

# Ordine di demolizione su opere con SCIA, il progettista non può impugnarlo se la relazione è veritiera

*Il TAR Toscana (sentenza n. 1882/2026) lega la legittimazione del progettista all'art. 29 del d.P.R. n. 380/2001, che ne fonda la responsabilità solo sulle dichiarazioni non veritiere della relazione asseverata. Il palco morto dichiarato non diventa una falsa attestazione perché il Comune lo considera un soppalco, se la consistenza dell'opera non è in discussione.*

di [Redazione tecnica](#) – 20.10.2026

Quando si parla di difformità edilizie, il d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) distingue anzitutto le diverse tipologie, collegando a ciascuna sanzioni, possibili rimedi e responsabilità. Nel caso di opere realizzate con SCIA, l'elenco dei responsabili si allarga al progettista, chiamato a rispondere di ciò che assevera nella relazione che accompagna la segnalazione, ed è da questa esposizione che nasce una domanda che molti tecnici si pongono.

Quando il Comune emette un ordine di demolizione su opere che il professionista ha progettato e asseverato, il timore di una segnalazione all'Ordine gli basta per impugnarlo davanti al giudice amministrativo?

La risposta arriva dal TAR Toscana con la sentenza n. 1882 dell'8 ottobre 2026, che chiarisce fin dove arriva la posizione del tecnico quando il Comune colpisce le opere da lui asseverate, perché il progettista può impugnare l'ordine di demolizione delle opere eseguite con SCIA soltanto se la sua relazione contiene dichiarazioni non veritiere. Chi ha attestato il vero sull'intervento può quindi ritrovarsi a guardare da spettatore la demolizione di ciò che ha progettato, anche se è convinto che l'opera sia stata inquadrata male e anche se teme ancora una segnalazione all'Ordine.

La divergenza sul nome giuridico da dare a un manufatto non rende falsa la relazione se nessuno contesta ciò che è stato effettivamente costruito, e un mero interesse di fatto non basta per ricorrere. L'art. 29 del Testo Unico Edilizia collega la responsabilità del progettista, nelle opere soggette a SCIA, alle dichiarazioni non veritiere della relazione asseverata, e i giudici ne ricavano che soltanto lì può trovare fondamento la sua legittimazione a ricorrere.

Né il ricorso sopravvive quando il proprietario ha già demolito spontaneamente le opere, perché l'annullamento non serve più al tecnico e la possibilità di far accertare l'illegittimità ai fini del risarcimento spetta a chi ha subito il danno; e neppure la valutazione del TAR sulla relazione equivale a un giudizio sulla responsabilità del professionista, perché è svolta in via incidentale, per stabilire se possa stare in giudizio.

## **Progettista e ordine di demolizione del soppalco: la vicenda**

Tutto è cominciato con una SCIA presentata nel 2019 da una società che, all'epoca promittente acquirente dell'immobile, era stata appositamente delegata a farlo dalla proprietà. In una relazione in variante il progettista ha poi affermato la realizzazione di un c.d. palco morto all'interno di unità poste al secondo piano dell'edificio.

Nel 2022 il Comune ha adottato tre ordinanze, una per ciascuna unità, con cui ha ordinato la demolizione di quello che considerava un soppalco. Il progettista ha impugnato la prima e, per quanto occorra, le altre due, articolando quattro motivi che investivano la violazione dei principi in materia di autotutela, anche per l'asserita scadenza del termine entro cui il Comune avrebbe potuto intervenire sulla SCIA (sul tema, l'approfondimento dedicato a [SCIA consolidata e demolizioni tardive](#)), l'errata qualificazione delle opere come soppalco e la propria estraneità a un provvedimento di cui non sarebbe destinatario e che non potrebbe eseguire.

Il Comune ha eccepito che il ricorso non potesse proseguire, perché l'attuale proprietario aveva già eseguito spontaneamente l'ordine di ripristino, e ne ha contestato comunque la fondatezza. Il progettista ha replicato che il suo interesse permaneva, perché gli serviva a evitare le sanzioni e la responsabilità disciplinare previste per il suo ruolo.

## **Responsabilità del progettista nella SCIA: cosa prevede l'art. 29 del Testo Unico Edilizia**

Il perimetro normativo della vicenda è segnato dall'art. 29 del Testo Unico Edilizia, che distribuisce la responsabilità tra i soggetti dell'intervento. Titolare del permesso di costruire, committente e costruttore rispondono della conformità delle opere alla normativa urbanistica e alle previsioni di piano e sono tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e, in solido, alle spese per l'esecuzione in danno in caso di demolizione, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso, mentre il direttore dei lavori risponde con loro della conformità al permesso e alle modalità esecutive.

Per il progettista la norma detta una regola a sé. Il comma 3 stabilisce che, per le opere realizzate con segnalazione certificata di inizio attività, egli assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli artt. 359 e 481 del codice penale, con il richiamo al reato di falsità ideologica in certificati commessa da chi esercita quel servizio, e che in caso di dichiarazioni non veritiere nella relazione dell'art. 23, comma 1, l'amministrazione ne informa l'Ordine per le sanzioni disciplinari. Quella relazione assevera la conformità delle opere agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati e ai regolamenti edilizi vigenti, oltre al rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie.

Sul versante processuale, l'art. 35, comma 1, lett. c), del codice del processo amministrativo (D.Lgs. n. 104/2010) rende improcedibile il ricorso quando nel corso del giudizio sopravviene il difetto di interesse alla decisione, mentre l'art. 34, comma 3, prevede che, quando l'annullamento non è più utile per il ricorrente, il giudice accerti l'illegittimità dell'atto se sussiste l'interesse ai fini risarcitori.

