

SCIA in Sanatoria e Abusi Edilizi

Chiarimenti dal TAR Lazio

SCIA in Sanatoria e Abusi Edilizi: Chiarimenti dal TAR Lazio

Nel contesto della disciplina edilizia italiana, il tema della regolarizzazione degli abusi edilizi è da sempre oggetto di attenzione normativa e giurisprudenziale. La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), introdotta per semplificare i procedimenti autorizzativi, ha assunto un ruolo centrale nella gestione degli interventi edilizi minori. Tuttavia, il suo utilizzo improprio come strumento di sanatoria postuma ha generato numerosi equivoci e contenziosi.

La **recente sentenza n. 16587/2025 del TAR Lazio – Sezione Seconda Quater** – interviene con forza su un punto cruciale: **la SCIA non può essere utilizzata per sanare interventi edilizi già realizzati**, se non nei limiti tassativi previsti dall'art. 37 del DPR 380/2001. Il caso esaminato riguarda opere di ampliamento realizzate in assenza di titolo abilitativo, per le quali i ricorrenti hanno tentato una regolarizzazione ex post mediante SCIA in sanatoria, successiva all'ordinanza di demolizione emessa dal Comune.

La pronuncia del TAR ribadisce il principio di tipicità degli atti amministrativi e la necessità di rispettare le procedure previste per l'accertamento di conformità (art. 36) o, nei casi consentiti, per il condono edilizio. Per i professionisti del settore – geometri, architetti, ingegneri, tecnici comunali – è fondamentale conoscere i confini operativi della SCIA e orientare correttamente i cittadini verso le procedure legittime di regolarizzazione.

Sintesi del Caso

- **Comune coinvolto:** Montecompatri
- **Opere contestate:** Ampliamento del fabbricato residenziale (3,2 x 5,2 m) e balcone su superficie non residenziale
- **Titolo edilizio assente:** Nessun permesso di costruire
- **SCIA in sanatoria:** Presentata dopo l'abuso e dopo l'ordinanza di demolizione
- **Esito:** Ricorso respinto; SCIA non idonea alla sanatoria

Tabella di Sintesi – Strumenti di Regolarizzazione Edilizia

Strumento	Ambito di Applicazione	Limiti Normativi
SCIA in sanatoria	Interventi minori conformi all'art. 37 DPR 380/2001	Non valida per nuove costruzioni o ampliamenti significativi
Permesso di costruire	Interventi edilizi futuri	Non applicabile retroattivamente
Accertamento di conformità (art. 36)	Opere conformi alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione	Richiede doppia conformità e istanza formale; silenzio-diniego dopo 60 giorni

Condono edilizio	Solo nei casi previsti da leggi speciali	Deve rispettare i requisiti temporali e sostanziali previsti dalla normativa vigente
-------------------------	--	--

Considerazioni Finali

La sentenza del TAR Lazio rappresenta un importante chiarimento per tutti gli operatori del settore edilizio e urbanistico. L'uso della SCIA deve essere rigorosamente limitato agli interventi previsti dalla legge, e non può trasformarsi in uno strumento di sanatoria generalizzata.

Per i tecnici, è essenziale:

- Conoscere i confini normativi della SCIA
- Valutare correttamente la conformità urbanistica e edilizia
- Orientare il cittadino verso soluzioni legittime e sostenibili

ALLEGATA LA SENTENZA

Pubblicato il 25/09/2025

N. 16587/2025 REG.PROV.COLL.

N. 06622/2022 REG.RIC.



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio

(Sezione Seconda Quater)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 6622 del 2022, proposto dai sigg.ri -OMISSIS- e -OMISSIS-, rappresentati e difesi dall'avv.ssa Anna Rita Fraioli, con domicilio digitale come da PEC da Registro di Giustizia;

contro

il Comune di Montecompatri, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. Tiziano Montagna, con domicilio digitale come da PEC da Registro di Giustizia;

per l'annullamento

dell'ordinanza n.-OMISSIS-, con cui il Comune di Monte Compatri ha ingiunto la demolizione di alcuni abusi compiuti dai ricorrenti sul loro immobile sito in-OMISSIS-.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visti l'atto di costituzione in giudizio e le memorie del Comune di Montecompatri;

