

REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE DELLE DIFFORMITÀ EDILIZIE AI SENSI DEGLI ARTICOLI 17-QUATER E 19-BIS, COMMI 1-SEXIES E 1-SEPTIES, DELLA L.R. N. 23 DEL 2004. MODULISTICA PER LA PRESENTAZIONE DELL' ISTANZA E MODALITÀ DI CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA PRESENTATA.

I. PREMESSA: LE PREVISIONI DELL'ART. 17-QUATER DELLA L.R. N. 23 DEL 2004

L'art. 17-*quater*¹ della legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23, introdotto dalla recente L.R. **25 luglio 2025, n. 5** (di seguito solo "art. 17-*quater*") detta disposizioni sulla "*Regolarizzazione sismica delle opere*", che trovano applicazione in caso di opere edilizie realizzate in assenza o in difformità dal titolo edilizio e in caso di tolleranze costruttive, qualora le difformità abbiano riguardato le strutture dell'immobile o comunque comportino effetti sulle stesse o sulla risposta delle medesime all'azione sismica.

L'art. 17-*quater* trova quindi applicazione nelle seguenti **ipotesi di regolarizzazione edilizia**:

- a) per le opere che, ai sensi della medesima L.R. n. 23/2004, costituiscono **tolleranze costruttive** (art. 19-*bis*, comma 1-*sexies*, della L.R. n. 23/2004);

1 V. Art. 17-quater L.R. n. 23/2004 "*Regolarizzazione sismica delle opere*":

"1. Per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato attesta che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380 del 2001, con riguardo alle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. L'attestazione è corredata dalla documentazione tecnica richiesta:

a) per il rilascio dell'autorizzazione sismica in sanatoria, in caso di difformità che costituiscono interventi rilevanti di cui al comma 1, lettera a), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001;

b) per il deposito in sanatoria dei progetti relativi alle strutture, in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza di cui al comma 1, lettera b), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001;

c) per gli interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità di cui al comma 1, lettera c), dell'articolo 94 bis del d.p.r. n. 380 del 2001 e per le varianti non sostanziali così come definite dalla normativa regionale vigente, in caso di difformità che abbiano tali caratteristiche.

2. In tutti i casi di opere aventi rilevanza strutturale realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del Comune, il tecnico abilitato assevera la conformità delle stesse alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere e deposita la documentazione necessaria. I contenuti di tale documentazione tecnica e le modalità di controllo della stessa sono definiti dalla Giunta regionale con apposito atto di indirizzo approvato ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge regionale 30 ottobre 2008, n. 19 (Norme per la riduzione del rischio sismico).

3. Ove contestualmente alla sanatoria sismica sia prevista la realizzazione di nuovi interventi aventi rilevanza strutturale, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17 bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.

4. Nei casi in cui non sia possibile dimostrare che le opere strutturali siano state attuate in conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione, ai sensi dell'articolo 22, comma 2, della legge regionale n. 19 del 2008 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, con le modalità previste nel comma 2 bis dell'articolo 17 e nel comma 1 bis dell'articolo 17 bis.

5. Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione anche per la regolarizzazione strutturale di opere oggetto di sanzioni pecuniarie alternative al ripristino ai sensi della presente legge. "

- b) per i **titoli in sanatoria** presentati o rilasciati all'esito del procedimento di **accertamento di conformità** (art. 17, commi 1 e 2, della L.R. n. 23/2004);
- c) per la **regolarizzazione delle varianti in corso d'opera ante L. n. 10 del 1977** (art. 17-bis della L.R. n. 23/2004);
- d) per la regolarizzazione strutturale di opere oggetto di **sanzioni pecuniarie alternative al ripristino** ai sensi della stessa L.R. n. 23/2004.

La volontà del legislatore statale, recepita dalla legge regionale, è di assicurare che, nel corso di ogni procedimento di regolarizzazione edilizia, sia anche **verificata la sicurezza statica e sismica delle costruzioni**.

Questa finalità si sostanzia dunque nella previsione di una **fase procedimentale**, che si svolge o parallelamente a quella edilizia o autonomamente nei casi delle tolleranze costruttive, in cui si procede ad accertare, tramite la documentazione e le procedure che esamineremo con il presente atto, che le difformità da regolarizzare non abbiano inciso sui requisiti di sicurezza degli edifici, **con riferimento alla normativa tecnica vigente al tempo della realizzazione degli interventi**.

Naturalmente, a maggior ragione, ove ne ricorrano i presupposti, il tecnico incaricato può dimostrare che le opere rispettino già le NTC vigenti al momento della regolarizzazione (oggi NTC 2018), senza la necessità di interventi conformativi.

Il nuovo art. 17-*quater* della L.R. n. 23/2004, in recepimento delle previsioni del D.L. n. 69/2024, innova quindi l'ordinamento regionale previgente, che sottoponeva in via ordinaria gli interventi realizzati in assenza o in difformità dal titolo abilitativo sismico ad **autorizzazione sismica in sanatoria**, mentre a seguito della novella sono previsti anche **il deposito sismico e gli IPRiPI in sanatoria**.

Si deve dunque considerare superato l'art. 11, comma 2, lett. b), della L.R. n. 19/2008, laddove richiedeva l'autorizzazione sismica in sanatoria per tutte le ipotesi di violazioni delle norme antisismiche per opere con rilevanza sismica, in immobili ubicati nei comuni classificati².

