



Convegno Criticità operative nel c.d. «Decreto Salvini»

Vademecum «Idoneità strutturale» Opere oggetto di sanatoria per difformità edilizie

ING. PAOLO ADAMI
Coordinatore Commissione Strutture
Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia

Verona, 20 novembre 2025

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

- Riferimenti normativi → **Quando** va redatta
- Zone sismiche Veneto → **Dove** va redatta

VADEMECUM REDATTO DALLA COMMISSIONE STRUTTURE

- **Perché** è stato redatto
- **Qual** è l'ambito di applicazione
- **Cosa** prevede
 - le **valutazioni strutturali** da eseguire
 - i **documenti** da produrre
 - le **procedure** da seguire

Art. 34-bis comma 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**,

corredato 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'art. 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 evase e di esito negativo dei controlli stessi.



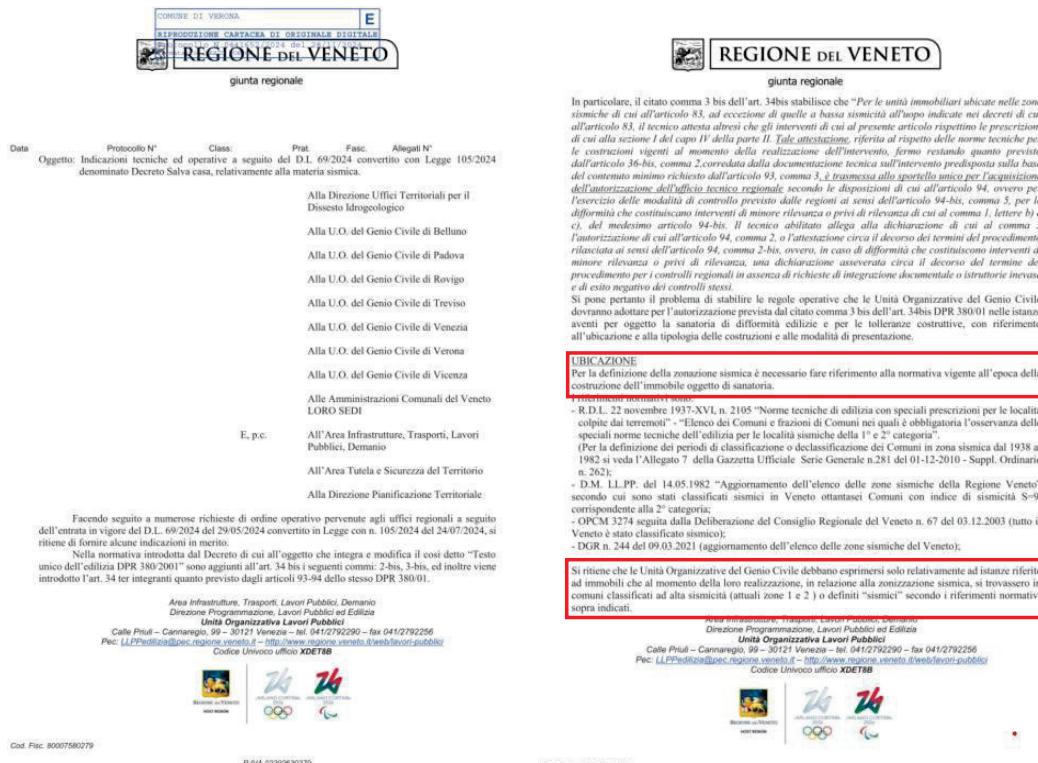
L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

L'attestazione di conformità sismica va redatta:

- 1) solo per le **zone sismiche classificate 1 e 2**
- 2) con riferimento alle **norme tecniche** per le costruzioni **vigenti al momento della realizzazione dell'intervento**
- 3) con riferimento ai **carichi** previsti dalla normativa al **momento della realizzazione dell'intervento**
- 4) allegando la **documentazione** tecnica dell'intervento
- 5) ottenendo l'**autorizzazione sismica** (solo per interventi **rilevanti per l'incolumità pubblica**)

L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

Circolare prot. n. 0441652/2024 della Direzione Programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia della Regione Veneto



UBICAZIONE

Per la definizione della zonazione sismica è necessario fare riferimento alla normativa vigente all'epoca della costruzione dell'immobile oggetto di sanatoria.

Si ritiene che le Unità Organizzative del Genio Civile debbano esprimersi solo relativamente ad istanze riferite ad immobili che al momento della loro realizzazione, in relazione alla zonizzazione sismica, si trovarono in comuni classificati ad alta sismicità (attuali zone 1 e 2) o definiti "sismici" secondo i riferimenti normativi sopra indicati.



con riferimento alle **azioni sismiche** previste dalla normativa al
momento della realizzazione dell'intervento difforme

L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

Umbria (D.G.R. n. 1119 del 9 ottobre 2024)

*"Ai fini dell'attivazione delle nuove procedure di regolarizzazione sismica la classificazione del territorio comunale (zone 1 e 2) debba essere valutata con riferimento al **momento di esecuzione degli interventi edilizi difformi**".*

Toscana (Legge Regionale n. 51 del 20/08/2025)

*«Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209 bis, per le opere realizzate o in corso di realizzazione **nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito oppure in difformità da essi [...]***

*Adempimenti in materia sismica per le tolleranze di costruzione: "Per le opere realizzate nei comuni **anteriormente alla classificazione sismica degli stessi e per i comuni ubicati in zone a bassa sismicità**, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica [...]".*

Sicilia (Decreto n. 44 del 01/09/2025)

*"Non rientrano fra le procedure di competenza dei servizi provinciali dell'Ufficio regionale del Genio Civile gli adempimenti relativi agli interventi edilizi eseguiti **prima della classificazione sismica del territorio**".*

Lombardia (D.G.R. 15 aprile 2025 - n. XII/4246)

Quanto alla rilevanza sismica degli interventi realizzati in assenza o difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, ai sensi dell'art. 36-bis, comma 3-bis:

4.2.5 **dà atto** che l'immobile interessato dall'intervento è ubicato in **zona sismica a bassa sismicità** (zone 3 e 4)

4.2.6 trattandosi di immobile ubicato in **zona sismica a media o alta sismicità** (zone 1 e 2), di cui all'articolo 83, **attesta** che l'intervento sopra indicato:

4.2.6.1 **non ha rilevanza strutturale;**

4.2.6.2 **ha rilevanza strutturale**, rispetta le norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento e che il medesimo costituisce:

- E' definita nell'art. 34-bis comma 3-bis
- E' applicata agli articoli :

Art. 34-bis • tolleranze costruttive
 • tolleranze esecutive

Art. 34-ter • cd. «agibilità sanante»

comma 4

Le parziali difformità, realizzate durante l'esecuzione dei lavori oggetto di un titolo abilitativo, accertate all'esito di sopralluogo o ispezione dai funzionari incaricati di effettuare verifiche di conformità edilizia, [...] sono soggette, in deroga a quanto previsto dall'articolo 34, alla disciplina delle tolleranze costruttive di cui all'articolo 34-bis.

