

# SCIA in sanatoria: quando si può utilizzare? I chiarimenti del Consiglio di Stato

*Limiti applicativi della SCIA in sanatoria, silenzio del Comune e autonomia dell'ordine di demolizione penale al vaglio del Consiglio di Stato (sentenza n. 9353/2025)*

di [Redazione tecnica](#) – 20.01.2026

È possibile sanare un **abuso edilizio** con una **SCIA** quando l'intervento avrebbe richiesto il **permesso di costruire**? E cosa accade quando, sullo stesso immobile, convivono un'ingiunzione di demolizione adottata dal Comune e un ordine di demolizione disposto dal **giudice penale**?

Siamo di fronte a procedimenti destinati a coordinarsi oppure a percorsi autonomi, con effetti e tempi che non necessariamente coincidono?

## **SCIA in sanatoria e demolizione ingiunta dal giudice penale: la sentenza del Consiglio di Stato**

Si tratta di questioni che ricorrono con frequenza nella **pratica edilizia** e che ruotano attorno a due snodi tutt'altro che marginali: da un lato l'uso, spesso forzato, della **SCIA nei procedimenti di sanatoria**; dall'altro il rapporto – non sempre compreso fino in fondo – tra **repressione amministrativa** e **repressione penale** degli abusi edilizi.

Su entrambi i fronti è intervenuto il **Consiglio di Stato** che, con la **sentenza n. 9353 del 27 novembre 2025**, ha fornito chiarimenti significativi, anche alla luce delle modifiche introdotte nel **Testo Unico Edilizia** dal **Decreto Salva Casa** (D.L. n. 69/2024, convertito dalla legge n. 105/2024).

La vicenda trae origine da una serie di interventi edilizi che avevano trasformato un manufatto originariamente destinato a **magazzino in una civile abitazione**, mediante opere di rilevante impatto: **sopraelevazione**, rifacimento della copertura, rinforzo delle fondazioni e dei muri perimetrali, modifica delle aperture e realizzazione degli impianti.

Per tali opere era stato inizialmente rilasciato un **permesso di costruire in sanatoria**, poi **annullato in autotutela** dopo che il Comune aveva acquisito gli esiti del parallelo procedimento penale. In sede penale, infatti, i proprietari erano stati **condannati** per abuso edilizio con **sentenza passata in giudicato**, dalla quale era scaturito anche un **ordine di demolizione impartito dal giudice penale**.

Il **contenzioso amministrativo** promosso contro l'annullamento del permesso in sanatoria si era già concluso in senso sfavorevole ai proprietari, con una precedente decisione del Consiglio di Stato che aveva definitivamente riconosciuto la **legittimità dell'azione comunale**, valorizzando la tipologia dell'illecito accertato in sede penale.

Nel frattempo, accertata l'inottemperanza all'ingiunzione di demolizione, il Comune aveva adottato l'ordinanza di **acquisizione dell'immobile** e dell'area di sedime. Solo successivamente, e comunque dopo la notifica dell'ingiunzione a demolire, una delle proprietarie aveva presentato una **SCIA in sanatoria**, poi espressamente **rigettata** dall'amministrazione.

È proprio contro l'ordinanza di acquisizione e contro il diniego della SCIA in sanatoria che si innesta il **nuovo giudizio**, definito prima dal TAR e poi dal Consiglio di Stato.

## **Quadro normativo di riferimento**

Per comprendere la decisione è utile delimitare con precisione il quadro normativo di riferimento, che ruota attorno ad alcuni snodi centrali del Testo Unico Edilizia.

In primo luogo, l'**art. 31** del d.P.R. n. 380/2001, che disciplina le sanzioni per gli interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, distinguendo tra demolizione amministrativa e acquisizione al patrimonio comunale in caso di inottemperanza.

Sul versante della sanatoria edilizia rilevano:

- l'**art. 36**, che disciplina l'accertamento di conformità ordinario, fondato sulla doppia conformità;
- l'**art. 37**, che nel sistema previgente ammetteva un utilizzo circoscritto della SCIA in sanatoria;

- il nuovo **art. 36-bis**, introdotto dal Decreto Salva Casa, che prevede una forma di accertamento di conformità mediante SCIA limitata agli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA, abrogando contestualmente il comma 4 dell'art. 37.

Sul piano penale, l'ordine di demolizione disposto dal giudice è tradizionalmente qualificato come sanzione di natura ripristinatoria, autonoma rispetto ai provvedimenti amministrativi, con una propria disciplina ed efficacia.

### **I principi affermati dal Consiglio di Stato**

La decisione del Consiglio di Stato ruota attorno a **due principi di fondo**:

- la **SCIA** non può sanare interventi che richiedono il permesso di costruire;
- la **piena autonomia** tra demolizione amministrativa e demolizione penale.

Sul primo profilo, **Palazzo Spada** ribadisce che **non è possibile legittimare ex post**, mediante SCIA, un intervento che ex ante era subordinato al permesso di costruire. Una conclusione che trova conferma anche nella lettura dell'**art. 36-bis**, il quale consente la SCIA in sanatoria solo per un ambito applicativo preciso e circoscritto, riconducibile alle ipotesi già inquadrate dall'art. 37.