Visti tutti gli atti della causa;

Visto l'art. 87, comma 4-*bis* del cod.proc.amm.;

Relatore all'udienza straordinaria di smaltimento dell'arretrato del giorno 19 settembre 2025 il dott. Massimiliano Scalise e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

1 - Con l'atto introduttivo del presente giudizio, i ricorrenti hanno impugnato l'ordinanza -OMISSIS-, con cui il Comune di Montecompatri: i) ha ingiunto loro la demolizione di alcune opere edificate in assenza del titolo edilizio presso l'immobile situato presso-OMISSIS-; ii) ha ingiunto loro il ripristino dell'originario stato dei luoghi.

2 - In particolare, tale ordinanza ha fatto seguito a quanto emerso nel corso di un sopralluogo effettuato dalla polizia locale presso il predetto immobile nel corso del quale sono state accertate: i) la realizzazione di nuova porzione di fabbricato in ampliamento sul fronte principale dell'edificio ad uso residenziale (3.2 x 5,2 mt.); ii) la realizzazione di aumento di superficie non residenziale, mediante ampliamento del balcone preesistente non assentito da alcun titolo edilizio.

3 – Il ricorso è stato affidato ai seguenti motivi:

i) eccesso di potere ed errore nei presupposti: il Comune non si sarebbe avveduto che l'11 maggio 2022 è stata presentata una SCIA in sanatoria ex art. 37, comma 4 del d.P.R. n. 380/2001, con conseguente influenza di tale profilo sul potere amministrativo nella specie esercitato;

ii) travisamento dei fatti: il Comune non avrebbe adeguatamente considerato che le opere colpite dall'ordinanza impugnata insisterebbero su un'area ricompresa in una zona del Comune di Monte Compatri dove risulta in essere una variante e comunque un piano di recupero delle opere abusive;

iii) disparità di trattamento: nella zona sussisterebbero altre costruzioni non conformi alla disciplina edilizia e non fatte oggetto di alcun provvedimento repressivo;

iv) vizio di motivazione e omissione delle garanzie partecipative.

4 – Il Comune si è costituito in resistenza al ricorso e con articolata memoria ne ha sostenuto l'infondatezza.

5 – Alla camera di consiglio dell'11 ottobre 2022, fissata per l'esame dell'istanza cautelare proposta a corredo del gravame, quest'ultima è stata respinta per carenza del *fumus boni juris* con l'ordinanza di questo Tribunale n. 6265/2022.

6 – All'udienza straordinaria del 19 settembre 2025, svolta con modalità da remoto, il Collegio ha trattenuto la causa in decisione.

7 – In via preliminare il Collegio, ritiene di non poter accogliere l'istanza di riunione del presente giudizio con quello n.R.G. -OMISSIS-, tenuto conto: i) del diverso stato dei due giudizi; ii) dell'oggetto del secondo (*idest*, la richiesta ai ricorrenti di deduzioni tecniche ex art. 96, comma 2 del d.P.R. n. 380/2001 afferenti alla regolarità sismica del fabbricato colpito dall'ordinanza impugnata), insuscettibile di influire sulla legittimità e sugli effetti di quest'ultima; ii) in ogni caso, del rilievo per cui, il ricorso oggi all'esame viene in discussione in un'udienza di smaltimento dell'arretrato, per cui deve ritenersi prevalente l'esigenza connessa alla sua celere e sollecita definizione.

8 – Venendo al merito, il ricorso va respinto, in quanto è infondato.

9 – Innanzitutto, non è ammissibile, in quanto introdotta dal legale della ricorrente solo all'udienza di discussione, la censura secondo cui gli abusi colpiti dall'ordinanza gravata sarebbero tutti sanabili in applicazione del c.d. decreto salva casa entrato in vigore il 28 luglio 2024.