Art. 36-bis • parziali difformità
 • variazioni essenziali

comma 3-bis

Per gli immobili ubicati nelle **zone sismiche** di cui all'articolo 83, ad **eccezione di quelle a bassa sismicità** all'uopo indicate nei decreti di cui al medesimo articolo 83, si applicano, in quanto compatibili, le **disposizioni dell'articolo 34-bis, comma 3-bis**.

Art. 36-bis comma 1

<omissis> il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l'**intervento risulti conforme** alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché **ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione**. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche alle variazioni essenziali di cui all'articolo 32.

L' ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

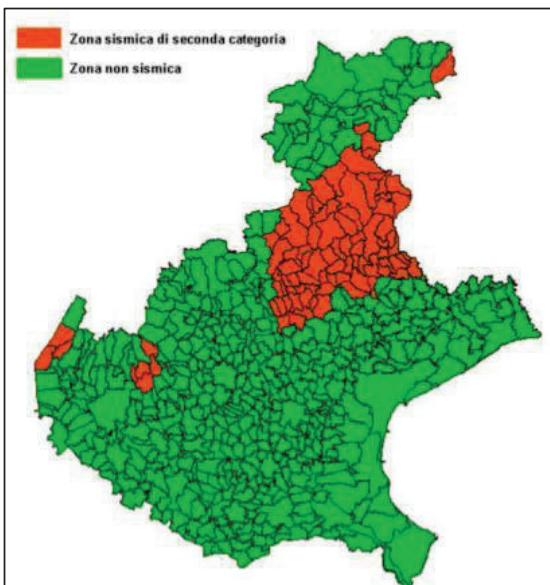
	ATTESTAZIONE SISMICA	CONFORMITA' DISCIPLINA EDILIZIA
Art. 34-bis	X	NO
Art. 34-ter c.1	NO	NO
Art. 34-ter c.4	X	NO
Art. 36-bis	X	X



ATTESTAZIONE CONFORMITA' NORMATIVA STRUTTURALE

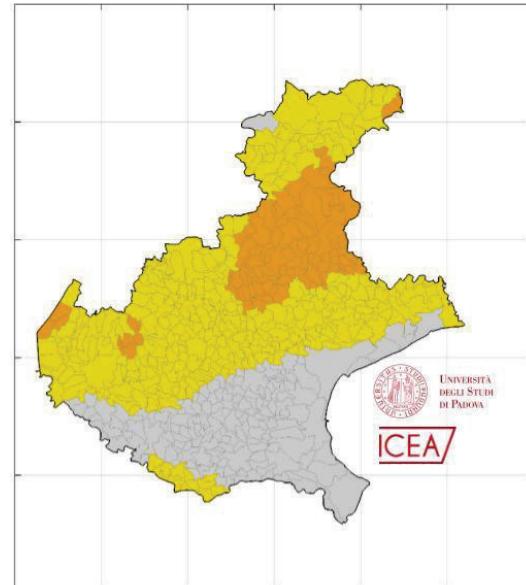
- **PER TUTTE LE ZONE (ANCHE A BASSA SISMICITA')**
- **ANCHE PER AZIONI NON SISMICHE**

D. Min. LL.PP. 14 maggio 1982
in vigore dal **31 maggio 1982**



Fonte: sito internet Regione Veneto

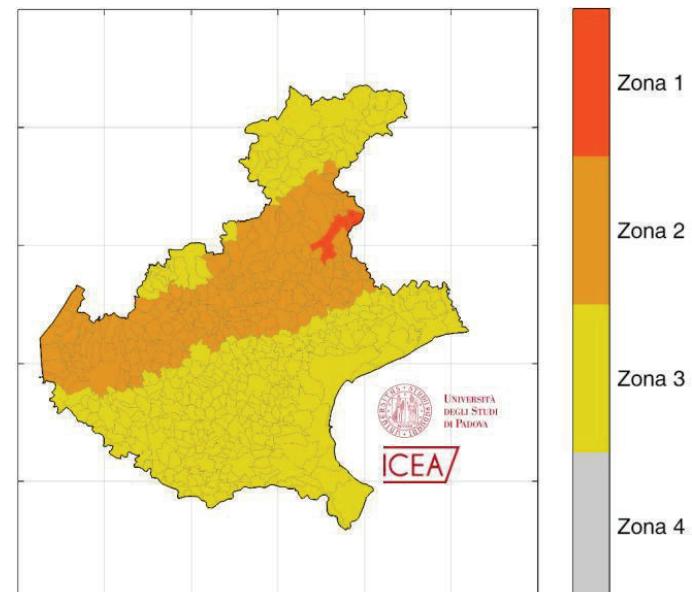
D.C.R. 3 dicembre 2003, n. 67
in vigore dal **13 gennaio 2004**



Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto
ICEA (Agosto 2020)

