

SCIA edilizia oltre i 30 giorni: il Comune non può dichiararla inefficace senza autotutela

Il TAR Sicilia chiarisce i limiti del potere inibitorio dopo la scadenza del termine, il ricorso all'autotutela e la disciplina applicabile a pergolati, piscina pertinenziale e distanze dal confine.

di [Redazione tecnica](#) – 30.08.2026

Una **SCIA edilizia** può essere privata dei suoi effetti quasi cinque mesi dopo la presentazione, attraverso un provvedimento di improcedibilità, inammissibilità e irricevibilità? E, quando il Comune ritiene che le opere segnalate non siano assentibili, può limitarsi a disconoscere tardivamente il titolo oppure deve intervenire secondo le regole dell'**autotutela amministrativa**, confrontandosi anche con l'affidamento maturato dal privato?

La questione non riguarda soltanto i tempi del controllo comunale, perché coinvolge anche la qualificazione edilizia degli interventi e il rapporto tra la disciplina delle distanze, le opere pertinenziali e il principio di prevenzione.

Su questi temi si è pronunciato il **TAR Sicilia, Sezione Palermo**, con la **sentenza del 27 luglio 2026, n. 2207**, annullando il provvedimento con cui un Comune aveva dichiarato inefficace e irricevibile una **SCIA in variante** quando erano trascorsi quasi cinque mesi dal suo deposito.

La decisione affronta tre profili tra loro collegati: il termine entro il quale il Comune può esercitare i poteri inibitori sulla SCIA, la qualificazione edilizia dei pergolati, delle sistemazioni pertinenziali e della piscina, nonché l'applicazione delle distanze dal confine e del principio di prevenzione.

Inefficacia della SCIA edilizia: perché dopo 30 giorni il Comune deve ricorrere all'autotutela

Nel caso esaminato, l'immobile interessato dai lavori era già munito di una concessione edilizia in sanatoria, di una successiva variante e di un permesso di costruire rilasciato ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/2001.

Con un ulteriore permesso di costruire del 2021 erano stati autorizzati alcuni interventi di manutenzione straordinaria sull'intero fabbricato e la realizzazione di una **piscina interrata**, avente una cubatura inferiore al 20% rispetto al corpo di fabbrica principale.

Durante l'esecuzione dei lavori era stata presentata una SCIA in variante ai sensi dell'art. 10, comma 2, della L.R. Sicilia n. 16/2016, con la quale erano state rappresentate alcune modifiche alla distribuzione interna del primo piano, variazioni delle aperture esterne e dei prospetti, una diversa sistemazione degli spazi esterni, la realizzazione di una **pergola facilmente rimovibile**, un **pergolato fotovoltaico** aperto su tutti i lati e il diverso posizionamento della piscina.

La segnalazione era stata depositata nel novembre 2024, completa della relativa documentazione e accompagnata da un nuovo deposito del progetto presso il Genio civile, dopodiché le opere erano state eseguite e completate.

Il Comune era intervenuto soltanto a fine marzo 2025, sostenendo che i manufatti realizzati in prossimità della proprietà confinante non rispettassero la distanza di tre metri prevista dall'art. 873 del codice civile. Sulla base di questo rilievo, l'Amministrazione aveva dichiarato la segnalazione improcedibile, inammissibile, irricevibile e priva di effetti giuridici, disponendone inoltre l'annullamento e l'archiviazione d'ufficio.

Controlli sulla SCIA edilizia: il termine previsto dalla Legge n. 241/1990

Il primo profilo esaminato dal TAR riguarda **il termine entro il quale il Comune può controllare la SCIA** e i poteri che restano esercitabili dopo la sua scadenza.

Il riferimento è l'art. 19 della Legge n. 241/1990, che, quando venga accertata la carenza dei requisiti e dei presupposti richiesti dalla normativa, consente all'Amministrazione di vietare la prosecuzione dell'attività e di ordinare la rimozione degli eventuali effetti dannosi.

Per le segnalazioni relative all'attività edilizia, il comma 6-bis dello stesso art. 19 fissa in **trenta giorni** il termine entro il quale devono essere esercitati tali poteri.