Rimane invece pienamente confermato il disposto dell'art. 22, comma 2, della L.R. n. 19/2008, secondo cui, fuori dai casi in cui è possibile ottenere la regolarizzazione strutturale senza nuovi interventi, previa dimostrazione del rispetto delle norme tecniche di riferimento, *“il titolo in sanatoria è subordinato alla realizzazione dei lavori necessari per rendere le opere*

² Come noto, infatti, per l'applicazione del disposto dell'articolo 11, comma 2, lett. b) della L.R. n. 19 /2008, dal 2013 in Regione si è fatto riferimento alle indicazioni operative fornite dal Comitato Tecnico Scientifico (CTS) con il parere n. 68 del 17 dicembre 2013 (*“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”*) di cui si conferma la perdurante rilevanza ai fini del completamento del quadro normativo previgente la L.R. n. 5/2025. Si ricorda in particolare che, in conformità alle indicazioni del citato parere, l'autorizzazione sismica in sanatoria non era richiesta: - per gli interventi privi di rilevanza strutturale; - per gli interventi realizzati quando il luogo non era classificato sismico.

conformi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della richiesta o della presentazione della sanatoria”.

Dal momento che all’epoca di realizzazione dell’intervento **il Comune poteva non avere classificazione sismica**, il comma 2 dell’art. 17-*quater* – a differenza della riforma statale - prende in considerazione anche tale ipotesi, prevedendo una **speciale modalità di regolarizzazione** che, prescindendo dalle procedure sismiche a sanatoria sopra ricordate, **consente comunque di garantire la verifica del grado di sicurezza della costruzione richiesto all’epoca della sua realizzazione.**

Pertanto, il nuovo 17-*quater* prende in considerazione le seguenti ipotesi:

- Caso 1)** le opere realizzate in immobili ubicati in un **Comune classificato sismico, in Zona 2 o in Zona 3**, al momento della violazione (art. 17-*quater*, comma 1);
- Caso 2)** le opere realizzate in immobili siti in **un Comune non classificato** al momento della violazione (art. 17-*quater*, comma 2);
- Caso 3)** le opere strutturali, rientranti nei precedenti Casi 1) e 2), per le quali **non sia possibile attestare la conformità alla normativa tecnica vigente al tempo di realizzazione.**

In tale ipotesi **la sanatoria è subordinata 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 istanza di regolarizzazione (art. 17-*quater*, comma 4).

Nel paragrafo successivo, sono illustrati i procedimenti da attivare nei tre casi appena descritti.

II. LE PROCEDURE PREVISTE DALL’ART. 17-QUATER PER LE TRE IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.

Caso 1). Immobili situati in Comune classificato sismico all’epoca di realizzazione degli interventi.

Qualora le opere siano state realizzate in Comuni che già erano classificati sismici, per l’individuazione del procedimento di verifica da attuare, occorre procedere alla qualificazione delle medesime opere da regolarizzare tra le seguenti definizioni, in ragione delle loro caratteristiche e rilevanza:

- 1.A Interventi rilevanti**, di cui al comma 1, lettera a), dell’articolo 94-bis del d.P.R. n. 380/2001, soggetti ad **autorizzazione in sanatoria**;
- 1.B Interventi di minore rilevanza**, di cui al comma 1, lettera b), dell’articolo 94-bis del d.P.R. n. 380 /2001, soggetti a **deposito sismico in sanatoria**;
- 1.C Interventi privi di rilevanza** per la pubblica incolumità, di cui al comma 1, lettera c), dell’articolo 94-bis del d.P.R. n. 380/ 2001, soggetti ad **IPRiPI in sanatoria**. Come indicato nel comma 1, lettera c) del nuovo art. 17-*quater*, ai fini della regolarizzazione, vanno equiparate agli IPRiPI, le **“Varianti in corso d’opera, riguardanti parti**

strutturali, che non rivestono carattere sostanziale”, cioè le modifiche progettuali minori realizzate nel corso dell’attuazione di un titolo abilitativo edilizio che non siano qualificabili come varianti sostanziali.

Pertanto, ai fini della individuazione sia delle opere riconducibili alla nozione di IPRIPI sia delle varianti non sostanziali e per la definizione della documentazione richiesta, occorre fare riferimento a quanto previsto dalla **D.G.R. n. 2272/2016**, ed in particolare:

- all’**Allegato 1**: per gli ***“Interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici”*** (**Caso 1.C.a**);
- all’**Allegato 2**: per le ***“Varianti in corso d’opera, riguardanti parti strutturali, che non rivestono carattere sostanziale”*** (**Caso 1.C.b**).

In tutte le ipotesi fin qui descritte, per la richiesta del titolo sismico in sanatoria e per le necessarie attestazioni, **occorre utilizzare l’apposito modulo “*MUR R1– Regolarizzazione strutturale*”, in luogo della modulistica necessaria per i titoli sismici ordinari.**

Ai fini del corretto utilizzo del nuovo modulo, si ricorda che:

- per la regolarizzazione contestuale di interventi da ricondurre singolarmente al **Caso 1.A , 1.B, 1.C.a o 1.C.b**, si segue l’ordinaria regola della prevalenza: il titolo richiesto per l’intervento di maggiore rilevanza sarà unico e comprensivo anche della rappresentazione degli interventi minori o privi di rilevanza;
- trovano applicazione le consolidate indicazioni sulle competenze professionali richieste per le pratiche ordinarie;
- la rispondenza delle opere da regolarizzare alla normativa sismica vigente al tempo della realizzazione potrà essere dimostrata anche allegando copia del certificato di collaudo/dichiarazione di regolare esecuzione ovvero il c.d. “certificato di rispondenza” di cui agli art. 28 L. n. 64/1974 e art. 62, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001. La normativa riconosce infatti espressamente pieno valore a tali certificati nell’attestare la rispondenza delle opere considerate alla normativa antisismica del tempo dell’esecuzione.

