

# SCIA inefficace e ordine di demolizione: quando non puoi più contestare

*Se il provvedimento che incide sulla SCIA diventa definitivo, lo spazio per difendersi si riduce drasticamente. Il TAR chiarisce quando serve il permesso di costruire, perché la SCIA in sanatoria non basta e perché la preesistenza non prova la legittimità.*

di [Redazione tecnica](#) – 18.03.2026

Quando una **SCIA** viene dichiarata **inefficace** e quel provvedimento non viene impugnato nei termini, è ancora possibile rimettere tutto in discussione impugnando l'**ordine di demolizione**? Si può sostenere che la SCIA fosse valida, riproponendo le stesse censure già formulate contro l'atto precedente? E cosa succede quando una SCIA viene presentata senza il previo assenso dell'**autorità preposta alla tutela**, oppure si prova a intervenire successivamente con una **SCIA in sanatoria**?

Sono questioni che nella pratica emergono molto più spesso di quanto si pensi. La **sentenza del TAR Lazio 11 marzo 2026, n. 4542** le affronta in modo diretto e chiarisce un passaggio fondamentale: una volta che il provvedimento sulla SCIA diventa definitivo, lo spazio per intervenire sull'ordine di demolizione si riduce in modo drastico.

## **SCIA inefficace e ordine di demolizione: cosa è successo nel caso esaminato dal TAR**

La controversia nasce da una vicenda relativa a opere edilizie realizzate su un immobile collocato in un contesto urbanisticamente e paesaggisticamente sensibile. Il privato aveva presentato una SCIA, poi colpita da un provvedimento comunale che ne aveva dichiarato l'inefficacia all'esito del procedimento avviato in autotutela.

Successivamente l'amministrazione aveva adottato l'ordine di demolizione per abuso edilizio, con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi entro trenta giorni.

Il giudizio si era quindi sviluppato su due piani. Da una parte era stato impugnato il provvedimento che aveva inciso sulla SCIA. Dall'altra era stato impugnato, con motivi aggiunti, l'ordine di demolizione successivamente adottato.

Nel corso del giudizio la parte ricorrente aveva anche chiesto il rinvio della causa, facendo presente di avere depositato una nuova SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del d.P.R. n. 380/2001. Il TAR ha però ritenuto che questo elemento non fosse sufficiente né a giustificare il rinvio né a incidere sull'ordine di demolizione, evidenziando anche l'inidoneità, nel caso concreto, della SCIA in sanatoria come titolo edilizio.

## **SCIA inefficace, vincoli e demolizione: il quadro normativo di riferimento**

Per comprendere la decisione del TAR è utile tenere insieme alcuni riferimenti normativi che, nel caso concreto, si intrecciano in modo molto evidente.

Il primo riguarda la legge n. 241/1990. Il provvedimento che ha inciso sulla SCIA si inserisce infatti in un procedimento di autotutela, avviato con comunicazione ai sensi dell'art. 10-bis e concluso con un atto che il TAR qualifica senza incertezze come provvedimento vero e proprio, richiamando la disciplina dell'art. 21-nonies. È un passaggio importante, perché da qui discende tutta la questione dei termini di impugnazione.

Sul versante edilizio, il riferimento è il **d.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)**. L'ordine di demolizione viene ricondotto all'art. 31, quindi a un'attività vincolata che scatta quando manca un titolo edilizio valido. Allo stesso tempo, il TAR inquadra le opere come interventi che, per caratteristiche e impatto, avrebbero richiesto il permesso di costruire oppure la SCIA alternativa, e non una semplice SCIA. Da qui anche il richiamo, nel ragionamento del Collegio, agli strumenti di regolarizzazione, con una distinzione che emerge chiaramente tra art. 36 e art. 37.

C'è poi il tema dei vincoli, che nel caso concreto è decisivo. L'immobile ricade in zona omogenea A ed è parte di un edificio sottoposto a tutela ai sensi del d.lgs. n. 42/2004. In un contesto del genere, l'intervento edilizio deve essere preceduto dal necessario assenso dell'autorità competente. In mancanza di questo passaggio, la SCIA non è in grado di produrre effetti utili, ed è proprio su questo punto che il TAR costruisce una parte centrale della propria motivazione.

