SCIA edilizia consolidata: il Comune non può ordinare la demolizione fuori tempo massimo

Il Consiglio di Stato chiarisce i limiti del potere di vigilanza edilizia dei comuni: la difformità urbanistica non consente di superare i termini (30 giorni) per i controlli su una SCIA regolarmente presentata. Resta possibile reprimere gli interventi privi del titolo necessario.

di **Matteo Peppucci** – 17.11.2026

La SCIA edilizia si consolida dopo 30 giorni dalla presentazione, termine entro il quale il Comune deve svolgere i controlli ordinari e, se necessario, adottare provvedimenti inibitori o conformativi. Decorso questo periodo, l'amministrazione può contestare la legittimità dell'intervento soltanto ricorrendo all'autotutela prevista dall'art. 21-nonies della legge 241/1990, nel rispetto delle relative condizioni. Il Consiglio di Stato chiarisce che una difformità urbanistica non giustifica automaticamente un'ordinanza di demolizione tardiva, se le opere erano rappresentate nella SCIA. Resta invece possibile reprimere gli interventi privi del titolo edilizio necessario o realizzati in assoluta inedificabilità.

Le garanzie della SCIA

La **SCIA edilizia** **da garanzie importanti**: i suoi termini temporali, che la rendono 'cristallizzata' dopo 30 giorni, **impediscono ad esempio che il comune possa ordinare la demolizione di un'opera conforme alla stessa asegnalazione ormai consolidata** contestandone tardivamente la compatibilità con le norme urbanistiche.

Insomma, il potere del comune può essere **esercitato senza limiti di tempo se si tratta di reprimere un abuso edilizio**, ma **non consente all'ente locale di contestare tardivamente la legittimità di interventi che avrebbe dovuto verificare entro i termini previsti per i controlli sui titoli edilizi**.

Il caso: la contestazione delle distanze tra edifici

Di questo tratta in maniera esaustiva la sentenza 7516/2026 del Consiglio di Stato, che si è occupato di una controversia su un **intervento di demolizione e ricostruzione** di un complesso residenziale, autorizzato con permesso di costruire e successiva **SCIA in variante**. Quest'ultima prevedeva, tra l'altro, la **realizzazione di elementi murari esterni**, qualificati negli elaborati progettuali come strutture decorative.

A seguito di un sopralluogo, il Comune ha ritenuto che **tali elementi determinassero una parziale chiusura dei balconi**, con conseguente **violazione delle distanze** previste dalle norme urbanistiche, ordinandone la demolizione.

Il TAR ha annullato l'ordinanza e il Consiglio di Stato ha confermato la decisione, respingendo l'appello del Comune.

SCIA consolidata e limiti dei controlli comunali

Secondo i giudici, occorre **distinguere il potere di vigilanza sull'attività edilizia dal controllo sulla legittimità dei titoli abilitativi**.

L'articolo 19, comma 6-bis, della legge n. 241/1990 assegna al Comune **30 giorni dalla presentazione della SCIA edilizia** per effettuare i **controlli ordinari** ed eventualmente adottare provvedimenti conformativi o interdittivi. Decorso tale termine, l'Amministrazione può intervenire soltanto nel rispetto delle condizioni previste dall'articolo 21-nonies per l'autotutela, valutando anche l'interesse pubblico e l'affidamento del privato.

Nel caso esaminato, il Comune **non aveva esercitato tempestivamente i controlli né attivato il procedimento di autotutela**, pur essendo ancora nei termini previsti dalla disciplina applicabile all'epoca dei fatti. **Non poteva quindi utilizzare direttamente l'ordinanza di demolizione per contestare la legittimità di opere già rappresentate nella SCIA consolidata.**

Gli elaborati progettuali e le omissioni contestate

Un aspetto decisivo riguarda la documentazione presentata dal privato. Il Comune sosteneva che le strutture murarie fossero state rappresentate in maniera poco chiara, impedendo di individuarne l'effettiva consistenza.

Il Consiglio di Stato ha però rilevato che **gli elementi contestati erano presenti negli elaborati grafici allegati alla SCIA**. Eventuali carenze descrittive avrebbero dovuto indurre gli uffici a richiedere tempestivamente chiarimenti o integrazioni.

Una rappresentazione grafica non ottimale non equivale automaticamente a una falsa dichiarazione. Quest'ultima presuppone l'occultamento di elementi rilevanti o una rappresentazione sostanzialmente non veritiera dell'intervento.

