

SCIA e ristrutturazione urbanistica: il TAR chiarisce i limiti del Decreto Semplificazioni

La sentenza del TAR Lazio n. 14854/2025 chiarisce che l'art. 10, comma 7-ter del D.L. n. 76/2020 non consente di utilizzare la SCIA per interventi di nuova edificazione privi di preesistenze edilizie, ribadendo la centralità del permesso di costruire nei casi di edificazione ex novo.

di [Redazione tecnica](#) – 25.05.2026

Un intervento qualificato come “ristrutturazione urbanistica” può essere sempre realizzato mediante SCIA ai sensi dell'art. 10, comma 7-ter del D.L. n. 76/2020? La finalità sociale o di rigenerazione urbana dell'intervento basta davvero per superare il regime ordinario del permesso di costruire? E cosa accade quando l'intervento non riguarda edifici esistenti ma comporta la realizzazione di nuovi manufatti su aree prive di preesistenze?

Non sono domande affatto banali perché il comma 7-ter dell'art. 10 del D.L. n. 76/2020 (c.d. Decreto Semplificazioni) è stato spesso richiamato per sostenere una lettura molto ampia della SCIA edilizia, soprattutto nell'ambito degli interventi di rigenerazione urbana. Su questo tema è intervenuto il TAR Lazio, sez. di Roma, con la **sentenza n. 14854 del 28 luglio 2025**, che affronta proprio il rapporto tra ristrutturazione urbanistica, preesistenza edilizia e possibilità di utilizzare la SCIA prevista dalla Legge n. 120/2020.

SCIA convenzionata e nuova costruzione senza preesistenze edilizie

La controversia nasce a seguito della presentazione di una SCIA convenzionata relativa a un intervento qualificato dalla società privata come ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 10, comma 7-ter del D.L. n. 76/2020, convertito dalla Legge n. 120/2020.

Secondo la società ricorrente, l'intervento rientrava nella disciplina speciale introdotta dal Decreto Semplificazioni e poteva quindi essere realizzato mediante SCIA senza necessità del permesso di costruire.

L'amministrazione comunale ha però dichiarato inefficace la SCIA ritenendo che l'intervento non integrasse una ristrutturazione urbanistica assentibile con tale titolo edilizio, ma una nuova costruzione soggetta a permesso di costruire.

L'amministrazione ha sostenuto, in particolare, che mancasse il presupposto essenziale della preesistenza edilizia, dal momento che l'intervento, secondo quanto rilevato dal Comune, comportava la realizzazione di nuovi manufatti in assenza di edifici preesistenti da riqualificare o sostituire.

La società ha quindi impugnato il provvedimento sostenendo che l'intervento dovesse essere qualificato come ristrutturazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. f) del d.P.R. n. 380/2001 e che l'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020 consentisse comunque l'utilizzo della SCIA. La ricorrente ha inoltre contestato la decadenza del potere inibitorio del Comune per decorso del termine previsto dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, oltre all'interpretazione fornita dall'amministrazione delle disposizioni urbanistiche contenute nelle NTA del PRG.

Art. 10 comma 7-ter della Legge n. 120/2020 e disciplina della ristrutturazione urbanistica

Al centro della controversia c'è proprio l'art. 10, comma 7-ter del D.L. n. 76/2020. La disposizione consente infatti che alcune opere edilizie finalizzate a realizzare o qualificare edifici esistenti destinati a infrastrutture sociali, edilizia residenziale sociale, strutture scolastiche e universitarie, residenze per studenti, strutture sanitarie o assistenziali, ostelli e strutture sportive di quartiere possano essere realizzate mediante SCIA, purché effettuate sotto controllo pubblico e attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia oppure demolizione e ricostruzione.

La disposizione consente incrementi fino al 20% della volumetria o della superficie lorda esistente e si inserisce nel più ampio quadro di semplificazione introdotto dal D.L. n. 76/2020, finalizzato a favorire rigenerazione urbana, recupero del patrimonio edilizio esistente, efficientamento energetico e riduzione del consumo di suolo.

Nel giudizio ha assunto rilievo anche l'art. 3, comma 1, lett. f) del d.P.R. n. 380/2001, che definisce gli interventi di ristrutturazione urbanistica come quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Lo stesso Testo Unico Edilizia distingue poi la ristrutturazione urbanistica dagli interventi di nuova costruzione, qualificati invece come trasformazioni edilizie e urbanistiche del territorio che non rientrano nelle altre categorie di intervento previste dall'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001.

Ed è proprio su questo intreccio normativo che si sviluppa il ragionamento del TAR, chiamato a valutare se la disciplina speciale introdotta dall'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020 potesse trovare applicazione anche in presenza di interventi che comportavano la realizzazione di nuovi manufatti.

