

Diffida del vicino su una tettoia con SCIA, niente silenzio se i sopralluoghi verificano il titolo

Per il TAR Campania (sentenza n. 5875/2026) è improcedibile il ricorso del vicino contro il silenzio sulla diffida a reprimere una tettoia se il Comune, dopo la diffida, ha fatto svolgere sopralluoghi che hanno verificato le opere come assentite con SCIA e SCIA alternativa al permesso, senza ritenere di annullare i titoli. La decisione si ferma in rito, e le questioni civilistiche sulle distanze e sulla veduta restano affidate al giudice ordinario.

di [Redazione tecnica](#) – 28.10.2026

Se il vicino costruisce una tettoia con la SCIA, basta diffidare il Comune per abuso edilizio e ottenere la demolizione? E se arrivano i vigili ma il Comune non sanziona, resta il ricorso contro il silenzio? E se la tettoia non rispetta distanze e veduta, a chi rivolgersi?

Chi presenta una diffida al Comune per abuso edilizio contro la tettoia del vicino ragiona di solito in modo lineare, perché si aspetta che gli uffici controllino, che l'opera venga sanzionata e che, se il Comune tace, basti rivolgersi al TAR per costringerlo a decidere.

Nella vicenda decisa dal TAR Campania con la sentenza n. 5875 del 22 ottobre 2026 le cose sono andate in un altro modo. I vigili sono arrivati davvero, e per due volte, ma l'ordinanza di demolizione non è mai stata emessa, e il vicino ha chiesto ai giudici di accertare un silenzio che, per la proprietaria della tettoia, silenzio non era affatto.

La domanda diventa allora che cosa valga come risposta del Comune, se basti un sopralluogo o serva un atto rivolto a chi ha diffidato, e che cosa resti al vicino quando lamenta che la tettoia gli tolga la veduta dal piano di sopra. Sono questioni che toccano chi l'abuso lo segnala e il tecnico che assevera la SCIA, e il modo in cui la sentenza chiude il giudizio dice molto anche su ciò che lascia fuori, a partire dalla domanda da cui tutto era cominciato, cioè se una tettoia grande quanto un piccolo appartamento potesse nascere da una semplice SCIA.

Tettoia del vicino e SCIA contestata: la vicenda

Al centro della controversia c'è una tettoia di circa 75 metri quadrati realizzata nell'unità al piano terra di un fabbricato, secondo il ricorrente sulla base di una SCIA del 2022. La relazione tecnica della segnalazione descriveva l'intervento come una copertura dei balconi con struttura metallica di modesta entità e lastre in PVC con finte tegole, senza modifiche di volume e di sagoma.

Il proprietario dell'unità al primo piano, convinto che l'opera richiedesse il permesso di costruire, ha diffidato il Comune nell'aprile 2025 ad attivare i controlli e ad annullare la SCIA, e lo ha sollecitato nel febbraio 2026. Nell'aprile 2026 si è rivolto al TAR contro il silenzio, chiedendo che il Comune fosse obbligato ad adottare le misure repressive e ripristinatorie e rivendicando un interesse qualificato anche per la lesione della propria veduta in appiombo.

Il Comune ha eccepito, tra l'altro, la carenza di interesse per il tempo trascorso dal titolo e dalla diffida e il difetto di giurisdizione sulla veduta, negando comunque che la tettoia integrasse un abuso. La proprietaria del piano terra ha opposto la tardività di un'impugnazione della SCIA proposta ben oltre i sessanta giorni e ha sostenuto che il Comune non fosse rimasto inerte, depositando documenti sui sopralluoghi della Polizia Municipale e richiamando una nota comunale di fine maggio.

Diffida al Comune e ricorso contro il silenzio: cosa prevede la legge

Il perimetro normativo è segnato anzitutto dall'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che affida al dirigente o al responsabile dell'ufficio comunale la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e prevede che le violazioni possano essere constatate d'ufficio o su denuncia dei cittadini. A questo potere si collega l'art. 2 della [Legge n. 241/1990](#), che impone all'amministrazione di concludere con un provvedimento espresso il procedimento che consegue obbligatoriamente a un'istanza.

