Manufatto precario sostituito da una costruzione stabile: non basta la SCIA in sanatoria

La sostituzione dell'opera temporanea con un diverso fabbricato stabilmente edificato configura una nuova costruzione: occorre regolarizzare l'intera volumetria e non una presunta ristrutturazione del manufatto originario.

di **Matteo Peppucci** – 07.10.2026

La sostituzione di un manufatto precario con una costruzione stabile, realizzata con struttura in cemento armato e caratteristiche differenti, configura una nuova costruzione e non una semplice ristrutturazione. La SCIA in sanatoria non è quindi sufficiente a regolarizzare l'intervento: occorre richiedere un titolo edilizio riferito all'intera volumetria realizzata, verificandone la sanabilità. La qualificazione dell'abuso dipende dalle opere effettivamente eseguite, non dal titolo originario né dalla procedura scelta dal proprietario.

Struttura stabile ex precaria: intervento particolare

Una **struttura stabile che prima era precaria viene 'ristrutturata'**: questa trasformazione, figlia di una demolizione e ricostruzione con ampliamento, può essere assentita con SCIA in sanatoria o richiede il permesso in sanatoria ex art.36 dpr 380/2001?

Urgono risposte, e ci viene in soccorso la recente sentenza n. 1856 del 18 settembre 2026 del Tar Piemonte, che ha esaminato il ricorso contro il diniego di una SCIA in sanatoria relativa a un **fabbricato ad uso artigianale**. La proprietaria intendeva regolarizzare alcune difformità rispetto al nulla-osta rilasciato dal Comune nel 1974, prevedendo anche l'eliminazione di pareti e porte metalliche non contemplate nel titolo originario e la corretta rappresentazione dello stato dei luoghi.

Il Comune aveva tuttavia ritenuto la SCIA non idonea, qualificando l'intervento come **demolizione e ricostruzione con sagoma differente**, riconducibile a una **nuova costruzione**, e non come semplice ristrutturazione del manufatto assentito nel 1974.

Il manufatto del 1974 aveva natura precaria

Il punto decisivo riguarda la consistenza dell'opera originariamente autorizzata. Il nulla-osta comunale del 23 ottobre 1974 riguardava infatti un **manufatto precario**, costituito da una struttura portante in ferro e pareti in lega di alluminio, aperto sui quattro lati.

Dalla documentazione esaminata dal TAR è invece emerso che **quella struttura era stata successivamente rimossa e sostituita con un diverso fabbricato in cemento armato**, chiuso sui quattro lati e dotato di porte scorrevoli in metallo. Per questa nuova costruzione non risultava rilasciato alcun titolo edilizio.

Non si tratta di ristrutturazione del fabbricato preesistente

Secondo il TAR, proprio la natura **precaria e transitoria** della licenza del 1974 impedisce di considerare la costruzione attuale come il risultato di una semplice ristrutturazione del manufatto originario.

La **demolizione della struttura temporanea e la sua sostituzione con un manufatto diverso**, realizzato con caratteristiche costruttive stabili, ha determinato infatti una **nuova realtà edilizia**. Di conseguenza, **non era possibile** ricondurre l'intervento alla ristrutturazione di un edificio preesistente e **regolarizzarlo mediante SCIA in sanatoria**.

Serve un titolo per l'intera volumetria realizzata!

La proprietaria avrebbe dovuto quindi richiedere **un titolo edilizio in sanatoria riferito all'intera volumetria stabilmente edificata sul terreno**, anziché presentare una SCIA per sanare una presunta ristrutturazione senza titolo.

Il TAR ha pertanto ritenuto legittima l'archiviazione della segnalazione certificata da parte del Comune, precisando che tale titolo non è idoneo a regolarizzare una nuova costruzione o nuovi volumi realizzati in ampliamento di fabbricati esistenti.

La natura dell'opera prevale sul titolo utilizzato

La decisione ribadisce quindi un principio sostanziale: **la qualificazione dell'abuso dipende dalla reale trasformazione edilizia realizzata e non dalla modalità con cui il proprietario tenta successivamente di rappresentarla**. Quando un manufatto precario viene rimosso e sostituito da una costruzione stabile, non può essere assunto come riferimento il precedente titolo temporaneo per configurare una ristrutturazione.

Resta invece necessario verificare se la nuova costruzione, considerata nella sua interezza, possa ottenere il titolo edilizio richiesto per la sua regolarizzazione. Nel caso esaminato, il TAR ha lasciato espressamente impregiudicata la valutazione del Comune sulla successiva domanda di permesso di costruire in sanatoria presentata dalla proprietaria.

FAQ TECNICHE: Demo-ricostruzione e ampliamento tra SCIA e permesso | Ingenio

Quando la sostituzione di un manufatto precario configura una nuova costruzione?

Quando la struttura temporanea viene rimossa e sostituita con un fabbricato dalle caratteristiche costruttive differenti e stabili, si determina una nuova realtà edilizia. Non si tratta di una semplice ristrutturazione dell'opera originaria, soprattutto se la nuova costruzione presenta una diversa consistenza e non è coperta da un titolo edilizio.

È possibile regolarizzare con SCIA in sanatoria un fabbricato stabile realizzato al posto di uno precario?

No, se l'intervento configura una nuova costruzione anziché una ristrutturazione riconducibile al titolo originario. La SCIA in sanatoria non può essere utilizzata per regolarizzare un'opera edilizia diversa da quella precedentemente autorizzata, né per legittimare nuovi volumi che richiedono un titolo abilitativo differente.

Quale titolo edilizio occorre per sanare la nuova costruzione?

È necessario presentare un'istanza di sanatoria riferita all'intero fabbricato e alla volumetria effettivamente realizzata, utilizzando il titolo previsto dalla normativa applicabile. Nel caso esaminato dal TAR Piemonte, la proprietaria aveva presentato una domanda di permesso di costruire in sanatoria, sulla cui ammissibilità il Comune doveva ancora pronunciarsi.

Perché il titolo edilizio originario non consente di qualificare l'intervento come ristrutturazione?

Il nulla-osta del 1974 autorizzava una struttura precaria, con telaio in ferro e pareti in lega di alluminio, aperta sui quattro lati. La successiva realizzazione di un fabbricato chiuso, in cemento armato e con caratteristiche stabili, ha modificato sostanzialmente l'opera, impedendo di ricondurla alla semplice trasformazione dell'edificio originario.

Come deve essere valutata la natura di un abuso edilizio ai fini della sanatoria?

Occorre considerare le caratteristiche concrete delle opere eseguite, la loro consistenza, la volumetria e la trasformazione prodotta sul territorio. La procedura scelta dal proprietario non determina la qualificazione giuridica dell'intervento: spetta all'amministrazione verificare quale titolo sia necessario e se sussistano i requisiti per ottenere la sanatoria.

Leggi anche

Demolizione e ricostruzione con sagoma diversa: le regole in zona vincolata

Scia alternativa al permesso di costruire: non basta per lavori di demolizione e ricostruzione con ampliamento

Demolizione e ricostruzione: quando la ristrutturazione edilizia tiene

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*