## **Legittimazione del progettista contro l'ordine di demolizione: il criterio del TAR Toscana**

Nel caso oggetto della sentenza, i giudici partono dalla stessa norma su cui il progettista aveva fondato il proprio ricorso, l'art. 29 del Testo Unico Edilizia, e la leggono per quello che dice. Il progettista ne risponde soltanto nell'ipotesi del comma 3, quando la relazione che accompagna la SCIA contiene dichiarazioni non veritiere su ciò che assevera, ed è per quelle false dichiarazioni che si espone alla responsabilità penale e a quella disciplinare.

Da qui discende la legittimazione. Il professionista può vantare una posizione qualificata e differenziata rispetto al potere repressivo del Comune, e non un mero interesse di fatto, solo se ricorrono quelle condizioni; se la relazione è veritiera manca persino l'eventualità futura di una responsabilità, e con essa il titolo per ricorrere.

Per il TAR la relazione presentata in variante non contiene dichiarazioni false. Indicava un c.d. palco morto che il Comune ha considerato un soppalco, ma la consistenza materiale dell'intervento rispetto al progetto non è in discussione e la divergenza riguarda soltanto la qualificazione giuridica, che non può valere come falsa dichiarazione. È una valutazione che i giudici compiono in via incidentale, quanto alla rilevanza penale e disciplinare della relazione ai fini dell'art. 29, e da cui ricavano la carenza di legittimazione del progettista.

Sul giudizio pesa anche la demolizione eseguita spontaneamente dal proprietario, circostanza allegata dal Comune e non contestata dal ricorrente, che toglie utilità a un ricorso limitato alla domanda di annullamento, come accade quando a proporlo non è il proprietario. Né il progettista può ripiegare sull'art. 34, comma 3, perché l'accertamento a fini risarcitori non riguarda chi non è il danneggiato.

## **Palco morto o soppalco: cosa cambia per chi firma la relazione asseverata**

Guardata con gli occhi del progettista, la vicenda lascia aperta proprio la domanda da cui era partita. Se quel manufatto fosse un palco morto o un soppalco i giudici non l'hanno stabilito, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno della legittimazione al ricorso, e senza risposta restano anche le censure sull'autotutela, sul termine per intervenire sulla SCIA e sull'estraneità del progettista all'ordine.

Anche se la pronuncia non lo affronta, sul piano sistematico un riferimento esiste. Le definizioni uniformi del Regolamento Edilizio Tipo, adottato con l'Intesa del 20 ottobre 2016, descrivono il soppalco come partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso. Nella prassi è la praticabilità a separarlo dal palco morto, inteso come semplice ripiano di deposito, ed è su un dato di questo genere che tecnico e ufficio possono leggere diversamente la stessa opera senza che nessuno dei due attesti il falso.

Per chi firma ne discende, al di là di quanto la sentenza dica espressamente, un'indicazione di metodo. La veridicità della relazione si misura sui fatti, cioè sulla consistenza dell'opera rispetto al progetto, mentre la

qualificazione giuridica resta una valutazione che il Comune può non condividere. Il criterio protegge chi ha rappresentato l'opera per ciò che è, e non copre chi ne abbia descritto una consistenza diversa.

### **Ordine di demolizione e ricorso del tecnico: le conclusioni operative**

In conclusione, il TAR Toscana ha dichiarato inammissibile il ricorso del progettista per difetto originario di legittimazione, pur avendone rilevato anche l'improcedibilità per la spontanea demolizione eseguita dal proprietario.

La decisione non arriva da sola. Lo stesso giorno, con una sentenza gemella, la medesima sezione ha dichiarato inammissibile anche il ricorso del direttore dei lavori contro quell'ordine, osservando che la sua responsabilità nell'art. 29 è legata alle prescrizioni del permesso di costruire, che la SCIA non contiene. Messe una accanto all'altra, le due pronunce disegnano un perimetro netto per i tecnici, che possono contestare l'ordine di demolizione solo quando su di loro può gravare una responsabilità personale che la legge collega a quell'intervento, e non per il fatto di averlo progettato o diretto.

Ne viene fuori un paradosso che la sentenza non dichiara ma che il suo criterio porta con sé. Il progettista avrebbe titolo a difendere in giudizio la propria opera solo se avesse attestato il falso, mentre chi ha detto il vero, proprio per questo, resta fuori dal processo.

### **Progettista e ordine di demolizione: le domande più frequenti**

#### **Il progettista può impugnare l'ordine di demolizione di opere realizzate con SCIA?**

Secondo il TAR Toscana (sentenza n. 1882/2026), il progettista è legittimato a impugnarlo solo se la relazione asseverata contiene dichiarazioni non veritiere, perché soltanto in quel caso l'art. 29, comma 3, del d.P.R. n. 380/2001 lo espone a responsabilità penale e disciplinare. Altrimenti il suo è un mero interesse di fatto, che non basta per ricorrere.

#### **La relazione asseverata è falsa se il Comune qualifica diversamente le opere?**

Secondo il TAR Toscana no, se la consistenza materiale dell'opera rispetto al progetto non è in discussione, perché la divergenza riguarda soltanto la qualificazione giuridica, come nel caso del palco morto ritenuto dal Comune un soppalco. È una valutazione che il TAR compie in via incidentale, nel giudizio sulla legittimazione del progettista a ricorrere.

#### **Cosa succede al ricorso se il proprietario esegue spontaneamente l'ordine di demolizione?**

Per il TAR Toscana il ricorso del progettista, che non è proprietario e chiede il solo annullamento dell'ordine, diventa improcedibile. Né il giudice può accertare comunque l'illegittimità dell'atto in base all'art. 34, comma 3, del codice del processo amministrativo, che secondo la sentenza non si applica a chi non è il danneggiato.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*