Infine, la sentenza affronta anche il tema della legittimità originaria dell'immobile, richiamando il quadro storico-normativo della città di Roma. Il Collegio ricorda che già a partire dal 1912 era previsto l'obbligo di titolo edilizio per le nuove costruzioni sull'intero territorio comunale, elemento che rende non decisiva, di per sé, la sola preesistenza dell'opera.

### **Ordine di demolizione e atto presupposto: i principi del TAR su SCIA inefficace**

Il primo principio affermato dal giudice riguarda la natura del provvedimento che aveva dichiarato l'inefficacia della SCIA. Secondo il TAR non si trattava di un atto endoprocedimentale, ma di un provvedimento vero e proprio, adottato all'esito del contraddittorio e completo di tutti gli elementi richiesti dalla legge sul procedimento amministrativo. Da qui la conseguenza più immediata: il ricorso introduttivo, notificato oltre i termini, è stato dichiarato irricevibile e quel provvedimento è diventato definitivo.

Ed è proprio questo il passaggio che segna tutta la vicenda. Una volta che l'atto sulla SCIA si consolida, non è più possibile rimetterlo in discussione impugnando l'ordine di demolizione. Il TAR lo chiarisce senza lasciare margini: non si possono spostare a valle censure che dovevano essere proposte a monte, perché così si finirebbe per aggirare i termini decadenziali.

Il terzo principio riguarda la natura dell'ordine di demolizione. Il Collegio ribadisce che si tratta di un atto doveroso e vincolato. Quando manca un titolo edilizio valido, l'amministrazione non ha alternative e deve ordinare la rimozione dell'abuso. Anche la motivazione si muove su questo piano: è sufficiente indicare l'abuso e i soggetti obbligati al ripristino.

Un passaggio altrettanto centrale riguarda i vincoli. L'immobile si trova in zona A ed è inserito in un edificio sottoposto a tutela. In un contesto del genere, l'intervento edilizio deve essere preceduto dal necessario assenso dell'autorità competente. Se questo passaggio manca, la SCIA non è in grado di produrre effetti utili, e la sua inefficacia diventa inevitabile.

Sul tema della sanatoria, il TAR si muove in modo molto concreto. Le opere comportavano aumento di volumetria e rientravano nella ristrutturazione edilizia pesante. Di conseguenza, a monte sarebbe stato necessario il permesso di costruire oppure la SCIA alternativa. A valle, invece, la SCIA in sanatoria ex art. 37 non è stata ritenuta idonea, mentre il riferimento corretto, in astratto, sarebbe stato quello dell'art. 36.

Ma il passaggio più interessante riguarda la pretesa legittimità legata alla preesistenza delle opere. Qui il TAR entra nel merito e smonta un equivoco che nella pratica si incontra spesso. Il fatto che un immobile o una sua parte siano anteriori all'accatastamento non è, di per sé, prova della legittimità urbanistica. E non basta neppure richiamare interventi risalenti nel tempo per sostenere la regolarità dello stato di fatto.

Il Collegio richiama infatti il quadro normativo storico della città di Roma e ricorda che già a partire dal 1912 era necessario un titolo edilizio per le nuove costruzioni sull'intero territorio comunale. Questo significa che il semplice richiamo a un'epoca "ante" non è sufficiente, se non è accompagnato da elementi idonei a dimostrare l'esistenza di un titolo o comunque la legittimità dell'intervento secondo la normativa vigente all'epoca.

Nello stesso passaggio il TAR ribadisce anche un altro principio consolidato: l'abuso edilizio non può essere scomposto in singole parti per tentare di salvarne alcune. La valutazione deve essere complessiva, perché è l'impatto unitario delle opere a rilevare sotto il profilo urbanistico.

### **Abusi edilizi, sanatoria e stato legittimo: l'analisi tecnica del TAR**

È in questa parte che la decisione diventa davvero utile sul piano operativo, perché il TAR non si limita a chiudere il caso ma mette in chiaro alcuni passaggi che, nella pratica, fanno la differenza.

Il primo riguarda il momento in cui si gioca la partita. Non è quello finale dell'ordine di demolizione, ma quello anteriore in cui l'amministrazione interviene sul titolo edilizio. Se quel provvedimento non viene impugnato nei termini, oppure viene sottovalutato perché ritenuto un atto interno, il rischio è di accorgersene quando è troppo tardi e lo spazio difensivo si è già ridotto al minimo.