ZONE SISMICHE REGIONE VENETO

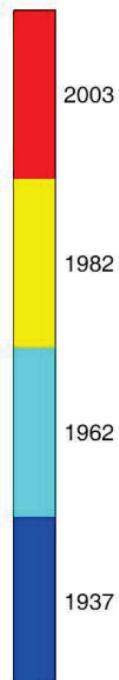
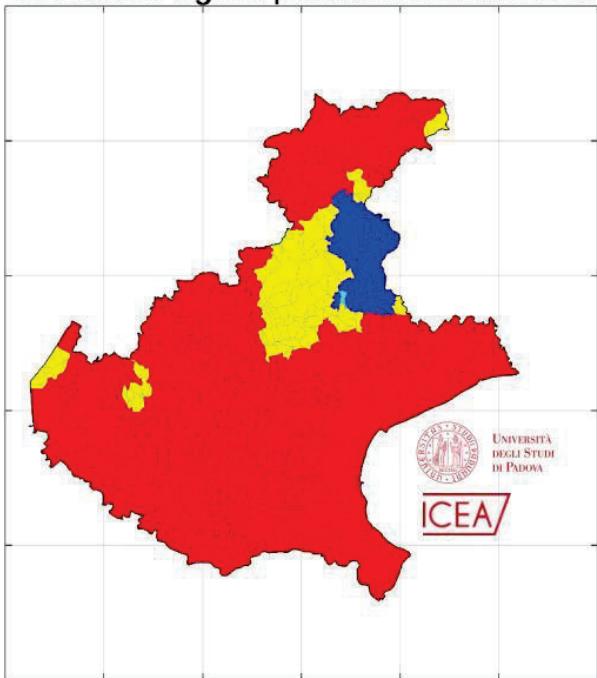
D.G.R. 9 marzo 2021, n. 244
in vigore dal **15 maggio 2021**



Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto
ICEA (Agosto 2020)

ZONE SISMICHE REGIONE VENETO

Entrata in vigore prescrizioni sismiche



- | | | |
|-------------------|---|--|
| 31/05/1982 | Zone di 2° categoria | tutti gli edifici |
| | Provincia di Verona:
Badia Calavena - Brenzone - San Mauro Di Saline - San Zeno Di Montagna -
Torri Del Benaco - Tregnago - Vestenanova | |
| 13/01/2004 | Zone 3 | tutti gli edifici |
| | Zone 4 | edifici e opere infrastrutturali di interesse strategico e rilevanti
in caso di collasso (definite con D.G.R. 28 novembre 2003) |
| 26/02/2008 | Zone 4 | tutti gli edifici
(D.G.R. 22 gennaio 2008 n. 71) |

Fonte: La Riclassificazione Sismica della Regione Veneto ICEA (Agosto 2020)

- Redatto dalla **Commissione Strutture** dell'Ordine degli Ingegneri di Verona e Provincia
- SCOPO: fornire agli operatori del settore un **utile riferimento** per le istanze di sanatoria/regolarizzazione
- Riferimenti NORMATIVI:

D.P.R. 380/01
modifiche L. 105/2024

Finalità del LEGISLATORE con la Legge
105/2024: rimuovere e facilitare
ostacoli legali per l'immissione degli
immobili sul mercato

**D.P.R. 380/01
SE e QUANDO**

NTC 2018
Cap. 8 «Costruzioni esistenti»

Il D.P.R. 380/01 è una norma di
rango superiore

**NTC 2018
COME**

Circolare prot. n. 0441652/2024
Regione Veneto

Alcune casistiche potrebbero avere interpretazioni differenti in altre Regioni

• **Edificio COLLAUDATO**

Oggetto della valutazione strutturale è SOLO l'**opera difforme**

PER EDIFICO COLLAUDATO SI INTENDE ...

- Edificio di cui sia disponibile il certificato di collaudo statico
- Edificio di cui siano disponibili gli estremi del collaudo statico (perché citati su altri documenti ufficiali)

N.B.: A Verona non sono più reperibili pratiche strutturali antecedenti al 1972

- Edificio che al tempo della sua realizzazione non era soggetto all'obbligo di collaudo statico

17/06/1940	Opere in conglomerato semplice od armato
06/01/1972	Opere in c.a. normale e precompresso ed a struttura metallica
09/03/1981	Opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione
19/12/1987	Edifici in muratura
01/07/2009	Strutture in legno
19/04/2019	Opere realizzate con materiali e sistemi costruttivi disciplinati dalle Norme tecniche

Esclusioni:

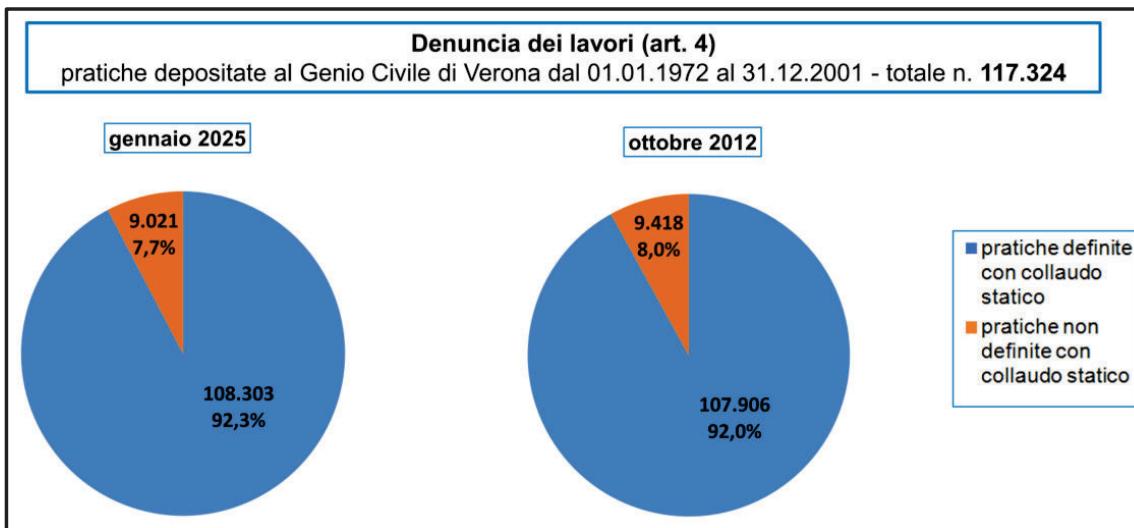
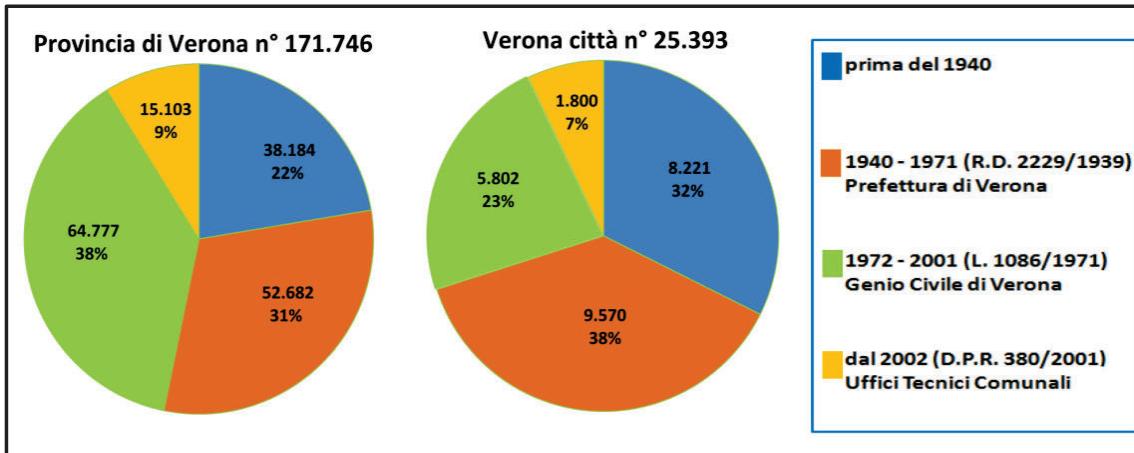
Circolare n. 19581 del 31/07/1979 (valida fino all'entrata in vigore del D.M. 14/01/2008) «Il collaudo statico va eseguito **solo per opere complesse**»