Quando resta possibile ordinare la demolizione

Attenzione ai naviganti: la sentenza non esclude il potere comunale di reprimere gli abusi edilizi anche a distanza di tempo. **La distinzione fondamentale riguarda l'esistenza di un titolo coerente con l'intervento realizzato.**

Se l'opera è **assistita da una SCIA regolarmente presentata**, conforme al modello procedimentale previsto e non tempestivamente contestata, **il Comune non può aggirare le regole dell'autotutela** invocando il generale potere di vigilanza dell'articolo 27 del D.P.R. n. 380/2001.

Diversamente, **l'intervento repressivo resta possibile** quando il titolo è radicalmente **inidoneo a legittimare le opere**: ad esempio, **se viene utilizzata una SCIA per realizzare una nuova costruzione che richiede un diverso titolo edilizio**, oppure in presenza di un intervento in zona di assoluta inedificabilità.

In tali situazioni, l'opera deve considerarsi sostanzialmente priva di titolo, indipendentemente dal tempo trascorso.

Dulcis (ma non troppo) in fundo: dopo 30 giorni, SCIA contestabile solo con l'autotutela

Gli uffici tecnici devono quindi verificare tempestivamente la completezza degli elaborati, la corretta qualificazione degli interventi e la loro compatibilità urbanistica.

Una volta consolidata una SCIA regolarmente presentata, l'eventuale illegittimità deve essere affrontata attraverso gli strumenti e le condizioni dell'autotutela, non mediante un'immediata ordinanza di demolizione.

Rimane invece fermo, come si è ampiamente evidenziato, il potere di intervenire contro le opere effettivamente prive del necessario titolo abilitativo.

FAQ TECNICHE: SCIA consolidata e demolizione illegittima

1. Entro quanto tempo il Comune può controllare una SCIA edilizia?

Ai sensi dell'art. 19, comma 6-bis, della legge 241/1990, il Comune dispone ordinariamente di 30 giorni dalla presentazione della SCIA edilizia per verificare la documentazione e la conformità dell'intervento. Entro questo termine può adottare provvedimenti inibitori o richiedere modifiche e adeguamenti per rendere l'attività conforme alla normativa.

2. Cosa succede quando scadono i 30 giorni senza contestazioni del Comune?

La SCIA si consolida e l'amministrazione non può più intervenire attraverso i normali poteri inibitori. Un eventuale provvedimento tardivo richiede il ricorso all'autotutela, secondo le condizioni dell'art. 21-nonies della legge 241/1990, considerando anche l'interesse pubblico e l'affidamento maturato dal privato.

3. Il Comune può ordinare la demolizione di opere difformi dopo il consolidamento della SCIA?

Non può utilizzare automaticamente il potere repressivo per contestare opere già rappresentate in una SCIA regolarmente presentata e non contestata nei termini. Se ritiene illegittimo il titolo o l'intervento, deve rispettare le condizioni previste per l'annullamento in autotutela, senza aggirarle attraverso un'ordinanza di demolizione.

4. Una rappresentazione grafica poco chiara nella SCIA equivale a una falsa dichiarazione?

No. Una documentazione non particolarmente dettagliata non costituisce automaticamente una dichiarazione falsa. Se gli elementi contestati risultano comunque rappresentati negli elaborati progettuali, il Comune avrebbe dovuto chiedere chiarimenti o integrazioni durante la fase dei controlli. La falsità presuppone invece un occultamento o una rappresentazione sostanzialmente non veritiera di elementi rilevanti.

5. Quando il Comune può ordinare la demolizione anche dopo la scadenza dei termini di controllo?

Il potere repressivo rimane esercitabile quando l'intervento è sostanzialmente privo del titolo necessario. È il caso, ad esempio, di una nuova costruzione realizzata utilizzando impropriamente una SCIA, quando sarebbe richiesto il permesso di costruire, oppure di opere eseguite in aree soggette ad assoluta inedificabilità. In queste situazioni non si forma una legittimazione dell'abuso per il solo decorso del tempo.

Leggi anche

SCIA: inefficace il blocco tardivo del Comune oltre 30 giorni

SCIA e autotutela: i limiti all'annullamento del Comune trascorsi 30 giorni

Il Salva Casa è velocissimo: la sanatoria con la SCIA si forma dopo 30 giorni!

SCIA per trasformazione da ufficio a casa: dopo 30 giorni il comune non può più bloccare

Articolo tratto da *Ingenio-Web.it*