SCIA edilizia e ordine di demolizione: i limiti ai controlli tardivi del Comune

Il Consiglio di Stato distingue i poteri di vigilanza edilizia dai controlli sulla SCIA: trascorsi i 30 giorni, il Comune non può utilizzare direttamente l'ordine di demolizione per contestare opere già rappresentate nella segnalazione, senza rispettare le condizioni previste per i controlli successivi.

di Redazione tecnica – 04.11.2026

Il Comune conserva nel tempo il potere di vigilare sull'attività edilizia e di reprimere gli abusi, anche quando siano trascorsi anni dalla realizzazione delle opere. Quando però l'intervento è stato eseguito conformemente a una **SCIA edilizia** idonea a produrre effetti e l'Amministrazione ne contesta successivamente la legittimità urbanistica, l'esercizio dei poteri repressivi deve essere coordinato con la disciplina dei controlli prevista dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, senza che la natura permanente del potere di vigilanza previsto dall'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 consenta di superarne termini e condizioni.

Il **Consiglio di Stato,** con la **sentenza del 14 ottobre 2026, n. 7516**, ha affrontato il rapporto tra queste disposizioni nell'ambito di un giudizio relativo ad alcune strutture murarie realizzate lungo i balconi di un complesso residenziale. Le opere erano presenti negli elaborati di una **SCIA in variante**, ma il Comune aveva successivamente ritenuto che non potessero essere qualificate come semplici elementi decorativi e che dovessero essere considerate nel calcolo delle distanze dai confini, ordinandone la demolizione senza avere esercitato i poteri previsti per contestare la legittimità della segnalazione.

SCIA edilizia e ordine di demolizione: i limiti ai controlli tardivi del Comune

La vicenda ha riguardato un complesso residenziale di 86 unità abitative, interessato da un intervento di demolizione e ricostruzione assentito con permesso di costruire del maggio 2021 e successivamente modificato attraverso una SCIA in variante presentata nel febbraio 2023.

Il progetto originario prevedeva alcuni elementi grigliati lungo i balconi, con funzione ornamentale e possibilità di sostenere vegetazione rampicante, mentre negli elaborati della variante erano rappresentate strutture decorative costituite da pareti murarie che, sviluppandosi verticalmente lungo i prospetti, assumevano una configurazione a T.

Dopo la comunicazione di fine lavori del giugno 2023 e la presentazione della segnalazione certificata di agibilità nell'ottobre successivo, il Comune ha effettuato alcuni accertamenti a seguito della segnalazione di un terzo, ritenendo che le pareti delimitassero porzioni dei balconi utilizzabili anche per collocare impianti tecnologici a servizio delle abitazioni, con conseguenze sulla configurazione dell'edificio e sul rispetto delle **distanze dai confini**.

Nel novembre 2023 è stata quindi adottata un'**ordinanza di demolizione**, con la quale l'Amministrazione ha contestato la parziale difformità delle opere rispetto ai titoli edilizi, richiamando l'art. 34 del d.P.R. n. 380/2001 e facendo riferimento anche all'art. 33 dello stesso Testo Unico Edilizia.

La società interessata ha impugnato il provvedimento sostenendo che le strutture fossero già presenti negli elaborati della variante e che il Comune non potesse considerarle abusive senza avere esercitato i poteri previsti per contestare la legittimità della SCIA. Il TAR Calabria ha accolto il ricorso e annullato l'ordinanza, mentre l'Amministrazione ha proposto appello, insistendo sull'insufficienza della documentazione progettuale e sulla permanenza del proprio potere di vigilanza.

SCIA in variante: elaborati progettuali incompleti e falsa rappresentazione

Secondo il Comune, le strutture murarie erano state rappresentate con modalità tali da non consentire agli uffici di comprenderne immediatamente la consistenza e verificarne le conseguenze sul rispetto delle distanze, poiché risultavano indicate nelle planimetrie ma non erano adeguatamente raffigurate nelle sezioni, che avrebbero dovuto mostrarne lo sviluppo verticale.

L'Amministrazione aveva attribuito a questa scelta un possibile intento elusivo, sostenendo che la documentazione fosse sostanzialmente infedele e che la SCIA non potesse legittimare le opere.

Il Collegio ha respinto tale ricostruzione, osservando che la stessa relazione istruttoria comunale riconosceva la presenza delle pareti negli elaborati progettuali. La rappresentazione in pianta permetteva di individuarne l'ingombro e la collocazione spaziale, sicché l'eventuale insufficienza delle sezioni avrebbe dovuto indurre gli uffici a richiedere tempestivamente i necessari approfondimenti.

I giudici hanno riconosciuto che la tecnica utilizzata dal progettista potesse risultare poco efficace e censurabile sotto il profilo della correttezza e della leale collaborazione con l'Amministrazione, escludendo tuttavia che ciò fosse sufficiente a dimostrare una **falsa rappresentazione dello stato dei luoghi**.

