

Quando serve davvero l'autorizzazione sismica nella SCIA in sanatoria? La motivazione tecnica è fondamentale per la validità dei procedimenti

Alfonsina Capone

L'Italia, caratterizzata da un rischio sismico medio-alto, richiede specifici obblighi e procedure per gli interventi edilizi in zone sismiche, al fine di garantire la sicurezza strutturale e la tutela delle persone. Assume particolare rilievo la gestione della SCIA in sanatoria, soprattutto quando le opere interessano elementi strutturali soggetti ad autorizzazione sismica. La sentenza TAR Lazio n. 10682/2025 chiarisce che le amministrazioni devono fornire una motivazione tecnica esaustiva e rispettare il contraddittorio procedimentale nel negare l'efficacia della SCIA per carenza di autorizzazione sismica, valutando caso per caso la natura degli interventi.

Interventi edilizi in aree a rischio sismico: obblighi e procedure

L'Italia è un territorio in cui il rischio sismico è medio-alto e purtroppo i terremoti possono essere molto forti, provocando gravi danni alle strutture e gravi rischi per l'incolumità degli occupanti.

Quando si progetta un edificio in zona sismica, si analizza il comportamento delle strutture durante un evento sismico, con l'obiettivo di realizzare edifici antisismici, cioè in grado di sopportare le sollecitazioni sismiche. Si cerca di garantire che gli edifici rimangano stabili e non crollino durante l'evento sismico, garantendo sia la protezione della struttura sia delle persone.

Il territorio nazionale presenta una storia edilizia ed architettonica molto importante e non tutte le strutture sono di nuova costruzione, motivo per cui molto spesso i tecnici devono intervenire su strutture esistenti, non conformi alla normativa antisismica.

In queste situazioni si possono apportare dei miglioramenti strutturali, tra cui:

- interventi di riparazione o locali;
- interventi di miglioramento;
- interventi di adeguamento.

Il **Testo Unico dell'Edilizia** (DPR 380/2001, TUE) in materia di interventi edilizi in zona sismica definisce precisi adempimenti procedurali con gli **artt. 93, 94, art. 94-bis**, in particolare:

- l'art. 93 stabilisce che *"chiunque voglia costruire in zona sismica debba darne preavviso allo sportello unico edilizia del Comune che provvede a trasmetterne copia all'ufficio tecnico regionale"*.
- l'art. 94 dispone che, nelle zone sismiche (ad eccezione di quelle a bassa sismicità) i lavori senza **autorizzazione sismica** della Regione non possono avere inizio;
- l'art. 94-bis disciplina gli interventi strutturali in zone sismiche.

In zona sismica diventa quindi fondamentale l'**autorizzazione sismica** almeno per interventi rilevanti, infatti al **comma 4 dell'art. 94-bis DPR 380/01** viene sottolineato che *“Fermo restando l'obbligo del titolo abilitativo all'intervento edilizio, e in deroga a quanto previsto all'articolo 94, comma 1, le disposizioni di cui al comma 3 non si applicano per lavori relativi ad interventi di «minore rilevanza» o «privi di rilevanza» di cui al comma 1, lettera b) o lettera c)”. In sostanza, per piccoli interventi edilizi, alcune regole più stringenti non valgono, anche se serve comunque un titolo abilitativo per eseguirli.*

Ma cosa si intende per interventi di minore rilevanza in zona sismica?

Gli interventi di minore rilevanza in zona sismica sono specifici lavori di manutenzione o modifiche edilizie che, pur interessando strutture in aree soggette a rischio sismico, sono tali da non richiedere particolari procedure autorizzative o verifiche strutturali complesse.

A definire quali siano gli interventi di minore rilevanza è lo stesso **art. 94 bis**, che, al comma 1 lettera b, definisce gli *“interventi di **“minore rilevanza”** nei riguardi della pubblica incolumità:*

- 1 gli interventi di adeguamento o miglioramento sismico di costruzioni esistenti nelle località sismiche a media sismicità (zona 2, limitatamente a valori di ag compresi fra 0,15 g e 0,20 g) e zona 3);
- 2 le riparazioni e gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, compresi gli edifici e le opere infrastrutturali di cui alla lettera a), numero 3);
- 3 le nuove costruzioni che non rientrano nella fattispecie di cui alla lettera a), n. 2);
- 3-bis) le nuove costruzioni appartenenti alla classe di costruzioni con presenza solo occasionale di persone e edifici agricoli di cui al punto 2.4.2 del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 17 gennaio 2018.”

Tuttavia è interessante il rapporto tra SCIA in sanatoria e autorizzazione sismica.

La **SCIA in sanatoria**, prevista dall'art. 37 del DPR n. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia), è uno strumento che consente di sanare opere eseguite senza i necessari permessi o in difformità rispetto ai progetti approvati, purché sussistano i requisiti di legge.

Tuttavia, l'efficacia della SCIA in sanatoria può essere compromessa quando gli interventi oggetto di regolarizzazione interessano gli elementi strutturali dell'edificio, i quali richiedono specifica autorizzazione sismica. In tali casi, l'amministrazione comunale è tenuta a valutare attentamente la natura tecnica delle opere realizzate, applicando la classificazione introdotta dall'art. 94-bis del DPR n. 380/2001, che distingue tra interventi rilevanti, di minore rilevanza e privi di rilevanza.