In proposito - in disparte l'assoluta genericità di tale assunto non supportato da alcun adeguato riscontro volto a ricondurre ciascuno dei due abusi sanzionati al summenzionato decreto - è sufficiente rilevare che la doglianza non è stata tempestivamente trasfusa in un atto di motivi aggiunti (che doveva essere proposto nei sessanta giorni successivi all'entrata in vigore del decreto), ritualmente notificato al Comune e depositato in giudizio.

10 – Passando allo scrutinio del ricorso, non convince il primo motivo, con cui i ricorrenti hanno lamentato l'omessa considerazione da parte del Comune della SCIA in sanatoria da loro presentata l'11 maggio 2022: in tesi, quest'ultima avrebbe ad oggetto opere conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigenti sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione e varrebbe ad inficiare la validità del provvedimento impugnato.

Al riguardo, va subito osservato che:

i) la SCIA in sanatoria è stata presentata sia dopo la realizzazione degli abusi che dopo l'adozione dell'ordinanza avversata;

ii) sulla scorta di quanto già evidenziato in sede cautelare, le opere stigmatizzate nell'atto impugnato, per le loro caratteristiche strutturali e funzionali ivi descritte, rientrano a pieno titolo fra gli interventi di nuova costruzione che, per la loro realizzazione, necessitavano del previo permesso di costruire, nella specie non richiesto né rilasciato.

A tale stregua, la loro realizzazione non poteva in alcun modo essere abilitata *ex post* con la presentazione della SCIA in sanatoria, la quale può essere invece utilizzata, ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001, per interventi minori diversi da quelli oggi all'esame.

Sul punto, in giurisprudenza si avuto condivisibilmente modo di ritenere che *“non si ammettono la d.i.a. o la s.c.i.a. in sanatoria presentate successivamente al completamento dell'opera abusiva ed utilizzate come strumento di sanatoria giacché gli illeciti edilizi in questione, ad eccezione dei casi contemplati dall' art. 37 del d.P.R. n. 380 del 2001, possono essere sanati soltanto in forza di titolo edilizio per condono straordinario o per accertamento di conformità....in base al principio di tipicità degli atti amministrativi, una istanza di permesso di costruire o una s.c.i.a. può avere ad oggetto solo lo svolgimento di attività edilizia futura”* (cfr. *ex multis*, Cons. St., IV, n. 4200/2023, id., VI, n. 5746/2022; id., IV, ord. n. 4573/2010).

Su tali basi, si è condivisibilmente ritenuto che la presentazione della SCIA in sanatoria non determina la sospensione dell'efficacia dell'ordinanza di demolizione né è idonea ad influire in alcun modo sulla legittimità della stessa, atteso che la realizzazione di un intervento edilizio, prima del rilascio del titolo prescritto dalla legge, ne comporta irrimediabilmente l'abusività, quantomeno formale, alla quale può ovviarsi con il diverso procedimento di accertamento di compatibilità urbanistica, di cui all'art. 36 del DPR 380/2001, o di condono, sempreché ne ricorrano i presupposti (della c.d. doppia conformità sostanziale).

Pertanto, perché potesse prodursi la sospensione dell'effetto della ordinanza di demolizione, i ricorrenti avrebbero dovuto presentare una formale istanza di condono o di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001, ma nel caso di specie non è stato provato che dette istanze siano state presentate.

In ogni caso, anche a voler qualificare l'istanza di SCIA in sanatoria quale istanza di accertamento di conformità, è dirimente osservare che, non essendosi pronunciato il Comune nel termine di sessanta giorni contemplato dall'art. 36, comma 3 del d.P.R. n. 380/2001, sulla stessa si è formato silenzio-diniego che i ricorrenti non risultano aver gravato (sulla necessità dell'impugnativa del silenzio diniego, alla stregua di un provvedimento esplicito di rigetto, entro il termine decadenziale cfr. *ex multis*, T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 6394/2020; T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 56/2019).