D.M. 14/01/2008 → **Interventi locali**

D.L. n. 32/2019 → **Interventi privi di rilevanza** nei riguardi della pubblica incolumità

- Edificio dotato del certificato di licenza d'uso / agibilità, che ne attesti di conseguenza la piena conformità edilizia *antecedente all'entrata in vigore della Legge n. 10/1977* ← Per il rilascio della Licenza d'uso era necessario il parere favorevole della Prefettura

VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»



A Verona e provincia gli edifici collaudati sono più del **95%**

Fonte: Ing. Claudio Moscardo
(ex Responsabile Ufficio Sismica Genio Civile di Verona)

INDICE

1. PREMESSA

2. LEGGE N. 105/2024

2.1 MODALITA' DI REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA'

2.2 ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' SISMICA

3. NORMATIVE IN AMBITO STRUTTURALE

4. ZONIZZAZIONE SISMICA REGIONE VENETO

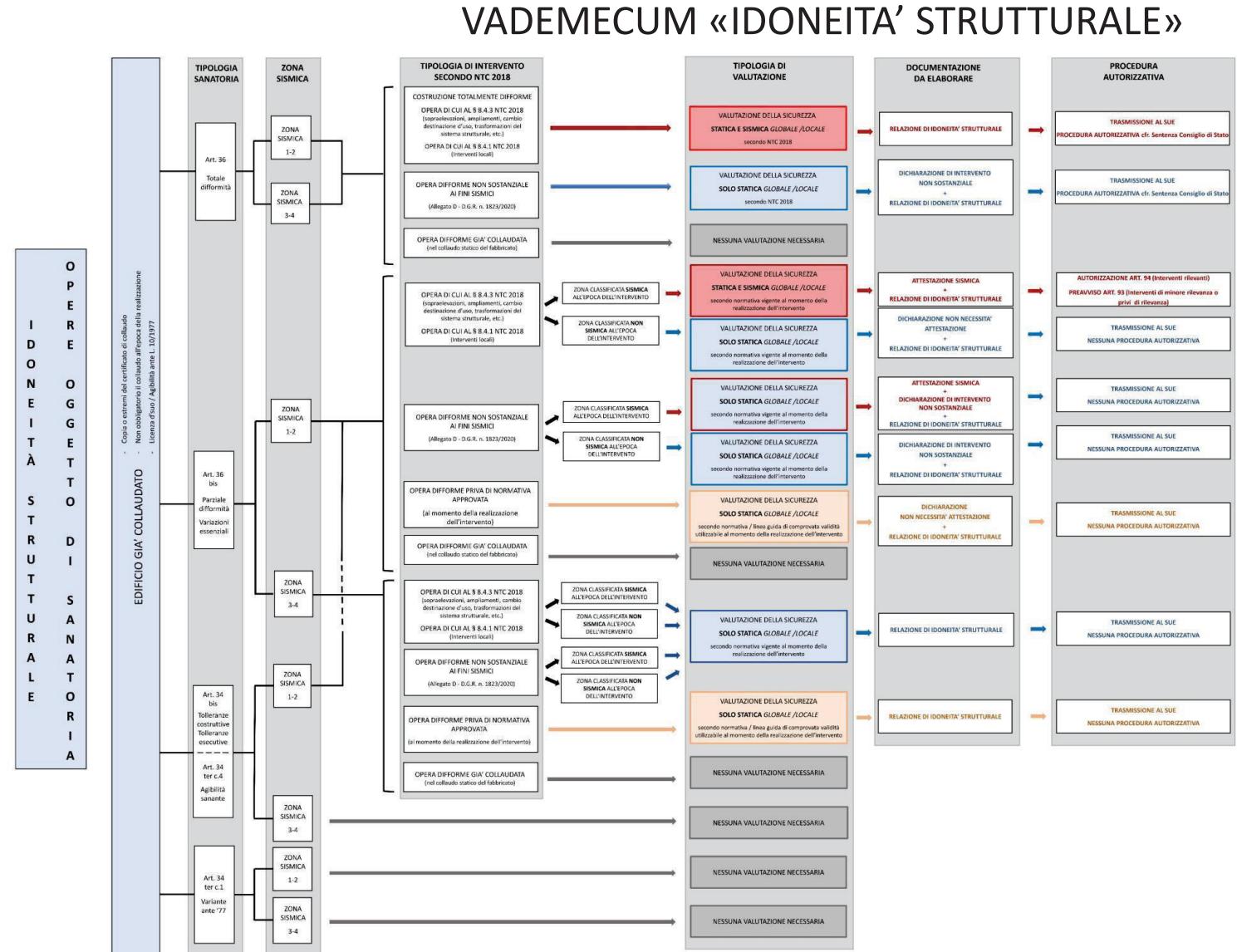
IDONEITA' STRUTTURALE DELLE OPERE OGGETTO DI SANATORIA

5.1 VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA

5.2 DOCUMENTAZIONE TECNICA

5.3 PROCEDURA AUTORIZZATIVA

5.4 TABELLA RIEPILOGATIVA



GLI ATTORI SONO ...

