

Abusi edilizi: la SCIA ex post non può sanare il mancato permesso di costruire

La sanatoria con la SCIA è prevista oggi dal Decreto Salva Casa ma solamente per abusi edilizi in parziale difformità o in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, mentre è impossibile sanare con SCIA ex post una serie di interventi di ristrutturazione edilizia pesante che comportano anche un cambio di destinazione d'uso.

di [Matteo Peppucci](#) – 29.01.2026

La sanatoria ex post con la [SCIA](#) è una delle novità di rilievo della [sanatoria semplificata](#) del Decreto Salva Casa, visto che quando siamo di fronte ad abusi 'lievi', tra i quali figurano anche l'assenza o la parziale difformità dalla SCIA, è possibile ottenere la [regolarizzazione 'asincrona'](#) (regole edilizie dell'epoca di realizzazione, regole urbanistiche oggi) proprio presentando una SCIA ex post a 'sanatoria' del tutto.

Questa è una 'cosa', un'altra è pretendere di sanare con la SCIA ex post un abuso edilizio per il quale è stata emessa ordinanza di demolizione in quanto privo del permesso di costruire.

Abuso edilizio: trasformazione di edificio ad uso magazzino in abitazione con varie opere

E' questo il caso trattato nella sentenza 9353/2025 del Consiglio di Stato, che si occupa di un abuso edilizio consistito nell'avvenuta trasformazione, attraverso una serie di interventi (sopraelevazione, sostituzione della copertura, rinforzo delle fondazioni e dei muri perimetrali, modifica delle aperture e realizzazione degli impianti idraulico e elettrico), di un manufatto ad uso magazzino in civile abitazione.

La SCIA in sanatoria

In data 28 gennaio 2021 - quindi successivamente alla notifica dell'ingiunzione a demolire, ma prima dell'adozione dell'atto di acquisizione del bene e dell'area di sedime - la ricorrente ha presentato una SCIA in sanatoria.

Il comune l'ha rigettata e il TAR competente ha confermato: non è possibile sanare questo tipo di abuso con una SCIA.

Si è arrivati quindi sino a Palazzo Spada.

Il problema della SCIA ex post

Il Consiglio di Stato, prima di addentrarsi nei particolari, evidenzia come gli appellanti non hanno presentato al Comune una richiesta di sanatoria, ma hanno inteso **veicolarla avvalendosi dello strumento della SCIA** (del 28 gennaio 2021, ovvero a distanza di circa un anno dall'adozione dell'ingiunzione a demolire della Procura, che dà espressamente atto della mancata attivazione fino a quel momento di procedimenti in tal senso).

Quanto detto per **l'avvenuta qualificazione dell'intervento, dal quale afferma non derivare modifica di destinazione d'uso, come mera manutenzione straordinaria**, senza alcuna modifica di sagoma e volumetria.

Il Collegio rileva come nel caso di specie "**il paradigma attinto (la SCIA) è estraneo al regime di assentibilità del tipo di interventi posti in essere sia ex ante che, a maggior ragione, ex post**". E ciò per l'evidente ragione che la tipologia degli interventi posti in essere e la loro entità complessiva, per come accertate in via definitiva dal giudice penale, non possono in alcun modo far rientrare l'opera complessivamente intesa nello schema normativo della manutenzione, qualificandosi piuttosto come **ristrutturazione**. La modifica di destinazione d'uso peraltro risulta *per tabulas*, giusta l'oggetto dei titoli di legittimazione richiesti e ottenuti in precedenza, che espressamente documentano quella originaria e mai mutata del fabbricato".

A fronte di tale assoluta inconfigurabilità della segnalazione come tale, il **comune neppure avrebbe dovuto dare riscontro**.

