

SCIA edilizia e demolizione tardiva: il TAR limita i poteri del Comune

Il TAR Toscana (sentenza n. 795/2026) chiarisce che, in presenza di una SCIA edilizia non tempestivamente contestata, il generale potere di vigilanza previsto dal d.P.R. n. 380/2001 deve comunque confrontarsi con i limiti e le garanzie dell'art. 19 della Legge n. 241/1990.

di [Gianluca Oreto](#) – 18.05.2026

Un Comune può ordinare la demolizione di un'opera realizzata con **SCIA edilizia** molti anni dopo la presentazione della pratica? Il generale **potere di vigilanza edilizia** previsto dal **d.P.R. n. 380/2001** consente davvero all'amministrazione di **intervenire senza limiti temporali** anche quando l'intervento era stato correttamente rappresentato nella SCIA? E cosa accade se i presunti profili di illegittimità edilizia emergono soltanto durante un **successivo controllo** su un'attività commerciale o agrituristica?

Sono domande che negli ultimi anni hanno assunto un peso sempre maggiore nella pratica professionale, soprattutto a seguito del **progressivo spostamento** del controllo pubblico dalla fase autorizzatoria preventiva a quella successiva. Ed è proprio su questo terreno che si inserisce la **sentenza del TAR Toscana, sez. di Firenze, n. 795 del 27 aprile 2026**, che affronta uno dei temi oggi più delicati in edilizia, cioè il rapporto tra SCIA edilizia, autotutela amministrativa e vigilanza urbanistico-edilizia.

SCIA per manufatto agricolo e successivo ordine di demolizione

La vicenda riguardava un'azienda agricola che nel giugno 2019 aveva presentato una SCIA ai sensi dell'art. 70, comma 3, lett. a), della L.R. Toscana n. 65/2014 per l'installazione di un **annesso agricolo strutturalmente precario** da destinare alla preparazione di alimenti e al consumo in loco da parte dei clienti. Successivamente era stata presentata una **variante** relativa a una modesta rototraslazione del manufatto e la Direzione Urbanistica comunale aveva espresso una **valutazione favorevole** della pratica, dichiarandone l'archiviazione con esito positivo.

Una volta realizzato il manufatto, nel giugno 2023 i titolari avevano poi presentato una **ulteriore SCIA** per l'avvio di **attività agrituristica** relativa alla ristorazione connessa alle aziende agricole per degustazioni e assaggi da svolgersi anche con l'ausilio dell'annesso installato in base alle precedenti SCIA edilizie.

È stato proprio durante un controllo a campione sulla **SCIA commerciale** che la Direzione Attività economiche e turismo del Comune ha richiesto agli uffici urbanistici una **verifica di regolarità sostanziale sotto il profilo edilizio della pratica**. A seguito di tale controllo l'amministrazione ha ritenuto che il manufatto risulterebbe **privo di titolo edilizio**, sostenendo che l'art. 60 delle NTA del regolamento urbanistico comunale consentisse soltanto installazioni temporanee di durata biennale e contestando inoltre il mancato rispetto dei requisiti dimensionali previsti dal regolamento edilizio per gli ambienti di lavoro, avendo il manufatto altezza inferiore a 2,70 metri e superficie inferiore a 9 metri quadrati.

Da qui sono derivati due distinti provvedimenti. Da un lato l'**ordine di demolizione** emesso nel settembre 2025, dall'altro il **divieto di prosecuzione dell'attività commerciale** adottato nel mese successivo.

I ricorrenti hanno quindi impugnato gli atti sostenendo principalmente la **tardività dell'intervento** repressivo comunale, evidenziando che la SCIA edilizia rappresentava in modo esplicito sia la durata ultrabiennale del manufatto sia la destinazione dell'annesso alla vendita di prodotti e alla preparazione di piatti semplici con prodotti aziendali.

Art. 19 della Legge n. 241/1990 e poteri di controllo sulla SCIA edilizia

Per comprendere la decisione del TAR è necessario partire dalla **disciplina generale della SCIA** contenuta nell'art. 19 della **Legge n. 241/1990**, disposizione che negli ultimi anni ha modificato profondamente il sistema dei controlli amministrativi in edilizia.

