

LA MANOVRA CORRETTIVA/ Pro e contro della Segnalazione certificata di inizio attività

Scia, progettisti responsabilizzati

I professionisti dovranno assumersi i rischi delle opere edili

Le condizioni necessarie:

- ✓ che il rilascio dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli atti stessi, con la sola esclusione degli atti imposti dalla normativa comunitaria
- ✓ che non si tratti di casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali o di atti rilasciati dalle amministrazioni preposte alla difesa nazionale, alla pubblica sicurezza, all'immigrazione, all'asilo, alla cittadinanza, all'amministrazione della giustizia, all'amministrazione delle finanze, nonché di quelli imposti dalla normativa comunitaria
- ✓ che non si versi nelle attività economiche a prevalente carattere finanziario, ivi comprese quelle regolate dal testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, e dal testo unico in materia di intermediazione finanziaria

Pagina a cura
DI ANTONIO CICCIA

Scia edilizia nelle mani dei professionisti. L'articolo 49 della manovra (decreto 78/2010), ora definitivamente approvata, manda in soffitta la Denuncia di inizio attività (Dia) prevista dal Testo Unico per l'edilizia e dalle leggi regionali e responsabilizza sempre di più i professionisti esterni. In effetti la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) si basa su uno scambio: puoi aprire subito, oggi stesso, il cantiere, ma devi assumerti la responsabilità per intero dell'istruttoria e ti esponi ai controlli successivi degli uffici tecnici comunali. Da qui il primo rischio, e cioè che il progettista non sempre ritenga di assumere su di sé l'onere e la responsabilità dell'asseverazione dell'opera alla disciplina urbanistica. C'è anche un secondo rischio sul piano dell'effettività dei controlli: se si impianta il cantiere il giorno stesso della presentazione della Scia al comune, può essere che gli uffici dell'amministrazione non possano verificare lo stato iniziale del manufatto, modificabile fin da subito. E ciò potrebbe essere lo stratagemma per coprire abusi: basterebbe presentare la Scia e mutare immediatamente lo stato dei luoghi. In sostanza i parametri del successo o dell'insuccesso della Scia in edilizia dipendono dalla accettazione di rischi professionali da parte del progettista e dal regime dei controlli della pubblica amministrazione. Potrebbe aggiungersi che un parametro del successo potrebbe essere la velocità della

procedura. Tuttavia questo potrebbe non essere completamente vero se l'istruttoria svolta dal professionista (che deve preoccuparsi di vagliare in anticipo ogni possibile aspetto) si prolunga e, quindi, il tempo guadagnato per assenza di istruttoria a cura degli uffici comunali, in realtà, si perde prima nell'istruttoria del progettista privato. Altro elemento che potrà, nell'immediatezza, mettere in stand by la Scia è l'estensione agli interventi di nuova costruzione, cioè a quegli interventi per cui attualmente è previsto il permesso di costruire o la Super Dia.

Tra l'altro, l'articolo 49 citato prevede che le espressioni «segnalazione certificata di inizio attività» e «Scia» sostituiscono, rispettivamente, quelle di «dichiarazione di inizio attività» e «Dia», ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia, e la disciplina «sostituisce direttamente, quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale. Peraltro vi è un connotato di estrema importanza relativo alla efficacia della Scia: somiglia (molto di più di quanto lo si potesse dire per la Dia) a un silenzio-assenso. Questo perché si restringono e di molto le possibilità di intervento sanzionatorio ex post (si può agire solo se c'è pericolo di un danno non riparabile per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale).



I CASI DI NON AMMISSIBILITÀ DELLA NUOVA SEGNALAZIONE

Il titolo edilizio non va del tutto in soffitta

Il titolo edilizio (con un dubbio per il permesso di costruire e la super Dia) viene sostituito da una segnalazione certificata. Non sempre però. Questo potrà avvenire quando il rilascio del titolo «dipenda esclusivamente dall'accertamento di requisiti e presupposti richiesti dalla legge o da atti amministrativi a contenuto generale, e non sia previsto alcun limite o contingente complessivo o specifici strumenti di programmazione settoriale per il rilascio degli stessi». Si tratta di un requisito che esclude la Scia ogni volta che vi sia un apprezzamento discrezionale, riservato alla p.a., da formulare in strumenti di programmazione, anch'essi riservati alla pubblica amministrazione.

Tali limiti potranno assumere valenza specifica in ambito edilizio, anche se non si può dire che ciò comporti tassativamente l'esclusione della Scia per tutte le opere per le quali è previsto il permesso di costruire. A prescindere dalla questione del titolo la Scia in edilizia non è ammessa nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali e degli atti rilasciati.