Quando l'amministrazione non provvede, l'art. 31 del [D.Lgs. n. 104/2010](#) (Codice del processo amministrativo) disciplina l'azione contro il silenzio-inadempimento e consente a chi vi ha interesse di

chiedere l'accertamento dell'obbligo di provvedere, finché perdura l'inadempimento e comunque non oltre un anno dalla scadenza del termine di conclusione del procedimento, salva la possibilità di ripresentare l'istanza. Per la SCIA, anche se la pronuncia non lo richiama, l'art. 19, comma 6-ter, della Legge n. 241/1990 esclude che la segnalazione sia un provvedimento tacito direttamente impugnabile e consente al terzo di sollecitare le verifiche e, in caso di inerzia, di esperire esclusivamente quell'azione.

Sul versante privatistico, l'art. 907 del [codice civile](#), richiamato dal ricorrente, vieta di fabbricare a meno di tre metri dalle vedute dirette che il vicino ha acquisito il diritto di esercitare e, se la nuova costruzione si appoggia al muro in cui si aprono, impone di arrestarla almeno tre metri sotto la loro soglia.

Sopralluoghi dopo la diffida: perché per il TAR Campania non c'è silenzio

Per il TAR ciò che rileva è che i documenti depositati dalla controinteressata attestano l'assenza di inerzia del Comune, e su questo i giudici costruiscono la decisione, sorvolando sulla tardività di un ricorso proposto oltre un anno dopo la diffida, che ritengono in violazione dell'art. 31, comma 2, del Codice del processo amministrativo.

A seguito dell'istanza del vicino, il giorno dopo il sollecito, la Polizia Municipale ha svolto un primo sopralluogo presso la proprietà della controinteressata, rilevando lavori in corso per una pergola-tettoia destinata al ricovero di autovetture, supportata da una SCIA alternativa al permesso di costruire del novembre 2025; un secondo sopralluogo, a marzo, ha accertato la tettoia ormai realizzata e ha confermato che risultava assentita con la SCIA del 2022. Per i giudici è evidente che il Comune si è attivato e non ha ritenuto di dover annullare i titoli edilizi esistenti.

Quanto alle distanze, nelle relazioni di servizio la Polizia Municipale dichiara di non avere competenza sul loro mancato rispetto e rimette al giudice ordinario un'eventuale controversia, considerato che i titoli edilizi vengono rilasciati «fatti salvi i diritti di terzi». Per il TAR l'adozione di un provvedimento esplicito, anche se successivo alla proposizione del ricorso, lo rende improcedibile per sopravvenuta carenza di interesse, perché non vi è inerzia quando il Comune, una volta attivato, ha considerato la tettoia legittima sotto il profilo amministrativo, mentre le questioni civilistiche sulle distanze vanno risolte in altra sede. Sotto questo aspetto, aggiungono i giudici, il ricorso sarebbe anche inammissibile, perché la questione è di competenza del giudice ordinario e non attiene più all'esercizio dei poteri di vigilanza sul territorio.

Tettoia di 75 mq, SCIA o permesso di costruire: cosa la sentenza non decide

Guardata con gli occhi del progettista, la sentenza non scioglie il dubbio che aveva spinto il vicino a scrivere al Comune. La qualificazione della tettoia, ossia se un manufatto di quelle dimensioni richiedesse il permesso di costruire anziché la SCIA, non è stata in realtà decisa, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno del rito, prendendo atto della verifica comunale senza sindacarne l'esito. Quanto al provvedimento esplicito, la sentenza lo ravvisa nell'attività documentata dalle relazioni di sopralluogo e nella nota comunale di fine maggio, che indica come provvedimento e che, secondo la controinteressata, riscontrava un'istanza di accesso.

Anche il raffronto tra titoli e opera resta affidato alle relazioni di servizio. La SCIA del 2022 descriveva una copertura dei balconi, mentre i sopralluoghi parlano di una pergola-tettoia per il ricovero di veicoli e richiamano anche la SCIA alternativa del 2025; la sentenza non dice se i due titoli riguardino lo stesso manufatto, e la necessità del permesso rimane una tesi del ricorrente. Per il tecnico la vicenda ricorda quanto conti una descrizione dell'intervento coerente con l'opera poi realizzata, perché è sui titoli e sulle relazioni che il Comune misura il manufatto quando un vicino ne chiede il controllo.