La sentenza del TAR Lazio n. 10682/2025, ha chiarito i principi applicabili in materia di efficacia della SCIA in sanatoria per interventi edilizi difformi dal titolo originario, quando le opere interessano elementi strutturali dell'edificio e sono quindi soggette all'autorizzazione sismica.

Efficacia della SCIA in sanatoria e autorizzazione sismica

Con sentenza n. 10682/2025 il TAR Lazio ha affrontato il delicato tema dell'efficacia della SCIA in sanatoria per interventi edilizi difformi dal titolo originario, quando le opere interessano elementi strutturali dell'edificio, rendendole soggette all'autorizzazione sismica.

I ricorrenti presentano un ricorso contro il Comune, che aveva negato l'efficacia della SCIA in sanatoria relativa a un fabbricato, sulla base dell'assenza dell'autorizzazione sismica rilasciata dal Genio Civile. Dal

canto loro, i ricorrenti sostengono la legittimità edilizia e urbanistica dell'immobile, anche in considerazione della licenza di abitabilità rilasciata nel 1970.

Tuttavia l'amministrazione comunale riteneva che, trattandosi di opere che incidono anche su parti strutturali, fosse necessaria, a norma dell'art. 94-bis del Testo Unico Edilizia, l'autorizzazione sismica in sanatoria. In assenza di tale titolo, la SCIA sarebbe rimasta urbanisticamente inefficace, con conseguente archiviazione dell'istanza e attivazione degli atti successivi.

Il TAR ha rilevato che questa motivazione era del tutto inadeguata sostenendo che “il diniego della sanatoria ex art. 37, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, motivato in relazione alla carenza dell'autorizzazione sismica, debba soffermarsi sulle ragioni tecniche della riconducibilità degli interventi a quelli per i quali tale provvedimento è richiesto (...). Nel caso del provvedimento in esame, invece, il Comune di Poggio Moiano si è limitato a rilevare che la necessità dell'autorizzazione sismica deriva dalla circostanza che le difformità realizzate “riguardano anche parti strutturali dell'edificio” senza null'altro specificare, il che non è sufficiente a ricostruire il percorso istruttorio e l'iter-logico giuridico seguito dall'Amministrazione nel pervenire a tale conclusione. (...)”.

Secondo la sentenza, il Comune si è limitato a bocciare l'istanza senza specificare in quale categoria rientrassero gli interventi secondo la normativa vigente e quindi non motivando opportunamente il perché fosse necessaria l'autorizzazione sismica e quale fosse il percorso istruttorio seguito dall'amministrazione.

Il TAR evidenzia anche come “il regolamento regionale 26 ottobre 2020 n. 26 (“Regolamento regionale per la semplificazione e l'aggiornamento delle procedure per l'esercizio delle funzioni regionali in materia di prevenzione del rischio sismico...”), che, per quanto di interesse, detta la seguente disciplina:

- per gli **“interventi rilevanti nei riguardi della pubblica incolumità”**, (...) l'autorizzazione sismica deve essere acquisita prima dell'inizio dei lavori (autorizzazione sismica preventiva);

- per gli **“interventi di minore rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità”**, individuati all'art. 7, è previsto l'inizio dei lavori contestualmente alla richiesta di autorizzazione sismica, nonché il successivo rilascio, a seconda dei casi e sulla base anche di una procedura di sorteggio, dell'autorizzazione sismica in corso d'opera o dell'attestazione di avvenuto deposito;

- per gli **“interventi privi di rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità” (art. 8)** non è prevista la richiesta di autorizzazione sismica (...).”

Tale regolamento fa riferimento esplicito a quanto disciplinato dall'art. 94-bis del DPR 380/2001, che distingue le tre categorie di interventi individuandone regimi differenziati:

- gli interventi rilevanti per la pubblica incolumità che richiedono autorizzazione sismica preventiva;
- gli interventi di minore rilevanza che prevedono un'autorizzazione in corso d'opera ovvero attestazione di deposito;
- gli interventi privi di rilevanza che possono essere eseguiti liberamente senza necessità di autorizzazione sismica.

Il **regolamento regionale del Lazio n. 26/2020** introduce inoltre il concetto di **varianti non sostanziali**, definite come variazioni che intervengono solo su singole parti senza modificare il comportamento statico o dinamico della struttura nel complesso. Per queste varianti non è necessario il preavviso previsto dall'art. 93 del DPR 380/2001, il direttore dei lavori deve solo evidenziarle nella relazione finale, non seguendo l'iter procedurale ordinario richiesto per le varianti sostanziali.

Inoltre, il TAR ha riscontrato la **violazione** dell'art. 10-bis della Legge 241/1990 sul **contraddittorio** endoprocedimentale. Il Comune non aveva infatti comunicato preventivamente i motivi ostativi, negando così alle proprietarie la possibilità di fornire chiarimenti o documentazione integrativa prima dell'adozione del provvedimento di diniego.

In definitiva il TAR ha accolto il ricorso dei cittadini e annullato il provvedimento di diniego, stabilendo il riesame della pratica da parte del Comune. La decisione rappresenta un importante precedente per tutti i casi in cui viene richiesta l'autorizzazione sismica per opere di sanatoria, stabilendo proprio l'onere in capo alle amministrazioni di motivare tecnicamente le loro decisioni e di consentire il contraddittorio, pena l'annullamento dell'atto.