

SCIA in accertamento di conformità: pertinenze di impianti sportivi dentro il calcolo della SUL

La SCIA in sanatoria con le nuove regole semplificate del Salva Casa (accertamento di conformità asincrono) presentata per alcune tettoie realizzate in una struttura sportiva è incompleta e non produce effetti se le opere, che sviluppano superfici significative, non vengono incluse nella superficie utile lorda (SUL).

di [Matteo Peppucci](#) – 14.04.2026

L'articolo analizza i limiti applicativi della SCIA in accertamento di conformità ex art. 36-bis del d.P.R. 380/2001, introdotta dal Decreto Salva Casa, con riferimento al corretto calcolo della superficie utile lorda (SUL). Il TAR Lazio, con sentenza n. 6279/2026, ha chiarito che le opere pertinenziali di impianti sportivi, come tettoie e porticati di consistenza rilevante, devono essere incluse nella SUL. L'omessa indicazione rende la SCIA incompleta e inefficace, legittimando il Comune a dichiararne l'inefficacia trattandosi di potere vincolato.

La presentazione di una **SCIA in accertamento di conformità** ai sensi dell'[art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001](#) - e quindi con le nuove [regole del Decreto Salva Casa](#) - non esime il privato dal **corretto computo della superficie utile lorda riferibile a tutte le opere abusive oggetto di sanatoria**, ivi comprese le **strutture pertinenziali quali tettoie e porticati**.

Il TAR Lazio, con la sentenza 6279/2026, ha quindi respinto il ricorso di una società sportiva avverso la dichiarazione di inefficacia della SCIA, affermando che le controdeduzioni al preavviso di diniego - meramente ripetitive e prive di nuovi apporti giuridico-fattuali - non avrebbero potuto mutare il contenuto del provvedimento vincolato, con conseguente applicazione del comma 2 dell'art. 21-octies della l. n. 241/1990.

La SCIA in sanatoria del contendere

Una società sportiva dilettantistica aveva presentato una SCIA in sanatoria ex art. 36-bis TUE (Decreto Salva Casa) per una **pluralità di opere abusive realizzate in una struttura sportiva: pergolato in legno, strutture ombreggianti, campi da padel, cambio di destinazione d'uso, tettoie in lamiera e in legno, gazebo e tribune**.

Il comune aveva rilevato, con comunicazione di contrasto, che **alcune strutture pertinenziali** - in particolare le **tettoie** - erano state **erroneamente escluse dal calcolo della SUL**.

Le controdeduzioni presentate dalla società sono state ritenute inidonee a superare i rilievi istruttori e la SCIA è stata dichiarata inefficace.

La SCIA in sanatoria ex art. 36-bis TUE: struttura e funzionamento

L'art. 36-bis del d.P.R. n. 380/2001, introdotto dal Decreto Salva Casa (d.l. n. 69/2024, conv. l. n. 105/2024), ha affiancato al permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 TUE uno strumento procedurale semplificato: **la SCIA in accertamento di conformità**.

In luogo della doppia conformità classica, si è introdotto un [accertamento di conformità semplificato](#), che si può perseguire - a pagamento - in caso di abusi lievi, ovvero sia in parziale difformità dal permesso e dalla SCIA, in assenza di SCIA o per variazioni essenziali.

A differenza del previgente istituto - fondato sulla doppia conformità piena al momento dell'abuso e al momento della domanda - l'art. 36-bis introduce una **conformità "attenuata": è sufficiente che l'opera sia conforme alla disciplina tecnica vigente al momento della realizzazione e a quella urbanistica vigente al momento della presentazione della SCIA, anche se non lo era al momento della realizzazione**, purché non vi siano violazioni delle norme sui limiti di distanza tra fabbricati.

L'istituto, come già evidenziato sopra, si applica agli **abusi formali o sostanziali di minore gravità** ed è subordinato al **pagamento di una sanzione pecuniaria in luogo della demolizione**.

