

Relazione tecnica vs Tavole di progetto, per il Consiglio di Stato vince la relazione

Con la sentenza n. 7070/2026 Palazzo Spada afferma che, se relazione tecnica e tavole di progetto divergono, conta ciò che il tecnico ha scritto e asseverato. Una zona urbanistica dichiarata in modo non veritiero consente così di annullare il permesso di costruire anche oltre il termine dell'art. 21-nonies, senza giudicato penale, mentre l'area con vincolo espropriativo decaduto resta zona bianca ed esclude la demolizione e ricostruzione con ampliamento.

di [Redazione tecnica](#) – 29.09.2026

Se la relazione tecnica dice una cosa e le tavole di progetto un'altra, quale vale per il Comune? Il permesso di costruire può essere annullato dopo anni, anche senza una condanna penale? E se l'ufficio non si è accorto dell'errore, il titolo è salvo?

A questi interrogativi risponde il Consiglio di Stato con la sentenza n. 7070 del 24 settembre 2026, che chiarisce uno degli aspetti più sottovalutati quando si presenta un progetto edilizio, perché in caso di discordanza tra **relazione tecnica e tavole di progetto** prevale ciò che il tecnico ha scritto, non ciò che ha disegnato. Per committente e progettista significa che un'indicazione non veritiera della zona urbanistica, ripetuta nelle relazioni asseverate, può costare l'annullamento del permesso di costruire anche a distanza di anni. Non bastano a salvarlo le planimetrie corrette, la mancata verifica dell'ufficio, le varianti in SCIA o il dissequestro dell'immobile in sede penale.

Non ci si può più appoggiare, insomma, sugli elaborati grafici per rimediare a una relazione non veritiera, né attendere una condanna penale per sentirsi al riparo. La giurisprudenza, richiamata anche dalla Corte Costituzionale, dà rilievo alla falsa rappresentazione dei fatti che l'amministrazione accerta in modo inequivocabile con i propri mezzi.

La pronuncia affronta, inoltre, altri due aspetti meritevoli di interesse, perché esclude che la fascia di terreno su cui è decaduto il vincolo per una strada di progetto recuperi la destinazione del resto del lotto, e perché nega all'impresa colpita da interdittiva antimafia la possibilità di restare titolare di un permesso di costruire.

Demolizione e ricostruzione con varianti in SCIA: la vicenda

La vicenda trae origine da un'istanza presentata nel 2017 dai proprietari di due fabbricati, nei quali si svolgeva una piccola attività artigianale con deposito. Chiedevano il cambio di destinazione in residenziale e la demolizione e ricostruzione con ampliamento, avvalendosi delle norme di piano e della legge regionale sul Piano casa. Il permesso è stato rilasciato nel 2020 alla società promissaria acquirente, che ha poi presentato due SCIA in variante.

A circa venti mesi dal rilascio il Comune ha avviato l'autotutela e, alla fine del 2022, ha annullato il permesso e le varianti. In testa alle ragioni c'era la falsa rappresentazione dello stato dei luoghi, dato che le relazioni del tecnico dichiaravano l'intero lotto in zona B1, mentre una fascia dell'area era destinata a viabilità di progetto con un vincolo ormai decaduto. Si aggiungevano altri rilievi, compresa l'interdittiva antimafia che aveva colpito la società, e l'interesse pubblico era motivato sul carico urbanistico di tredici alloggi al posto dell'attività artigianale.

Respinti i ricorsi dal TAR Campania, la società e i proprietari hanno proposto appello. Sostenevano che l'area ricadesse interamente in zona B1, che mancassero dolo e colpa grave e che un'istruttoria attenta avrebbe fatto emergere il vincolo, anche perché le planimetrie rappresentavano correttamente la zona. Invocavano, inoltre, il regime delle aree prive di piani attuativi e il dissequestro penale dell'immobile, e contestavano l'autotutela sulle SCIA e l'interdittiva.

