

# Edilizia e Territorio

## Edilizia privata. Certificato di agibilità sostituito dalla segnalazione certificata dal tecnico

La novità nel decreto "Scia-2". La responsabilità ora si sposta sul professionista

19 luglio 2016 - Guglielmo Saporito

Via l'agibilità, arriva la segnalazione del tecnico

Secondo atto in materia di semplificazione, con uno schema di decreto legislativo approvato dal Consiglio dei ministri e inviato l'11 luglio alla Conferenza unificata, per poi passare alle Commissioni delle Camere e giungere al traguardo in prevedibili 90 giorni. Si tratta di una voluminosa serie di precisazioni rispetto al pur recentissimo decreto legislativo 126, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n. 162 del 13 luglio scorso, che ha chiarito il meccanismo della Scia.

Lo schema del nuovo decreto legislativo specifica, nei settori del commercio e dell'edilizia, i casi nei quali è necessaria un'autorizzazione espressa, quelli cui basta una comunicazione preventiva, e anche i procedimenti per i quali non vi è necessità di alcuna comunicazione ad uffici pubblici. Nel recente decreto legislativo 126/2016 sono contenute precisazioni sulla Scia, segnalazione che consente l'inizio immediato dell'attività (anche se sono necessari pareri o attestazioni di altre amministrazioni).

In particolare, una Scia imperfetta genera l'onere per l'amministrazione di sospendere, entro 60 giorni, l'attività (nel frattempo iniziata). Insieme alla sospensione dell'attività, l'amministrazione deve prescrivere le misure necessarie per rettificare le irregolarità, rettifica da effettuare – a bocce ferme, quindi con attività sospesa - entro un termine non inferiore a 30 giorni. Proprio l'esistenza di tempi ristretti per controllare le Scia, le autorizzazioni e le stesse attività "libere" rendono opportuna un'ampia tabella, appunto allegata allo schema di decreto legislativo, dove si elencano circa 200 attività commerciali ed edili, con i relativi titoli necessari ed i riferimenti normativi.

Per esempio, che vuole vendere prodotti mediante apparecchi automatici in un esercizio di vicinato di tipo alimentare, saprà con precisione di dover effettuare una "Scia unica" a norma dei decreti legislativi 59 del 2010 (articolo 65 comma 1) e 114 del 1998 (articoli 7,8,9 e 17 comma 4), con i relativi tempi di reazione da parte del Comune. Poiché lo Stato, in questo modo, individua un «livello essenziale» delle prestazioni erogate da pubbliche amministrazioni, le norme del futuro decreto legislativo prevarranno su eventuali più severe norme regionali e locali, in caso di conflitto. Tale prevalenza si estenderà anche ad un glossario unico nazionale, cioè un vocabolario delle definizioni e dei titoli giuridici necessari per ogni intervento. Due importanti modifiche riguardano l'attuazione delle singole attività edilizia e la pianificazione nei centri storici.

Sarà sostituito il certificato di agibilità delle residenze, atto finale dell'attività edilizia, che si prevede di sostituire con una segnalazione a firma del tecnico abilitato, con evidente snellimento di procedure e traslazione di responsabilità. Nei centri storici, con ampliamento delle previsioni del codice dei beni culturali (Dlgs 42/2004), i comuni potranno vietare o subordinare ad autorizzazioni (anche contenenti prescrizioni) le attività commerciali ritenute non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale (lavanderie, kebab e simili). In tal modo si legittima l'ente locale adottare provvedimenti di pianificazione locale per esigenze culturali, storico artistiche e paesaggistiche, superando le vigenti norme difficilmente consentono di raggiungere lo stesso risultato basandosi su esigenze di ordine pubblico.