Sul piano sistematico, e senza che la sentenza vi si soffermi, la richiesta di annullare una SCIA di oltre due anni prima si collocava già fuori dalla verifica ordinaria, che per la SCIA edilizia si esaurisce in trenta giorni secondo l'art. 19, comma 6-bis, della Legge n. 241/1990. Decorso quel termine, il comma 4 consente di intervenire soltanto alle condizioni dell'annullamento d'ufficio previste dall'art. 21-nonies, secondo la scansione che la Corte costituzionale ([sentenza n. 45/2019](#)) ha ricavato dallo stesso art. 19, restando ferma la vigilanza edilizia sulle opere.

Ricorso contro il silenzio del Comune: cosa cambia per chi segnala un abuso

In conclusione, il TAR Campania ha dichiarato improcedibile il ricorso contro il silenzio, ritenendo che il Comune si fosse attivato con i sopralluoghi e avesse giudicato la tettoia in regola sotto il profilo amministrativo.

Sul piano operativo ne deriva, per chi segnala l'abuso di un vicino, una postura diversa da quella dell'attesa. Quando il Comune ha verificato e scelto di non intervenire, il terreno non è più quello del silenzio, e chi non condivide l'esito deve fare i conti con quella valutazione, mentre le questioni civilistiche su veduta e distanze vanno portate davanti al giudice ordinario. Sul calendario conviene restare aderenti alla norma processuale, che conta l'anno per agire dalla fine del tempo assegnato al Comune per provvedere, non dalla data della diffida.

La decisione va letta accanto ad altre pronunce recenti che non richiama. Il TAR Lazio ([sentenza n. 15382/2026](#)) ha respinto la domanda sul silenzio del vicino perché l'amministrazione aveva svolto i controlli e riscontrato le diffide. Il TAR Campania ([sentenza n. 5558/2026](#)) mostra invece il rovescio della medaglia, perché davanti a un Comune rimasto del tutto inerte ha dichiarato l'obbligo di provvedere, precisando che la difesa svolta in giudizio non sostituisce il provvedimento, in sintonia con quanto affermato dal TAR Sicilia (sentenza n. 1627/2026) sul [diritto del confinante a una risposta del Comune](#). Il giudizio sul silenzio misura la presenza dell'amministrazione, non la bontà della sua risposta; e quando il Comune si è presentato, la partita, se c'è ancora, si gioca su un altro campo.

Diffida al Comune per abuso edilizio: le domande più frequenti

Se dopo la diffida il Comune fa i sopralluoghi ma non sanziona, serve ancora il ricorso contro il silenzio?

Secondo il TAR Campania (sentenza n. 5875/2026) no, se le verifiche hanno accertato che le opere erano assentite dai titoli e il Comune non ha ritenuto di annullarli, perché in quel caso non c'è inerzia. Un provvedimento espresso del Comune, anche quando arriva a ricorso già proposto, fa venire meno l'interesse alla decisione e rende il ricorso improcedibile.

Distanze e veduta violate da una tettoia del vicino, decide il TAR o il giudice civile?

Per il TAR Campania (sentenza n. 5875/2026) le questioni civilistiche sulle distanze, come la lesione della veduta che il vicino lamentava richiamando l'art. 907 del codice civile, vanno risolte davanti al giudice ordinario e non nel giudizio sul silenzio del Comune.

Entro quanto tempo si può fare ricorso contro il silenzio su una diffida?

L'art. 31 del D.Lgs. n. 104/2010 ammette l'azione finché l'inadempimento dura e al massimo per un anno da quando è scaduto il termine per provvedere, che salvo un termine diverso è quello generale di trenta giorni dell'art. 2 della Legge n. 241/1990, come ha applicato il TAR Campania (sentenza n. 5558/2026). Passato l'anno, la stessa norma consente di presentare una nuova istanza, se ne ricorrono i presupposti.