Caso 2). Immobili situati in Comune NON classificato sismico all’epoca di realizzazione degli interventi

Anche per l’ipotesi in cui il Comune non sia stato classificato sismico all’epoca di realizzazione delle opere da regolarizzare, l’articolo 17-*quater*, comma 2, specifica che il tecnico abilitato assevera la conformità degli interventi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere e dunque alla **normativa tecnica dell’epoca delle costruzioni** che si riferisce all’ azione statica sulle strutture.

Naturalmente, a maggior ragione, il professionista può dimostrare che le opere eseguite in zona non classificata rispettino già, senza necessità di interventi conformativi, le NTC vigenti al momento della regolarizzazione (oggi NTC 2018).

Per l'asseverazione richiesta il tecnico abilitato si avvale dell'**apposito modulo “MUR R1 – Regolarizzazione strutturale”**, indicando gli estremi della normativa dell'epoca di riferimento e provvedendo al deposito dei seguenti allegati dimostrativi:

- una **Relazione tecnica sintetica**, contenente le informazioni necessarie a dimostrare che le opere in violazione rispettano i limiti e le prescrizioni contenute nella normativa di riferimento;
- **Elaborati strutturali grafici, descrittivi e di calcolo**, esplicativi dei contenuti della relazione.

Caso 3). Necessità di nuovi interventi strutturali per conformare le opere alle NTC vigenti al momento della regolarizzazione (NTC 2018).

Laddove non sia possibile dimostrare la conformità alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione delle opere, secondo quanto previsto dal Caso 1) e dal Caso 2), **i titoli sismici in sanatoria dovranno prevedere anche i lavori strutturali necessari per conformare le opere alle NTC vigenti al momento della regolarizzazione.**

In tale ipotesi, occorre procedere alla richiesta o al deposito del titolo sismico che risulti prevalente tra quello richiesto per la sanatoria in ragione delle difformità da sanare e quello previsto per l'intervento conformativo³, presentando una documentazione tecnica comprensiva di entrambi con l'utilizzo della **Modulistica Unificata Regionale (MUR) ordinaria**, prevista per i nuovi interventi strutturali e, in particolare:

- **Conformazione con autorizzazione in sanatoria** (per **Interventi conformativi Rilevanti o per la sanatoria di Interventi rilevanti con lavori di conformazione**): MUR A1; MUR A2 e MUR A4 (quest'ultimo se dovuto, per le opere soggette a collaudo);
- **Conformazione con deposito in sanatoria** (per **Interventi conformativi di Minore Rilevanza o per la sanatoria di Interventi di Minore rilevanza con lavori di conformazione di Minore Rilevanza o Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità**): MUR D1; MUR D2 e MUR D4 (quest'ultimo se dovuto, per le opere soggette a collaudo);
- **Conformazione con IPRiPI in sanatoria**: per la sanatoria di **IPRiPI con lavori di conformazione Privi di Rilevanza per la Pubblica Incolumità**: MUR A1/D1 (con esclusivo riferimento alle fattispecie dell'Allegato 1 alla D.G.R. n. 2272/2016).

³ Ai fini dell'individuazione della procedura occorre quindi valutare sia la rilevanza della difformità da sanare (sezione IV modulo R1), sia la rilevanza delle opere conformative: es. in caso di intervento di nuova costruzione privo di autorizzazione sismica che richieda opere conformative soggette a deposito (es. intervento locale di consolidamento) dovrà essere comunque presentata la documentazione necessaria per gli Interventi conformativi Rilevanti.

Per gli interventi conformativi aventi rilevanza strutturale non è previsto il MUR A3/D3 poiché tali opere, necessarie ai fini della sanatoria, comportano in ogni caso l'allegazione contestuale del progetto architettonico e strutturale, corredata dalla relativa attestazione di conformità all'interno del MUR A1/D1.

II.1 Obbligo di collaudo per l'agibilità di opere oggetto di regolarizzazione strutturale senza interventi.

Per le ipotesi di cui ai Casi 1 e 2, che quindi non necessitano di opere conformative alle NTC attualmente in vigore, la regolarizzazione strutturale si ritiene conclusa con la corretta definizione della procedura sopra esposta.

Tuttavia, ai fini dell'acquisizione o dell'aggiornamento dell'agibilità, se le opere oggetto di sanatoria non erano state collaudate al tempo della realizzazione, sarà comunque necessaria la produzione del certificato di collaudo statico ovvero di certificazioni equivalenti: la dichiarazione di regolare esecuzione ove prevista, la valutazione della sicurezza, il certificato di idoneità statica, etc. (come prescritto dalla normativa ai fini del completamento dei procedimenti ordinari).

III. REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE NELL'AMBITO DELLA PRATICA SISMICA PER LA REALIZZAZIONE DI NUOVI INTERVENTI.