Le carenze contestate non avevano infatti impedito di individuare le strutture nei disegni e nei modelli progettuali, né era stata dimostrata una rappresentazione sostanzialmente diversa da quanto effettivamente realizzato. La mancata indicazione delle pareti nella parte descrittiva della relazione asseverata non poteva pertanto prevalere automaticamente sulla loro presenza negli elaborati grafici, che dovevano essere esaminati complessivamente.

Il Comune disponeva quindi degli elementi necessari per verificare le caratteristiche delle opere e, ove avesse ritenuto insufficiente la documentazione, avrebbe potuto richiedere integrazioni durante i **controlli sulla SCIA**, senza ricondurre automaticamente le lacune progettuali a una dichiarazione infedele.

Controlli sulla SCIA edilizia: i 30 giorni e i poteri successivi del Comune

L'art. 19, comma 6-bis, della Legge n. 241/1990 stabilisce che, in materia edilizia, l'Amministrazione dispone di **trenta giorni** per verificare la sussistenza dei requisiti e dei presupposti della segnalazione, potendo esercitare i poteri conformativi o interdittivi previsti dal comma 3. Decorso tale termine, il comma 4 consente ulteriori interventi alle condizioni stabilite dall'art. 21-nonies, che richiede una valutazione delle ragioni di interesse pubblico e degli interessi dei soggetti coinvolti.

La SCIA era stata presentata il 24 febbraio 2023 e gli accertamenti comunali erano stati effettuati nel novembre dello stesso anno, quando non era ancora trascorso il termine annuale previsto dall'art. 21-nonies nella formulazione allora vigente.

Il Comune avrebbe pertanto potuto esercitare i **poteri di controllo successivi** previsti dall'art. 19, comma 4, contestando la presunta incompatibilità delle opere con la disciplina urbanistica attraverso il procedimento stabilito dalla legge. Ha invece adottato direttamente l'ordinanza di demolizione, utilizzando il potere sanzionatorio per rimettere in discussione la legittimità di un intervento corrispondente a quanto rappresentato nella segnalazione.

Palazzo Spada ha ritenuto illegittima questa scelta, poiché l'Amministrazione aveva omesso di rispettare le condizioni previste per intervenire sugli effetti della SCIA dopo la scadenza del termine ordinario di controllo.

Occorre considerare che il termine annuale richiamato dai giudici riguarda la disciplina vigente nel 2023, successivamente modificata dalla Legge n. 182/2025, che ha **ridotto da dodici a sei mesi** il termine ordinario per l'esercizio dell'annullamento d'ufficio previsto dall'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, ferme restando le condizioni e le eccezioni stabilite dalla normativa.

SCIA inefficace: quando il Comune può reprimere l'abuso edilizio

Per individuare le situazioni nelle quali una segnalazione può produrre gli effetti previsti dalla legge, il Consiglio di Stato ha richiamato la giurisprudenza sul **silenzio-assenso nel permesso di costruire**, che attribuisce particolare importanza alla configurabilità dell'istanza, anche quando la conformità urbanistica dell'intervento sia discutibile.

Il Consiglio di Stato ha richiamato anche la modifica dell'art. 20, comma 1, della Legge n. 241/1990, introdotta dal D.L. n. 19/2026, convertito dalla Legge n. 50/2026, secondo la quale il **silenzio-assenso** non si forma quando la domanda non sia stata ricevuta dall'Amministrazione competente oppure sia priva degli elementi indispensabili per individuarne l'oggetto e le ragioni.

La segnalazione certificata di inizio attività non costituisce un provvedimento amministrativo tacito, ma il richiamo a questi principi ha consentito a Palazzo Spada di individuare i casi in cui il regime abilitativo utilizzato risulti radicalmente incompatibile con l'intervento dichiarato, come avviene quando si intenda realizzare una **nuova costruzione** soggetta a permesso di costruire oppure un'opera in una zona sottoposta a un vincolo di assoluta inedificabilità. In simili circostanze, la segnalazione non è idonea a legittimare i

lavori e il Comune può esercitare i poteri repressivi previsti dal Testo Unico Edilizia anche dopo la scadenza dei trenta giorni.

Quando invece la compatibilità urbanistica dipende dall'interpretazione di prescrizioni tecniche o dalla qualificazione di elementi costruttivi già rappresentati negli elaborati progettuali, l'Amministrazione deve contestare le eventuali irregolarità attraverso i poteri previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990, rispettando i termini e le condizioni stabiliti per i **controlli successivi**.

Il decorso dei trenta giorni non determina alcuna **sanatoria edilizia**, ma assoggetta i controlli successivi alle condizioni stabilite dalla legge.