Annullamento in autotutela oltre il termine: cosa prevede l'art. 21-nonies

L'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 consente l'annullamento d'ufficio entro un termine ragionevole, che nella versione applicabile al caso non poteva superare i dodici mesi. Il comma 2-bis permette di superarlo per i provvedimenti conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni sostitutive false o mendaci per effetto di condotte costituenti reato, accertate con sentenza passata in

giudicato. La pronuncia non lo affronta, ma la Legge n. 182/2025 ha poi ridotto il termine a sei mesi, lasciando immutato il riferimento del comma 2-bis al giudicato penale.

Sul versante urbanistico rileva l'art. 9 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) sull'attività edilizia in assenza di pianificazione, le c.d. zone bianche. Il comma 1 vi ammette la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo di singole unità immobiliari e, fuori dai centri abitati, una nuova edificazione entro 0,03 metri cubi per metro quadro. Il comma 2 consente la ristrutturazione edilizia nelle aree prive di piani attuativi, subordinandola, quando riguarda interi edifici e modifica fino al 25 per cento delle destinazioni, a un atto d'obbligo trascritto a favore del Comune su prezzi, canoni e oneri. Sullo sfondo resta il dovere di collaborazione e buona fede dell'art. 1, comma 2-bis, della stessa Legge n. 241/1990.

Relazione tecnica o tavole di progetto: quale prevale per il Consiglio di Stato

Alla luce di questo quadro, i giudici ribadiscono che il termine per l'annullamento tutela l'affidamento del privato, e che nessun affidamento può nascere da una rappresentazione non corrispondente al vero. Non occorre, quindi, un accertamento penale definitivo, bastando che la prospettazione non veritiera abbia indotto l'amministrazione in errore e che la falsità sia verificata in modo inequivocabile con i mezzi dell'ente. La Corte Costituzionale (sentenza n. 88/2025) ricorda che in questi casi l'errore non è imputabile all'amministrazione, neppure a titolo di concorso. Sulla scia dell'Adunanza Plenaria (sentenza n. 8/2017), per motivare basta il documentato richiamo alla prospettazione non veritiera.

Palazzo Spada prescinde dalla volontarietà della condotta. Pesa il fatto che otto relazioni, in parte asseverate e dunque dotate di un'efficacia probatoria rafforzata, abbiano dichiarato in modo costante la zona B1, mentre il certificato di destinazione urbanistica e lo stralcio del piano evidenziavano la fascia di viabilità. Non conta che l'ufficio non se ne sia accorto, perché il richiedente ha violato il dovere di clare loqui. La mancata dimostrazione dei presupposti, oggetto di un precedente invocato dagli appellanti, resta cosa diversa dalla loro falsa rappresentazione.

Quanto alle planimetrie, i giudici d'appello richiamano un proprio precedente (Consiglio di Stato, sentenza n. 5416/2023) e affermano che, quando la relazione tecnica e le tavole progettuali divergono, prevale la relazione. Vale lo stesso principio che nei piani urbanistici fa prevalere la parte normativa su quella grafica, perché il dato letterale formulato in modo univoco vale più del segno grafico. La buona fede impone di rappresentare lo stato di fatto in modo veritiero e coerente, non corretto nelle planimetrie ed errato nelle relazioni.

La decadenza del vincolo espropriativo, poi, non fa rivivere la destinazione precedente (Consiglio di Stato, sentenza n. 856/2023). La fascia diventa zona bianca, soggetta all'art. 9, comma 1, dove un intervento di demolizione e ricostruzione come quello in esame non può essere realizzato, e il lotto perde l'omogeneità richiesta dal regolamento edilizio per il calcolo degli indici. Il richiamo al comma 2 cade, visto che gli appellanti non menzionano neppure l'atto d'obbligo trascritto, e il nuovo piano comunale, successivo al titolo, è irrilevante.

