

SCIA e assenso del condominio: quando il TAR mette i paletti

Senza limiti imposti dagli strumenti urbanistici, la pubblica amministrazione non può subordinare la legittimità della SCIA al consenso del condominio

di Ivan Meo - Articolista giuridico – 06.05.2025

La questione affrontata dal TAR Sicilia, sezione staccata di Catania (sentenza n. 440/2025), riguarda un tema cruciale per proprietari, amministratori di condominio e tecnici: è legittimo il **diniego di una SCIA edilizia per cambio di destinazione d'uso** in assenza dell'**assenso del condominio**?

La risposta del Tribunale è netta: **no**, la pubblica amministrazione **non può subordinare la legittimità della SCIA al consenso del condominio**, se non vi sono limiti imposti dagli strumenti urbanistici.

Da negozio a garage, senza opere

La vicenda trae origine dal ricorso presentato da una proprietaria esclusiva di un'unità immobiliare sita in un condominio, la quale aveva presentato una SCIA per il **cambio di destinazione d'uso da negozio a garage**, senza realizzare opere edilizie. Dopo un primo parere favorevole del Comune, l'amministratore condominiale ha sollecitato l'**annullamento della SCIA**, lamentando la **mancanza dell'approvazione assembleare**.

L'amministrazione ha quindi avviato un procedimento di **annullamento in autotutela**, ordinando il **ripristino della destinazione originaria**. La proprietaria, ritenendo infondata la pretesa di ottenere l'assenso dell'assemblea, ha presentato una **nuova SCIA**, integrata con parere legale, sostenendo l'**irrelevanza della delibera condominiale**. Il Comune ha **confermato il rigetto**, portando il caso davanti al TAR.

La SCIA non è subordinata all'assenso del condominio

La pronuncia chiarisce in modo esemplare il **confine tra valutazioni urbanistiche e rapporti civilistici**. Richiamando una consolidata giurisprudenza, il TAR ha precisato: *"La SCIA è e resta anche dopo il termine di 30 giorni un atto del privato, come tale insuscettibile di autotutela, ma solo di dichiarazione di decadenza o di inefficacia dell'attività oggetto di segnalazione. Deve assolutamente censurarsi quella prassi amministrativa che **subordina il rilascio di titoli edilizi abilitativi al consenso dei titolari di diritti reali confinanti** ovvero di comunione, tra cui il condominio"*.

Il Comune, pertanto, **non può rigettare una SCIA in base al mancato assenso dell'assemblea condominiale**, essendo i rapporti tra privati estranei all'azione amministrativa.

Qualsiasi lesione dei diritti condominiali potrà eventualmente essere fatta valere esclusivamente in sede civile. L'Amministrazione deve valutare **solo la conformità urbanistica**.

Il TAR ha così accolto il ricorso, annullando il provvedimento del Comune. La sentenza inserisce in un **filone giurisprudenziale ormai consolidato** e rappresenta un punto fermo per la gestione delle SCIA in ambito condominiale.

In conclusione, l'orientamento giurisprudenziale consolidato – recentemente è stato riaffermato dal TAR Campania con la sentenza n. 1409/2023 – chiarisce in modo inequivoco che il **rilascio di titoli abilitativi edilizi** (quali DIA, SCIA o permesso di costruire) **non può essere subordinato** al preventivo assenso dell'assemblea condominiale.

Articolo tratto da *Teknoring*