Il secondo punto tocca un tema molto ricorrente: l'uso della SCIA. La sentenza chiarisce che non può essere utilizzata "intanto" per avviare l'intervento, rimandando a dopo la verifica dei vincoli. Quando l'immobile è sottoposto a tutela, il passaggio autorizzatorio viene prima. Se manca, la SCIA non produce effetti e l'intervento resta privo di titolo.

Il terzo passaggio riguarda la sanatoria, ed è altrettanto concreto. Le opere contestate comportavano aumento di volumetria e rientravano in una ristrutturazione edilizia pesante. In un quadro del genere, la SCIA in sanatoria ex art. 37 non è uno strumento idoneo a regolarizzare l'intervento. Non basta quindi depositare una SCIA a posteriori per rimettere in piedi una situazione che, per caratteristiche, richiedeva un titolo diverso.

C'è poi il tema dello stato legittimo, che la sentenza affronta in modo molto chiaro. La preesistenza dell'opera, il dato catastale o la semplice anteriorità rispetto a determinate date non sono elementi sufficienti. Nel caso esaminato, il TAR richiama espressamente il quadro normativo della città di Roma e ricorda che già dal 1912 era necessario un titolo edilizio per le nuove costruzioni. Il messaggio è netto: non esiste un "rifugio automatico" nell'ante, se non è supportato da elementi che dimostrino la legittimità secondo la disciplina vigente al momento della realizzazione.

Infine, il Collegio torna su un principio ormai consolidato ma ancora spesso trascurato nella pratica: l'abuso edilizio va valutato nel suo complesso. Non è possibile isolare singole parti dell'intervento per sostenerne la regolarità o la sanabilità. Ciò che rileva è l'impatto unitario delle opere e il modo in cui queste interagiscono tra loro sul piano urbanistico.

### **SCIA inefficace e ordine di demolizione: le conclusioni operative del TAR**

La decisione del TAR è netta. L'intervento ad opponendum è stato dichiarato inammissibile, il ricorso introduttivo irricevibile e i motivi aggiunti in parte inammissibili e in parte infondati. L'ordine di demolizione, quindi, è rimasto pienamente efficace.

Sul piano operativo, però, il punto non è tanto l'esito quanto il percorso che ha portato a questo risultato.

Il primo insegnamento riguarda il momento in cui si interviene. Il provvedimento che incide sulla SCIA non è un passaggio secondario, ma spesso è quello decisivo. Se non viene impugnato nei tempi, la vicenda è di fatto già compromessa e l'ordine di demolizione diventa solo una conseguenza.

Allo stesso modo, la sentenza chiarisce che non è possibile recuperare a valle ciò che non è stato fatto a monte. Le contestazioni sull'atto presupposto non possono essere riproposte contro l'ordine di demolizione, perché così si finirebbe per aggirare il sistema dei termini decadenziali.

C'è poi il tema dei vincoli, che viene affrontato senza ambiguità. Nei contesti sottoposti a tutela, il rapporto tra titolo edilizio e autorizzazione paesaggistica è strutturale. Non si può pensare di procedere prima e verificare dopo. Se manca l'assenso dell'autorità competente, la SCIA resta priva di effetti.

Sul versante della sanatoria, il messaggio è altrettanto chiaro. Non esiste uno strumento "universale" da utilizzare in ogni situazione. La scelta tra art. 36 e art. 37 dipende dalla natura dell'intervento, e quando si è in presenza di opere che incidono su volumetria e struttura, la SCIA in sanatoria non è sufficiente.

Infine, la sentenza richiama un punto che nella pratica continua a creare equivoci: la legittimità urbanistica non si dimostra con la sola anzianità dell'immobile. La preesistenza, da sola, non basta. Servono elementi che consentano di ricostruire la conformità dell'opera alla disciplina vigente al momento della realizzazione.

In questo senso, più che introdurre principi nuovi, la decisione ha il merito di rimettere ordine. Ricorda che, in edilizia, non conta solo capire se un'opera sia abusiva oppure no. Conta soprattutto individuare il titolo corretto, il momento giusto in cui agire e lo strumento adeguato per farlo. Ed è proprio su questi passaggi che, nella pratica, si gioca l'esito delle vicende.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*