Appurata l'ammissibilità si passa ai riscontri procedurali. La nuova disposizione pretende che la segnalazione sia corredata dalle dichiarazioni sostitutive di certificazioni e dell'atto di notorietà per quanto riguarda tutti gli stati, le qualità personali e i fatti nonché dalle attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati, ovvero dalle dichiarazioni di conformità da parte dell'Agenzia delle imprese (articolo 38, comma 4, del decreto-legge 112/2008), relative alla sussistenza dei requisiti e dei presupposti; inoltre tali attestazioni e asseverazioni sono corredate dagli elaborati tecnici necessari per consentire le verifiche di competenza

dell'amministrazione.

L'istruttoria, che avrebbe dovuto fare il comune a seguito della richiesta del titolo, è anticipata a prima della presentazione della Segnalazione. Certo la norma consente una semplificazione. Nei casi in cui la legge prevede l'acquisizione di pareri di organi o enti appositi, o l'esecuzione di verifiche preventive, essi sono comunque sostituiti dalle autocertificazioni, attestazioni e asseverazioni o certificazioni: ma questo significa una sovraesposizione del progettista privato, che si assume tutte le responsabilità di asseverazioni e certificazioni.

La nuova disposizione precisa che chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività, dichiara o attesti falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti è punito con la reclusione da uno a tre anni. A prescindere dai risvolti penali sono salve le verifiche successive degli organi e delle amministrazioni competenti: se c'è qualcosa che non va, la p.a. controlla a posteriori e ha più tempo per farlo.

Una volta presentata la Segnalazione, l'attività oggetto della stessa può essere iniziata subito e cioè dalla data della presentazione della segnalazione all'amministrazione competente. In edilizia non si deve aspettare il termine dilatorio iniziale di trenta giorni, previsto dal Testo unico per l'edilizia, utilizzabile dagli uffici tecnici per controllare le Dia (almeno a campione)

per eventualmente ordinare di non iniziare i lavori. A questo punto la palla passa agli uffici tecnici: l'amministrazione competente, in caso di accertata carenza dei requisiti e dei presupposti, nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della segnalazione, può adottare motivati provvedimenti di divieto di prosecuzione dell'attività e di rimozione degli eventuali effetti dannosi di essa.

Si noti che l'amministrazione può intervenire a lavori già iniziati oppure a lavori da iniziare: in sostanza l'inizio dei lavori è fatto a proprio rischio e pericolo. Se poi tutto viene bloccato il danno può essere considerevole. Non a caso si può prevedere che chi non ha propensione al rischio preferirà attendere il decorso dei sessanta giorni. Ma allora i tempi che sembravano azzerati, addirittura si allungano. Se oggi dopo la presentazione della Dia

bisogna aspettare trenta giorni, con la Scia potrà essere prudente aspettarne il doppio (sessanta). Anche per evitare di dover bloccare un cantiere, dopo avere effettuato spese per i materiali, ponteggi, anticipi a ditte esecutrici, ecc.

Va sottolineato che la disposizione subordina il divieto di prosecuzione dell'at-



tività e il ripristino alla possibilità che l'interessato provveda a conformare alla normativa vigente detta attività e i suoi effetti entro un termine fissato dall'amministrazione, in ogni caso non inferiore a trenta giorni: questo si realizzerà non senza pregiudizio, in quanto si tratta di modificare il progetto in corsa, con inevitabili strascichi di carattere economico (spese per doppia progettazione e varianti). L'amministrazione indipendentemente dal decorso dei sessanta giorni potrà intervenire con provvedimenti di revoca e di annullamento e in caso di dichiarazioni sostitutive false o mendaci, può sempre e in ogni tempo adottare i provvedimenti di blocco cantiere e ordine di ripristino.

Il problema qui è come provare il falso: si pensi a una descrizione della consistenza iniziale del manufatto, non conforma allo stato di fatto, a fronte di una modifica intervenuta con l'apertura immediata del cantiere. Peraltro, salvo il caso della (prova di) dichiarazione inveritiera, decorso i sessanta giorni all'amministrazione è consentito intervenire solo in presenza del pericolo di un danno per il patrimonio artistico e culturale, per l'ambiente, per la salute, per la sicurezza pubblica o la difesa nazionale e previo motivato accertamento dell'impossibilità di tutelare comunque tali interessi mediante conformazione dell'attività dei privati alla normativa vigente. Questa limitazione del potere di intervento si applica anche all'edilizia e limita quindi il potere di revoca e annullamento a questi casi: ecco perché la Scia è un mini-silenzio assenso. Infine, il vicino di casa che vuole contestare la Scia edilizia del condomino dovrà ricorrere al giudice amministrativo.

—© Riproduzione riservata—■