

SCIA edilizia: annullamento d'ufficio oltre 12 mesi, la sentenza del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato (sentenza 6891/2025) conferma che la SCIA edilizia può essere annullata anche oltre i 12 mesi se fondata su false dichiarazioni. Analisi normativa e conseguenze operative.

di [Redazione tecnica](#) – 16.09.2025

La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) edilizia può essere annullata d'ufficio anche a distanza di anni dalla sua presentazione? Il termine di dodici mesi previsto dall'art. 21-nonies della legge n. 241/1990 è davvero un limite invalicabile o esistono delle eccezioni? E, soprattutto, quale ruolo gioca la condotta del privato che ha presentato la SCIA, specie se questa si rivela non del tutto trasparente?

SCIA edilizia e annullamento d'ufficio: interviene il Consiglio di Stato

Sono interrogativi centrali, perché la SCIA è oggi uno degli strumenti più diffusi in edilizia (in alternativa al permesso di costruire), ma non per questo rappresenta un titolo "blindato". Anzi, la giurisprudenza ha chiarito più volte che può essere oggetto di autotutela, anche oltre i termini ordinari.

Con la sentenza n. 6891 del 4 agosto 2025, il Consiglio di Stato torna sul tema, fornendo importanti chiarimenti sul rapporto tra la SCIA edilizia e l'art. 21-nonies L. 241/1990.

Il caso riguarda lavori dichiarati come manutenzione straordinaria tramite SCIA edilizia, eseguiti all'interno di un immobile. A distanza di oltre dieci anni, il Comune ha disposto l'annullamento in autotutela, avendo accertato l'esistenza di una seconda scala interna mai dichiarata nelle relazioni tecniche e priva di collaudo statico.

Il privato ha impugnato il provvedimento, lamentando la violazione del termine di dodici mesi previsto dall'art. 21-nonies L. 241/1990. Il TAR ha respinto il ricorso e la questione è approdata davanti ai giudici di Palazzo Spada.

Nel giudizio, l'appellante ha dapprima negato l'esistenza di una seconda scala. Successivamente, a seguito delle difese del Comune, ha cambiato versione, sostenendo che la scala risultasse da una DIA del 2006 e che la discordanza fosse imputabile a un difetto di rappresentazione grafica.

Il Consiglio di Stato ha ritenuto decisive queste contraddizioni: la scala era chiaramente presente nelle planimetrie allegate alla SCIA e nella comunicazione di fine lavori, ma mai menzionata nelle relazioni di accompagnamento del tecnico incaricato. Una mancanza che ha impedito al Comune di svolgere le verifiche statiche necessarie, con un potenziale rischio per la pubblica incolumità.

Quadro normativo di riferimento

Per comprendere la portata della sentenza occorre soffermarsi sul cuore del problema: il rapporto tra SCIA edilizia e poteri di autotutela della Pubblica Amministrazione.

L'art. 21-nonies della legge n. 241/1990 stabilisce che un provvedimento amministrativo illegittimo può essere annullato d'ufficio entro un termine ragionevole, comunque non superiore a dodici mesi dal momento della sua adozione. Si tratta della regola generale che garantisce certezza nei rapporti giuridici: dopo un anno, chi ha ottenuto un titolo abilitativo dovrebbe poter confidare nella sua stabilità.

Tuttavia, la norma contiene delle eccezioni. In particolare:

- comma 1: fissa il termine ordinario dei dodici mesi per l'annullamento d'ufficio di provvedimenti autorizzatori o attributivi di vantaggi economici;
- comma 2-bis: consente di superare tale limite temporale, permettendo l'annullamento anche oltre l'anno quando il titolo sia stato conseguito grazie a false rappresentazioni dei fatti o a dichiarazioni mendaci, purché tali condotte costituiscano reato e siano accertate con sentenza passata in giudicato.

A complicare il quadro interviene l'art. 19 della stessa legge, che disciplina la SCIA. Il comma 4 precisa che, per questo particolare titolo, l'Amministrazione conserva il potere di adottare provvedimenti inibitori o repressivi anche oltre i termini ordinari, purché sussistano le condizioni di cui all'art. 21-nonies. In altre

parole, la SCIA non si consolida automaticamente allo scadere dei 30 o 60 giorni dalla presentazione, ma resta sempre esposta a controlli successivi qualora emergano irregolarità sostanziali.

Non va dimenticato, inoltre, che la SCIA non è un provvedimento espresso, bensì un titolo “dichiarativo”: nasce dalla dichiarazione del privato, asseverata da un tecnico. La sua validità dipende quindi dalla veridicità e dalla completezza delle informazioni rese. Se queste risultano false, incomplete o fuorvianti, la legittimità del titolo viene meno e l’Amministrazione può intervenire anche a distanza di anni, privilegiando – come nel caso in esame – la tutela dell’interesse pubblico e della sicurezza collettiva.

La decisione del Consiglio di Stato

Secondo i giudici, il termine dei dodici mesi non opera quando l’illegittimità del titolo edilizio dipende da condotte non veritiere del privato.

Alcuni passaggi sono particolarmente rilevanti:

- non serve un accertamento penale: è sufficiente che dagli atti emerga la falsità o incompletezza delle dichiarazioni rese;
- errore dell’amministrazione vs. condotta del privato: il termine dei 12 mesi vale solo se l’errore è imputabile alla P.A., non quando deriva da omissioni o alterazioni del dichiarante;
- pericolo per la pubblica incolumità: la mancata indicazione della seconda scala ha impedito le necessarie verifiche statiche, configurando un rischio concreto e attuale;
- argomentazioni infondate: le difese secondo cui l’immobile era stato costruito prima della legge n. 1086/1971 e non presentava strutture in cemento armato sono state ritenute prive di qualunque supporto documentale.

Conclusioni operative

Il Consiglio di Stato ha respinto l’appello e confermato la legittimità dell’annullamento in autotutela della SCIA, pur disposto oltre i dodici mesi.

Principi di rilievo per la pratica professionale:

- la SCIA non è intoccabile: può essere annullata anche oltre l’anno se fondata su dichiarazioni incomplete o fuorvianti;
- assenza di condanna penale: l’amministrazione può procedere in autotutela senza attendere un giudizio penale;
- trasparenza essenziale: omissioni o errori dichiarativi mettono a rischio la stabilità del titolo;
- responsabilità tecnica: il professionista che assevera informazioni non corrette espone sé stesso e il committente a conseguenze pesanti, anche penali.

La pronuncia conferma un orientamento severo: la tutela dell’interesse pubblico – in particolare la sicurezza delle strutture edilizie – prevale sul decorso del termine ordinario, quando il titolo si fonda su presupposti falsamente rappresentati.