L'utilizzo della SCIA ex post prima del Salva Casa

Palazzo Spada prosegue evidenziando che l'utilizzo della SCIA quale modalità di legittimazione postuma degli interventi edilizi, prima delle modifiche al dpr 380/2001 apportate dal DL 69/2024 (Salva Casa), era **consentita esclusivamente in caso di intervento ancora in corso** (art. 37, comma 5). Nella stessa logica si pone la previsione di cui all'art. 23, comma 6, espressamente richiamata, che nei casi di super SCIA (s.c.i.a. alternativa a permesso di costruire) consente di ripresentare la segnalazione (che la norma continua a denominare «*denuncia di inizio attività*») con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme ai rilievi mossi dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nei trenta giorni dall'inoltro, che in quel caso non consente l'inizio dei lavori, giusta l'efficacia differita dello specifico istituto.

Inoltre, la SCIA non ha efficacia immediata, in maniera ben diversa da quanto prevede il meccanismo di cui all'art. 19 della l. n. 241 del 1990.

Infatti, **in assenza di un'espressa indicazione di senso opposto da parte del legislatore il silenzio assume valore di mero inadempimento**, a fronte del quale il privato può avvalersi degli appositi rimedi, anche giurisdizionali, approntati dall'ordinamento.

L'utilizzo della SCIA finisce dunque solo per **consentire di individuare nei sessanta giorni tradizionalmente utili a fini di controllo (trenta, come noto, in ambito edilizio) il termine decorso il quale tale inadempimento può ritenersi sussistente** (sul punto, v. Cons. Stato, sez. II, 20 febbraio 2023, n. 1708; *id.*, 19 febbraio 2025, n. 1394).

L'opzione per la qualificazione come inadempimento consegue anche alla necessità di indicare la somma dovuta a titolo di sanzione, commisurata all'aumento di valore dell'immobile indicato dall'Agenzia del territorio, che presuppone l'esplicitazione dell'esito favorevole dello scrutinio.

L'utilizzo della SCIA per la sanatoria semplificata del Salva Casa

Che tale sia la corretta lettura da dare al sistema delineato dalle norme - prosegue Palazzo Spada - è dimostrato anche dalla disciplina contenuta ora nell'[art. 36-bis](#), introdotto nel TUE dal già ricordato DL 69/2024, che ha contestualmente abrogato il comma 4 dell'art. 37.

Le **nuove ipotesi di sanatoria ordinaria ivi previste, tra le quali rientra anche la realizzazione di interventi edilizi in assenza della o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività**, è ora espressamente prevista la **presentazione della SCIA, che peraltro può essere "condizionata"** al rispetto di talune misure ovvero alla demolizione di parti non sanabili.

SCIA postuma? Occhio al titolo abilitativo che serviva per l'intervento!

Infine, si osserva che **anche ad ammettere l'utilizzo della SCIA postuma, esso dovrebbe essere quanto meno speculare rispetto al regime del titolo necessario per realizzare la costruzione in via preventiva**, non potendosi certo **ipotizzarne la legittimità ex post, laddove non lo era in tal modo neppure ex ante**.

Il che è quanto viceversa tentano di sostenere gli appellanti, rimettendo in discussione la qualificazione dell'abuso già effettuata (anche) nel giudicato penale e riqualficandolo come mera manutenzione straordinaria.

Così pretermettendo che la condanna consegue a un'analitica ricostruzione degli interventi effettuati, inclusa la modifica di destinazione d'uso, la gravità dei quali è già stata (ri)valutata pure dal giudice amministrativo, laddove ha ritenuto **doveroso, oltre che legittimo, annullare in autotutela il permesso in sanatoria in precedenza rilasciato proprio in ragione della tipologia dell'abuso riscontrato e della sua riconducibilità alla mancanza di permesso di costruire**.

Argomentazioni queste tutte diffusamente esplicitate nel "rigetto" di SCIA in sanatoria.

Insomma: niente SCIA in sanatoria per un intervento che è stato ritenuto abusivo in quanto 'privo' del permesso di costruire.

Leggi anche

[Tolleranze costruttive e limiti inderogabili di altezza: quando la SCIA in sanatoria non tiene](#)

[SCIA in sanatoria: il Comune ha il diritto di imporre prescrizioni!](#)

[La SCIA edilizia in sanatoria può regolarizzare gli abusi?](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*