La motivazione sul carico urbanistico regge, e le varianti in SCIA non sfuggono all'autotutela. Scaduto il termine inibitorio, l'amministrazione conserva un potere residuale che segue i principi degli artt. 21-quinquies e 21-nonies, senza il quale verrebbe meno la vigilanza dell'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001. Il dissequestro penale segna soltanto il venir meno di una misura cautelare, non una dichiarazione di legittimità dell'intervento.

Infine, il permesso di costruire rilasciato a un'impresa rientra tra i provvedimenti abilitativi dell'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 (Codice Antimafia), per cui l'interdittiva determina l'incapacità dell'impresa a esserne titolare (Adunanza Plenaria, sentenza n. 3/2018). Non rileva il successivo provvedimento prefettizio sulle misure di prevenzione collaborativa, che esprime una valutazione aggiornata e non l'insussistenza dei presupposti.

Relazione asseverata e zona urbanistica: cosa deve verificare il progettista

Dal punto di vista tecnico, la pronuncia rovescia l'idea che le tavole siano il cuore del progetto e la relazione un accompagnamento descrittivo. È con la dichiarazione asseverata, che l'art. 20 del d.P.R. n. 380/2001 pone a corredo della domanda, che il progettista attesta la conformità del progetto agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi, e dunque zona omogenea e indici. Qui le relazioni attestavano la zona B1 senza alcuna motivazione su una sua presunta reviviscenza.

Sul piano operativo, ogni fascia destinata a viabilità o a opere pubbliche va verificata sul certificato di destinazione urbanistica e sullo strumento vigente, senza presumere che la decadenza del vincolo restituisca la precedente capacità edificatoria. Quando il regolamento edilizio, come nel caso deciso, richiede l'omogeneità urbanistica del lotto, la sua assenza va dichiarata e gli indici vanno calcolati di conseguenza, perché la coerenza tra testo e grafici diventa essa stessa un requisito di tenuta del titolo.

Annullamento del permesso di costruire per falsa rappresentazione: cosa cambia

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto gli appelli riuniti, confermando le sentenze del TAR Campania e, con esse, l'annullamento del titolo e delle due varianti in SCIA.

La pronuncia impone di trattare la relazione tecnica come il luogo in cui si assume la responsabilità dei presupposti del titolo, non come un adempimento di contorno. Il rischio ricade anche sull'impresa che subentra e su chi acquista, perché un immobile realizzato con un titolo annullato resta privo del documento su cui fondare lo stato legittimo.

La decisione segue un orientamento consolidato, che la Consulta ha richiamato, e acquista un peso maggiore ora che il termine ordinario si è ridotto a sei mesi. Quel termine protegge chi ha detto il vero, non chi ha disegnato bene e scritto male.

Relazione tecnica, autotutela e zone bianche: le domande più frequenti

Cosa succede se la relazione tecnica contrasta con gli elaborati grafici?

Secondo il Consiglio di Stato (sentenza n. 7070/2026) prevale la relazione tecnica allegata alla domanda, se formulata in modo univoco, per lo stesso principio che nei piani urbanistici fa prevalere la parte normativa su quella grafica. Le planimetrie corrette non bastano, quindi, a correggere una relazione che attesta una zona urbanistica diversa da quella reale.

Entro quanto tempo il Comune può annullare un permesso di costruire?

L'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 fissa un termine ragionevole, oggi non superiore a sei mesi dall'adozione del titolo dopo la Legge n. 182/2025. Il termine può essere superato per i titoli ottenuti con false rappresentazioni e, secondo il Consiglio di Stato, anche senza giudicato penale, quando la falsa descrizione di fatti oggettivamente verificabili ha indotto in errore l'amministrazione ed è da questa accertata in modo inequivocabile.

Un'area con vincolo espropriativo decaduto torna edificabile?

Non con la destinazione precedente, perché la decadenza del vincolo non la fa rivivere e l'area diventa zona bianca, soggetta ai limiti dell'art. 9 del d.P.R. n. 380/2001. Per il Consiglio di Stato (sentenza n. 7070/2026) quei limiti escludono una demolizione e ricostruzione con ampliamento.