

SCIA per opere già realizzate: è falsa rappresentazione dei fatti

Il TAR chiarisce che una SCIA presentata dopo l'esecuzione delle opere integra una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi: il Comune può quindi annullare il titolo in autotutela anche oltre i termini ordinari.

di [Mario Petrulli](#) – 20.05.26

Il comma 1 dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 dispone che il **provvedimento amministrativo illegittimo “può essere annullato d'ufficio, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un termine ragionevole, comunque non superiore a sei mesi dal momento dell'adozione dei provvedimenti di autorizzazione (...)”**; il comma 2 bis prevede, poi, che **“i provvedimenti amministrativi conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive di certificazione e dell'atto di notorietà false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in giudicato, possono essere annullati dall'amministrazione anche dopo la scadenza del termine di dodici mesi di cui al comma 1, fatta salva l'applicazione delle sanzioni penali nonché delle sanzioni previste dal capo VI del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445”**.

Il legame fra falsa rappresentazione dei fatti e limite temporale

La giurisprudenza amministrativa ha precisato, nell'interpretazione dell'art. 21 nonies, comma 2 bis, che nelle ipotesi di annullamento d'ufficio di un titolo edilizio – inclusa la segnalazione d'inizio attività – **il superamento del limite temporale di sei mesi è ammissibile nei casi in cui il soggetto privato abbia rappresentato uno stato preesistente diverso da quello reale**, non essendo necessario il preventivo accertamento in sede penale della falsità dei contenuti della segnalazione: difatti, nell'esercizio del potere di autotutela **“non può non assumere rilievo l'effettivo contributo dato dal beneficiario del provvedimento favorevole al suo (illegittimo) rilascio, sia se risulti accertato nella sede penale sia se emerga dagli atti acquisiti al procedimento di autotutela”**^[1].

Peraltro, il contrasto tra la fattispecie rappresentata e quella reale può essere determinato sia da **dichiarazioni mendaci** **“la cui difformità, se frutto di una condotta di falsificazione penalmente rilevante, dovrà scontare l'accertamento definitivo in sede penale, ovvero da una falsa rappresentazione dei fatti, che può essere rilevante anche in assenza di un accertamento giudiziario della falsità, purché questa sia verificata inequivocabilmente dall'amministrazione con i propri mezzi”**^[2].

Un recente caso concreto

Nella [sent. 4 maggio 2026, n. 1233, del TAR Lombardia, Milano, sez. IV](#), ha affrontato il caso dell'annullamento di una SCIA in variante in ragione di una **rappresentazione dello stato di fatto dei luoghi non conforme al vero, debitamente accertata dall'ente locale**, circostanza che ha consentito a quest'ultimo il superamento dell'ordinario termine di sei mesi (in passato, prima del 18 dicembre 2025, dodici mesi) per l'adozione dei provvedimenti di autotutela.

Nella motivazione dell'atto di annullamento si precisava che le opere oggetto della SCIA per la **realizzazione ex novo di alcuni interventi** (**“realizzazione tre piani fuori terra con sottotetto non abitabile con altezza media di interpiano di h. 2.70 cm e contestuale attestazione di rispetto dei limiti di altezza max = 7.50 m”**) **che, in realtà, erano stati già realizzati al momento del deposito della segnalazione**. E tale circostanza è stata considerata una **falsa rappresentazione**, oggetto di apposito verbale.

Secondo i giudici, una volta appurata la **preesistenza delle opere rispetto alla presentazione della segnalazione certificata** che avrebbe dovuto rappresentare il titolo per la loro realizzazione, risulta conseguentemente confermata non solo la sussistenza di una falsa rappresentazione dello stato dei luoghi rilevante ai fini dell'applicazione della previsione che deroga all'ordinario termine di sei mesi per l'esercizio del potere di autotutela, ma anche la correttezza della motivazione contenuta nel provvedimento di annullamento; secondo la sentenza, infatti, **“la deroga di cui all'art. 21 nonies della Legge n. 241/1990 al limite temporale entro cui è consentito all'amministrazione procedere all'annullamento d'ufficio o alla revoca dei propri provvedimenti è prevista, in via diretta e senza eccezioni, in presenza di rappresentazioni false, mendaci o comunque non conformi al vero che siano state fornite dal privato nell'ambito del procedimento per l'acquisizione o la formazione del titolo edilizio.”**

Il limite temporale oltre il quale è impedita la rimozione dell'atto ampliativo della sfera giuridica del destinatario trova applicazione *“solo se il comportamento della parte interessata, nel corso del procedimento, non abbia indotto in errore l'amministrazione distorcendo la realtà fattuale oppure determinando una non veritiera percezione della realtà o della sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge”* (cfr. Cons. di Stato, Sez. II, 3.01.2025, n. 29), non potendo l'ordinamento tollerare lo **sviamento del pubblico interesse** imputabile alla prospettazione della parte interessata.

Nel caso di false dichiarazioni, dunque, il termine rigido di esercizio dei poteri di autotutela non si applica e torna a riespandersi il **solo limite del “termine ragionevole”**, che inizia a decorrere **dal momento della scoperta dell'illegittimità** da parte dell'amministrazione.

L'inconfigurabilità giuridica della SCIA

Secondo i giudici, la circostanza che le opere rappresentate negli elaborati progettuali fossero state già realizzate non costituisce soltanto un'**oggettiva falsa rappresentazione dello stato dei luoghi**, ma rileva, in termini ancora più radicali, quale **motivo di “inconfigurabilità giuridica” della segnalazione**, non rientrando quest'ultima nel modello normativo astratto prefigurato dal legislatore in considerazione dell'erronea qualificazione giuridica della fattispecie operata dalla parte.

L'interessato, difatti, non avrebbe potuto presentare una SCIA (nel caso specifico, in variante), poiché quest'ultima **presuppone che i lavori debbano essere ancora eseguiti e costituisce titolo per la loro realizzazione**, risultando piuttosto necessario conseguire un **diverso titolo in sanatoria per la regolarizzazione** di opere già costruite in assenza di provvedimenti legittimanti.

In analogia fattispecie, la giurisprudenza ha infatti riconosciuto che, laddove l'intervento rappresentato ai fini dell'ottenimento o della formazione del titolo sia già eseguito al momento della presentazione della relativa istanza o segnalazione, queste risulterebbero prive *“del necessario presupposto logico-normativo, ossia che l'intervento non fosse ancora stato realizzato (...)”*, così escludendo la possibilità che il decorso del tempo rilevi ai fini della formazione del titolo^[3].

Come chiarito dalla giurisprudenza, affinché la SCIA *“possa produrre gli effetti giuridici tipizzati dal legislatore, deve rispondere al modello delineato dal legislatore, occorrendo, tra l'altro, che le attività in concreto avviate siano riconducibili alle fattispecie astratte per cui è ammesso l'utilizzo del relativo strumento giuridico. (...) Diversamente ragionando si perverrebbe ad elaborare una tipologia di provvedimento implicito sganciata dal rispetto del principio di legalità desumibile dall'art. 97 Cost.”*^[4].

Note

^[1] Consiglio di Stato, sez. II, sent. 3 gennaio 2025, n. 29.

^[2] Consiglio di Stato, sez. V, sent. 12 agosto 2024, n. 7093.

^[3] Consiglio di Stato, sez. VI, sent. 8 luglio 2022, n. 5746.

^[4] Consiglio di Stato, sez. IV, sent. 13 gennaio 2025, n. 181.