

**NUOVE LINEE GUIDA REGIONALI  
PER LE COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE:  
COSA CAMBIA  
PER COMUNI E PROFESSIONISTI**

30 luglio 2025

# SCOPO DEL WEBINAR

- 1) Facilitare la conoscenza delle nuove disposizioni
- 2) Chiarire eventuali dubbi
- 3) Raccogliere feedback

# IL QUADRO NORMATIVO

- **Decreto-Legge n. 69 del 29/05/2024, convertito dalla Legge n. 105 del 24/07/2024**  
*ha modificato il DPR 380/2001, tra l'altro introducendo gli articoli 34-bis, 34-ter e 36-bis*
- **Legge Regionale n. 4 del 17/04/2025**  
*ha modificato la LR 1/2018, tra l'altro introducendo gli articoli 12-bis, 12-ter e 12-quater, che si applicano a decorrere dalla pubblicazione nel BUR della DGR contenente le relative disposizioni di attuazione (→ DGR 976 del 24/06/2025)*
- **DGR n. 976 del 24/06/2025** (pubblicata nel BUR del 04/07/2025)  
*ha approvato le nuove Linee Guida*

# PRINCIPALI NOVITÀ

## **1) Tolleranze costruttive e accertamenti di conformità:**

- a) Nuovi procedimenti in DOMUS
- b) Controlli a campione da parte dei Comuni
- c) Controlli a campione da parte della Regione

## **2) Modificati alcuni punti degli elenchi degli interventi privi di rilevanza e rilevanti**

## **3) Linee Guida interamente riorganizzate per maggiore chiarezza e leggibilità**

# COSA CAMBIA PER I COMUNI

- In relazione alle istanze di accertamento di conformità, i comuni possono eseguire i controlli a campione (invece che a tappeto come nella disciplina precedente), stabilendo autonomamente le relative modalità
- La documentazione relativa alle verifiche della sicurezza strutturale (tolleranze e violazioni) è presentata direttamente dal tecnico verificatore tramite DOMUS, per cui il comune non ha più l'onere di trasmetterla alla Regione tramite PEC

*N.B.*

*Resta fermo l'obbligo di trasmettere i verbali di accertamento delle violazioni ai sensi dell'art. 96 del DPR 380/2001*

# COSA CAMBIA PER I PROFESSIONISTI

- La documentazione relativa alle verifiche della sicurezza strutturale è presentata direttamente dal tecnico verificatore tramite DOMUS  
*(N.B. attenzione a individuare correttamente il riferimento normativo: art. 12-bis, 12-ter o 12-quater della L.R. 1/2018!)*
- Non si invia più niente tramite PEC
- Nei casi di cui agli artt. 12-bis e 12-ter (larga maggioranza) è previsto il rilascio di un attestato di deposito con successivo controllo a campione

# ATTENZIONE A:

## Individuare correttamente la rilevanza dell'intervento

(N.B. secondo le regole attuali)

- **Privi di rilevanza** → Competenza comunale  
(documentazione strutturale insieme a quella edilizia)
  - **Minore rilevanza**
  - **Rilevanti**
- Competenza regionale (DOMUS)

# ATTENZIONE A:

## Individuare correttamente il tipo di procedimento

Art. 12-bis LR ↔ Art. 34-bis DPR → Tolleranze

→ non costituiscono  
violazione

Art. 12-ter LR ↔ Art. 36-bis DPR → Parziali difformità  
Variazioni essenziali

*N.B. le violazioni delle norme sismiche sono variazioni essenziali*

→ Violazione delle  
norme sismiche

Art. 12-quater LR ↔ Art. 36 DPR → Totale difformità  
Assenza di permesso di costruire

*N.B. si ricade nell'art. 36 solo per problemi edilizi, mai strutturali*

→ Segnalazione all'A.G.  
(art. 96 DPR, art. 331 cpp)

# ATTENZIONE A:

## **Individuare correttamente la normativa di riferimento**

Per verificare quando un comune è stato classificato come zona sismica:

<https://gis.regione.marche.it/classificazione-sismica/>

Per verificare le leggi violate e le norme tecniche vigenti all'epoca:

<https://www.regione.marche.it/Regione-Utile/Paesaggio-Territorio-Urbanistica-Genio-Civile/Costruzioni-in-Zona-Sismica/Normativa>

# ATTENZIONE A:

## **Analizzare correttamente le eventuali tolleranze/violazioni**

(N.B. se ci sono!)