ESTENSORE DELLA PRATICA EDILIZIA

- ARTICOLO D.P.R. 380/01 → 1 TIPOLOGIA DI SANATORIA
- ANNO DI ESECUZIONE
DELL'OPERA DIFFORME → 2 ZONA SISMICA
(CLASSIFICATA **SISMICA** O **NON SISMICA**
ALL'EPOCA DELL'INTERVENTO)

ESTENSORE DELLE VALUTAZIONE
STRUTTURALE

- 3 TIPOLOGIA DI INTERVENTO SECONDO NTC 2018
- 4 TIPOLOGIA DI VALUTAZIONE
- 5 DOCUMENTAZIONE DA ELABORARE

SPORTELLO UNICO (SUE/SUAP)

- 6 PROCEDURA AUTORIZZATIVA

VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»

TIPOLOGIA SANATORIA	ZONA SISMICA	TIPOLOGIA DI INTERVENTO SECONDO NTC 2018	TIPOLOGIA DI VALUTAZIONE	DOCUMENTAZIONE DA ELABORARE	PROCEDURA AUTORIZZATIVA
1 Art. 36 Totale difformità	2 ZONA SISMICA 1-2	3 COSTRUZIONE TOTALMENTE DIFFORME	4 VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA STATICHE E SISMICA	5 ATTESTAZIONE SISMICA	6 AUTORIZZAZIONE ART. 94 «Interventi rilevanti» Allegato A D.G.R. n. 1823/2020
Art. 36 bis Parziale difformità Variazioni essenziali	ZONA SISMICA 3-4	OPERA DI CUI AL § 8.4.3 NTC 2018 (sopraelevazioni, ampliamenti, cambio destinazione d'uso, trasformazioni del sistema strutturale, etc.)	VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA SOLO STATICHE	RELAZIONE DI IDONEITA' STRUTTURALE	PREAVVISO ART. 93 «Interventi di minore o privi di rilevanza» Allegati B-C D.G.R. n. 1823/2020
Art. 34 bis Tolleranze costruttive Tolleranze esecutive		OPERA DI CUI AL § 8.4.1 NTC 2018 (Interventi locali)	GLOBALE LOCALE	DICHIARAZIONE NON NECESSITA' ATTESTAZIONE ai sensi Circolare prot. n. 0441652/2024	TRASMISSIONE AL SUE
Art. 34 ter c.1 Variante ante '77		OPERA DIFFORME NON SOSTANZIALE AI FINI SISMICI (Allegato D - D.G.R. n. 1823/2020)	NTC 2018 NORMATIVA VIGENTE ALL'EPOCA	DICHIARAZIONE DI INTERVENTO NON SOSTANZIALE	
Art. 34 ter c.4 Agibilità sanante		OPERA DIFFORME GIA' COLLAUDATA (nel collaudo statico del fabbricato)	NORMATIVA/LINEA GUIDA DI COMPROVATA VALIDITA'		

VALUTAZIONE SISMICA

COLORE ROSSO

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA
STATICA E SISMICA GLOBALE / LOCALE
secondo normativa vigente al momento
della realizzazione dell'intervento

ATTESTAZIONE SISMICA
+
RELAZIONE DI IDONEITA' STRUTTURALE

AUTORIZZAZIONE ART. 94
oppure
PREAVVISO ART. 93

VALUTAZIONE SOLO STATICÀ

COLORE BLU

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA
SOLO STATICÀ GLOBALE / LOCALE
secondo normativa vigente al momento
della realizzazione dell'intervento

DICHIARAZIONE DI INTERVENTO
NON SOSTANZIALE
+
RELAZIONE DI IDONEITA' STRUTTURALE

TRASMISSIONE AL SUE

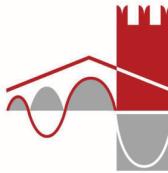
VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA
SOLO STATICÀ GLOBALE / LOCALE
secondo normativa vigente al momento
della realizzazione dell'intervento

E se al momento della realizzazione dell'intervento **non era vigente** alcuna normativa tecnica approvata ?

