

SCIA edilizia inefficace e poteri dell'Amministrazione: i limiti temporali all'autotutela

La SCIA edilizia non produce effetti in presenza di gravi difformità o dichiarazioni false: il Consiglio di Stato chiarisce tempi e limiti per l'esercizio dei poteri repressivi dell'Amministrazione.

di [Redazione tecnica](#) – 15.05.2025

Cosa succede quando una SCIA edilizia risulta difforme rispetto ai titoli abilitativi precedenti? L'Amministrazione può intervenire anche dopo i trenta giorni previsti dal Testo Unico Edilizia? E in che termini può esercitare i poteri di autotutela in presenza di asseverazioni non veritiere?

SCIA e autotutela edilizia: il Consiglio di Stato delinea i confini normativi

A fornire risposte operative su questi interrogativi è la **sentenza del Consiglio di Stato n. 2807 del 2 aprile 2025**, che conferma un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato in materia di controllo sugli interventi edilizi dichiarati tramite SCIA, soprattutto in presenza di dichiarazioni tecniche non veritiere.

Nel caso di specie, il contenzioso trae origine dal diniego opposto dal Comune alla SCIA in sanatoria per un capannone, oggetto di precedente concessione edilizia del 1984. Secondo l'Amministrazione, le opere realizzate risultavano difformi rispetto al titolo originario, trasformando un *“parcheggio coperto aperto su tutti i lati”* in un vero e proprio locale chiuso e tramezzato, con rilevanza urbanistica e volumetrica.

I ricorrenti, richiamando gli artt. 23, comma 6, del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) e gli artt. 21-quinquies e 21-nonies della Legge n. 241/1990, sostenevano l'illegittimità del provvedimento, adottato oltre il termine decadenziale di 30 giorni e privo di adeguata motivazione sull'interesse pubblico tutelato.

Il principio: la SCIA inefficace è sempre contestabile

Il Consiglio di Stato ha ritenuto infondate le censure, ribadendo che in presenza di una SCIA edilizia inefficace (cioè affetta da gravi difformità o da presupposti non veritieri), l'Amministrazione può intervenire in qualsiasi momento. Il decorso dei 30 giorni previsti dall'art. 23, comma 6, non preclude l'esercizio del potere di autotutela, che resta soggetto esclusivamente al rispetto dei principi generali e ai presupposti sostanziali previsti dalla Legge n. 241/1990.

Secondo i giudici, il potere repressivo degli abusi edilizi, soprattutto quando accompagnati da dichiarazioni mendaci, è espressione del principio di buon andamento e legalità (art. 97 Cost.) e può essere esercitato anche in assenza di comunicazione di avvio del procedimento nei casi di SCIA inefficace.

“...l'esercizio dei poteri di vigilanza e di repressione degli illeciti – ricordano i giudici – rappresenta una delle imprescindibili modalità di cura dell'interesse pubblico affidato all'una o all'altra branca dell'Amministrazione ed è espressione del principio di buon andamento di cui all'art. 97 Cost., pertanto per l'inibizione dei lavori o dell'intervento edilizio preannunciati con una DIA, o una SCIA, permane in capo ad essa il potere di controllo urbanistico – edilizio e l'eventuale potere sanzionatorio in ordine ad interventi realizzati in violazione della pertinente normativa”.

Il Consiglio ha evidenziato l'infondatezza dell'affidamento riposto dai ricorrenti sulla legittimità dell'intervento. I rilievi tecnici condotti dal Comune hanno, infatti, dimostrato una trasformazione sostanziale del manufatto rispetto a quanto assentito: da semplice copertura sorretta da pilastri (priva di volumetria urbanistica e di contributi concessori) a locale chiuso, tramezzato e con destinazione commerciale.

Le dichiarazioni del progettista circa l'altezza interna dell'immobile e la conformità allo stato di progetto sono risultate false e tali da giustificare l'intervento repressivo e il rigetto della SCIA in sanatoria.

Conclusioni

Il nuovo intervento del Consiglio di Stato conferma un principio ormai consolidato sull'importanza di una corretta e veritiera rappresentazione dello stato dei luoghi nella redazione della SCIA edilizia, specie se in sanatoria. I tecnici devono tenere a mente che:

- il termine di 30 giorni per l'esercizio del potere inibitorio non è assoluto;

- l'autotutela è sempre possibile in presenza di gravi difformità o asseverazioni non veritiere;
- il legittimo affidamento del privato non è tutelabile quando fondato su elementi errati o documenti non attendibili.

Il titolo edilizio resta valido solo se conforme allo stato di fatto e se accompagnato da documentazione coerente: in caso contrario, l'Amministrazione può sempre agire, anche in assenza di una preventiva comunicazione.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*