- individuazione dello stato legittimo dal punto di vista strutturale  
*(individuare ed esaminare gli eventuali progetti autorizzati o depositati in passato)*
- analisi storico-evolutiva e rilievo dello stato attuale  
*(utile riferimento metodologico: paragrafi 8.5.1 e 8.5.2 delle NTC18 e della relativa Circolare)*
- individuazione delle tolleranze/violazioni  
*(dal confronto tra stato attuale e stato legittimo)*
- esecuzione delle indagini necessarie per le verifiche  
*(esempio: caratterizzazione dei materiali e rilievo dei dettagli costruttivi significativi)*

# ATTENZIONE A:

## Coerenza

- tra le istanze presentate al Comune e alla Regione  
*(esempio: il tipo di procedimento deve essere lo stesso)*
- tra i dati che vengono dichiarati nei diversi punti dell'istanza  
*(esempio: se si dichiara che i lavori sono iniziati nel 1986 e sono terminati nel 1988, la norma primaria violata non può essere il DPR 380/2001 e la norma tecnica da utilizzare per le verifiche non può essere il DM 16/01/1996)*
- tra quello che si dichiara nell'istanza e i contenuti degli elaborati tecnici  
*(esempio: le verifiche devono essere svolte utilizzando le norme vigenti all'epoca o, nel caso di intervento conformativo, le norme attuali)*

# ATTENZIONE A:

## Dichiarazioni relative all'Art. 75 DPR

*«Chiunque consente l'utilizzazione delle costruzioni prima del rilascio del certificato di collaudo è punito...»*



Sembrerebbe un reato proprio del pubblico ufficiale, invece la giurisprudenza lo ha applicato anche al DL, al proprietario ecc.

Non si prescrive finché il collaudo non viene prodotto

### Check-list:

- *L'edificio in esame è utilizzato? (sì/no)*
- *In relazione all'epoca di realizzazione e ai vari interventi che si sono susseguiti, è necessario il collaudo? (sì/no)*
- *Se sì: → Il collaudo esiste? (sì/no)*  
*→ Se esiste, è riferibile alla situazione attualmente in essere? (sì/no)*

# DOMANDE FREQUENTI

## **E' obbligatorio indicare il responsabile dell'abuso?**

No, perché potrebbe non essere noto. Tuttavia, se lo si indica, lo si deve individuare in modo univoco ai fini della denuncia all'A.G., pertanto va inserito il codice fiscale

## **Cosa si deve indicare nel campo «*le difformità/variazioni essenziali di cui trattasi sono riferite al seguente progetto strutturale, autorizzato o depositato secondo le norme vigenti all'epoca della realizzazione*»?**

Il numero dell'eventuale progetto (o progetti) relativo/i alla struttura in questione («stato legittimo di riferimento» dal punto di vista strutturale, se esistente).

Se per l'edificio in esame non è mai stato presentato alcun progetto, selezionare a seconda dei casi:

- **«nessuno, perché non necessario ai sensi delle norme vigenti all'epoca della realizzazione»**
- **«nessuno, perché il progetto strutturale non è mai stato presentato, nonostante fosse necessario ai sensi delle norme vigenti all'epoca della realizzazione»**

# DOMANDE FREQUENTI

**Che succede se la violazione riguarda un edificio per il quale esiste un progetto depositato con lavori ancora in corso?**

Verificare se c'è davvero una violazione o si tratta di variante non sostanziale.

In ogni caso, se i lavori sono terminati la pratica aperta va chiusa.

*N.B. è reato non presentare la RSU entro 60 giorni dalla fine lavori o il collaudo entro 60 giorni dalla RSU*

# DOMANDE FREQUENTI

**Ho presentato un'istanza di accertamento di conformità strutturale parecchi mesi fa e ancora l'istruttoria non è conclusa. Posso chiedere l'archiviazione della vecchia istanza e ripresentarla secondo le nuove regole?**

Sì: la richiesta di archiviazione della vecchia istanza va presentata tramite pec al Comune e alla Regione, indicando il numero di richiesta della nuova istanza caricata in DOMUS.

Fare attenzione ad eventuali regimi di maggior favore, che potrebbero non essere più fruibili all'attualità (ad esempio: piano casa, ecc.) e che quindi potrebbero rendere non conveniente il passaggio al nuovo regime.