Vigilanza edilizia e ordine di demolizione: i limiti dell'art. 27

L'art. 27 del d.P.R. n. 380/2001 attribuisce all'Amministrazione il compito di vigilare sull'attività urbanistico-edilizia e reprimere gli interventi abusivi, senza che il trascorrere del tempo determini l'esaurimento di tale funzione.

Il carattere permanente del **potere di vigilanza edilizia** non può tuttavia essere utilizzato per superare la disciplina dei controlli sulle pratiche già presentate. Il Collegio ha osservato che il richiamo all'imprescrittibilità dei poteri repressivi viene talvolta impiegato per giustificare verifiche tardive sulla legittimità degli interventi dichiarati, finendo per neutralizzare gli effetti delle segnalazioni senza rispettare il procedimento previsto per contestarle.

Quando le opere corrispondono a quanto rappresentato in una SCIA idonea a produrre effetti, la loro eventuale incompatibilità con la disciplina urbanistica deve essere accertata attraverso i poteri dell'art. 19, alle condizioni stabilite per il loro esercizio. La segnalazione, pur non costituendo un provvedimento amministrativo suscettibile di annullamento, produce effetti sui quali l'Amministrazione può intervenire secondo la disciplina del comma 4, coordinata con l'art. 21-nonies.

L'ordine di demolizione non può quindi sostituire il procedimento attraverso il quale il Comune avrebbe dovuto contestare la legittimità della SCIA, come è accaduto per le strutture murarie dei balconi, già rappresentate negli elaborati disponibili al momento della presentazione della variante.

Resta naturalmente esercitabile il potere repressivo nei confronti delle **opere prive di titolo** o realizzate in difformità da quanto dichiarato, così come nelle situazioni in cui la segnalazione risulti radicalmente inidonea rispetto alla tipologia di intervento eseguito.

Distanze dai confini e strutture murarie sui balconi

La contestazione comunale riguardava anche il mancato rispetto delle distanze dai confini, in relazione a prescrizioni urbanistiche che escludevano dal relativo computo determinate strutture, tra cui logge, nicchie, balconi aperti ed elementi esterni decorativi.

Secondo gli uffici, le pareti murarie avevano modificato la configurazione dei balconi, dando origine a corpi aggettanti chiusi che avrebbero dovuto essere considerati ai fini del rispetto dei distacchi. La documentazione acquisita ha tuttavia consentito di accertare che le strutture delimitavano soltanto alcune porzioni laterali, lasciando i balconi aperti, aerati e non climatizzati.

Il Collegio ha valutato anche il contenuto delle prescrizioni comunali, che escludevano espressamente dal calcolo delle distanze le **strutture esterne decorative**, indipendentemente dalla loro natura, osservando che la qualificazione delle pareti murarie dipendeva dall'interpretazione di tali disposizioni e avrebbe dovuto essere affrontata tempestivamente durante i controlli sulla SCIA.

Neppure la presenza di apparecchiature domestiche nelle nicchie è stata ritenuta sufficiente a dimostrare un **mutamento di destinazione d'uso**, considerato che il balcone costituisce uno spazio accessorio rispetto all'abitazione e che la collocazione di una lavatrice, di un'asciugatrice o di altri impianti non comporta automaticamente una trasformazione urbanisticamente rilevante, soprattutto in assenza di nuova volumetria. La possibilità di escludere determinate strutture dal computo delle distanze dipende dalle loro caratteristiche e dalla disciplina urbanistica applicabile, che nel caso esaminato avrebbe potuto essere valutata dal Comune già sulla base degli elaborati presentati con la variante.

SCIA edilizia e ordine di demolizione: le conseguenze per i controlli comunali

Il Consiglio di Stato ha respinto l'appello del Comune e confermato l'annullamento dell'ordinanza di demolizione, ritenendo che le strutture murarie fossero già rappresentate negli elaborati della SCIA in variante e che la loro presunta incompatibilità con le norme sulle distanze avrebbe dovuto essere contestata attraverso i poteri previsti dall'art. 19 della Legge n. 241/1990.

Le carenze degli **elaborati progettuali**, soprattutto nelle sezioni, non avevano impedito agli uffici di individuare le opere e valutarne la conformità urbanistica. Il Comune avrebbe potuto richiedere integrazioni durante i controlli ordinari e, successivamente, esercitare i poteri previsti dall'art. 19, comma 4, alle condizioni stabilite dalla legge.

Il **potere di vigilanza edilizia** resta esercitabile nel tempo, ma non permette al Comune di aggirare la disciplina dei controlli sulla segnalazione ricorrendo direttamente all'**ordine di demolizione**. La distinzione dipende dalla natura dell'irregolarità contestata e dall'idoneità del titolo utilizzato, prima ancora che dal tempo trascorso dalla presentazione della pratica.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*