Il comma 3 del nuovo articolo 17-*quater* della L.R. n. 23/2004 prevede che: *“Ove contestualmente alla sanatoria sismica sia prevista la realizzazione di nuovi interventi aventi rilevanza strutturale, è presentata un'unica documentazione strutturale relativa sia alle opere da sanare ai sensi degli articoli 17 o 17 bis, sia alle opere di progetto, al fine di una valutazione cumulativa degli effetti delle medesime opere sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica.”*

Tale **principio di integrazione delle pratiche sismiche** si applica anche alle tolleranze costruttive che siano dichiarate in occasione della presentazione di un nuovo intervento edilizio sull'immobile/U.I. in quanto la disciplina dell'intero articolo 17-*quater* è richiamata, come abbiamo visto in premessa, anche per le tolleranze costruttive (rif. art. 19 bis, comma 1-*sexies*, della stessa L.R. n. 23/2004).

Si può dunque verificare il caso in cui **un'unica pratica edilizia richieda la presentazione della documentazione sismica (e le correlate verifiche), oltre che per i nuovi interventi, anche per le tolleranze costruttive dichiarate e per le sanatorie** presentate nella medesima istanza edilizia.

La disposizione introdotta dalla legge regionale ha dunque l'obiettivo di assicurare che, nella valutazione degli effetti del nuovo intervento sugli elementi strutturali dell'edificio e sulla risposta della stessa all'azione sismica, si tenga conto anche del **cumulo degli effetti sulle strutture** che derivino anche dalle tolleranze costruttive dichiarate con la medesima istanza edilizia e dalle difformità strutturali da sanare.

A tale scopo, **l'art. 17-quater richiede la presentazione di un'unica pratica sismica** che preveda:

- sia la documentazione progettuale per le tolleranze costruttive e per le opere da sanare, secondo quanto previsto ai paragrafi precedenti,
- sia la documentazione progettuale richiesta per l'intervento che si intende realizzare,
- **con la precisazione che nella analisi degli effetti strutturali dell'intervento che si intende realizzare si deve tener conto, cumulativamente, anche di quelli che sono derivati dalle tolleranze costruttive e dalle difformità da sanare realizzate nel passato.**

Operativamente, **il tecnico abilitato dovrà avvalersi del “*MUR R1 – Regularizzazione strutturale*”** e della Modulistica Unificata Regionale (MUR) ordinariamente richiesta per il nuovo intervento di progetto, specificando nel primo modulo che la relativa documentazione è ricompresa e integrata in quella prevista per i nuovi interventi. Tale documentazione allegata, dovrà contenere:

- **un'illustrazione e analisi distinta degli effetti che sono derivati dalle opere da regolarizzare e di quelli che deriveranno dalla realizzazione delle nuove opere,**
- **una valutazione cumulativa degli effetti sulla struttura e sulla risposta della stessa all'azione sismica che tenga conto dei diversi interventi considerati.**

IV. PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI PER LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE: TERMINI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO.

Il presente paragrafo illustra, in maniera schematica, le modalità con le quali coordinare le procedure di regolarizzazione strutturale delle opere con i procedimenti edilizi cui sono connessi, in attuazione dei principi di **concentrazione dei regimi amministrativi e di semplificazione e celerità stabiliti dalla L. n. 241/1990.**

A tale scopo, pertanto, il presente paragrafo riprende i contenuti della Circolare regionale PG.2018.0226483⁴ del 30/03/2018, emanata a seguito dell'approvazione delle ultime innovazioni in materia di **Conferenza di servizi**, **SCIA unica** e **titoli edilizi condizionati**, assunte con la legge n. 124/2015 e con i decreti attuativi della stessa (in particolare i decreti legislativi nn. 126/2016, 127/2016 e 222/2016).

1. Autorizzazione sismica in sanatoria.

⁴ 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 \(PDF - 3.9 MB\).](#)

Quanto alle modalità di rilascio dell'**autorizzazione sismica in sanatoria** (richiesta per le difformità strutturali da regolarizzare e per le tolleranze costruttive che rientrino nella nozione di “interventi rilevanti”) si ricorda che:

IPOTESI 1.1 nei casi in cui per l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (SCIA⁵ o PdC) sia necessario indire una **Conferenza di Servizi semplificata** (trattandosi di una c.d. "SCIA o PdC condizionati" in quanto sia necessario ottenere uno o più atti di assenso di altre amministrazioni, per esempio l'autorizzazione paesaggistica o lo svincolo idrogeologico ecc.), in applicazione del principio di concentrazione dei regimi amministrativi, **anche l'autorizzazione sismica in sanatoria deve essere assunta nell'ambito della stessa Conferenza di servizi semplificata.**

In applicazione dell'art. 14-*bis*, comma 2, lett. c), della L. n. 241/1990 - ripreso dall'art. 4, comma 5, della L.R. n. 15 del 2013 - il **termine perentorio per assumere detta determinazione** (rilascio o diniego dell'autorizzazione sismica in sanatoria) **e comunicarla allo Sportello Unico è di 90 giorni**, in quanto parere in materia di interessi sensibili di natura ambientale - trascorso il quale si forma il silenzio assenso senza condizioni (art. 14-*bis* cit., comma 4).

