

# SCIA e accertamento di conformità: sì alla sanatoria senza ristrutturazione edilizia

*Il Consiglio di Stato chiarisce: legittima la sanatoria ex art. 37 del Testo Unico Edilizia nel caso di interventi di manutenzione straordinaria*

di [Redazione tecnica](#) – 02.07.2025

Qual è il titolo edilizio corretto in assenza di **ristrutturazione edilizia**? Si può sanare un intervento interno con la sola **manutenzione straordinaria**, senza rispettare altezze regolamentari? E come si valuta il “cambio di destinazione d’uso”?

## **Manutenzione straordinaria: basta la SCIA?**

Con la **sentenza del 20 giugno 2025, n. 5411**, il **Consiglio di Stato** ha risposto in modo netto ad alcune domande ricorrenti nelle pratiche edilizie più complesse, specialmente quando si intrecciano aspetti urbanistici, paesaggistici e di legittimità pregressa dell’immobile. Al centro della controversia, l’impugnazione della **SCIA in sanatoria**, rilasciata ai sensi dell’art. 37 del Testo Unico Edilizia, per l’adattamento interno di locali da adibire a ristorante, in un edificio storico, accompagnata da autorizzazione paesaggistica.

Il nodo centrale della vicenda risiedeva nella qualificazione delle opere eseguite:

- se riconducibili alla ristrutturazione edilizia, la sanatoria non sarebbe stata assentibile per carenza dei requisiti dimensionali previsti dal regolamento edilizio comunale;
- se invece configurabili come manutenzione straordinaria, l’intervento sarebbe stato legittimo anche in deroga ad altezze minime e quota medio mare.

La controversia nasce dall’impugnazione, da parte di privati, del titolo edilizio rilasciato in sanatoria per l’adeguamento di un immobile alla nuova destinazione d’uso come ristorante. Secondo i ricorrenti, le opere costituivano vera e propria ristrutturazione edilizia, comportando una diversa organizzazione funzionale degli spazi interni, un presunto aumento di superficie e volume e, soprattutto, un **cambio di destinazione d’uso da residenziale a commerciale**.

Tali elementi avrebbero reso necessaria l’applicazione delle altezze minime interne e della quota media sul livello del mare, previste dal regolamento edilizio vigente, con conseguente inammissibilità della sanatoria. A ciò si aggiungeva la contestazione della legittimità dell’autorizzazione paesaggistica, rilasciata ex novo dopo l’annullamento in autotutela della precedente.

## **Testo Unico Edilizia: ristrutturazione edilizia e manutenzione ordinaria**

Ai fini della qualificazione giuridica degli interventi edilizi e dell’individuazione del corretto titolo abilitativo, assume rilievo centrale l’art. 3 del d.P.R. n. 380/2001, che distingue le diverse tipologie di attività edilizia e ne definisce le caratteristiche essenziali. Tra queste, particolare attenzione va riservata alla differenza tra manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia.

La **manutenzione straordinaria**, ex lett. b), comprende le opere e le modifiche volte a rinnovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, purché non alterino i volumi, la destinazione d’uso e la sagoma complessiva. Tali interventi possono essere realizzati con **CILA** (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata), salvo il coinvolgimento di parti strutturali, nel qual caso è necessaria la **SCIA**.

La **ristrutturazione edilizia**, ex lett. d), include invece gli interventi più invasivi che comportano il ripristino o la sostituzione integrale dell’organismo edilizio esistente, con possibili modifiche significative di superficie, volume, destinazione d’uso o sagoma. In questi casi è richiesto il **permesso di costruire**, o, nei casi previsti dall’art. 23, comma 1-bis, del Testo Unico, la **SCIA alternativa al permesso di costruire**.

La corretta distinzione tra le due tipologie di intervento non ha soltanto valore classificatorio, ma determina in modo diretto il tipo di procedimento amministrativo da seguire, le verifiche tecnico-urbanistiche da compiere e i requisiti edilizi e igienico-sanitari da rispettare.

Esempio ne è appunto la sentenza in esame, dove la distinzione è essenziale anche per determinare la legittimità della sanatoria ex art. 37, che presuppone interventi privi di titolo ma non in contrasto con gli strumenti urbanistici e non riconducibili alla ristrutturazione edilizia in senso proprio.

### **La sentenza del Consiglio di Stato: sanatoria legittima**

Spiega il Consiglio che la sanatoria è stata rilasciata ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, che consente l'accertamento di conformità per gli **interventi eseguiti in assenza o difformità dalla SCIA**, purché l'intervento sia conforme agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi sia al momento della realizzazione che al momento della domanda. Diversamente, l'art. 36 dello stesso Testo Unico riguarda gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, ma solo per gli interventi qualificabili come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione.

Nel caso in esame, le opere realizzate non costituivano ristrutturazione edilizia, ma rientravano nella manutenzione straordinaria. Conseguentemente, è corretta l'applicazione dell'art. 37 e non dell'art. 36, rendendo legittima la SCIA in sanatoria.

Particolarmente rilevante è il passaggio in cui si afferma che lo **"stato legittimo" dell'immobile** – ai fini urbanistici – è la risultante dalle pratiche edilizie e non può fondarsi sulla documentazione catastale, la quale ha valore sussidiario: *"le pratiche catastali possono costituire elementi secondari e/o integrativi di supporto ai fini della legittimazione edilizia ed urbanistica dell'immobile stesso, ma non possono mai prevalere sulle risultanze delle pratiche edilizie"*.

L'appello è stato quindi accolto: nel caso in esame, non vi è stato alcun cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, essendo dimostrato l'uso continuativo dell'unità immobiliare per fini commerciali fin dal 1947.

Le opere interne non hanno modificato superficie, volume o sagoma, e dunque erano rientranti nella manutenzione straordinaria, non nella ristrutturazione edilizia. In tale ambito, anche l'**autorizzazione paesaggistica** è stata rilasciata correttamente, senza vizi derivati.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*