Ne deriva che la **SCIA non può essere utilizzata** come **strumento generalizzato di regolarizzazione** degli abusi edilizi più gravi, né può alterare il sistema dei titoli edilizi fondato sulla distinzione tra permesso di costruire e titoli dichiarativi.

Quanto alla demolizione, il Consiglio di Stato afferma la **netta autonomia** tra:

- l'ingiunzione di demolizione adottata dal Comune ai sensi dell'art. 31 del d.P.R. n. 380/2001;
- l'ordine di demolizione disposto dal giudice penale.

In assenza di una previsione legislativa espressa, il **giudice penale** non è vincolato né agli effetti sanzionatori dell'inottemperanza all'ordine comunale né al termine di novanta giorni previsto per la demolizione amministrativa, potendo fissare un termine diverso.

### **Analisi della sentenza**

La decisione assume particolare rilievo perché chiarisce, con argomentazioni puntuali, alcuni profili che nella prassi sono stati spesso oggetto di letture estensive.

### **I limiti storici della SCIA in sanatoria prima del "Salva Casa"**

I giudici ricordano che, prima delle modifiche introdotte dal **Decreto Salva Casa**, l'utilizzo della SCIA come strumento di legittimazione postuma era ammesso solo in ipotesi ben delimitate. In particolare:

- l'art. 37, comma 5, consentiva la **SCIA postuma** esclusivamente per interventi ancora in corso;
- l'art. 23, comma 6, in materia di **SCIA alternativa al permesso di costruire**, permetteva la ripresentazione della segnalazione con le modifiche necessarie, ma senza effetti immediati.

Già nel sistema previgente, dunque, la SCIA non si configurava come un titolo "onnicomprensivo", idoneo a sanare indistintamente qualsiasi abuso.

### **Il silenzio del Comune: dal previgente inadempimento al nuovo assetto**

Un passaggio centrale riguarda il valore del **silenzio dell'amministrazione** a fronte di una SCIA presentata in funzione sanante.

Nel quadro normativo anteriore al 2024, la giurisprudenza aveva escluso qualsiasi automatismo (anche se, in effetti, non esiste una giurisprudenza consolidata e granitica): in assenza di una disciplina espressa, era stata ritenuta necessaria una **pronuncia esplicita del Comune**. Il silenzio non equivaleva né ad accoglimento né a rigetto, ma assumeva valore di mero **inadempimento**.

In termini pratici, la presentazione della SCIA non "sbloccava" nulla da sola e non consentiva di ritenere automaticamente regolarizzato l'intervento.

Con l'introduzione dell'art. 36-bis, il legislatore ha però operato una scelta diversa e consapevole, prevedendo espressamente l'applicazione del meccanismo di cui all'**art. 19, comma 6-bis, della Legge n. 241/1990** anche alle SCIA in sanatoria. Il termine è quello ridotto di **trenta giorni**, decorso il quale opera

il **silenzio-assenso**, ferma restando la vigilanza urbanistico-edilizia e il potere sanzionatorio dell'amministrazione.

Si tratta, tuttavia, di una previsione che opera solo all'interno dell'ambito tipizzato dal legislatore e che continua a **escludere gli abusi riconducibili alla mancanza del permesso di costruire**. Proprio per questo, la nuova disciplina non smentisce l'impostazione seguita dal Consiglio di Stato nel caso esaminato, riferito a una fattispecie regolata dal diritto previgente.

### **Giudicato penale e insanabilità dell'abuso**

Infine, la sentenza affronta il tema dell'insanabilità dell'abuso a seguito del **giudicato penale**.

La funzione estintiva della sanatoria opera solo prima della definizione del processo penale. Una volta intervenuta una **condanna definitiva**, l'illecito non può essere travolto retroattivamente da una successiva iniziativa sanante.

Nel caso esaminato, il Consiglio di Stato richiama un precedente giudicato amministrativo tra le stesse parti, che aveva già chiarito come l'accertamento definitivo dell'illecito penale costituisca un ostacolo insuperabile al rilascio della sanatoria.

### **Conclusioni operative**

La sentenza n. 9353/2025 del Consiglio di Stato si colloca in un **quadro interpretativo ormai stabile**, ma consente di leggere con maggiore chiarezza anche le novità introdotte dal Decreto Salva Casa.

La SCIA resta uno strumento utilizzabile in sanatoria solo nei **casì espressamente previsti dalla legge** e non può essere impiegata per recuperare interventi che, per natura e consistenza, avrebbero richiesto il permesso di costruire. Il **silenzio-assenso** oggi previsto dall'art. 36-bis opera esclusivamente all'interno di questo perimetro e non amplia l'area della sanabilità.

Sul piano repressivo, rimane ferma l'**autonomia tra demolizione amministrativa e demolizione penale**, così come il carattere definitivamente preclusivo del giudicato penale rispetto a qualsiasi tentativo di regolarizzazione successivo.

Per chi opera nella pratica, il punto resta sempre lo stesso: capire **che tipo di intervento si ha davanti, quando** si prova a regolarizzarlo e **se nel frattempo è intervenuto un rilievo penale**. Da questa valutazione dipende, ancora oggi, se esiste davvero uno spazio di manovra o se la partita è già chiusa.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*