

SCIA consolidata: quando il titolo abilitativo 'cancella' l'ordine di demolizione

Se l'amministrazione non considera adeguatamente la denuncia di inizio attività (DIA, oggi sarebbe SCIA) presentata anni addietro e che rappresentava graficamente molte delle opere contestate, l'ordine di demolizione è illegittimo in quanto si tratta di grave carenza istruttoria da parte del comune.

di [Matteo Peppucci](#) – 07.01.2026

Occhio alle vecchie opere edilizie assentite con **titoli abilitativi** semplificati - DIA o **SCIA** - che il comune non considera adeguatamente: se l'ordine di demolizione va a 'cozzare' contro una di queste segnalazioni esistenti comprovanti lo 'status quo' edilizio, esso è infatti da annullare.

La portata della sentenza 23972/2025 del Tar Lazio è senza dubbio importante, perché va a cancellare parzialmente un ordine di demolizione emesso da Roma Capitale per opere qualificate come abusive, rilevando che **l'amministrazione non si era adeguatamente confrontata con una DIA presentata nel 1996 che rappresentava graficamente molte delle opere contestate.**

I giudici, in definitiva, evidenziano che in un contesto complesso come quello del centro storico romano, dove l'immobile si trovava nell'attuale stato da epoca risalente, **l'amministrazione avrebbe dovuto verificare se le opere fossero state legittimamente comunicate tramite la DIA**, anziché presumerne 'tout court' l'abusività.

La fattispecie: contestazione di opere e preesistenza della DIA del 1996

I ricorrenti, comproprietari di un locale commerciale nel centro storico di Roma acquistato dal dante causa nel 1971, avevano ricevuto un ordine di demolizione per varie opere qualificate come abusive dal comune

Le contestazioni riguardavano la **realizzazione di un bagno al piano terra con annessione di spazi scala, aperture su muratura portante verso il cortile interno**, una **canna fumaria**, un ulteriore bagno sottoscala e la modifica dell'apertura della porta d'ingresso.

I ricorrenti avevano presentato nel 2021 una CILA e successivamente una SCIA per regolarizzare alcune opere, ma l'amministrazione aveva rilevato numerose irregolarità edilizie durante i sopralluoghi.

Il nodo centrale della questione riguardava tuttavia una **DIA presentata nel 1996**, dalla cui documentazione grafica risultavano **comunicate all'amministrazione molte delle opere poi contestate come abusive**, tra cui la **sostituzione della porta d'ingresso, le vetrate sul cortile interno**, l'eliminazione della botola della scala di accesso al locale interrato e la realizzazione di impianti tecnici.

Il mancato esame del comune sulla DIA

Il TAR Lazio rileva che il provvedimento impugnato **non si era in alcun modo confrontato con la DIA del 1996**, né aveva assunto alcuna posizione sulla sorte di tale atto.

Dalla documentazione allegata alla DIA risultava infatti la rappresentazione grafica di numerose opere poi contestate come abusive, circostanza che avrebbe dovuto indurre **l'amministrazione a valutare se tali interventi fossero stati legittimamente comunicati e quindi autorizzati tacitamente.**

La mancata considerazione di questo titolo abilitativo preesistente costituisce una **grave carenza istruttoria che inficia la legittimità dell'ordine di demolizione.**

Il Tribunale sottolinea che in un contesto peculiare come quello in esame, caratterizzato da un immobile nel centro storico soggetto nei decenni a interventi di non sempre agevole definizione, l'amministrazione avrebbe dovuto condurre un'istruttoria approfondita per verificare la presenza di precedenti titoli abilitativi prima di qualificare le opere come abusive e ordinarne la demolizione.

SCIA: il comune ha 60 giorni per verificare la regolarità

La DIA del nostro caso, oggi, sarebbe evidentemente una SCIA, disciplinata dall'articolo 19 della legge 241/1990.

La segnalazione certificata di agibilità:

- consente di **iniziare immediatamente un'attività o intervento edilizio dopo la presentazione della segnalazione all'amministrazione competente**, allegando la documentazione tecnica prescritta e le attestazioni di conformità;
- si applica agli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non comportino demolizione e ricostruzione o aumento di volumetria;
- si presenta mediante deposito telematico presso lo sportello unico dell'edilizia, con progetti e relazioni tecniche.

L'amministrazione ha [60 giorni per verificare la regolarità](#) e può adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività o di rimozione degli effetti.

Nel caso esaminato, la **DIA del 1996 non era mai stata oggetto di provvedimenti inibitori, consolidandosi quindi come titolo legittimante le opere rappresentate**. Il lungo arco temporale trascorso (quasi trent'anni) rendeva ancor più necessaria una verifica amministrativa accurata.

La rilevanza dello stato dei luoghi da epoca risalente e la carenza motivazionale

Il TAR evidenzia che l'amministrazione non aveva adeguatamente considerato che i luoghi si trovavano nell'attuale stato da epoca ben risalente, essendo l'immobile stato acquistato nel 1971 e molte opere risultando preesistenti.

Sebbene il Tribunale ricordi che la **risalenza dell'abuso non elimina di per sé l'obbligo di ripristino**, nel caso specifico la circostanza assumeva rilievo diverso perché le **opere non erano necessariamente abusive, potendo essere state legittimate dalla DIA del 1996 o addirittura essere preesistenti a tale data**.

Il provvedimento risultava inoltre viziato da carenze istruttorie sulla destinazione d'uso dell'immobile, avendo l'amministrazione qualificato come magazzino (C/2) un'unità che dalla visura catastale storica risultava censita come negozio (C/1) almeno dal 1978, come confermato dalla scheda del 1939.

In definitiva, il TAR annulla parzialmente l'ordine di demolizione nella parte relativa alle opere per le quali i ricorrenti avevano contestato la sussistenza di irregolarità, disponendo che il comune **dovrà riesaminare la fattispecie tenendo conto della DIA del 1996 e dello stato dei luoghi consolidato**, per giungere a conclusioni più meditate sugli interventi effettivamente abusivi.

Leggi anche

[Da soffitta ad abitazione: quando basta la SCIA col Salva Casa](#)

[Segnalazione Certificata di Agibilità: utilizzo, tempistiche, possibilità di revoca comunale](#)

[SCIA: fino a quando il comune può annullarla? Le tempistiche dei titoli edilizi](#)

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*