

La Scia per i lavori in edilizia si consolida dopo 18 mesi dal rilascio

Decorso il termine si possono alterare distanze, servitù e caratteristiche degli edifici

PAGINA A CURA DI
Guglielmo Saporito

■ Lenta ma costante, cambia l'attività edilizia. Cambiano le sigle (Scia, Dia, Cil) che sostituiscono licenze, autorizzazioni, concessioni, permessi. Cambia il significato dei silenzi (che, da vuoti dissensi, diventano espliciti permessi) e infine cambia il peso dei terzi (vicini, imprese concorrenti), non più occasionali spettatori ma avversari vigilanti.

La Scia (segnalazione certificata di inizio attività) è un atto privato, un'informazione che il privato indirizza alla Pa, mettendola al corrente che si intende ristrutturare, aprire un'attività oppure demolire per poi ricostruire un edificio. Che si tratti di ristrutturare un'abitazione (Scia leggera) o demolire un edificio poi ricostruendolo (Scia pesante), il trattamento è identico: l'amministrazione prende atto di quanto le si comunica, vigilando poi sui lavori. Con un'inversione dei ruoli, il privato si emancipa dal Comune ed effettua in proprio (cioè con propri tecnici) una com-

pleta istruttoria; dopo di che interviene subito (demolendo, ristrutturando), assumendosene le responsabilità.

Nel marzo 2019 (sentenza 45), sulla Scia è giunto anche il sigillo di legittimità della Corte costituzionale, che chiarisce non solo il rapporto tra privato e Pa, ma anche i rapporti tra i privati, cioè tra chi interviene e i vicini, gli imprenditori concorrenti, i comitati di quartiere. Sullo sfondo, sono coinvolti vari sub procedimenti, quali i benefici fiscali, i contributi per il contenimento energetico e gli stessi rapporti di diritto privato. Lo Stato infatti potenzia volutamente la procedura di segnalazione inizio attività, imponendola alle Regioni grazie al potere concorrente che gli spetta (articolo 117 Costituzione) anche in una materia (governo del territorio) affidata alle Regioni.

E appunto lo Stato impone la logica della Scia per «escludere inequivocabilmente» (Corte costituzionale 45/2019) l'utilizzo dei tradizionali tempi e metodi amministrativi. Vi è quindi un'inequivoca inversione di ruoli, tra privato e pubblica amministrazione, soprattutto nelle Scia edilizie: il costruttore non deve attendere il rilascio di un titolo edilizio, perché con la Scia può iniziare subito i lavori, esibendo la ricevuta della raccomandata con la quale ha depositato (articolo 23 comma 1 Dpr 380/01) un ampio fascicolo di dichiarazioni asseverate da tecnici

privati. Mentre, nel settore del commercio l'azzardo di una Scia, è frenato dal rischio di rigidi controlli (igienico sanitari, fiscali) su aperture o ampliamenti, nell'edilizia la Scia consente interventi rapidi e definitivi, premiando spesso l'audacia e l'azzardo. La Scia infatti premia il richiedente perché costringe in tempi ristretti ai controinteressati (il vicino, il comitato di quartiere, l'impresa concorrente), che devono attivarsi subito, chiedendo al Comune di rivedere la Scia e ciò, spesso, a lavori già iniziati, con ben poche speranze di ripristino dei luoghi. I casi di intervento urgente del giudice amministrativo sono infatti rari (ordinanze: Consiglio Stato 593/2019, Tar Lazio 1351/2019 e 398/2019, Tar Catania 577/2019) e soprattutto sono condizionati della possibilità, per chi ha un cantiere aperto, di ottenere, in corso d'opera, di poter eliminare eventuali errori iniziali. Più norme (articolo 6 Dpr 380/01; articolo 21 nonies legge 241/90), impongono infatti ai Comuni di tener presenti sia l'interesse del privato che si opponga alla Scia, sia l'interesse del titolare della Scia, sia infine l'interesse pubblico alla liberalizzazione dell'attività. Di fatto, il titolare della Scia ha il vantaggio di poter eseguire subito i lavori; chi si oppone, ha il ben più esiguo vantaggio di un facile accesso ai dati (urbanistici, catastali, paesaggistici), attraverso procedure «Foia» (accesso generalizza-

to, Dlgs 33/13 e legge 241/90).

Appunto questo squilibrio di tutela è stato esaminato dal giudice delle leggi, che nella sentenza 45/2019 ha ritenuto legittimo il consolidarsi della Scia una volta decorsi 18 mesi dal rilascio. Un annullamento d'ufficio della Scia oltre i 18 mesi può infatti verificarsi solo per falsità in grafici o dichiarazioni, accertate peraltro con sentenza passata in giudicato (articolo 21/IX comma 2 bis legge 241/90).

Tutto ciò rafforza la posizione del privato che riponga affidamento nelle procedure che inizino con mera segnalazione, e può avere conseguenze anche su principi consolidati del diritto di proprietà,

Mentre prima della Scia nessun provvedimento amministrativo poteva danneggiare i vicini o limitarne i diritti (ogni provvedimento recava implicita la clausola «salvi i diritti dei terzi»), ora con una Scia consolidata in 18 mesi si possono alterare distanze, servitù, aspetti estetici e strutturali degli edifici. Prima della Scia, la tutela della proprietà poteva essere attivata entro 20 anni (articolo 1158 del Codice civile), con concrete possibilità di far sospendere i lavori, se iniziati da meno di un anno (articolo 1168 e seguenti del Codice civile). Invece dal 2014 (legge 164/14 che modifica l'articolo 21/IX della legge 241/90) già dopo 18 mesi vi è una stabilizzazione della Scia, purché non sia stata ottenuta con documenti falsi.