesi che si verificherà ove l’autorizzazione sismica in sanatoria debba essere acquisita **prima della presentazione della dichiarazione delle tolleranze costruttive** di cui all’art. 19-bis, comma 1-ter, L.R. n. 23/2004.

¹¹ Cfr. par. 3.1. e par. 3.2. della citata circolare Circolare del 30/03/2018. (link alla precedente nota 8);

¹² Ci si riferisce, dunque, solo agli IPRiPI contrassegnati dal codice L1 e L2 nell’Allegato 1 alla D.G.R. n. 2272 del 2016, considerato che per gli interventi L0 non è dovuta alcuna documentazione integrativa, rispetto a quella necessaria per il titolo abilitativo edilizio eventualmente richiesto;

- valgono le disposizioni di cui all'art. 22, comma 1, della L.R. n. 19/2008, che, viste le preminenti finalità di tutela della pubblica incolumità e di riduzione del rischio sismico perseguite, subordina ogni ipotesi di regolarizzazione edilizia alla verifica dell'assenza di rilevanza strutturale dell'intervento o all'acquisizione dell'autorizzazione sismica in sanatoria.

Pertanto, si ritiene del tutto coerente con le finalità di semplificazione perseguite dalla riforma consentire che anche nelle zone a bassa sismicità la regolarizzazione strutturale delle opere in difformità che costituiscono tolleranze costruttive sia possibile con la presentazione dei tre titoli sismici a sanatoria indicati dal D.L. n. 69/2024 (l'autorizzazione sismica in caso di interventi rilevanti, il deposito dei progetti in caso di interventi di minore rilevanza e la documentazione prevista per i c.d. IPRIPI, per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità).

Non consentire, anche nelle zone a bassa sismicità, la regolarizzazione sismica con le nuove procedure semplificate previste dal D.L. n. 69/2024 determinerebbe, del resto, l'irragionevole effetto di consentire una semplificazione in Zona 2 a fronte di un aggravio del procedimento in Zona 3.

V. Infine, è opportuno precisare che laddove la regolarizzazione in sanatoria degli interventi strutturali con le modalità indicate non sia possibile, stante la non conformità delle opere alla normativa sismica vigente all'epoca di realizzazione, **i titoli sismici in sanatoria dovranno prevedere anche i lavori strutturali necessari per conformare le opere da sanare alle NTC oggi vigenti** (D.M. 17 gennaio 2018). Anche a seguito della riforma, si ritiene quindi pienamente confermato il principio generale espresso dall'art. 22, comma 2, della L.R. n. 19/2008 per cui, *"fuori dai casi di cui al comma 1 [e quindi, fuori dalla ipotesi in cui è possibile ottenere il titolo sismico in sanatoria, previa dimostrazione del rispetto delle norme tecniche vigenti all'epoca di realizzazione, ndr], il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria"*.

Distinti saluti

Dott. Giovanni Santangelo
documento firmato digitalmente

Ing. Valerio Bonfiglioli
documento firmato digitalmente

SaGa/AnB