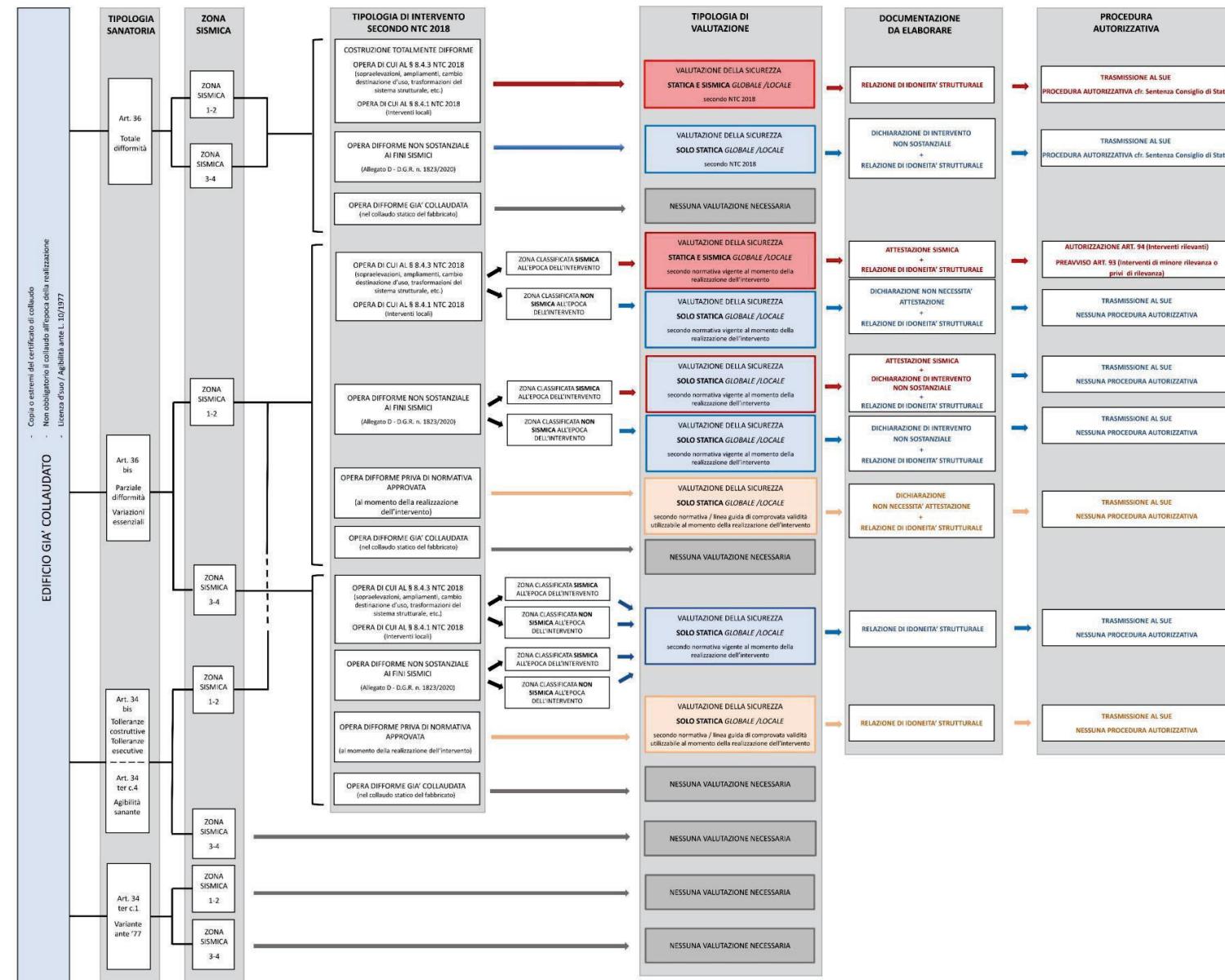
COLORE ARANCIO

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA
SOLO STATICÀ GLOBALE / LOCALE
secondo normativa / linea guida di comprovata validità
utilizzabile al momento della realizzazione dell'intervento

RELAZIONE DI IDONEITA' STRUTTURALE

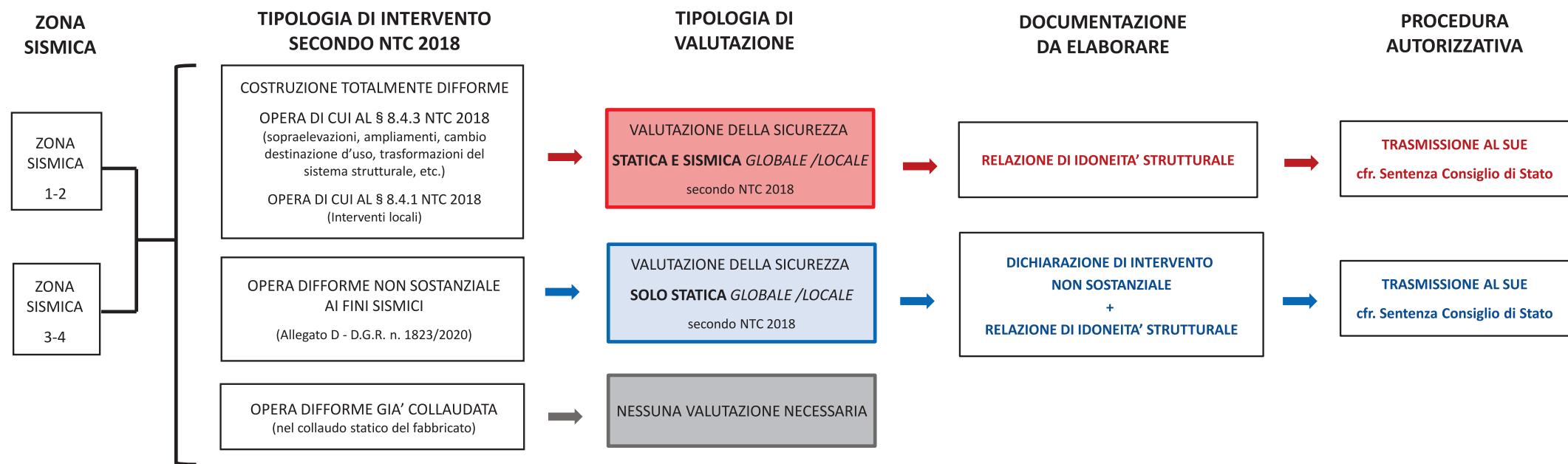


O
P
E
R
E
D
O
G
G
E
T
T
O
D
I
S
T
R
U
T
T
U
R
A
L
E



VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»

CASO 1) SANATORIA art. 36 • assenza di titolo • totale difformità



Per i casi in cui non è prevista nessuna procedura si richiama la **sentenza n. 3645-24 del Consiglio di Stato** in cui i Giudici sembrano suggerire che il procedimento per la sanatoria sismica (postuma) dovrebbe essere analogo a quello seguito per ottenere l'autorizzazione sismica nei procedimenti ordinari

