

Termini del procedimento edilizio e legittimo affidamento, perché il tempo da solo non salva l'opera

Novanta giorni per il permesso di costruire, sessanta per la sanatoria dell'art. 36, quarantacinque per quella dell'art. 36-bis, trenta per la SCIA, sei mesi per l'annullamento d'ufficio, nessun termine per la CILA. Il quadro completo titolo per titolo e la ragione per cui le scadenze proteggono soltanto chi ha depositato una pratica completa e veritiera.

di [Gianluca Oreto](#) – 09.09.2026

Entro quanto tempo il Comune può annullare un permesso di costruire già rilasciato o formato per silenzio? Da quando decorrono i sei mesi previsti per l'annullamento d'ufficio e cosa li fa saltare? E se la pratica era incompleta, l'opera resta abusiva e va demolita?

A questi interrogativi ha risposto negli anni una copiosa giurisprudenza amministrativa che ha chiarito l'aspetto più sottovalutato quando si conta il tempo trascorso da una pratica, perché il **legittimo affidamento in edilizia** non nasce dal decorso dei termini ma dall'esistenza di un titolo valido. Chi ha costruito confidando nella scadenza può ritrovarsi, anni dopo, con opere trattate come prive di titolo, senza che lo mettano al riparo la fine dei lavori, i controlli passati senza rilievi, il silenzio prolungato dell'ufficio o il passaggio davanti al notaio.

Il ragionamento che salta è sempre lo stesso, quello di chi conta i mesi passati dal deposito e ne ricava una garanzia. I sei mesi dell'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990 proteggono il titolo e non l'opera, per cui dove il titolo non si è formato quel conto non è mai partito.

Le sentenze da conoscere su silenzio assenso, autotutela e affidamento

Sul valore del tempo nel procedimento vale la pena leggere in sequenza le pronunce che tornano in questo articolo, perché prese insieme raccontano un percorso. Sono le sentenze del Consiglio di Stato n. 7363/2025 sui termini, n. 1878/2026 e [n. 2179/2026](#) sulla configurabilità della domanda, n. 1746/2026 sul perimetro delle sanatorie, [n. 7367/2024](#) e TAR Calabria [n. 591/2026](#) sull'autotutela, TAR Lazio n. 14178/2026 sull'asseverazione incompleta. A monte restano la Corte Costituzionale (sentenza n. 45/2019), per cui la fase amministrativa successiva alla segnalazione è una parentesi delimitata nei modi e nei tempi, e l'Adunanza Plenaria n. 9/2017 per gli abusi mai assistiti da titolo.

Quadro sinottico dei termini dei titoli edilizi nel Testo Unico Edilizia

Nel d.P.R. n. 380/2001 (**Testo Unico Edilizia**), i tempi ci sono e sono scritti, ma cambiano da titolo a titolo. Vederli affiancati aiuta, perché è dal confronto che si capisce quanto poco il calendario protegga da solo. Le due sanatorie, quella dell'art. 36 e quella dell'art. 36-bis introdotta dal [Decreto Salva Casa](#), hanno segno opposto e sono il punto in cui più spesso ci si confonde. Sulla scelta a monte tra comunicazione e segnalazione resta invece il quadro ricostruito nella guida sulle [differenze tra CILA e SCIA](#).

Titolo	Quando si parte	Termine dell'ufficio	Alla scadenza
Edilizia libera (art. 6)	subito, senza comunicazione	nessuno	resta la vigilanza dell'art. 27
CILA (art. 6-bis)	subito	nessun termine tipizzato	orientamenti a confronto sui limiti del potere comunale
SCIA (art. 22)	subito	30 giorni (art. 19, comma 6-bis della Legge n. 241/1990)	si consolida la liceità dell'attività, non un silenzio assenso
SCIA alternativa al permesso (art. 23)	30 giorni dopo il deposito	30 giorni, ritenuti sollecitatori	il titolo non si consolida, la vigilanza resta piena
Permesso di costruire (art. 20)	dopo il rilascio o la formazione del titolo tacito	60 giorni per la proposta e 30 per l'atto finale, che salgono a 40 con il preavviso di rigetto	silenzio assenso, diniego tardivo inefficace
Permesso in sanatoria (art. 36)	—	60 giorni	silenzio rigetto

Titolo	Quando si parte	Termine dell'ufficio	Alla scadenza
Permesso in sanatoria (art. 36-bis, Salva Casa)	—	45 giorni, sospesi in caso di accertamento di compatibilità paesaggistica	silenzio assenso, atti successivi inefficaci
SCIA in sanatoria (art. 36-bis, Salva Casa)	—	30 giorni per rinvio all'art. 19, comma 6-bis	titolo formato, atti successivi inefficaci
Annullamento d'ufficio (art. 21-nonies della Legge n. 241/1990)	—	6 mesi dall'adozione o dalla formazione del silenzio assenso	potere esaurito, salvo il comma 2-bis

Nel permesso di costruire il termine può essere interrotto una sola volta, entro trenta giorni dalla domanda, per una richiesta motivata di integrazione, e solo i termini istruttori raddoppiano per i progetti particolarmente complessi. Va poi tenuta distinta la durata del titolo dal tempo del procedimento, perché l'art. 15 fissa un anno per l'inizio dei lavori e tre anni per l'ultimazione, mentre la segnalazione dell'art. 23 ha un'efficacia massima triennale, con l'avvertenza che per i titoli rilasciati o formati fino al 31 dicembre 2025 opera ancora la proroga straordinaria di quarantotto mesi, previa comunicazione dell'interessato.