11 – Altrettanto infondato risulta il secondo motivo di gravame, volto a dedurre il travisamento dei fatti: in tesi, il Comune non avrebbe adeguatamente considerato che le opere colpite dall'ordinanza impugnata insisterebbero su un'area ricompresa in una zona del Comune di Monte Compatri dove risulta in essere una variante e comunque un piano di recupero delle opere abusive.

La censura infatti, da un lato si esaurisce in affermazioni prive del benché minimo supporto probatorio e dall'altro evidenzia aspetti insuscettibili di influire sulla sussistenza degli abusi, sul loro disvalore e sulla necessità della loro repressione.

12 – Del pari privo di pregio risulta il mezzo volto a denunciare la disparità di trattamento.

In proposito, è sufficiente considerare che non risulta agli atti - né tanto meno è stato compiutamente comprovato dai ricorrenti – che si siano verificati nella medesima zona altri casi di abusi analoghi a quelli oggi all'esame non stigmatizzati dal Comune.

Pertanto, l'assoluta genericità dell'assunto a base dell'argomentazione ne inficia la conclusione.

Nello stesso senso, mette conto osservare che la genericità dell'allegazione ricorsuale va considerata alla luce del costante insegnamento giurisprudenziale, secondo cui *“la censura di eccesso di potere per disparità di trattamento è riscontrabile soltanto in caso di assoluta identità di situazioni di fatto e di conseguente assoluta irragionevole diversità del trattamento riservato: situazioni la cui prova rigorosa deve essere fornita dall'interessato, con la necessaria precisazione che la legittimità dell'operato della pubblica amministrazione non può comunque essere inficiata dall'eventuale illegittimità compiuta in altra situazione...il vizio di eccesso di potere per disparità di trattamento, non può essere dedotto quando viene rivendicata l'applicazione in proprio favore di posizioni giuridiche riconosciute ad altri soggetti in modo illegittimo, in quanto, in applicazione del principio di legalità, la legittimità dell'operato della p.a. non può comunque essere inficiata dall'eventuale illegittimità compiuta in altra situazione”* (cfr. *ex plurimis*, Cons. St., VI, n. 430/2025; id., VII, n. 9729/2024; id., VII, n. 7945/2024; id., IV, n. 5157/2024; id., n. 4549/2024; id. V, n. 3718/2024, n. 3718; id., III, n. 2569/2024; id. VI, n. 1005/2024).

13 – Ugualmente sfornito di giuridico pregio risulta l'ultimo mezzo, volto a lamentare il vizio di motivazione dell'ordinanza impugnata e l'omissione, da parte del Comune, delle garanzie partecipative.

13.1 – Quanto al primo aspetto, il Collegio non ravvisa ragioni ostative a seguire, nella fattispecie all'esame, l'orientamento giurisprudenziale (ormai consolidato dopo la pronuncia dell'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato n. 9/2017), che fa derivare dalla natura vincolata dell'ordine di demolizione la non necessità di una motivazione sulle ragioni di pubblico interesse che impongono la rimozione dell'abuso (cfr. *ex plurimis*, Cons. St., I, n.1431/2023 e in senso analogo Cons. St., VII, n.659/2024 e T.A.R. Lazio, Latina, II, n. 347/2024).

Ciò in piena coerenza con il carattere di realtà della misura demolitoria (cfr. Cons. St., V, n. 6233/2018; id., IV, 20 novembre n. 5355/2017; T.A.R. Lazio, Roma, II, n. 9074/2018; T.A.R. Campania, Napoli, VIII, n. 1493/2018; T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 4624/2016).

Si soggiunge che men che meno nella specie l'onere motivazionale poteva riguardare la presentazione, peraltro in data successiva all'ordinanza demolitoria, della SCIA in sanatoria, trattandosi di elemento – come in precedenza illustrato – inidoneo ad influire sulla legittimità e sull'efficacia dell'atto censurato.

13.2 – Quanto al secondo aspetto, il Collegio richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui al procedimento per l'adozione dell'ordinanza di demolizione non trovano applicazione le garanzie procedurali in discorso.