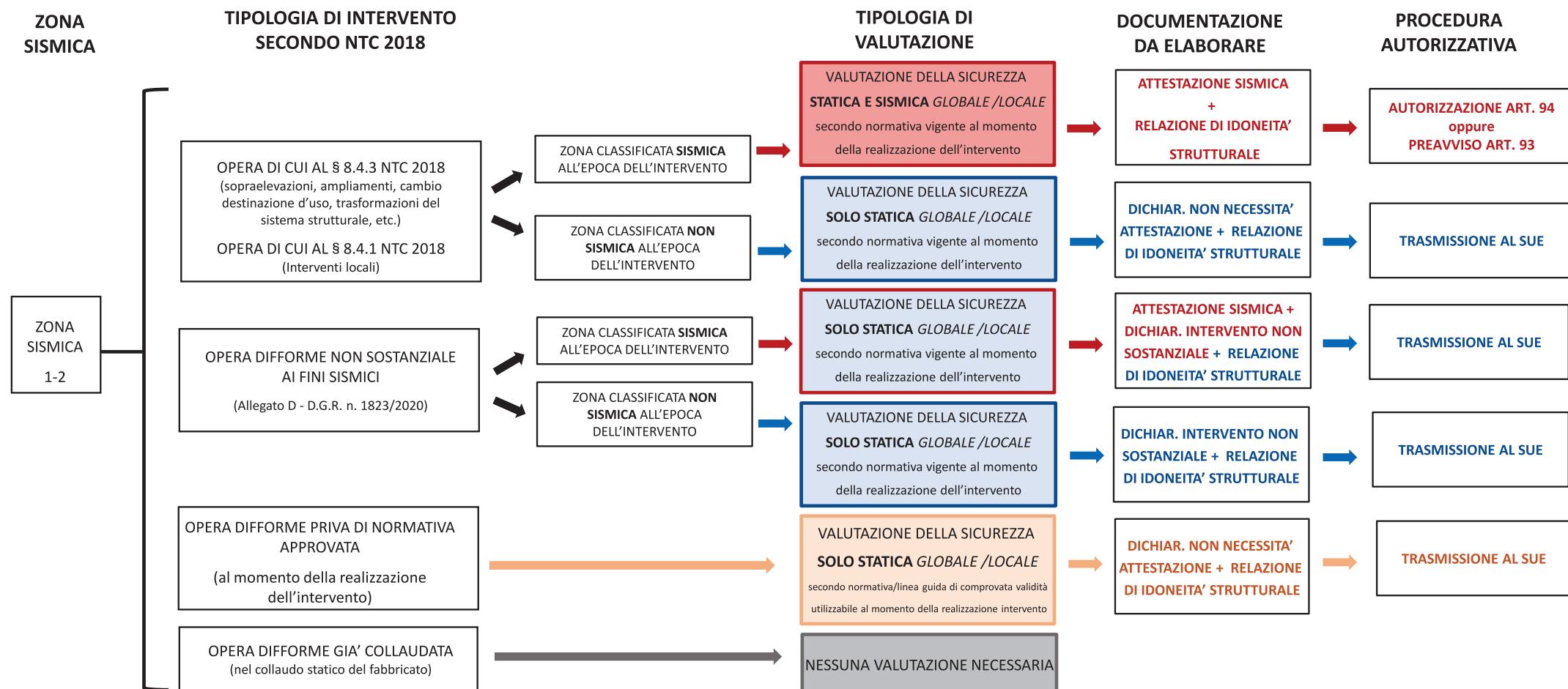
Richiesta di Parere al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici dell'Ordine degli Ingegneri di Verona riguardante l'obbligo e la percentuale di adeguamento sismico per gli edifici oggetto di sanatoria art. 36 (richiesta inviata a Marzo 2025 – in attesa di risposta)

VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»

CASO 2) SANATORIA art. 36-bis

- parziali difformità
- variazioni essenziali

N.B. Tra le variazioni essenziali l' *art. 32 comma e)* prevede anche "Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali"

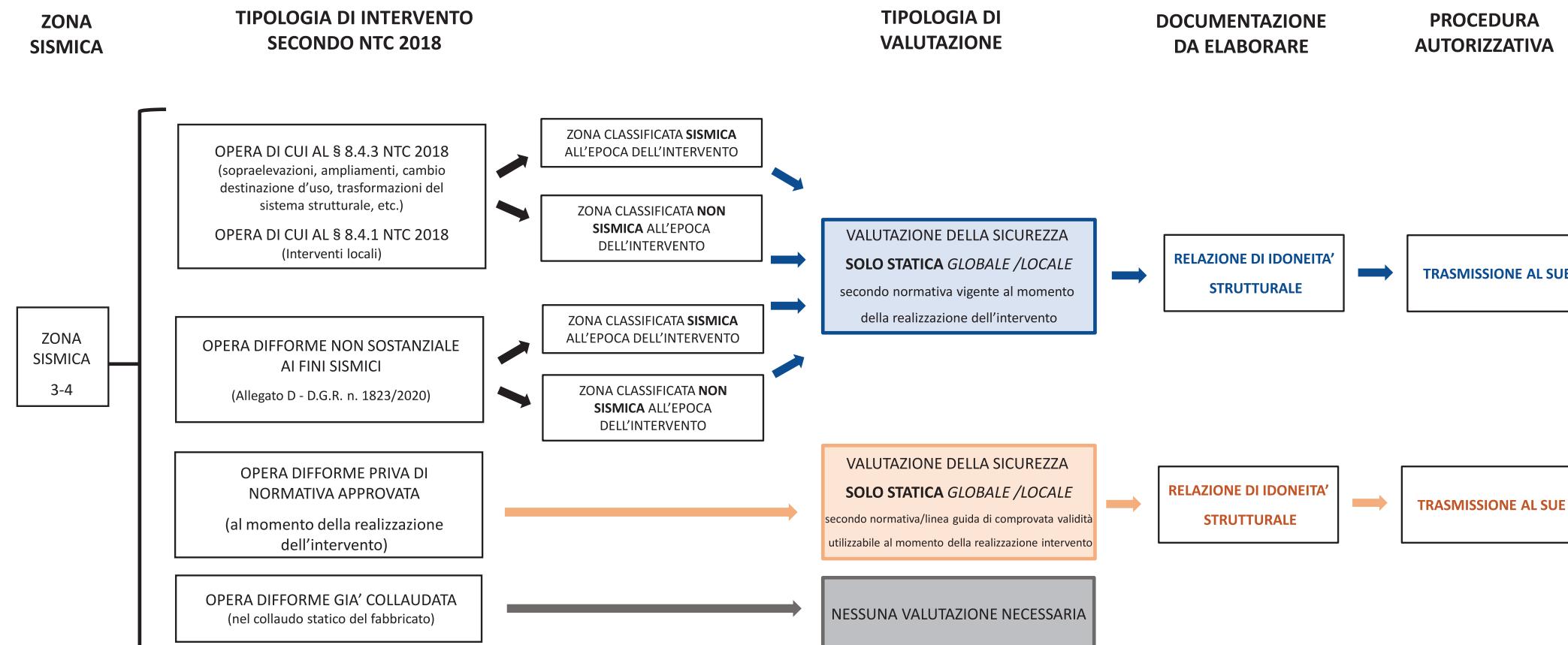


VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»