Silenzio assenso, SCIA e CILA, quando il titolo non si è mai formato

Conviene sgombrare il campo da un equivoco diffuso. Sulla segnalazione non si forma alcun silenzio assenso, perché decorsi i trenta giorni si consolida la liceità dell'attività e non nasce un provvedimento tacito. È la differenza che regge tutto il resto, e spiega perché il provvedimento inibitorio adottato fuori termine è inefficace ai sensi dell'art. 2, comma 8-bis della Legge n. 241/1990, mentre oltre quella soglia resta solo l'autotutela.

Sul permesso di costruire il crinale è un altro, quello tra conformità e configurabilità della domanda. Un'istanza non conforme alla disciplina urbanistica il titolo lo produce comunque, restando esposta all'autotutela; un'istanza priva degli elementi essenziali non produce nulla, come nel [caso deciso nel marzo 2026](#), dove mancava la dichiarazione asseverata sull'efficienza energetica richiesta dall'art. 20, comma 1 del Testo Unico Edilizia.

Un regime a sé ha la SCIA alternativa al permesso di costruire, sottratta all'art. 19 della Legge n. 241/1990 dalla norma di interpretazione autentica del Decreto-Legge n. 70/2011. I trenta giorni dell'art. 23, comma 6 sono letti come sollecitatori, per cui quel titolo non si consolida mai e la vigilanza resta piena, senza le condizioni dell'art. 21-nonies.

Nel regime della SCIA ordinaria, invece, il criterio si sposta sulla completezza e sulla veridicità di ciò che il tecnico ha asseverato. I giudici di primo grado del TAR Lazio hanno ribadito che una segnalazione incompleta non costituisce un valido ed efficace titolo abilitativo tacito, con la conseguenza che le opere risultano eseguite in assenza dei presupposti di legge e si qualificano abusive perché prive del relativo titolo edilizio. Non si discute quindi di un titolo annullabile entro un termine, ma di un titolo mai venuto ad esistenza, mentre resta fermo il potere-dovere di vigilanza dell'art. 27 del Testo Unico Edilizia, che lo stesso art. 19, comma 6-bis fa salvo.

Il punto va però maneggiato con misura, perché incompletezza non è sinonimo di inefficacia automatica. Davanti a carenze puramente documentali il Consiglio di Stato (sentenza n. 1651/2025) chiede di attivare il soccorso istruttorio prima di dichiarare l'inammissibilità. Altra cosa è la carenza che investe il presupposto sostanziale, dove non c'è nulla da integrare.

CILA inefficace, il contrasto che i tecnici devono conoscere

Con la comunicazione asseverata la questione si sposta ancora più indietro, perché la CILA non è un titolo abilitativo in senso proprio ma presuppone una legittimità che deve esistere già. Su questo non si discute, e da qui discende che [non produce effetti](#) su un immobile privo di stato legittimo (TAR Campania, [sentenza n. 6190/2025](#)) né può fare le veci dell'accertamento di conformità (TAR Emilia-Romagna, [sentenza n. 165/2025](#)).

Si discute invece, e parecchio, sui limiti del potere comunale. Secondo l'indirizzo prevalente, ripreso dal Consiglio di Stato anche nella [sentenza n. 6322/2025](#), la comunicazione non si annulla e non si inibisce ma si dichiara inefficace, con un rilievo che non è autotutela e non incontra i termini dell'art. 21-nonies. Secondo un diverso orientamento, però, la CILA condivide l'intima natura giuridica della segnalazione, per cui tornerebbero applicabili i limiti di tempo e di motivazione dell'art. 19 e le condizioni dell'art. 21-nonies.

(Consiglio di Stato, [sentenza n. 4110/2023](#)). Chi progetta farebbe bene a sapere che qui il quadro non è chiuso, e che nell'ipotesi meno favorevole al privato la comunicazione resta aggredibile senza limiti di tempo.

Legittimo affidamento e annullamento d'ufficio, dopo quanto tempo il titolo è al sicuro

Conviene rovesciare la domanda, perché nessuna norma stabilisce dopo quanti mesi o anni una posizione diventa tutelabile. Il tempo non è il fatto che genera l'affidamento, è semmai il termine che lo consolida, e funziona soltanto dove un titolo esiste ed è nato da dichiarazioni complete. L'ancoraggio è l'art. 21-nonies della Legge n. 241/1990, che dopo la [Legge n. 182/2025](#) consente l'annullamento d'ufficio entro un termine ragionevole e comunque non superiore a sei mesi dall'adozione del provvedimento, inclusi i casi in cui esso si sia formato per silenzio assenso.