Difatti, è stato condivisibilmente affermato che *“l'attività di repressione degli abusi edilizi tramite l'emissione dell'ordine di demolizione di cui all'art. 31 del d.P.R. 380 del 2001 costituisce attività di natura vincolata e, pertanto, la stessa non è assistita da particolari garanzie partecipative, tanto da non ritenersi necessaria la previa comunicazione di avvio del procedimento di cui all'art. 7 e ss. della l. 241 del 1990 agli interessati. In tale contesto deve parimenti escludersi che ai destinatari del provvedimento recante l'ordine di demolizione debbano essere riconosciute le prerogative connesse alla*

partecipazione procedimentale, tra cui quella di presentare osservazioni con conseguente obbligo per l'amministrazione di prenderle in considerazione prima di assumere la decisione finale". (ex multis cfr. Cons. St., II, n. 3971/2019; T.A.R. Calabria, Reggio Calabria, I, n. 49/2022; T.A.R. Sicilia, Palermo, II, n. 92/2022).

Nello stesso senso è stato aggiunto che *"la natura vincolata delle determinazioni esclude la possibilità di apporti partecipativi dei soggetti interessati anche in applicazione dell'art. 21-octies, comma 2, primo periodo, l. n. 241/1990, secondo cui il mancato preavviso di diniego non produce effetti viziati ove l'Amministrazione non avrebbe comunque potuto emanare provvedimenti diversi da quelli in concreto adottati. Tali provvedimenti, come tutti i provvedimenti sanzionatori in materia edilizia, non richiedono una valutazione specifica delle ragioni di interesse pubblico, né una comparazione di quest'ultimo con gli interessi privati coinvolti e sacrificati, né ancora una motivazione sulla sussistenza di un interesse pubblico concreto ed attuale alla demolizione".* (T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 6197/2021; sull'applicazione ai procedimenti in discorso dell'art. 21-octies ex multis cfr. Cons. Stato, V, n. 6071/2012; id., VI, n. 2873/2013; id., n. 4075/2013; id., V, n. 3438/2014; id., III, n. 2411/2015; id., VI, n. 3620/2016; T.A.R. Campania, Napoli, III, n. 107/2015; id., IV, n. 685/2015; II, n. 1534/2015; id., Napoli, III, n. 4392/2015; n. 4968/2015; T.A.R. Campania, Salerno, II, n. 24/2018; T.A.R. Lazio, Roma, I, n. 2098/2015; id., n. 10829/2015; id., n. 10957/2015; id., n. 2588/2016; T.A.R. Puglia, Lecce, III, n. 1708/2016; id., n. 1552/2017).

D'altra parte, la disciplina dettata dall'art. 21-octies l. n. 241/1990 comporta che l'omissione delle garanzie partecipative non determinerebbe comunque conseguenze invalidanti sul provvedimento in concreto impugnato: il Collegio deve, infatti, rilevare che il ricorrente non ha addotto il benché minimo elemento volto a determinare un diverso esito (in ipotesi, per lui favorevole) dell'attività amministrativa di vigilanza edilizia sfociata nell'ordinanza di demolizione impugnata.

14 – In definitiva, il ricorso va respinto in quanto è infondato per le ragioni in precedenza illustrate.

15 – Le spese legali seguono la soccombenza e sono liquidate nel dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio (Sezione Seconda-*Quater*), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo respinge.

Condanna in solido i ricorrenti al pagamento delle spese legali in favore del Comune di Montecompatri, che si liquidano in complessivi euro 1.500,00 (millecinquecento/00), oltre ad accessori come per legge.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Ritenuto che sussistano i presupposti di cui all'articolo 52, commi 1 e 2, del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, e dell'articolo 9, paragrafo 1, del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016, a tutela dei diritti o della dignità della parte interessata, manda alla Segreteria di procedere all'oscuramento delle generalità nonché di qualsiasi altro dato idoneo ad identificare i ricorrenti.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del giorno 19 settembre 2025 con l'intervento dei magistrati:

Francesca Petrucciani, Presidente FF

Massimiliano Scalise, Referendario, Estensore

Monica Gallo, Referendario