

Validità della SCIA edilizia: i limiti di tempo per ordinare la demolizione

La SCIA edilizia si perfeziona dopo 30 giorni, dopo i quali il comune non può ordinare la demolizione, mentre in caso di sospensione dei lavori, deve seguire un ordine di ripristino entro 45 giorni altrimenti il provvedimento perde di efficacia e la SCIA assume a tutti gli effetti una validità definitiva.

di [Matteo Peppucci](#) – 19.03.2025

In che tempistiche e con quali procedure un comune **può ordinare la demolizione** di un'opera edilizia realizzata con una [SCIA](#) che **non è stata 'contestata' nei 30 giorni** di legge? **Come si perfeziona la validità di una SCIA?** Una sospensione dei lavori può giustificare **l'ordinanza di demolizione tardiva**?

Di certo le indicazioni che ci arrivano dalla sentenza 1256/2025 dello scorso 17 febbraio, aldilà del singolo caso, possono essere utili per fornire indicazioni ai professionisti tecnici che presentano questo tipo di titolo abilitativo - la segnalazione certificata di inizio attività - e che poi assistono ad interventi in ritardo della pubblica amministrazione.

L'impianto serricolo della discordia e la validità della SCIA

Nell'aprile del 2018 una ditta inoltrava allo Sportello unico edilizia (S.U.E.) del comune una SCIA per la realizzazione di alcuni tunnel serricoli. A tale segnalazione non faceva seguito alcun provvedimento del comune.

Nell'aprile del 2021, la stessa ditta inoltrava una nuova SCIA per l'ampliamento dell'impianto con l'esecuzione di un ulteriore blocco di tunnel. In questo caso, però, immediatamente il comune ordinava la sospensione dell'attività fino alla "*comunicazione del provvedimento definitivo*", che poi però non veniva adottato.

Infine, nel novembre del 2022 la ditta inoltrava una terza e ultima SCIA a completamento dell'impianto: in questo caso il comune chiedeva alcune integrazioni documentali, a cui l'interessata forniva riscontro. A tale integrazione non seguiva alcun provvedimento dell'ente, che poi, con ordinanza del 6 marzo 2024, ordinava la demolizione dell'impianto, in quanto realizzate senza titolo abilitativo.

Il TAR competente, al quale si era rivolta la ditta esecutrice, ha esaminato ed accolto il solo motivo incentrato sulla violazione dell'art. 19, comma 3, legge 241 del 1990, in quanto **ha ritenuto consolidati gli effetti delle tre SCIA** (del 2018, del 2021 e del 2022, all'ultima delle quali ha fatto seguito l'integrazione documentale del novembre 2022).

SCIA edilizia e sospensione dei lavori: il comune non può demolire dopo i 45 giorni

Il comune si rivolgeva quindi al Consiglio di Stato per ottenere la revisione della sentenza del TAR e, quindi, l'invalidità della SCIA e la legittimità dell'ordinanza di demolizione.

Ma Palazzo Spada respingeva l'appello, in quanto il non aver adottato alcun provvedimento dopo quello di sospensione dei lavori, nel 2021, di fatto legittimava la SCIA edilizia presentata dalla ditta.

Del resto, evidenzia il Consiglio di Stato, **l'ordinanza impugnata riguarda le stesse opere oggetto delle segnalazioni del 2018, 2021 e 2022** e, per ciascuna di esse, è stato acquisito il previo nulla osta idraulico. Risulta, inoltre, che **alle SCIA non ha fatto seguito alcun provvedimento inibitorio del Comune entro il termine di legge**, di 30 giorni (di natura perentoria: cfr. Cons. Stato sez. IV n. 1098 del 2022), con conseguente **consolidamento degli effetti**, ai sensi degli artt. 19, comma 3, legge 241/1990 e [23, comma 3, dpr 380/2001](#).

Nello specifico:

- la **SCIA del 2021**, relativa alla realizzazione di un ulteriore blocco di tunnel, è stata sospesa con nota del 27 aprile 2021 "*in attesa dell'adozione del provvedimento definitivo*". Il comune non ha adottato alcun provvedimento ulteriore né ha fornito riscontro all'integrazione documentale trasmessa di propria iniziativa dalla ditta in data 22 maggio 2021 e alla richiesta di informazioni in ordine all'esito dell'istruttoria trasmessa via pec in data 17 marzo 2022. Il **provvedimento di sospensione dei lavori, di**

natura cautelare e temporanea, ha, quindi, perso efficacia una volta decorso il termine di cui all'[art. 27 comma 3 dpr 380/2001](#) (45 giorni) senza l'adozione del provvedimento definitivo. L'ordine di sospensione dei lavori non è, infatti, un atto di inibizione definitiva dell'attività segnalata;

- la SCIA in variante del 2022 ha invece assunto validità dopo il tempo trascorso in seguito alla richiesta di documentazione da parte del comune e puntualmente fornita dalla ditta.

SCIA edilizia: non si può ordinare la demolizione dopo i 30 giorni previsti dalla legge

L'ultimo provvedimento adottato dal comune con riguardo agli impianti serricoli è, quindi, la richiesta integrazione documentale del 15 novembre 2022, prontamente riscontrata dalla ditta.

Di conseguenza, l'ordinanza di demolizione del 6 marzo 2024, in quanto avente ad oggetto le stesse opere già oggetto di SCIA, è stata illegittimamente adottata oltre il termine perentorio di cui all'art.19, comma 3, legge 241/1990 (30 giorni) e in assenza dei presupposti dell'autotutela.

La SCIA è valida, l'ordine di demolizione illegittimo.

Leggi anche

[Ristrutturazione edilizia leggera con SCIA o pesante con permesso? Le discriminanti](#)

[CILA e SCIA, a voi due: caratteristiche, differenze, modalità di controlli del comune](#)

[CILA, SCIA, edilizia libera: occhio alle differenze per controlli e sanzioni](#)

[Rimozione degli effetti della SCIA edilizia: condizioni e presupposti](#)

[La segnalazione certificata di inizio attività \(SCIA\)](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*