

SCIA, gli elaborati progettuali devono consentire l'esatta identificazione dell'opera

L'assenza delle informazioni che il privato deve fornire impedisce il decorso del termine per il silenzio assenso

di [Giorgio Tacconi](#) - 30.06.2025

Il Consiglio di Stato, nella sentenza n. 3925 dell'8 maggio 2025, ha respinto il ricorso in appello della proprietaria di un'unità immobiliare posta ai piani terzo e quarto di un condomino, che aveva impugnato il provvedimento con cui il Comune le aveva vietato la prosecuzione senza i necessari requisiti dell'attività di **costruzione di un ascensore privato a uso esclusivo all'interno della corte condominiale**, oggetto di **SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)**.

Il provvedimento del Comune era motivato dall'**assenza dei requisiti richiesti** dalla normativa e dalla strumentazione urbanistica perché **potesse procedersi, mediante la SCIA**, alla realizzazione dell'ascensore all'esterno dell'edificio condominiale in cui è situata l'unità immobiliare dell'appellante e ha disposto, di conseguenza, il divieto di proseguire i lavori.

Requisiti SCIA: i nove punti da rispettare

La motivazione del provvedimento era articolata in nove punti:

1. la **vetustà dell'assenso ai lavori** da parte dell'assemblea condominiale;
2. l'**assenza di certificato medico** attestante la **condizione di disabilità** e di dichiarazione sostitutiva di notorietà in merito alla ubicazione dell'abitazione e alle difficoltà di accesso;
3. l'**assenza degli elaborati tecnici di progetto** che, ai sensi del dm LLPP 14 giugno 1989 n. 239, chiaramente evidenzino le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per il superamento delle barriere architettoniche;
4. l'**assenza della dimostrazione della congruenza del progetto** con le specificazioni con contenuto prescrittivo a cui rinvia l'art. 7 dello stesso dm;
5. il **contrasto** tra la dichiarazione, nella relazione tecnica asseverata, che l'immobile **non è sottoposto a tutele** e quanto risulta, viceversa, previsto dal **regolamento urbanistico edilizio**;
6. l'**assenza del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio**, obbligatorio per quanto sopra;
7. la necessità di depositare, per acquisire detto parere, un **rendering da diverse angolazioni, dettagliato e a colori**, nello stato di fatto e di progetto;
8. l'impossibilità, in assenza del parere suddetto, quale atto presupposto alla presentazione o comunque all'efficacia della SCIA, di dare **immediatamente corso ai lavori** come dichiarato;
9. l'**inosservanza delle disposizioni regionali** che fissano i requisiti minimi degli elaborati grafici ai fini dell'asseverazione analitica da parte del progettista abilitato.

La sentenza

L'appello è stato ritenuto **infondato e quindi respinto**, in base alla considerazione che la segnalazione certificata d'inizio attività presentata dall'appellante **non era idonea a fondare alcuna situazione abilitante** alla realizzazione del contestato intervento, in quanto le tavole di progetto, per incontestato rilievo degli uffici comunali, **non consentono l'esatta identificazione dell'opera** nelle sue caratteristiche concrete e, quindi, neppure il controllo successivo di conformità della stessa a quanto segnalato con la SCIA. Ciò **preclude la formazione del silenzio assenso** e giustifica il divieto di prosecuzione delle attività.

La rilevata **carenza degli elaborati progettuali** e l'assenza di "*sufficienti misure, quote, distanze, indicazioni di materiali di progetto e di ogni altro dettaglio utile ad una comprensibile rappresentazione*", non permettevano l'identificabilità *ex ante* dell'intervento da realizzare, **nelle sue caratteristiche concrete**, che costituisce **condizione per il controllo della conformità** dell'opera al progetto, ragion per cui il decorso del termine per il **silenzio assenso** è **impedito dall'assenza delle informazioni** che il privato deve fornire,

dovendo l'amministrazione procedere alle verifiche, per l'appunto, consentite dal tenore degli allegati alla SCIA e alle eventuali integrazioni documentali.

Ne consegue, una volta escluso che il silenzio assenso potesse essersi formato, che **il divieto di prosecuzione dell'attività non era tardivo** e poteva essere legittimamente adottato sulla base della rilevata assenza dei requisiti richiesti dalla disciplina regionale in materia di **elaborati progettuali in edilizia**, che costituisce motivo ostativo autonomo e di per sé sufficiente a reggere il provvedimento impugnato.

Articolo tratto da *Teknoring*