

EDILIZIA E AMBIENTE

Tempi incerti per la nuova Scia

Anche dopo l'ultimo ritocco, la Scia (segnalazione certificata di inizio attività) per i piccoli lavori può presentare insidie, soprattutto sul calcolo dei tempi. La riforma della Pa ha fissato in 18 mesi i termini per l'annullamento in autotutela della Scia, ma restano incertezze su come contengiarli. Appesantita anche la procedura per tutelare i terzi. Tempi certi invece per chiudere i lavori.

► pagina 30

A CURA DI

**Guido Inzaghi
 Simone Pisani**

► L'ultimo ritocco all'istituto della segnalazione certificata di inizio attività (Scia) risale a questa estate. Con la legge 124/2015 (la riforma della Pa), il legislatore ha modificato i poteri di intervento attribuiti all'amministrazione in caso di Scia.

Ma nonostante le numerose modifiche introdotte da quando nel 2010 con la legge 122 è stato varato il nuovo modello autoriz-

LE SCELTE

Nei casi più complicati occorre attendere il decorso dei 30 giorni concessi per i controlli prima di avviare il cantiere

zatorio, la Scia continua a presentare alcune criticità. Vediamole con ordine partendo dall'ultima riforma.

■ **I termini per l'autotutela.** In via ordinaria, il Comune - se accerta la carenza dei requisiti previsti per la Scia - può adottare provvedimenti inibitori entro 30 giorni dal ricevimento della segnalazione (in materia edilizia).

Tuttavia, se sussistono le condizioni per l'esercizio del potere di annullamento in autotutela, cioè se l'amministrazione comunale verifica a posteriori che l'attività edilizia segnalata è illegittima, i provvedimenti inibitori possono essere adottati anche una volta decorso questo termine di 30 giorni.

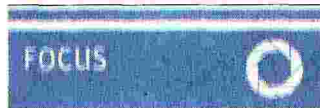
La modifica, però, lascia spa-

EDILIZIA E AMBIENTE

Abilitazioni. I vicini che vogliono contestare l'intervento devono prima diffidare il Comune

Termini e tutela dei terzi: le insidie della nuova Scia

Pesa l'incertezza nel computo dei 18 mesi per l'autotutela



Una proroga non automatica

► La segnalazione certificata di inizio attività (Scia), così come la denuncia di inizio attività (Dia), presentano un limite aggiuntivo rispetto ai permessi di costruire, che ne limita la possibilità di proroga dei lavori. Infatti, l'articolo 15 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia), nel prevedere la possibilità di prorogare i termini di inizio e fine lavori, si riferisce al solo permesso di costruire.

In merito, la giurisprudenza (comunque non unanime) ha evidenziato che la norma non è applicabile agli interventi oggetto di Dia (e dunque, analogicamente, a quelli oggetto di Scia), i cui termini sarebbero quindi improrogabili (Tar Lombardia-Milano, sezione II, n. 1764/2015).

Come può quindi l'interessato terminare i lavori avviati con la prima segnalazione? In quel caso allo scadere della validità del titolo, l'interessato potrà comunque presentare una nuova Scia o Dia, ma a condizione che la disciplina urbanistica ed edilizia non sia nel frattempo mutata inibendo l'intervento.

la tutela, ciò anche tenuto conto che le lavorazioni oggetto di Scia possono essere avviate dal giorno della relativa presentazione, mentre al Comune va concesso un congruo termine per rispondere (quello generale fissato dalla legge 241/1990 corrisponde a 30 giorni).

■ **L'avvio dei lavori.** Un ulteriore, delicato, profilo dell'istituto è proprio quello inerente all'opportunità di avviare immediatamente le lavorazioni. Come detto, la legge consente all'amministrazione di inibire le lavorazioni oggetto di Scia, in via ordinaria, entro 30 giorni dalla presentazione della segnalazione.

Idealmente, al momento della presentazione, la parte dovrebbe aver verificato la piena correttezza e legittimità della pratica e dovrebbe quindi poter procedere serenamente all'avvio della lavorazioni dalla data di presentazione della segnalazione.

La complessità tecnica e la disomogenità della materia, tuttavia, spesso non permettono una simile "spensieratezza" dell'interessato, con l'effetto che a volte si preferisce attendere il decorso del termine ordinario di 30 giorni, piuttosto che esporsi al rischio di dover sospendere lavori già in corso, con ogni conseguenza riguardo ai contratti con gli appaltatori, agli investimenti e alla necessità di modificare il progetto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

La sentenza sulla proroga della Dia
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le fasi critiche



IL CONTEGGIO DEI 18 MESI

Il combinato disposto tra l'articolo 19 e l'articolo 21-nonies della legge 241/1990 non consente di identificare con precisione il termine ultimo entro il quale l'amministrazione è autorizzata a contestare la legittimità delle opere edilizie

oggetto di Scia. La legge prevede che l'amministrazione possa intervenire entro 18 mesi dall'«attribuzione dei vantaggi economici». Allo stato, è preferibile far decorrere il termine dalla presentazione della Scia



L'IMPUGNAZIONE

La segnalazione certificata di inizio attività, così come la denuncia di inizio attività, non costituiscono provvedimenti taciti direttamente impugnabili. Gli interessati possono sollecitare l'esercizio delle verifiche spettanti all'amministrazione e, in caso di

inerzia, possono esperire l'azione contro il silenzio. L'onere di preventiva diffida all'amministrazione può limitare la tempestività della tutela, tenuto conto che le lavorazioni oggetto di Scia possono essere avviate dal giorno della relativa presentazione



L'INIZIO DEI LAVORI

L'oggettiva complessità tecnica della materia edilizia e la disomogeneità dei regolamenti nei diversi Comuni spesso non permettono all'interessato di essere certo della piena correttezza e legittimità della pratica. Con l'effetto che a volte si preferisce comunque

attendere il decorso del termine di 30 giorni entro il quale l'amministrazione deve compiere le ordinarie verifiche sulla Scia, piuttosto che cominciare subito i lavori e vedersi esposti al rischio di una sospensione dell'attività appena avviata



LA PROROGA DEI TERMINI

L'articolo 15 del Dpr n. 380/2001, nel prevedere la possibilità di prorogare i termini di inizio e fine lavori, si riferisce al solo permesso di costruire. Una recente pronuncia giurisprudenziale ha evidenziato che la norma non è applicabile agli interventi oggetto di Dia. In

via analogica, è possibile ritenere che anche i termini della Scia non sarebbero prorogabili (con l'eccezione dei titoli abilitativi rilasciati o formati prima del 22 giugno 2013, come prevede il Dl 69/2013). Resta salva la possibilità di presentare alla scadenza una nuova Scia

