

SCIA in sanatoria per piano soppalco abusivo: può bastare?

Un intervento edilizio per il quale è necessario il permesso di costruire non può essere regolarizzato con SCIA in sanatoria, ma è necessario presentare un'istanza ai sensi dell'art.36 del Testo Unico Edilizia per accertamento di conformità. La SCIA, infatti, non può operare al di fuori del suo ambito applicativo.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.05.2026

L'articolo esamina la possibilità di sanare un piano soppalco abusivo mediante SCIA in sanatoria, chiarendo quando tale strumento è improprio. Una recente sentenza del Consiglio di Stato ribadisce che gli interventi riconducibili al permesso di costruire non possono essere regolarizzati con SCIA ex art. 37 d.P.R. 380/2001, ma richiedono l'istanza di accertamento di conformità ex art. 36 T.U. Edilizia. Una SCIA presentata fuori dal suo ambito applicativo è giuridicamente inefficace e non consente di invocare il silenzio-assenso né i termini decadenziali dell'azione repressiva comunale.

SCIA in sanatoria per piano soppalco: il caso

La realizzazione di un piano soppalco nello spazio retrostante uno spazio, con funzione a negozio, raggiungibile attraverso la realizzazione di una scala, costruita in appoggio a un pilastro esistente, per il quale non era stato richiesto e ottenuto l'apposito titolo abilitativo, può essere regolarizzata con una [SCIA in sanatoria](#)?

La domanda, che ai più può sembrare pretestuosa, non è affatto scontata in quanto capita spesso di trovarsi di fronte a situazioni del genere, che poi devono essere dipanate dai giudici amministrativi.

Succede questo nel caso della sentenza 941/2026 del Consiglio di Stato, relativa al ricorso contro il provvedimento recante "comunicazione di inefficacia/invalidità della SCIA" presentata presso il Protocollo Generale in data 05.02.2020 dall'appellante, quale proprietario dell'immobile, consistente in "*avvenuta esecuzione di opere di manutenzione straordinaria pesante D.P.R. 380/2001 nell'immobile di cui all'oggetto, consistenti nella realizzazione di un piano soppalco nello spazio retrostante uno spazio, con funzione a negozio, raggiungibile attraverso la realizzazione di una scala, costruita in appoggio a un pilastro esistente*".

Il ricorso: SCIA in sanatoria per silenzio-assenso?

Per l'appellante, il TAR avrebbe omesso di pronunciarsi sulle pretese violazioni di legge, in particolare per quanto attiene all'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990, all'art. 31 del DPR n. 380/2001 ed all'art. 36 del medesimo testo unico.

L'appellante insiste quindi nel sostenere:

- (i) che il **provvedimento nei confronti della Scia sarebbe stato adottato oltre il termine di diciotto mesi** previsto dall'art. 21-nonies l. n. 241/1990 per l'esercizio dei poteri di annullamento d'ufficio e comunque in assenza di un interesse pubblico all'annullamento;
- (ii) che quindi **sarebbe erronea l'affermazione del Comune circa l'assenza di titolo edilizio per le opere**, titolo che si sarebbe formato per effetto della Scia del 2020.

Qui serviva il permesso in sanatoria

L'appello viene respinto.

In particolare, secondo Palazzo Spada, rilevano le seguenti circostanze:

- l'appellante ha presentato una SCIA in sanatoria ai sensi dell'[art. 37 del TU Edilizia](#);
- il Comune non è intervenuto in autotutela su detta SCIA, evidenziando invece che l'intervento edilizio per cui è causa, per le sue caratteristiche, [doveva ritenersi soggetto a permesso a costruire](#), per sanare

il quale era necessario presentare un'istanza ai sensi dell'[art. 36 TU Edilizia](#), essendo invece inidonea la SCIA presentata ai sensi dell'art. 37.