Inoltre, è utile ricordare che, a norma dell'art. 2, comma 8-*bis* della L. n. 241/1990 (principio richiamato dall'art. 14, comma 8-*bis* per la SCIA e dall'art. 18, comma 15, per il PdC) **le determinazioni comunicate tardivamente sono inefficaci**, in quanto l'amministrazione procedente, se intende modificare i contenuti del provvedimento tacito che si è formato per silenzio-assenso, deve attivare il **procedimento in autotutela** regolato dall'art. 21-*nonies* della medesima legge n. 241/1990.

IPOTESI 1.2 nei casi in cui l'autorizzazione sismica in sanatoria sia richiesta **indipendentemente da una pratica edilizia ai fini della dichiarazione delle tolleranze costruttive in sede di rogiti notarili** (di cui all'art. 19-*bis*, comma 1 quater, lettera b) L.R. n. 23/2004), l'autorizzazione sismica deve essere rilasciata nei 30 giorni dalla richiesta (ai sensi dell'art. 94, comma 2, del DPR n. 380/2001).

Per effetto del successivo comma 2-*bis*, del medesimo art. 94 del TU Edilizia **“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”.**

Anche in questo caso **la comunicazione tardiva delle determinazioni è inefficace** a norma dell'art. 2, comma 8-*bis*, della medesima L. n. 241/1990,

⁵ Ai fini delle indicazioni di questo paragrafo e dei successivi par. 2 e 3, le procedure descritte per le SCIA in sanatoria possono essere prese a riferimento anche per le CILA in sanatoria;

potendo essere attivato solo il procedimento in autotutela di cui all'art. 21-*nonies* della L. n. 241/1990.

2. Deposito strutturale in sanatoria.

Il **deposito strutturale a sanatoria**, richiesto nei casi in cui la tolleranza costruttiva o la difformità da regolarizzare rientrino nella nozione di “**Interventi di Minore Rilevanza**”, comporta l'esercizio da parte della Struttura Tecnica Competente in materia sismica (di seguito STC) della funzione di controllo con le ordinarie modalità, incluso l'**eventuale campionamento** delle pratiche, ove disposto dal Comune, con apposita delibera, per esigenze organizzative. Quanto ai **termini perentori** entro i quali deve svolgersi l'attività di controllo, occorre richiamare l'**assoggettamento del procedimento di deposito strutturale al regime procedurale della SCIA** (V. allegato A al D.Lgs. n. 222 del 2016, voci 47, 63 e 79). Pertanto:

IPOTESI 2.1 nei casi in cui per l'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (SCIA o PdC) sia necessario indire una **Conferenza di Servizi semplificata** (trattandosi di una c.d. "SCIA o PdC condizionati" in quanto sia necessario ottenere uno o più atti di assenso di altre amministrazioni, per esempio l'autorizzazione paesaggistica o lo svincolo idrogeologico ecc.), in applicazione del principio di concentrazione dei regimi amministrativi), anche il controllo di merito del progetto strutturale depositato avviene nell'ambito della medesima Conferenza di servizi, entro il **termine perentorio per il parere di competenza di 90 giorni**.

Si richiama quanto specificato alla IPOTESI 1.1. in merito all'applicazione del meccanismo di **silenzi assenso** e all'**inefficacia delle determinazioni assunte tardivamente**;

IPOTESI 2.2 nei casi di **PdC in sanatoria** che richieda soltanto il **deposito sismico in sanatoria**, i controlli dovranno essere effettuati nel **termine perentorio di 60 giorni** dal ricevimento della pratica, a norma dell'art. 19, comma 3, della legge 241 /1990 che definisce i tempi di esame delle segnalazioni certificate di inizio attività (che, come abbiamo visto all'inizio di questo paragrafo, è il regime amministrativo da applicare per il deposito strutturale);

IPOTESI 2.3 nei casi di **SCIA edilizia in sanatoria** che richieda soltanto il **deposito sismico in sanatoria**, trova applicazione il **regime della “SCIA Unica”**. Pertanto, i controlli da parte delle STC dovranno essere effettuati nel **termine perentorio di 25 giorni dalla data di efficacia della SCIA di riferimento** (ovvero 5 giorni prima della scadenza dei trenta giorni per i controlli di merito sul titolo edilizio in sanatoria, come espressamente previsto dall'articolo 14, comma 2-*bis*, L.R. n. 15/2013);

IPOTESI 2.4 nei casi in cui il **deposito sismico in sanatoria** sia richiesto **indipendentemente dalla pratica edilizia**, cioè in sede di rogiti notarili (di cui all'art. 19-bis, comma

1 quater, lettera b) L.R. n. 23/2004: vedi paragrafo V del presente Allegato), i controlli dovranno essere effettuati nel **termine perentorio di 60 giorni** dal ricevimento della pratica, previsto dall'art. 19, comma 3, della legge n. 241 / 1990;

3. IPRiPI a sanatoria e CASO 2 (dichiarazioni di conformità alla normativa tecnica vigente prima della classificazione sismica del Comune).

La disciplina statale e regionale non regolamentano le modalità di svolgimento dei controlli nei casi in cui la tolleranza costruttiva o la difformità da regolarizzare:

- rientri nella nozione di “**interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità (IPRiPI)**”, (che implicano l’obbligo della presentazione della documentazione richiesta per gli IPRiPI stessi, secondo quanto esaminato al precedente punto **Caso 1.C**);
- sia stato **realizzato in epoca antecedente alla classificazione sismica del Comune** (che richiede l’asseverazione della conformità degli interventi alla normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della realizzazione delle opere, secondo quanto illustrato al precedente punto **Caso 2**).