CASO 2) SANATORIA art. 36-bis

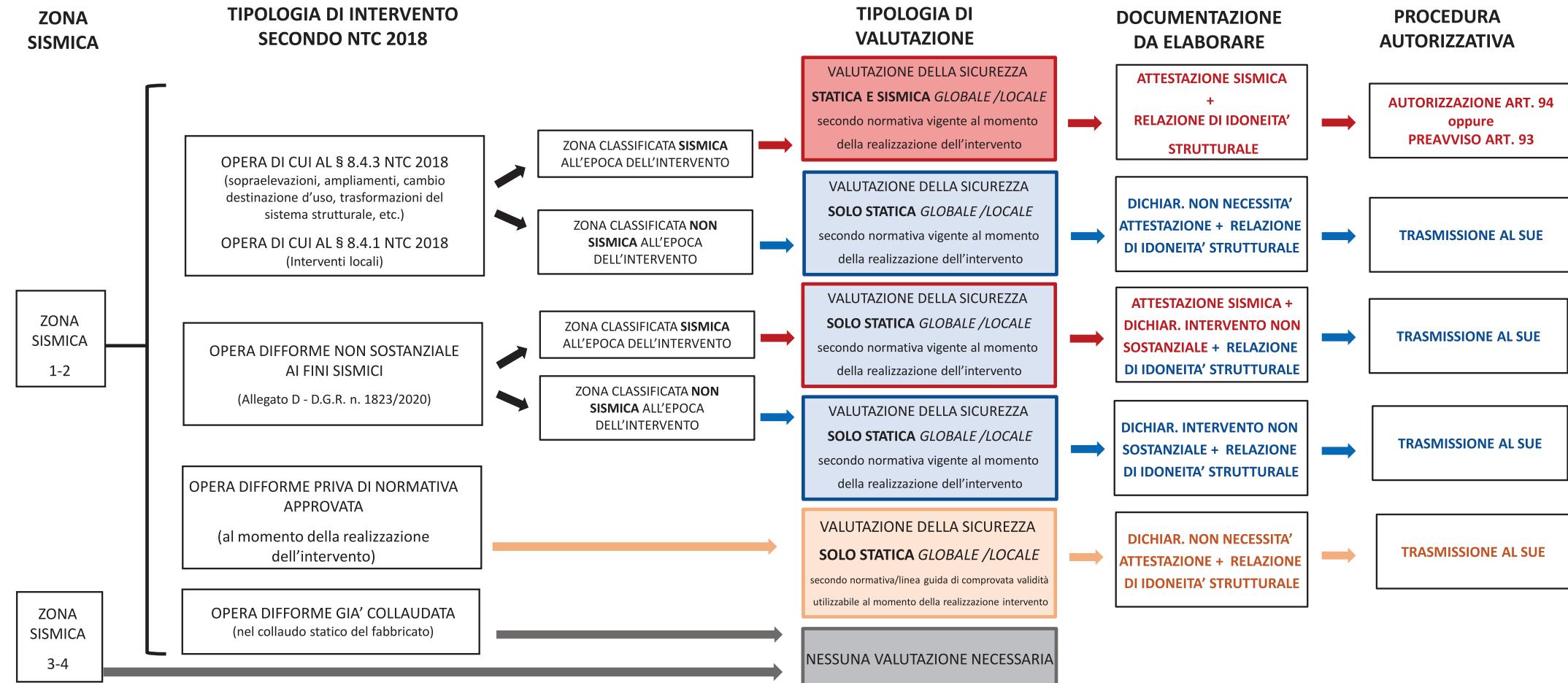
- parziali difformità
- variazioni essenziali

N.B. Tra le variazioni essenziali l' *art. 32 comma e)* prevede **anche** "Violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antismica, quando non attenga a fatti procedurali"

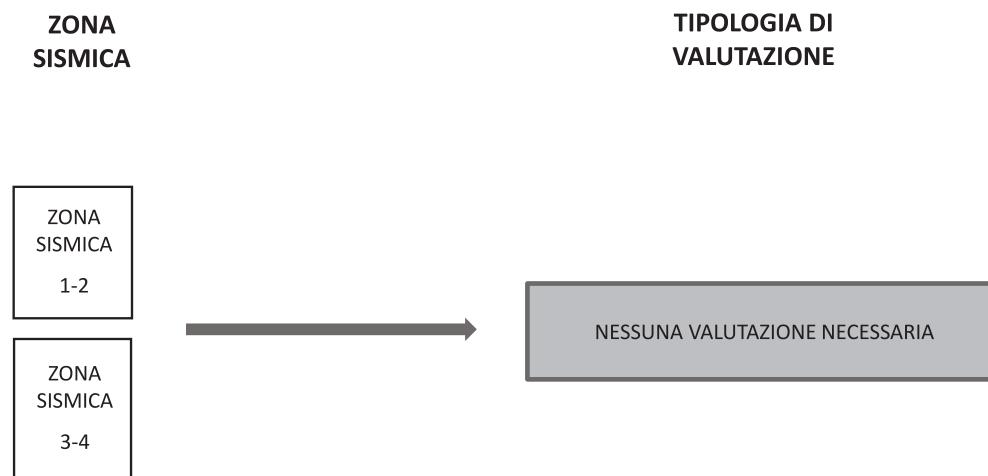


VADEMECUM «IDONEITA' STRUTTURALE»

CASO 3) DIFFORMITA' art. 34-bis DIFFORMITA' art. 34-ter c. 4



CASO 4) DIFFORMITA' art. 34-ter comma 1 • varianti ante L. 10/1977



PER CONCLUDERE ...

- 1) L'oggetto delle valutazioni strutturali per edifici già collaudati è **solo l'opera difforme**
- 2) Le verifiche sismiche, tranne che per 7 Comuni, vanno eseguite per le difformità realizzate **dopo il 2004**
- 3) L'autorizzazione sismica va ottenuta solo per **Interventi rilevanti** ai sensi della D.G.R. n. 1823/2020
- 4) L'opera difforme in molti casi è un **intervento locale** oppure un intervento **non sostanziale ai fini sismici**
- 5) Nelle **zone a bassa sismicità**, per i casi rientranti nell'art. 36-bis, va eseguita la verifica alle azioni non sismiche
- 6) In altre **Regioni** alcune casistiche potrebbe avere interpretazioni differenti
- 7) Resta aperto il tema della sanatoria art. 36 (*in attesa di risposta dal Consiglio Superiore Lavori Pubblici*)

GRAZIE PER L'ATTENZIONE