

SCIA, sospensione lavori e demolizioni tardive: interviene il Consiglio di Stato

Il provvedimento di sospensione dei lavori perde efficacia una volta decorso il termine di cui all'art. 27, comma 3, d.P.R. n. 380/2001 senza l'adozione del provvedimento definitivo

di [Redazione tecnica](#) – 11.03.2025

I **tempi dell'edilizia** sono (quasi) sempre scanditi dalle disposizioni contenute nel **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**. Tra questi ricordiamo: l'efficacia del **permesso di costruire** e il termine per l'**inizio dei lavori** (art. 15), la durata di validità della **convenzione-tipo** (art. 18), il procedimento per il **rilascio del permesso di costruire** (art. 20) e anche l'adozione dei **provvedimenti repressivi** a seguito di ordinanza di **sospensione dei lavori** (art. 27).

SCIA, potere inibitorio e demolizioni tardive: la sentenza del Consiglio di Stato

L'art. 27, comma 3, del Testo Unico Edilizia, in particolare, dispone l'ordinanza di sospensione dei lavori *“ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi di cui ai successivi articoli, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori. Entro i successivi quindici giorni dalla notifica il dirigente o il responsabile dell'ufficio, su ordinanza del sindaco, può procedere al sequestro del cantiere”*.

Ma, cosa succede se un'ordinanza di demolizione viene emessa **oltre i termini** per l'esercizio del **potere inibitorio**? E come funziona il termine **“sollecitatorio”**, rivolto agli organi dell'Amministrazione, di cui al sesto comma, **art. 23**, del Testo Unico Edilizia (relativo alla **SCIA alternativa al permesso di costruire**)?

Come spesso accade, soprattutto su temi delicati come questi, la risposta viene fornita dalla giustizia amministrativa che definisce soluzioni ancorate al caso di specie ma che spesso sono indicative di **principi divenuti ormai consolidati**. È il caso della **sentenza n. 1256 del 17 febbraio 2025** mediante la quale il **Consiglio di Stato** ha ribadito un principio già affermato dalla giurisprudenza amministrativa: se la pubblica amministrazione non esercita il potere inibitorio nei termini previsti dalla legge, l'ordinanza di demolizione è illegittima.

Una pronuncia che rimette al centro il tema del **silenzio-assenso** nei procedimenti edilizi, con implicazioni dirette su chi presenta una **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** e sulle amministrazioni che spesso **“dimenticano”** i termini previsti dal Testo Unico Edilizia.

I fatti

Il caso oggetto della decisione riguardava un **impianto serricolo** realizzato tramite **SCIA**. Il privato aveva presentato tre SCIA (nel 2018, 2021 e 2022) per la realizzazione e l'ampliamento dell'impianto, senza ricevere alcun **provvedimento inibitorio** entro i termini perentori previsti dall'art. 19 della legge n. 241/1990.

Solo nel 2021 il Comune inviava al privato una nota volta *“a voler temporaneamente sospendere l'attività fino alla comunicazione del provvedimento definitivo”*, senza che però avesse seguito **alcun provvedimento o comunicazione**, sebbene il privato avesse presentato, di propria iniziativa, una **relazione integrativa** al progetto e avesse richiesto informazioni circa *“l'esito definitivo dell'istruttoria, così come riportato nella comunicazione temporanea di sospensione”*.

Nel frattempo, il privato riceveva tutti i nulla osta da parte del **Consorzio di bonifica** per l'intero impianto serricolo e con l'ultima SCIA del 2022 provvedeva al completamento. Successivamente, siamo nel 2022, il comune chiedeva alcune **integrazioni documentali**, a cui l'interessata forniva riscontro e a cui non seguiva **alcun provvedimento della P.A.** fino al 2024 quando quest'ultima ordinava la **demolizione delle opere**, in quanto realizzate senza titolo abilitativo.

Avverso l'ordinanza di demolizione viene presentato **ricorso al TAR** che viene accolto ritenendo **consolidati gli effetti delle tre SCIA**. A questo punto arriva il **ricorso in secondo grado** da parte del Comune.

I rilievi del Consiglio di Stato

Il Consiglio di Stato, confermando la tesi dei giudici di primo grado, ha ribadito che la **SCIA**, una volta consolidata per il mancato esercizio del potere inibitorio nei termini di legge, **produce effetti definitivi**, rendendo **illegittimo** qualsiasi **provvedimento repressivo tardivo** (ricordiamo che residua sempre l'**annullamento d'ufficio** per **falsa rappresentazione dei fatti** o **dichiarazioni mendaci** di cui all'art. 21-nonies, comma 2-bis, Legge n. 241/1990).

Uno degli aspetti centrali della sentenza riguarda la distinzione tra **sospensione dei lavori** e **inibizione della SCIA**.

L'amministrazione, nel 2021, aveva emesso un **ordine di sospensione dei lavori**, rimasto però privo di seguito. Secondo il Consiglio di Stato, questo provvedimento, avendo **natura cautelare e temporanea**, perde efficacia una **volta decorso il termine** di 45 giorni (art. 27, comma 3, TUE) senza che venga adottato un provvedimento definitivo.

In altre parole: **non basta sospendere un'attività edilizia**, occorre poi adottare un atto che confermi il divieto di prosecuzione. Se ciò non avviene nei tempi previsti, **la SCIA si consolida** e l'intervento diventa legittimo.

La sentenza evidenzia, inoltre, anche le **carenze istruttorie del Comune**, che non ha ottemperato agli obblighi documentali imposti dal giudice amministrativo e ha prodotto atti contraddittori, riportando persino numeri di protocollo inesistenti. Una condotta che il Consiglio di Stato ha stigmatizzato, disponendo la **trasmissione della sentenza alla Procura regionale della Corte dei conti** per valutare eventuali profili di **responsabilità contabile**.

La decisione del Consiglio di Stato rappresenta un importante richiamo alla corretta gestione del potere inibitorio in edilizia. I punti chiave della sentenza sono chiari:

- **un ordine di sospensione non basta**: se non seguito da un atto definitivo, perde efficacia e non può giustificare una demolizione tardiva;
- **l'inefficienza amministrativa ha un costo**: il Comune, oltre a perdere il contenzioso, dovrà rispondere del proprio operato dinanzi alla Corte dei conti.

Sul consolidamento della SCIA, invece, ricordiamo che la partita è sempre aperta nell'attesa che arrivi una seria **[riforma del Testo Unico Edilizia](#)**.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*