Il TAR Lazio chiarisce i limiti della SCIA prevista dal Decreto Semplificazioni

Il primo punto affrontato dal TAR riguarda il termine previsto dall'art. 19 della Legge n. 241/1990. I giudici di primo grado chiariscono che il limite temporale per l'esercizio del potere inibitorio opera soltanto quando l'intervento sia effettivamente assoggettabile a SCIA.

Quando invece l'intervento richiede il permesso di costruire, restano fermi i poteri di vigilanza edilizia dell'amministrazione e non trova applicazione il termine decadenziale previsto per la SCIA.

Ma il vero cuore della sentenza riguarda il modo in cui il TAR interpreta l'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020.

Secondo il Collegio, la disposizione ha carattere eccezionale e proprio per questo deve essere interpretata restrittivamente. La norma non introduce una deroga generale al sistema dei titoli edilizi previsto dal d.P.R. n. 380/2001, ma individua soltanto specifiche ipotesi nelle quali la SCIA può sostituire il permesso di costruire.

Il TAR osserva infatti che tutte le tipologie di intervento richiamate dalla disposizione, dalla ristrutturazione urbanistica alla ristrutturazione edilizia fino alla demolizione e ricostruzione, presuppongono comunque la presenza di edifici preesistenti da trasformare, sostituire o riqualificare.

Per il TAR, la disposizione è costruita per favorire interventi di sostituzione e riqualificazione dell'esistente, non invece la realizzazione ex novo di edifici su aree inedificate.

Ed è proprio questo il punto centrale della decisione. Per il Collegio il riferimento agli "edifici esistenti" non rappresenta un elemento secondario della disposizione, ma il presupposto stesso per poter utilizzare la disciplina speciale prevista dall'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020.

Ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione seguono regole diverse

Uno dei passaggi più interessanti della sentenza riguarda la distinzione tra ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione.

Secondo il TAR, la ristrutturazione urbanistica presuppone la sostituzione di un assetto urbanistico-edilizio già esistente con uno diverso, attraverso una trasformazione sistematica del contesto urbano.

Nel ragionamento del TAR, invece, l'intervento previsto nel caso di specie non risultava collegato alla trasformazione di edifici preesistenti, ma comportava la realizzazione di nuovi manufatti, con la conseguenza che l'intervento richiedeva il permesso di costruire e non poteva essere realizzato mediante SCIA.

Secondo il Collegio, infatti, l'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020 non può essere richiamato per utilizzare la SCIA nei casi in cui l'intervento comporti la realizzazione di nuovi edifici in assenza di preesistenze edilizie.

La sentenza evidenzia inoltre che anche la premialità del 20% si muove nella stessa direzione, perché l'ampliamento previsto dalla norma viene comunque ancorato alla preesistenza dell'edificio.

Il TAR aggiunge poi un ulteriore elemento molto importante, chiarendo che la disposizione non consente al privato di trasformare il territorio in deroga al complessivo impianto del Testo Unico Edilizia, ma introduce soltanto una limitata eccezione relativa all'utilizzo della SCIA nei casi tassativamente previsti dalla legge.

La preesistenza edilizia resta il presupposto della SCIA speciale

In conclusione, il TAR ha ritenuto che la disciplina speciale prevista dall'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020 non possa essere utilizzata per realizzare mediante SCIA interventi che comportino la costruzione di nuovi edifici in assenza di preesistenze edilizie.

Secondo il Collegio, infatti, la ristrutturazione urbanistica presuppone comunque l'esistenza di un tessuto urbanistico-edilizio già esistente da trasformare, sostituire o riqualificare. Nel caso esaminato dal TAR, invece, l'intervento previsto non risultava collegato alla trasformazione di edifici preesistenti, ma comportava la realizzazione di nuovi manufatti, con la conseguenza che l'opera richiedeva il permesso di costruire.

Per il TAR, infatti, l'art. 10, comma 7-ter della Legge n. 120/2020 non introduce una deroga generale al sistema dei titoli edilizi previsto dal d.P.R. n. 380/2001, ma soltanto una limitata eccezione relativa all'utilizzo della SCIA nei casi tassativamente previsti dalla legge.

La sentenza evidenzia inoltre che anche la premialità del 20% si muove nella stessa direzione, perché l'ampliamento previsto dalla norma viene comunque ancorato alla preesistenza dell'edificio.

Il TAR chiarisce quindi che la disciplina introdotta dal Decreto Semplificazioni è stata pensata per favorire interventi di sostituzione e riqualificazione dell'esistente e non può essere estesa fino a ricomprendere interventi di edificazione ex novo su aree prive di edifici preesistenti.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*