SCIA consolidata, il Comune non può annullarla oltre il termine senza indicare il falso

Il Consiglio di Stato (sentenza n. 7249/2026) conferma l'annullamento della dichiarazione di inefficacia di una SCIA con ampliamento adottata oltre il termine dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, oggi ridotto a sei mesi. Se il provvedimento non indica in modo puntuale la falsa rappresentazione dei fatti e l'interesse pubblico, una contestazione sul calcolo del volume preesistente non basta, e la motivazione non si può integrare in giudizio.

di Redazione tecnica – 05.10.2026

Annullamento della SCIA in autotutela a lavori finiti, il Comune può ancora intervenire quando i termini sono scaduti? Se l'ufficio tecnico contesta il calcolo del volume preesistente, è già falsa rappresentazione dei fatti? E se il provvedimento è generico, il Comune può rimediare in giudizio?

La risposta arriva dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 7249 del 1 ottobre 2026, che chiarisce un aspetto sottovalutato dell'annullamento della SCIA in autotutela, ovvero che oltre il termine di legge il Comune deve indicare in che cosa consista la falsa rappresentazione dei fatti, senza fermarsi a contestare il calcolo del volume preesistente. Per chi ha presentato la segnalazione e chiuso il cantiere, significa che una dichiarazione di inefficacia tardiva, fondata su generiche «discordanze» e «non conformità», non regge, anche se il Comune ha chiesto documenti e inviato diffide durante il procedimento.

Il termine per l'autotutela non si scavalca evocando il falso, ma indicando nel provvedimento dove stia il falso e perché l'interesse pubblico imponga di rimuovere il titolo. È la lettura che i giudici danno dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, la norma che governa l'annullamento d'ufficio una volta scaduti i termini del controllo.

Né il Comune può recuperare in giudizio, con le proprie difese, la motivazione che il provvedimento non contiene; e neppure le diffide inviate durante l'istruttoria obbligano il titolare a impugnarle subito, perché restano passaggi interni che si contestano insieme alla decisione finale.

SCIA alternativa e ampliamento con il Piano Casa: la vicenda

Tutto è cominciato nel 2020, quando un'impresa ha presentato al Comune una SCIA alternativa al permesso di costruire per lavori di manutenzione straordinaria con ampliamento, avvalendosi del bonus volumetrico della legge regionale sulla casa (c.d. Piano Casa), per insediare uno showroom di automobili con annesso affittacamere, destinato a sostituire l'originaria attività di ristorazione. La comunicazione di fine lavori è stata protocollata nel febbraio 2021.

Nell'autunno del 2021 il Comune ha rilevato carenze e criticità, ha chiesto di documentare lo stato di avanzamento di lavori in realtà già conclusi e ha ricevuto una relazione tecnica che giudicava laconica sulla legittimità del fabbricato preesistente. Ha poi segnalato discordanze tra lo stato assentito e accatastato e quello dichiarato ante operam, intimando di conformare l'attività edilizia. Le controdeduzioni del 2022 non hanno convinto l'ufficio e, nel novembre di quell'anno, la SCIA è stata dichiarata inefficace.

In primo grado il TAR Puglia (sentenza n. 398/2024) ha accolto il ricorso dell'impresa, ritenendo che non occorresse impugnare autonomamente gli atti precedenti e che il termine per l'annullamento fosse decorso, perché non era stata contestata alcuna falsa rappresentazione dei fatti e non erano state indicate le ragioni di interesse pubblico. In appello il Comune ha sostenuto che le note del 2021 fossero già lesive e andassero impugnate per tempo, e che la SCIA dichiarasse una consistenza maggiore di quella reale, perché porzioni demolite nel 2017 sarebbero state ricostruite e il loro volume usato come base per l'ampliamento del 25%, mentre la rimozione delle pareti di chiusura di una tettoia avrebbe fatto venir meno il volume chiuso a suo tempo condonato. Ha aggiunto il contrasto dell'affittacamere con la destinazione produttiva della zona e ha negato qualsiasi affidamento, perché la segnalazione si sarebbe basata su una documentazione infedele.