Il decorso di questo termine non determina la formazione di un silenzio assenso, dal momento che la SCIA non costituisce una domanda rivolta all'Amministrazione per ottenere un provvedimento favorevole, ma un atto del privato che consente l'avvio dell'attività quando ricorrono i presupposti stabiliti dalla legge.

La scadenza dei trenta giorni incide, tuttavia, sulla natura del potere ancora esercitabile, perché il Comune non può continuare a utilizzare gli ordinari strumenti inibitori come se il termine previsto dal legislatore non fosse mai decorso.

L'art. 19, comma 4, della Legge n. 241/1990 consente infatti un intervento successivo soltanto in presenza delle condizioni previste dall'art. 21-nonies della stessa legge, relativo all'**annullamento d'ufficio**. Non viene quindi meno ogni possibilità di controllo, ma cambia il quadro entro il quale l'Amministrazione è chiamata a operare.

Annullamento SCIA dopo 30 giorni: cosa deve fare l'Amministrazione

Nel motivare la propria decisione, il TAR ha richiamato il principio espresso dal CGARS secondo cui l'Amministrazione, una volta scaduto il termine, non può disconoscere in qualsiasi momento gli effetti della SCIA limitandosi a sostenere che l'intervento non avrebbe potuto essere assentito mediante segnalazione.

Una simile ricostruzione finirebbe per introdurre un **potere inibitorio permanente**, non previsto dal legislatore e incompatibile con i principi di tipicità, proporzionalità e ragionevolezza dell'azione amministrativa.

Decorso il termine ordinario, il Comune deve dunque muoversi nell'ambito dell'autotutela, verificandone i presupposti e comparando l'interesse pubblico con l'**affidamento del privato**.

Nel caso esaminato, invece, l'Amministrazione non aveva seguito questo percorso, poiché non aveva adottato un provvedimento fondato sull'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, non aveva svolto alcuna valutazione sull'affidamento maturato dal segnalante e non aveva motivato sulla presenza delle condizioni necessarie per intervenire tardivamente.

Aveva semplicemente dichiarato la SCIA inefficace e irricevibile, utilizzando dopo quasi cinque mesi un potere che avrebbe dovuto essere esercitato entro trenta giorni. È questa la prima ragione per la quale il provvedimento è stato ritenuto illegittimo.

Pergolati, fotovoltaico e spazi pertinenziali: quando si tratta di edilizia libera

Esaminando le opere esterne, il TAR ha ricondotto all'**edilizia libera** sia la diversa sistemazione degli spazi pertinenziali sia i due pergolati, richiamando l'art. 6 del d.P.R. n. 380/2001, la disciplina regionale siciliana e il D.M. 2 marzo 2018.

A orientare questa conclusione sono state soprattutto le caratteristiche delle opere descritte nella SCIA, poiché la prima pergola era formata da elementi assemblati e facilmente rimovibili, mentre la struttura destinata a sostenere i pannelli fotovoltaici risultava aperta su tutti i lati.

La decisione deve comunque essere letta in relazione alla specifica configurazione dei manufatti, perché la semplice denominazione di "pergola" o "pergolato" non basta, da sola, a stabilire il regime edilizio applicabile. Occorre piuttosto considerare le dimensioni, la stabilità, le modalità di ancoraggio, la presenza di eventuali chiusure e la capacità dell'opera di creare uno **spazio autonomamente utilizzabile**.

Nel caso sottoposto al TAR, il Comune non aveva svolto questa verifica, ma si era limitato a contestare la distanza dal confine, senza spiegare per quali ragioni le opere non potessero essere ricondotte tra quelle eseguibili senza titolo abilitativo.

Piscina interrata e pertinenza urbanistica: perché il limite del 20% non basta da solo

Un ulteriore passaggio della sentenza riguarda il diverso posizionamento della piscina, che era già munita di titolo edilizio e che, pertanto, non veniva realizzata ex novo, ma soltanto collocata in una posizione diversa rispetto a quella prevista nel progetto originariamente assentito.

Tenuto conto delle dimensioni, inferiori al 20% del volume del fabbricato principale, e della funzione svolta a servizio dell'immobile, il TAR ha qualificato la piscina come **pertinenza urbanistica**, richiamando l'art. 3, comma 1, lettera e.6), del d.P.R. n. 380/2001.