La SCIA consente infatti al privato di **iniziare immediatamente l'attività** dalla data di presentazione della segnalazione, spostando il controllo dell'amministrazione da una fase preventiva a una successiva. Proprio per questo motivo il legislatore ha previsto un sistema di verifiche scandito da termini ben precisi.

Nel settore edilizio, ai sensi del comma 6-bis dell'art. 19, il **termine ordinario** per l'esercizio del controllo è pari a trenta giorni. Entro questo periodo il Comune può verificare la **conformità urbanistica ed edilizia** dell'intervento e adottare eventuali provvedimenti interdittivi o ripristinatori.

Decorso il termine ordinario di controllo entra invece in gioco il diverso meccanismo previsto dal comma 4 dell'art. 19 che richiama l'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 in materia di **autotutela amministrativa**.

Sul piano edilizio assume poi rilievo anche l'art. 27 del **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)** relativo alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, disposizione tradizionalmente richiamata per sostenere la possibilità di **reprimere gli abusi edilizi** anche a distanza di molti anni dalla loro realizzazione.

La controversia esaminata dal TAR Toscana nasce proprio dal **rapporto tra queste disposizioni** e dalla necessità di individuare quali siano i **limiti entro i quali il Comune possa intervenire** nei confronti di opere realizzate sulla base di una SCIA non tempestivamente contestata.

I principi espressi dal TAR Toscana sulla SCIA edilizia

Secondo il TAR Toscana, i **poteri di controllo** sulle opere edilizie realizzate mediante SCIA sono espressamente tipizzati dai commi 3 e 4 dell'art. 19 della Legge n. 241/1990 e devono necessariamente esercitarsi entro gli **schemi previsti** da tali disposizioni.

La sentenza chiarisce infatti che il comma 3 disciplina il **controllo ordinario di conformità urbanistica ed edilizia** da esercitarsi entro trenta giorni dalla presentazione della SCIA, termine entro il quale l'amministrazione può adottare provvedimenti inibitori e ripristinatori. Il successivo comma 4 consente invece un intervento successivo soltanto attraverso una **valutazione più complessa** riconducibile al modello dell'autotutela amministrativa previsto dall'**art. 21-nonies della Legge n. 241/1990** e comunque entro il termine previsto dalla stessa disposizione, fatta salva l'ipotesi della **falsa rappresentazione dei fatti**.

Particolarmente rilevante è poi il passaggio in cui i giudici di primo grado affermano che **non sussistono ulteriori poteri di verifica diversi** da quelli previsti dall'art. 19 che possano condurre a sanzionare opere realizzate sulla base di una SCIA non tempestivamente inibita.

Secondo il TAR, anche quando l'amministrazione acquisisce la consapevolezza della possibile illegittimità edilizia nell'esercizio di altri poteri amministrativi, come nel caso della verifica sui requisiti per l'esercizio dell'attività agrituristica, l'adozione di misure ripristinatorie o pecuniarie resta comunque subordinata alla sussistenza dei presupposti previsti dai commi 3 e 4 dell'art. 19 della Legge n. 241/1990.

La sentenza affronta poi il rapporto con l'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 relativo alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia. Sul punto il TAR richiama il precedente del Consiglio di Stato (**sentenza 11 marzo 2022, n. 1737**), affermando che, in presenza di una SCIA, anche il generale potere di vigilanza edilizia deve conformarsi agli schemi previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990.

Secondo il Collegio, tale potere può essere esercitato **senza limiti di tempo** soltanto nei casi di **falsa rappresentazione dei fatti** oppure quando le opere realizzate oltrepassino il perimetro della SCIA (leggera o pesante) richiedendo il permesso di costruire, ipotesi che nella vicenda esaminata non ricorrevano.

Il TAR affronta inoltre anche il tema della **durata ultrabiennale** del manufatto agricolo, osservando che l'art. 70 della L.R. Toscana n. 65/2014 consentiva la realizzazione di manufatti strutturalmente precari per un periodo superiore a due anni mediante SCIA sostitutiva del permesso di costruire. Per il Collegio, quindi, l'eventuale contrasto con le previsioni del regolamento urbanistico comunale non incideva sull'efficacia temporale della SCIA, ma sulla sua eventuale legittimità, che avrebbe dovuto essere contestata tempestivamente dall'amministrazione.