Due dettagli del testo fanno la differenza nella pratica quotidiana. Il primo è la decorrenza, perché i sei mesi corrono dall'adozione del provvedimento, o dalla formazione del silenzio assenso, e non dal giorno in cui l'ufficio si accorge del vizio, con la sola eccezione della SCIA, dove il conto parte dalla scadenza del controllo ordinario. Il secondo è il perimetro, perché la norma tiene fuori i vizi meramente formali dell'art. 21-octies, comma 2 e lascia comunque all'amministrazione la possibilità di convalidare il provvedimento annullabile anziché rimuoverlo.

Dentro quel perimetro l'affidamento pesa davvero, perché il ritiro di un titolo a distanza di anni impone di individuare ragioni di interesse pubblico attuali e di compararle con la posizione maturata dal destinatario. Cambia però il baricentro quando a muoversi è il vicino, dato che l'art. 19, comma 6-ter gli riconosce la facoltà di sollecitare le verifiche e, in caso di inerzia, di agire contro il silenzio, con un'amministrazione vincolata nell'an e discrezionale solo sul contenuto della decisione. Restano infine scoperti, ai sensi del comma 2-bis, i titoli conseguiti sulla base di false rappresentazioni dei fatti o di dichiarazioni mendaci per effetto di condotte costituenti reato, ma solo quando queste sono accertate con sentenza passata in giudicato.

Dove invece il titolo non c'è mai stato, il tempo non produce nulla. L'Adunanza Plenaria ha chiarito che l'ordinamento tutela l'affidamento solo quando ha carattere incolpevole e che l'ordine di demolizione resta atto vincolato anche a grande distanza dall'abuso, senza che l'inerzia dell'ufficio possa legittimare ciò che era illegittimo dall'origine.

Stato legittimo e asseverazioni, cosa deve verificare il tecnico

Dal punto di vista tecnico la partita si gioca prima del deposito, sul presupposto che apre al regime scelto. Quando la pratica poggia su una qualificazione dichiarata, dall'autonomia funzionale di un'unità immobiliare alla legittimità del fabbricato di partenza in un ampliamento, quel presupposto va documentato con i titoli e non soltanto asseverato, perché è lì che il controllo torna a mordere anche a distanza di anni. La ricaduta più pesante si vede poi sulla [ricostruzione dello stato legittimo](#) dell'art. 9-bis del Testo Unico Edilizia, dove un titolo tacito mai formato non regge la legittimità dell'organismo edilizio e il problema salta fuori nel momento peggiore, davanti al notaio.

Sul piano sistematico, e anche se le pronunce non lo affrontano in questi termini, ne esce una scala che rovescia la logica della semplificazione. Il permesso di costruire dà un provvedimento rimovibile entro sei mesi; la segnalazione ordinaria dà un'attività che si consolida se l'asseverazione regge; la segnalazione alternativa al permesso non si consolida affatto; la comunicazione asseverata non dà alcun titolo da difendere. Più leggero è lo strumento, meno protegge il tempo.

Termini edilizi e affidamento, cosa cambia per professionisti e proprietari

In conclusione, le pronunce più recenti hanno consolidato una regola sola, ovvero che il decorso del termine produce effetti quando la pratica esiste ed è completa e non produce nulla quando quella condizione manca, restando in questo secondo caso il dovere dell'ufficio di provvedere e di vigilare.

La postura che ne deriva è quella di smettere di ragionare per scadenze e cominciare a ragionare per presupposti. Contare i giorni ha senso solo dopo aver verificato che la pratica sia completa e veritiera, perché è quella verifica, e non il calendario, a stabilire se un titolo esista.

L'indirizzo tiene distinta la solidità dei titoli nati regolarmente dalla fragilità di quelli poggiati su un'autocertificazione lacunosa. La semplificazione non ha ridotto il rischio, lo ha spostato dall'ufficio al professionista che firma.

Domande frequenti su termini edilizi e legittimo affidamento

Dopo quanti anni un abuso edilizio non è più sanzionabile?

Non esiste una prescrizione dell'illecito edilizio sul piano amministrativo. L'ordine di demolizione resta atto vincolato anche a grande distanza dai lavori, perché il tempo non legittima una situazione priva di titolo.

Da quando decorrono i sei mesi per l'annullamento d'ufficio?

Dall'adozione del provvedimento di autorizzazione, o dalla formazione del silenzio assenso, e non dal momento in cui l'amministrazione rileva l'illegittimità. Nel regime della SCIA il termine decorre invece dalla scadenza del controllo ordinario.

Sulla SCIA si forma il silenzio assenso dopo trenta giorni?

No. Alla scadenza del termine non nasce un provvedimento tacito ma si consolida la liceità dell'attività segnalata, e il provvedimento inibitorio adottato fuori termine è inefficace.

Una SCIA incompleta si sana con il decorso del tempo?

No. La segnalazione priva dei presupposti sostanziali non produce alcun titolo tacito. Per le sole carenze documentali, però, l'amministrazione deve prima attivare il soccorso istruttorio.

Articolo tratto da *Lavori Pubblici*