Autotutela sulla SCIA: il termine dell'art. 21-nonies e la falsa rappresentazione

Il perimetro normativo della vicenda è segnato dall'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, che consente di annullare d'ufficio un provvedimento illegittimo, sussistendone le ragioni di interesse pubblico, entro un

termine ragionevole. Per i provvedimenti di autorizzazione o di attribuzione di vantaggi economici la legge fissa anche un tetto massimo, ed è su questo limite che si è giocata la controversia.

Quel tetto è cambiato più volte. La Legge n. 124/2015 lo ha fissato in diciotto mesi, introducendo anche il comma 2-bis; il Decreto-Legge n. 77/2021 (Decreto Semplificazioni bis) lo ha ridotto a dodici, ed è questa la misura che la sentenza applica in ragione dell'epoca dei fatti; dal 18 dicembre 2025 la Legge n. 182/2025 (Legge Semplificazioni 2025) lo ha portato a sei mesi, nel comma 1 come nel comma 2-bis.

Oltre quel limite opera il comma 2-bis, che consente di annullare anche dopo i sei mesi 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 segnalazione della vicenda era una SCIA alternativa al permesso di costruire, disciplinata dall'art. 23 del d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), che va presentata almeno trenta giorni prima dell'inizio dei lavori; entro quel termine, se manca una delle condizioni richieste, il Comune notifica l'ordine motivato di non effettuare l'intervento. La pronuncia esamina l'inefficacia dichiarata a lavori conclusi alla luce del regime generale dell'autotutela, senza soffermarsi sulle peculiarità di quel modello.

Il Comune può annullare la SCIA dopo 12 mesi? I principi del Consiglio di Stato

Il punto fermo da cui partono i giudici è la documentazione allegata alla segnalazione, con tutti i titoli di provenienza, inclusa la concessione in sanatoria del 1994 che, per Palazzo Spada, cristallizza lo stato legittimo dell'immobile. Secondo i giudici, né le note del 2021 né il provvedimento finale hanno considerato che il vano ormai demolito aveva fruito del bonus volumetrico regionale calcolato sul volume risultante dai lavori assentiti con la SCIA del 2017.

Il passaggio decisivo è però un altro. Né il provvedimento né le note precedenti dicono quali siano, nei fatti, la «non conformità» e le «discordanze» che dovrebbero integrare la falsa rappresentazione dei fatti, e l'atto non è motivato sotto il profilo dell'interesse pubblico, come richiede, secondo i giudici, lo schema dell'art. 21-nonies per legittimare un annullamento oltre il termine. Il Comune, osserva Palazzo Spada, avrebbe dovuto chiedere chiarimenti all'interessata per disporre di un quadro istruttorio compiuto.

Tutt'al più, nel provvedimento si rinviene una contestazione sulla modalità di calcolo del volume preesistente su cui computare il bonus, e una contestazione di questo tipo non consente di superare il termine dei dodici mesi. Le difese svolte in giudizio, aggiunge il Consiglio di Stato, non possono integrare la motivazione dell'atto, perché si tratterebbe di un'integrazione postuma, come tale inammissibile.

Infondato anche il motivo sulla destinazione urbanistica. La contrarietà dell'ampliamento al piano regolatore compare soltanto come richiamo a una comunicazione del 2021, senza dire in che cosa consista, con una motivazione che i giudici d'appello definiscono pressoché inesistente e che andava invece espressa compiutamente nell'atto, mentre manca anche negli atti presupposti.

Le note del 2021, infine, sono atti endoprocedimentali, con cui il Comune diffidava dall'inizio o dalla prosecuzione di lavori pacificamente già conclusi. Il procedimento si è chiuso soltanto con la dichiarazione di inefficacia, per cui quelle note sono state legittimamente impugnate insieme a essa, come atti presupposti.

Calcolo del volume preesistente e stato legittimo: la lettura tecnica

Dal punto di vista tecnico, il nodo sollevato dal Comune era tutt'altro che marginale, perché riguardava volumi demoliti e ricostruiti, la chiusura di una tettoia e la base di calcolo dell'incremento. La legittimità di quel computo non è stata in realtà decisa fino in fondo, perché la pronuncia si è arrestata prima, sul terreno della motivazione e dell'istruttoria, constatando che l'atto non dice dove stia la falsa rappresentazione.

