

# SCIA, occhio: se è imprecisa o non veritiera il comune può annullarla anche dopo più di 1 anno

*Nelle ipotesi di annullamento d'ufficio di un permesso di costruire o di una SCIA, il superamento del limite temporale di 12 mesi è ammissibile nei casi in cui il soggetto privato abbia rappresentato uno stato preesistente - anche mediante il solo silenzio su circostanze rilevanti - diverso da quello reale.*

di [Matteo Peppucci](#) – 17.09.2025

Ci sono delle regole precise che i comuni devono rispettare per annullare in autotutela una [SCIA edilizia](#), ma in certi casi, nello specifico se si accerta un'errata o falsa rappresentazione della realtà, allora le amministrazioni possono intervenire anche oltre i 12 mesi di 'default'.

L'errore, in questi casi, non è infatti imputabile alla PA ma alla condotta del privato, e l'interesse pubblico alla sicurezza giustifica l'annullamento tardivo.

## SCIA e falsa rappresentazione della realtà: il caso

Di questo si occupa il Consiglio di Stato nella sentenza 6891/2025, relativa a una SCIA per manutenzione straordinaria presentata per un immobile con due usi: ristorante al piano terra, residenziale al primo piano.

LA SCIA era datata aprile 2006, ma con provvedimento del 17.6.2019 il Comune di ha disposto "l'annullamento in autotutela" sulla base di una serie di **irregolarità edilizie**.

Il TAR competente, nel respingere il ricorso di primo grado, ha evidenziato che il privato - con l'intervento edilizio dichiarato con la SCIA del 2006 - ha realizzato anche *"diversamente da quanto tenta di prospettare, una seconda scala interna, per la quale non ha depositato la necessaria documentazione ai fini del rilascio dell'autorizzazione sismica e della verifica della sua staticità e, pertanto, in contrasto con la normativa di settore, ad evidente nocumento dell'incolumità pubblica, vista la destinazione del fabbricato anche ad esercizio pubblico (pizzeria)"*.

Prosegue il TAR che *"l'esistenza di tale seconda scala emerge dal progetto allegato alla S.C.I.A., così come dalle planimetrie allegate alla nota prot.n. .... di comunicazione di ultimazione dei lavori, ma non è mai menzionata nelle relazioni di accompagnamento del tecnico incaricato"*

Ne deriva, dunque, che **l'esistenza della scala con la conseguente mancanza del collaudo e delle verifiche statiche presso gli uffici competenti rappresenta**, come ben evidenziato dal TAR, un potenziale pericolo per l'incolumità pubblica che è doveroso prevenire.

Da qui l'annullamento della SCIA.

## SCIA: la regola dei 12 mesi per i provvedimenti comunali

Secondo parte appellante, il provvedimento impugnato sarebbe illegittimo, perché **emanato oltre il termine di 12 mesi** previsto dall'art 21 *nonies* l. n. 241 del 1990.

Sul punto va evidenziato che l'art. 19, comma 4, l. n. 241 del 1990 dispone che *"Decorso il termine per l'adozione dei provvedimenti di cui al comma 3, primo periodo, ovvero di cui al comma 6 bis, l'amministrazione competente adotta comunque i provvedimenti previsti dal medesimo comma 3 in presenza delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies"*.

Nel caso di specie, è pacificamente spirato il termine di cui al comma 3 che, trattandosi di SCIA in materia edilizia, è di trenta giorni ai sensi del comma 6 *bis*.

Ne consegue che il Comune avrebbe potuto comunque adottare i provvedimenti di cui al comma 3 (provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa) ma nel rispetto del termine ragionevole e, comunque, **non superiore a dodici mesi** dal momento del decorso del citato termine in caso di provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici.

## Quando il comune può sfiorare i 12 mesi

Il Consiglio di Stato, però, evidenzia che il comma 2 *bis* dell'art. 21 *nonies* l. n. 241 del 1990 dispone, inoltre, 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".***

Infatti, questa norma è stata interpretata dalla giurisprudenza di Palazzo Spada nel senso che **nelle ipotesi di annullamento d'ufficio di un permesso di costruire (o come nel caso di specie di una SCIA), il superamento del limite temporale di 12 mesi è ammissibile nei casi in cui il soggetto privato abbia rappresentato uno stato preesistente** - anche mediante il solo silenzio su circostanze rilevanti - **diverso da quello reale.**

Nell'esercizio del potere di autotutela, infatti, 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 (cfr., Consiglio di Stato sez. II, 3 gennaio 2025, n. 29).

### **Quando il limite dei 12 mesi tiene**

Il limite temporale dei 12 mesi per l'esercizio dell'annullamento d'ufficio **trova applicazione se il comportamento del privato, durante il procedimento di formazione dell'atto di primo grado, non abbia indotto l'Amministrazione in errore**, *"distorcendo la realtà fattuale oppure determinando una non veritiera percezione della realtà o della sussistenza dei presupposti richiesti dalla legge"*.

In caso contrario, ovvero quando l'Amministrazione si sia erroneamente determinata a rilasciare il provvedimento, a causa anche del comportamento del privato, non trova applicazione il limite temporale di cui al comma 1 dell'art. 21 *nonies* l. n. 241/1990, non potendo l'ordinamento tollerare *"lo sviamento del pubblico interesse imputabile alla prospettazione della parte interessata"* (cfr., Cons. Stato, Sez. II, 22 novembre 2021 n. 7817; Sez. IV, 17 maggio 2019 n. 3192).

Ne consegue, dunque, che il superamento del termine di 12 mesi per l'adozione del provvedimento di annullamento d'ufficio è ammissibile, a prescindere dall'accertamento penale di natura processuale, quando il soggetto abbia rappresentato all'Amministrazione uno stato preesistente diverso da quello reale o abbia omesso di prospettare delle circostanze rilevanti.

### **La revoca della SCIA è inevitabile**

Nel caso di specie, contrariamente a quanto ha affermato l'appellante, non si tratta di una mera discordanza tra il grafico di progetto e la relazione, perché la **complessiva rappresentazione dei fatti è risultata**, come è anche stato dimostrato dal successivo sviluppo processuale della vicenda, **non cristallina e non aderente alla realtà**, circostanza che ha indotto il Comune a non avvedersi immediatamente dell'esistenza della seconda scala e che ha legittimato l'intervento postumo dell'ente al fine di tutelare la sicurezza e l'incolumità pubblica.

Infatti, nella domanda presentata al Genio Civile di Napoli da parte appellante viene indicata solo la "REALIZZAZIONE FASCIA SOLAIO" e non anche la scala interna per la quale, quindi, non è stata presentata analoga domanda, come ben ha precisato il Comune.

Di conseguenza, alla luce del comma 2 *bis* dell'art. 21 *nonies*, il Comune ha **correttamente emanato il provvedimento di "revoca in autotutela" della SCIA** perché l'accertata seconda scala e la conseguente mancanza del collaudo e delle verifiche statiche presso gli uffici competenti rappresenta, come ben evidenziato dal TAR, un potenziale pericolo per l'incolumità pubblica che è doveroso prevenire.

---

### **Leggi anche**

[CILA: il Comune può applicare i poteri repressivi come per la SCIA](#)

[SCIA in sanatoria senza autorizzazione sismica: è efficace fino a prova contraria](#)

[La SCIA in sanatoria: fra vecchie regole e novità del Decreto Salva Casa](#)