Nell’ambito della propria **autonomia organizzativa, gli Enti locali** possono:

- definire quali verifiche di merito sugli IPRiPI (**Caso 1.C.a e Caso 1.C.b.**) sono **svolte direttamente dal SUE**, anche a campione, e quali sono eventualmente **deferite alle STC**, anche a campione;
- individuare le **modalità di campionamento** atte a garantire una maggiore probabilità di controllo sui depositi in sanatoria dei progetti relativi alle strutture (**Caso 1.B**), rispetto alle regolarizzazioni di interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità (**Caso 1.C**) o di interventi eseguiti prima della classificazione del territorio conformi alle norme tecniche delle costruzioni di riferimento (**Caso 2**). Tali modalità possono riguardare l’ampiezza e la composizione del campione definito dal SUE (prevedendo, per esempio, che le pratiche con depositi in sanatoria siano inserite due volte nell’elenco oggetto del sorteggio) ovvero la definizione di un secondo livello di campionatura da parte delle STC.

Quanto alle **modalità di svolgimento dei controlli**, anche a campione, su entrambe queste documentazioni a sanatoria si specifica quanto segue:

IPOTESI 3.1 nei casi in cui, per l’acquisizione del titolo edilizio in sanatoria (SCIA o PdC) sia necessario indire una **Conferenza di Servizi semplificata** (trattandosi di una c.d. "SCIA o PdC condizionati" in quanto sia necessario ottenere uno o più atti di assenso di altre amministrazioni, per esempio l’autorizzazione paesaggistica o lo svincolo idrogeologico ecc.), in applicazione del **principio di concentrazione dei regimi amministrativi**, anche il controllo di merito della documentazione relativa agli IPRiPI e delle **dichiarazioni del Caso 2** avviene **nell’ambito della medesima Conferenza di servizi**.

Quanto al termine entro il quale deve essere espressa la determinazione, si specifica che lo Sportello Unico, nell'indire la conferenza di servizi, di norma deve attribuire alla struttura tecnica competente il **termine perentorio massimo di 90 giorni**; ma che, in caso di **IPRiPI classificati come L0**, e nei restanti casi in cui rilevi la **limitata rilevanza dell'intervento**, possa stabilire un **termine non superiore a 45 giorni**.

IPOTESI 3.2 nei casi di **PdC in sanatoria** che richieda **solo la documentazione relativa agli IPRiPI o le dichiarazioni del Caso 2**, i relativi controlli dovranno essere effettuati nel **termine perentorio di 60 giorni** dal ricevimento della pratica, previsto dall'art. 19, comma 3, della legge n. 241 /1990.

IPOTESI 3.3 nei casi di **SCIA edilizia in sanatoria** che **richieda la documentazione relativa agli IPRiPI o le dichiarazioni del Caso 2** trova applicazione il regime della **“SCIA Unica”** e i controlli da parte delle STC dovranno essere effettuati nel **termine perentorio di 25 giorni dall' efficacia della SCIA di riferimento** (ovvero 5 giorni prima della scadenza dei 30 giorni per i controlli di merito sul titolo edilizio in sanatoria, come espressamente previsto dall'articolo 14, comma 2-bis, L.R. n. 15/2013);

IPOTESI 3.4 nei casi in cui la documentazione relativa agli IPRiPI o le dichiarazioni del Caso 2 siano **richieste indipendentemente dalla pratica edilizia**, cioè in sede di **rogiti notarili** (di cui all'art. 19-bis, comma 1 quater, lettera b) della L.R. n. 23/2004: vedi paragrafo V del presente Allegato), in difetto di specifiche diverse previsioni normative, si ritiene che trovi applicazione **l'ordinario termine di 30 giorni** ai sensi dell'articolo 2, comma 2 della L. n. 241/1990.

4. Perentorietà dei termini istruttori e inefficacia delle richieste di integrazioni tardive.

Si ricorda che i termini istruttori, sopra delineati con riferimento ai regimi amministrativi della Conferenza di Servizi, della “SCIA Unica” ovvero con riferimento alle ordinarie regole dell'art. 2 della L. n. 241/1990, sono tassativamente perentori.

Le richieste di integrazioni potranno quindi essere validamente trasmesse dagli Sportelli ai richiedenti nel rispetto delle tempistiche legalmente previste, ovvero:

- per i procedimenti in Conferenza di Servizi, nel **“termine perentorio, non superiore a quindici giorni**, *entro il quale le amministrazioni coinvolte possono richiedere, ai sensi dell'articolo 2, comma 7, integrazioni documentali o chiarimenti relativi a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni*” (art. 14-bis, comma 2, lettera b);
- per i procedimenti in regime di “SCIA Unica”, nel **termine perentorio di 25 giorni dall' efficacia della SCIA di riferimento** (ovvero 5 giorni prima della scadenza dei 30 giorni

per i controlli di merito sul titolo edilizio in sanatoria, come espressamente previsto dall'articolo 14, comma 2-bis, L.R. n. 15/2013);

- nelle altre ipotesi, **con un'unica richiesta di integrazione da trasmettere prima della scadenza del termine finale** (in conformità al comma 7 dell'art. 2 della L. n. 241/1990 per cui la richiesta di integrazione è ammessa *“per una sola volta e per un periodo non superiore a trenta giorni, per l'acquisizione di informazioni o di certificazioni relative a fatti, stati o qualità non attestati in documenti già in possesso dell'amministrazione stessa o non direttamente acquisibili presso altre pubbliche amministrazioni”*).