Il TAR ricorda che la **SCIA, in linea generale, opera secondo lo schema norma-fatto-effetto**: il titolo abilitativo **si consolida per effetto della segnalazione, senza intermediazione provvedimento dell'amministrazione**, la quale esercita tuttavia un **potere di controllo** e, ove rilevi difformità, può inibire l'attività o dichiarare l'inefficacia della SCIA.

Natura vincolata del potere e riflessi procedurali

Il TAR sottolinea che sia la SCIA ordinaria sia quella in accertamento di conformità operano nell'ambito di poteri amministrativi integralmente vincolati: l'amministrazione non dispone di margini di discrezionalità, ma **è tenuta a verificare la ricorrenza dei presupposti di legge**.

Da questa premessa discende un'importante conseguenza sul piano procedimentale: in caso di **vizi formali** o di omessa considerazione delle controdeduzioni del privato, trova applicazione il comma 2 dell'art. 21-octies l. n. 241/1990, che esclude l'annullabilità del provvedimento vincolato quando risulti palese che il suo contenuto non avrebbe potuto essere diverso.

Il nodo del calcolo della SUL per tettoie e strutture pertinenziali

Il punto centrale della controversia attiene all'**inclusione o esclusione delle tettoie nel computo della superficie utile lorda ai fini della SCIA in sanatoria**.

L'amministrazione aveva rilevato che la normativa sugli impianti sportivi esclude dal calcolo della SUL soltanto gli spazi strettamente di supporto funzionale all'omologazione (spogliatoi, servizi igienici, primo soccorso), **non le strutture pertinenziali quali tettoie e porticati**.

La società aveva invece sostenuto che **tali strutture fossero prive di rilevante consistenza volumetrica**.

Il Tribunale respinge questa tesi: **le tettoie contestate sviluppavano superfici significative** (fino a 114,60 mq.) e la determinazione dirigenziale di avvio del procedimento ne indicava espressamente le dimensioni, rendendo implausibile la tesi dell'irrilevanza volumetrica.

L'omessa inclusione nella SUL inficiava la completezza della SCIA, privandola del presupposto applicativo dell'istituto. Tradotto: la SCIA era inefficace e il comune, correttamente, provvedere all'archiviazione.

SCIA in sanatoria e tettoie dentro la SUL: FAQ

Cos'è la SCIA in accertamento di conformità ex art. 36-bis TUE?

È uno strumento di sanatoria semplificata, introdotto dal Decreto Salva Casa, che consente di regolarizzare abusi edilizi minori mediante SCIA e pagamento di una sanzione, in presenza di una conformità urbanistica e tecnica "attenuata".

La SCIA in sanatoria consente di escludere alcune opere dal calcolo della SUL?

No. Tutte le opere oggetto di sanatoria devono essere correttamente computate nella SUL, comprese le strutture pertinenziali come tettoie e porticati, se sviluppano superfici significative.

Le tettoie negli impianti sportivi sono sempre escluse dalla SUL?

No. La normativa esclude dalla SUL solo gli spazi strettamente funzionali all'omologazione sportiva (spogliatoi, servizi, primo soccorso), non le tettoie o altre strutture accessorie.

Cosa accade se la SUL è calcolata in modo errato nella SCIA ex art. 36-bis?

La SCIA è considerata incompleta e priva di effetti giuridici; il Comune può dichiararne l'inefficacia senza margini di discrezionalità.

Le controdeduzioni del privato possono sanare una SCIA carente?

Solo se introducono elementi nuovi e rilevanti. In caso contrario, trattandosi di provvedimento vincolato, si applica l'art. 21-octies, comma 2, della legge 241/1990, che esclude l'annullabilità per vizi procedurali.

Leggi anche

[Sopraelevazione su terrazzo e piscina abusive: la SCIA in sanatoria è inammissibile](#)

[La SCIA edilizia in sanatoria può essere annullata per soppalchi non conformi?](#)

[SCIA in sanatoria: limiti e divieti per cambio di destinazione d'uso](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*