Infine, il TAR ha ritenuto **tardiva anche l'inibitoria relativa alla SCIA** per l'attività agrituristica, rilevando che sia la comunicazione di avvio del procedimento sia il successivo provvedimento conclusivo erano stati adottati oltre il termine di sessanta giorni previsto dall'art. 19 della Legge n. 241/1990.

Controlli tardivi sulla SCIA e tutela dell'affidamento del privato

La parte più interessante della decisione è probabilmente quella in cui il TAR affronta il tema dell'**affidamento maturato dal privato** a seguito della presentazione della SCIA e del successivo comportamento dell'amministrazione.

Nella vicenda esaminata nella sentenza, infatti, i ricorrenti avevano **rappresentato in modo esplicito tutti gli elementi essenziali dell'intervento**. La SCIA indicava la durata ultrabiennale del manufatto, la destinazione dell'annesso alla preparazione e consumazione di alimenti e la successiva attività legata alla vendita di prodotti aziendali e alla preparazione di piatti semplici. A questo si aggiungeva anche la circostanza che il Comune avesse espresso una **valutazione favorevole della pratica edilizia in variante**, archiviandola con esito positivo.

Ed è proprio partendo da questo quadro che il TAR sviluppa uno dei passaggi più rilevanti della sentenza. Secondo il Collegio, infatti, l'eventuale contrasto tra quanto assentito mediante SCIA e le previsioni del regolamento urbanistico comunale non incideva sull'**efficacia temporale della segnalazione**, ma sulla sua eventuale **legittimità**, che avrebbe dovuto essere contestata dall'amministrazione nei termini previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990.

È un passaggio molto importante perché la sentenza chiarisce indirettamente un punto spesso al centro del contenzioso edilizio. Il **decorso del termine previsto** per il controllo della SCIA non trasforma automaticamente l'intervento in un'opera pienamente legittima sotto ogni profilo urbanistico, ma **impedisce al Comune di rimettere continuamente in discussione**, senza limiti temporali, situazioni che erano state integralmente rappresentate dal privato e conosciute dall'amministrazione.

Da questo punto di vista il TAR distingue in maniera netta le ipotesi di **opere totalmente abusive o fondate su false rappresentazioni dei fatti** dagli interventi che, pur potendo presentare profili di illegittimità urbanistica, rientrano comunque nel **perimetro applicativo della SCIA** e sono stati correttamente rappresentati all'amministrazione.

Solo nel primo caso, secondo il Collegio, il potere repressivo può continuare a essere esercitato senza limiti di tempo.

SCIA edilizia consolidata e limiti del potere repressivo del Comune

In conclusione, il TAR Toscana ha **accolto il ricorso** affermando un principio particolarmente rilevante sul piano sistematico che riguarda un **tema centrale** nel contenzioso edilizio, cioè il rapporto tra potere di vigilanza del Comune e decorso del tempo in presenza di interventi realizzati mediante SCIA.

Il TAR non nega il generale **potere repressivo** previsto dal d.P.R. n. 380/2001, ma chiarisce che la questione cambia quando l'intervento è stato **integralmente rappresentato nella SCIA** e l'amministrazione ha lasciato decorrere i termini previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990 senza adottare provvedimenti.

La decisione richiama indirettamente anche la **responsabilità tecnica** che accompagna il sistema della SCIA. Più la segnalazione è completa e trasparente nella rappresentazione dell'intervento, più si riduce lo spazio per sostenere successivamente l'esistenza di una **falsa rappresentazione dei fatti**, che resta una delle poche ipotesi in grado di **mantenere aperto il potere repressivo senza limiti temporali**.

Ed è proprio questo il punto più rilevante della pronuncia. **Il decorso del tempo non produce una sanatoria automatica dell'intervento**, ma nemmeno consente all'amministrazione di rimettere indefinitamente in discussione opere che erano state integralmente rappresentate e conosciute fin dall'origine.

FAQ – SCIA edilizia, controlli tardivi e poteri del Comune

La SCIA attribuisce un titolo edilizio definitivo e non più contestabile?