Ogni richiesta tardiva è inefficace.

V. LA REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE DELLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE AI FINI DELLA STIPULA DEI ROGITI NOTARILI (ART. 19 BIS, COMMA 1-SEPTIES, L.R. N. 23 /2004).

1. Ambito di applicazione del comma 1-septies⁶ dell'articolo 19-bis della L.R. n. 23/2004.

Per le **tolleranze dichiarate ai fini della stipula degli atti notarili** aventi per oggetto il trasferimento o la costituzione della proprietà o di diritti reali, ovvero la costituzione, il trasferimento o lo scioglimento di comunione, (art. 19-bis, comma 1-quater, lettera b), trovano applicazione le modalità procedurali di regolarizzazione definite dal nuovo comma 1-septies dell'articolo 19-bis della L.R. n. 23/2004 (introdotto dalla recente L.R. n. 5/2025 - di seguito denominato “art. 19-bis, comma 1-septies”).

Naturalmente, quanto previsto dal nuovo **comma 1-septies** dell'articolo 19-bis della L.R. n. 23/2004, **non trova applicazione qualora la tolleranza costruttiva sia già stata dichiarata senza contestazioni nell'ambito di una pratica edilizia** (eventualmente con lo svolgimento della verifica dei correlati effetti strutturali se detta pratica edilizia è stata presentata dopo il 24 maggio 2024). In tale ipotesi, pertanto, il professionista si potrà limitare a richiamare detta tolleranza costruttiva, ormai acquisita, nell'ambito della ricostruzione dello stato legittimo dell'immobile o della unità immobiliare (senza la necessità di attivare la verifica degli effetti strutturali della stessa).

⁶ Si riporta il testo dell'art. 19-bis, comma 1-septies, della L.R. n. 23 del 2004:

“1-septies Nei casi di dichiarazione delle tolleranze di cui al comma 1 quater, lettera b):

- a) per gli immobili ubicati nelle zone classificate sismiche all'epoca di realizzazione delle opere, il tecnico abilitato allega all'attestazione che gli interventi aventi rilevanza strutturale rispettano le prescrizioni di cui alla sezione I del capo IV della parte II del d.p.r. 380 del 2001, l'autorizzazione di cui all'articolo 11 della legge regionale 19 del 2008 richiesta presso lo Sportello Unico o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento rilasciata ai sensi dell'articolo 94, commi 2 e 2-bis, del d.p.r. n. 380 del 2001, 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 in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie in fase e di esito negativo dei controlli stessi da parte dello stesso Sportello Unico.*
- b) per le opere realizzate in data antecedente alla classificazione sismica del comune, trova applicazione quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 17-quater”.*

In altre parole, il comma 1-*septies* dell'articolo 19-*bis* della L.R. n. 23/2004 trova applicazione solo nel caso in cui la tolleranza costruttiva non sia stata precedentemente regolarizzata nell'ambito di un procedimento edilizio ordinario.

Viceversa, poiché la nuova procedura per la dichiarazione delle tolleranze costruttive presso i notai presuppone l'espletamento delle correlate pratiche sismiche a sanatoria, **l'avvenuta regolarizzazione strutturale in forza del procedimento in esame non dovrà essere ripetuta in occasione di nuove istanze edilizie**; anzi, il tecnico abilitato non sarà tenuto neppure ad allegare la relativa copia, potendo limitarsi a richiamarla in quanto si tratterà di documenti già in possesso dell'Amministrazione comunale.

2. Prima fase: pratica sismica a sanatoria

Come abbiamo appena accennato, l'art. 19-*bis*, comma 1-*septies* dispone che, **PRIMA della presentazione della dichiarazione della tolleranza costruttiva ai fini della stipula dei rogiti** debbano essere espletate presso lo Sportello Unico comunale le procedure previste dall'art. 17-*quater* per le ipotesi di regolarizzazione strutturale rispettivamente nel Caso 1, nel Caso 2, di cui al paragrafo II del presente atto, che si riferiscono:

- **Caso 1)**, agli immobili situati in Comune classificato sismico all'epoca di realizzazione degli interventi;
- **Caso 2)**, agli immobili situati in Comune NON classificato sismico all'epoca di realizzazione degli interventi

Nelle fattispecie in esame, ovviamente solo riferite alle due casistiche di regolarizzazione che non richiedono nuovi lavori conformativi (e non al Caso 3, che presuppone sempre l'acquisizione anche del titolo edilizio previsto per le opere di conformazione), la richiesta di regolarizzazione e le conseguenti verifiche da parte dell'Amministrazione sull'istanza presentata non prevedono quindi l'attestazione di congruità tra il progetto architettonico e strutturale, ma saranno limitate alla verifica dell'allegato rappresentativo delle tolleranze⁷ prodotto unitamente al "**Modulo R.1**" e della corretta dimostrazione da parte dell'istante dei presupposti per la regolarizzazione strutturale.