Sul piano sistematico, la pronuncia richiama lo stato legittimo cristallizzato dalla concessione in sanatoria senza soffermarsi sull'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia, che lo individua nel titolo che ha previsto o legittimato la costruzione, o in quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento sull'intero immobile, a condizione che l'amministrazione abbia allora verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi per interventi parziali. Una relazione che allega i titoli senza spiegare come se ne ricavi il volume di partenza lascia spazio alle contestazioni. Su questi aspetti il volume «Regolarità edilizia e catastale nelle compravendite immobiliari» offre un percorso di verifica dei titoli.

Per gli uffici tecnici l'indicazione è complementare. I dubbi sul volume preesistente vanno sciolti nei 30 giorni del controllo, chiedendo chiarimenti al progettista, perché dopo, sulla segnalazione, resta soltanto la via stretta dell'autotutela, con l'onere di indicare nell'atto difformità puntuali e interesse pubblico. Non basta, a termine scaduto, una semplice declaratoria di inefficacia, come ha ricordato il TAR Sicilia (sentenza n. 2207/2026).

SCIA consolidata e affidamento: cosa cambia per Comuni e progettisti

In conclusione, il Consiglio di Stato ha respinto l'appello del Comune, confermando la sentenza del TAR Puglia che aveva annullato la dichiarazione di inefficacia della SCIA.

La postura che la pronuncia impone è di metodo. Il Comune che intende rimettere in discussione una segnalazione consolidata deve costruire un provvedimento che regga da solo, indicando quali dati siano falsi e quale interesse pubblico giustifichi il sacrificio dell'affidamento, senza contare sulle difese in giudizio. Né può introdurre nel provvedimento finale contestazioni mai anticipate nell'avvio del procedimento, che il Consiglio di Stato (sentenza n. 5210/2026) ha già ritenuto illegittime.

In una prospettiva di sistema, la pronuncia va letta accanto a quelle che hanno ammesso l'intervento sulla SCIA oltre i termini quando la segnalazione poggiava su una rappresentazione non veritiera, come Consiglio di Stato (sentenza n. 6891/2025 e sentenza n. 155/2026). La decisione in commento ne fissa il rovescio, perché il falso apre la strada solo se l'atto lo individua; intanto il legislatore ha dimezzato il termine. Passato quel tempo, la SCIA non diventa intoccabile, ma chi vuole toccarla deve sapere esattamente dove mettere le mani.

Annullamento della SCIA in autotutela: le domande più frequenti

Entro quanto tempo il Comune può annullare una SCIA edilizia?

Per la SCIA disciplinata dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, scaduti i 30 giorni del controllo il Comune può vietare l'attività o rimuoverne gli effetti solo alle condizioni dell'art. 21-nonies, cioè per un vizio di legittimità, con ragioni di interesse pubblico e tenendo conto degli interessi dei destinatari, entro un termine ragionevole e comunque non oltre sei mesi (dodici prima del 18 dicembre 2025), decorrenti dalla scadenza del termine di controllo secondo il D.Lgs. n. 222/2016. Restano salve le ipotesi di falso previste dal comma 2-bis e la vigilanza e le sanzioni del d.P.R. n. 380/2001.

Basta una contestazione sul calcolo del volume preesistente per superare il termine?

No. Secondo il Consiglio di Stato (sentenza n. 7249/2026), una contestazione sulle modalità di calcolo del volume preesistente non consente da sola di superare il termine, perché il provvedimento deve specificare in che cosa consista la falsa rappresentazione dei fatti ed essere motivato sull'interesse pubblico.

Il Comune può integrare la motivazione durante il processo?

Nel caso deciso dal Consiglio di Stato (sentenza n. 7249/2026), no. Le difese svolte dal Comune in giudizio non possono integrare la motivazione del provvedimento, perché si tratterebbe di un'integrazione postuma, come tale inammissibile.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*