La SCIA non opera al di fuori del suo ambito applicativo

Sotto il profilo giuridico occorre, il Consiglio ricorda che la SCIA, affinché possa produrre gli effetti giuridici tipizzati dal legislatore, deve rispondere al modello delineato dal legislatore, occorrendo, tra l'altro, che **le relative opere siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo strumento giuridico**.

Quando ciò non avviene, impiegandosi, come avvenuto nel caso in esame, la SCIA al di fuori del proprio ambito applicativo, non può operare il relativo regime giuridico, incentrato, altresì, sulla tempestività dell'intervento repressivo amministrativo, esercitabile entro rigorosi limiti temporali, superati i quali si consolida la posizione giuridica del privato segnalante (Consiglio di Stato, sezione VI, sentenza n. 23 agosto 2021, n. 5999).

Diversamente ragionando si perverrebbe ad elaborare una tipologia di provvedimento implicito sganciata dal rispetto del principio di legalità desumibile dall'art. 97 Cost. (cfr. Consiglio di Stato, sezione IV, sentenza 3 agosto 2016, n. 3509).

Anche recentemente la giurisprudenza (Cons. Stato, sezione II, sent. 26 settembre 2025, n. 7563) ha ribadito che: *“La **presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività per un intervento edilizio sottratto al suo ambito applicativo è improduttiva di effetti**, non essendo perciò invocabile il relativo regime giuridico relativo al termine di decadenza dell'intervento repressivo amministrativo”*.

Contrariamente agli assunti dell'appellante non può portare ad un differente esito il contenuto della comunicazione di avvio del procedimento, nella quale il Comune ha evidenziato i profili di incompatibilità edilizia del manufatto ed ha prospettato, solo in via eventuale, l'annullamento della SCIA.

In altri termini, non sussiste alcuna contraddizione nella condotta procedimentale del Comune che, con la comunicazione di avvio, ha dato atto della difformità e con il provvedimento finale ha anche rilevato che l'intervento esula dal campo di applicazione dell'art. 37 TU Edilizia, azionato dall'appellante, e dunque, di conseguenza, la SCIA è priva di ogni effetto, non essendo pertanto necessario intervenire sulla stessa attraverso un procedimento di autotutela.

In definitiva, è confermato l'operato del TAR, il quale ha ribadito come **l'intervento non poteva essere sanato tramite SCIA**, e che, invece, secondo il modulo procedimentale applicabile, **il silenzio serbato dal Comune poteva al più avere il valore di rigetto**, come previsto dalla legge (cfr. art. 36 TU Edilizia).

FAQ TECNICHE: Scia in sanatoria per intervento senza permesso | Ingenio

Un piano soppalco abusivo può essere sanato con SCIA?

No, se l'intervento rientra tra quelli soggetti a permesso di costruire. In tal caso è necessaria la sanatoria ordinaria ex art. 36 T.U. Edilizia, non la SCIA.

Cosa accade se si presenta una SCIA fuori dal suo ambito?

La SCIA è improduttiva di effetti giuridici. Non si forma alcun titolo e non opera il regime del silenzio-assenso o della decadenza.

Il silenzio del Comune sulla SCIA equivale ad assenso?

No, quando l'intervento non è assentibile con SCIA. Il silenzio non consolida la posizione del privato e può valere al più come rigetto.

Serve l'autotutela per dichiarare inefficace la SCIA?

No. Se la SCIA è radicalmente inidonea, il Comune può limitarne l'inefficacia. Non è necessario attivare un procedimento di annullamento d'ufficio.

Qual è il titolo corretto per regolarizzare l'intervento?

L'istanza di permesso di costruire in sanatoria ex art. 36 d.P.R. 380/2001. Solo questo strumento può sanare interventi edilizi "maggiori" se conformi alla disciplina vigente.

Leggi anche

[Varianti ante 1977, Salva Casa e SCIA in sanatoria: come funziona?](#)

[Sottotetto abitabile abusivo: basta la SCIA in sanatoria per regolarizzare tutto?](#)

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

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*