3. Seconda fase: dichiarazione della tolleranza costruttiva e relativi allegati.

DOPO che si saranno svolte le procedure di regolarizzazione presso lo Sportello Unico, il tecnico abilitato può procedere alla dichiarazione presso il notaio della tolleranza costruttiva, allegando alla stessa:

- a) nelle ipotesi in cui la tolleranza presenti i caratteri di un **intervento rilevante**, copia dell'**autorizzazione rilasciata** ovvero **l'attestazione da parte dello Sportello Unico**, a norma dell'art. 94, comma 2-bis del DPR n. 380/2001, che sulla domanda di autorizzazione

⁷ Elaborato rappresentativo dello stato di fatto, dello stato legittimo ed elaborati comparativi rappresentativi delle difformità oggetto della dichiarazione di tolleranze.

si intende formato il **silenzio-assenso**;

- b) nelle ipotesi in cui la tolleranza costruttiva presenti i caratteri degli interventi di “minore rilevanza” o “privi di rilevanza”, **una propria dichiarazione asseverata circa il decorso del termine perentorio previsto per i controlli della documentazione presentata.**

4. Requisiti per l'attestazione del decorso del termine perentorio per i controlli.

Ai fini dell'attestazione del decorso del termine perentorio per i controlli dei Depositi del progetto strutturale e degli IPRiPI, il tecnico abilitato deve tenere conto, **oltre al decorso del tempo** massimo indicato dalla legge per provvedere:

- a) delle **eventuali sospensioni del termine** per la **richiesta di integrazione documentale o istruttoria**, che hanno eventualmente prorogato il termine di scadenza del procedimento di controllo,
- b) della eventuale circostanza che tale **richiesta sia rimasta inevasa**, con l'effetto che il termine di conclusione del procedimento non abbia ricominciato a decorrere,
- c) dell'eventuale **comunicazione tempestiva dell'esito negativo dei controlli stessi**, da parte dello stesso SUE o del SUAP, che comporta l'inefficacia della pratica di regolarizzazione presentata.

Tali requisiti sono richiamati dall'art. 19-*bis*, comma 1-*septies* solo con riferimento alla attestazione del tecnico incaricato appena citata, ma **naturalmente operano anche nel caso dell'attestazione dello Sportello Unico dell'avvenuto formarsi del silenzio-assenso sulla domanda di autorizzazione sismica in sanatoria.**

VI. ULTERIORI IPOTESI DI REGOLARIZZAZIONE STRUTTURALE.

Come specificato nel comma 5, l'art. 17-*quater* trova applicazione anche in **tutte le ipotesi di interventi in difformità in immobili in cui si ammetta il pagamento di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione** (che quindi prevedano il mantenimento in essere dell'immobile, sia pure con le difformità realizzate).

Ci si riferisce, dunque, alle diverse ipotesi in cui il pagamento della sanzione pecuniaria prevista, per espressa previsione di legge, “*comporta, **ai soli fini edilizi**, la piena regolarizzazione degli interventi sanzionati, producendo i medesimi effetti amministrativi che derivano dai titoli edilizi in sanatoria.*” (articolo 21, comma 01, L.R. 23/2004), oggetto alle seguenti disposizioni della stessa L.R. n. 23/2004:

- **l'art. 10, comma 2**, per cui, a seguito della sospensione dei lavori **per l'accertamento dell'inizio o l'esecuzione di opere, realizzate senza titolo o in difformità dallo stesso su edifici vincolati**, su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello Unico irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, ove accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della restituzione in pristino a causa della compromissione del bene tutelato;

- l'articolo **14, comma 2**, che (fuori dai casi del precedente articolo 10) per **interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali**, prevede che, sempre su richiesta motivata dell'interessato, lo Sportello irroga una sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, qualora accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile;
- l'**articolo 15, comma 2**, che detta prescrizioni analoghe all'articolo 14, comma 2, anche per gli **interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia eseguiti in parziale difformità dal titolo abilitativo**, sempre oggetto della sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale nell'accertata ipotesi di impossibilità della rimessione in pristino per il pregiudizio strutturale e funzionale arrecato alle residue parti "legittime" dell'immobile;
- l'**articolo 16, comma 1**, che (fuori dai casi di cui alle precedenti disposizioni e delle difformità soggette ad accertamento di conformità), per gli **interventi edilizi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA** prevede la sanzione pecuniaria pari al triplo dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi.

La regolarizzazione strutturale di tali ipotesi di regolarizzazione edilizia, ove riferite ad opere con rilevanza strutturale, avverrà quindi a mezzo del deposito allo Sportello del "**MUR R1 – Regolarizzazione strutturale**" e dei relativi allegati tecnici **contestualmente al pagamento della sanzione pecuniaria** prescritta, specificando nel frontespizio del modulo il ricorso di un' "*altra ipotesi di intervento in difformità aventi rilevanza strutturale in cui si ammetta, ai fini edilizi, il pagamento di una sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione*".

In tali casi, al positivo riscontro dell'ipotesi di regolarizzazione senza demolizione⁸, l'effetto di sanatoria è quindi subordinato non solo all'integrale corresponsione della sanzione pecuniaria dovuta, ma anche all'acquisizione del titolo sismico in sanatoria secondo le procedure già illustrate nel dettaglio nel precedente paragrafo II, cui si rinvia.

* * *

⁸ Si ricorda, in particolare, la necessità di un'apposita perizia tecnica che dimostri l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie di cui ai citati artt. 14, comma 2 e 15, comma 2 L.R. n. 23 del 2004.