Sul punto, il Tribunale ha fatto riferimento alla sentenza del Consiglio di Stato n. 1183/2026, secondo cui una piscina di dimensioni non rilevanti, realizzata all'interno di una proprietà privata e destinata al servizio

esclusivo dell'immobile principale, può assumere natura pertinenziale quando non possieda una propria autonomia immobiliare e non determini un incremento del **carico urbanistico**.

La soglia del 20%, tuttavia, non può essere utilizzata isolatamente per qualificare qualsiasi opera come pertinenza. L'art. 3 del d.P.R. n. 380/2001 include tra gli interventi di nuova costruzione quelli pertinenziali che superano tale limite oppure che siano qualificati in questo modo dagli strumenti urbanistici, mentre al di sotto della soglia resta necessario verificare il rapporto funzionale con l'edificio principale e l'assenza di un'autonoma rilevanza urbanistica.

Nel caso esaminato, la percentuale volumetrica si accompagnava alla destinazione esclusiva della piscina al servizio dell'immobile e alla mancanza di una sua autonoma funzione.

Distanze tra costruzioni e dal confine: come opera il principio di prevenzione

Anche il richiamo comunale all'art. 873 del codice civile è stato ritenuto non del tutto pertinente rispetto alle opere contestate.

La disposizione stabilisce, in mancanza di diverse previsioni regolamentari, una distanza minima di tre metri **tra costruzioni**, ma non impone in via generale che ogni manufatto debba essere arretrato di tre metri rispetto al confine.

In questa materia opera il **principio di prevenzione**, in base al quale il proprietario che costruisce per primo può, quando ne ricorrano i presupposti, edificare sul confine oppure a una distanza inferiore alla metà di quella prescritta tra le costruzioni, mentre al proprietario confinante resta la possibilità di costruire in appoggio o in aderenza secondo quanto previsto dagli artt. 874, 875 e 877 del codice civile.

Il principio deve naturalmente essere coordinato con la disciplina urbanistica locale, che può imporre **distanze inderogabili dal confine** e precludere la costruzione in aderenza. Nel provvedimento impugnato, però, il Comune non aveva richiamato una specifica disposizione urbanistica, ma aveva fatto discendere direttamente dall'art. 873 del codice civile un obbligo di arretramento di tre metri.

Secondo il TAR, tanto in relazione ai manufatti esterni quanto rispetto alla diversa collocazione della piscina, avrebbe dovuto essere valutata anche l'applicabilità del principio di prevenzione.

Efficacia della SCIA edilizia dopo 30 giorni: le verifiche operative per Comuni e tecnici

La sentenza conferma che la scadenza del termine di trenta giorni non impedisce in assoluto un successivo intervento del Comune sulla SCIA, ma esclude che l'Amministrazione possa esercitare fuori termine il normale potere inibitorio utilizzando formule quali irricevibilità, improcedibilità o inefficacia.

Dopo la scadenza, il Comune deve agire nel rispetto dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, individuando l'**interesse pubblico** che giustifica l'intervento, valutando l'affidamento del privato e motivando sulla presenza dei presupposti richiesti per l'annullamento d'ufficio.

Anche la qualificazione delle opere non può essere ricavata dalla sola denominazione utilizzata negli elaborati progettuali, perché pergole, strutture destinate ai pannelli fotovoltaici e piscine possono essere sottoposte a regimi differenti in funzione delle dimensioni, della stabilità, della configurazione costruttiva e del rapporto con l'edificio principale.

Allo stesso modo, la verifica delle distanze richiede di distinguere la **distanza dal confine** da quella tra costruzioni, coordinando le norme del codice civile con gli strumenti urbanistici comunali e accertando se, nella specifica fattispecie, possa operare il principio di prevenzione.

Il TAR ha quindi accolto il ricorso e annullato il provvedimento, poiché il Comune aveva esercitato tardivamente il potere inibitorio, senza ricorrere agli strumenti dell'autotutela, e aveva fondato la propria decisione su un'applicazione non adeguatamente motivata della disciplina edilizia e delle distanze.