No. La SCIA resta un istituto fondato sull'autoresponsabilità del privato e sul controllo successivo dell'amministrazione. Tuttavia, decorso il termine ordinario previsto per le verifiche senza contestazioni, il Comune non può riesaminare indefinitamente situazioni integralmente rappresentate nella segnalazione senza il rispetto delle condizioni previste dalla disciplina dell'autotutela.

Qual è il termine ordinario entro cui il Comune può controllare una SCIA edilizia?

Per gli interventi edilizi il termine ordinario previsto dall'art. 19, comma 6-bis, della Legge n. 241/1990 è pari a trenta giorni. Entro questo periodo il Comune può verificare la conformità urbanistico-edilizia dell'intervento e adottare eventuali provvedimenti inibitori o ripristinatori.

Qual è il principio più importante affermato dal TAR Toscana?

Secondo il TAR Toscana, il decorso del tempo non determina una sanatoria automatica dell'intervento edilizio, ma nemmeno consente all'amministrazione di esercitare indefinitamente il potere repressivo nei confronti di opere integralmente rappresentate nella SCIA e non tempestivamente contestate, salvo i casi previsti dalla legge come la falsa rappresentazione dei fatti o l'utilizzo della SCIA fuori dai casi consentiti.

Il Comune può intervenire molti anni dopo la presentazione di una SCIA edilizia?

Non automaticamente. La sentenza del TAR Toscana n. 795/2026 chiarisce che, in presenza di una SCIA correttamente presentata e non tempestivamente contestata, il Comune non può esercitare i propri poteri repressivi prescindendo dalla disciplina prevista dall'art. 19 della Legge n. 241/1990. Decorso il termine ordinario di controllo, l'intervento successivo dell'amministrazione richiede il rispetto delle condizioni previste per l'autotutela amministrativa ai sensi dell'art. 21-nonies della stessa legge.

Il decorso del termine di controllo sulla SCIA produce una sanatoria automatica dell'intervento?

No. Il TAR precisa che il decorso del termine non comporta una sanatoria automatica dell'opera né elimina eventuali profili di illegittimità urbanistico-edilizia. Tuttavia, impedisce all'amministrazione di rimettere continuamente in discussione, senza il rispetto delle condizioni previste dalla legge, interventi che erano stati integralmente rappresentati nella SCIA.

Il potere di vigilanza edilizia previsto dall'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 può essere esercitato senza limiti temporali anche in presenza di una SCIA?

Secondo il TAR Toscana, il generale potere di vigilanza edilizia deve coordinarsi con la disciplina dell'art. 19 della Legge n. 241/1990 quando l'intervento è stato realizzato mediante SCIA. La sentenza richiama l'orientamento del Consiglio di Stato secondo cui il Comune può intervenire anche successivamente soprattutto nei casi di falsa rappresentazione dei fatti oppure quando le opere realizzate esulano dal perimetro applicativo della SCIA e richiedono un diverso titolo edilizio.

La falsa rappresentazione dei fatti consente al Comune di intervenire anche dopo molti anni?

Sì. La sentenza ribadisce che una delle principali eccezioni ai limiti temporali previsti per il controllo della SCIA riguarda proprio le ipotesi di falsa rappresentazione dei fatti. In tali casi viene meno l'affidamento maturato dal privato sulla base della segnalazione presentata.

Se la SCIA descrive in modo completo l'intervento, il privato è maggiormente tutelato?

Sì. Uno dei passaggi centrali della decisione riguarda proprio la completezza della rappresentazione progettuale. Più la SCIA descrive in maniera trasparente caratteristiche, destinazione e durata dell'intervento, più si riduce la possibilità per l'amministrazione di sostenere successivamente l'esistenza di omissioni o false rappresentazioni dei fatti.

Il Comune può contestare un intervento edilizio durante controlli svolti per altre finalità amministrative?

Può effettuare verifiche nell'ambito di altri procedimenti amministrativi, ma secondo il TAR eventuali provvedimenti repressivi in materia edilizia devono comunque rispettare i presupposti previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990. Nel caso esaminato dalla sentenza, la possibile illegittimità edilizia era emersa durante controlli collegati alla SCIA per l'attività agrituristica.