

La SCIA edilizia alla prova della quarta dimensione

Mi sveglio presto, un rumore di camion mi avverte che sta succedendo qualcosa. Mi affaccio alla finestra, e vedo che stanno demolendo la villetta del mio vicino. Non me l'aspettavo, e mi domando cosa faranno ora su quell'area.

Mi rivolgo a un geometra. Mi dice che – per capirlo - dobbiamo accedere agli atti. Predispono un'istanza di accesso, gliela firmo e lui la presenta in Comune. Passano trenta giorni, e finalmente vedo gli atti. Nel frattempo, noto che il mio vicino non mi saluta più (dev'essere perché il Comune lo ha coinvolto sulla mia istanza di accesso).

Non importa, ora posso finalmente capire come stanno le cose. Faccio esaminare le carte dal mio geometra. C'è una SCIA presentata qualche tempo prima dal mio vicino per una ristrutturazione mediante demolizione e fedele ricostruzione.

Nel frattempo, i lavori procedono, e dalla demolizione si passa in effetti alla costruzione di un nuovo edificio (che non vedo perché coperto dalle reti di cantiere).

C'è però qualcosa di clamoroso nelle carte della SCIA. L'altezza esterna del nuovo edificio è dichiarata identica a quella dell'edificio ora demolito. Ma dentro al nuovo edificio c'è un piano in più, e la somma delle altezze interne dichiarate risulta maggiore di un paio di metri rispetto all'altezza esterna dichiarata.

E' evidente che qualcosa non va. L'altezza vera del fabbricato ora in costruzione supera anche l'altezza massima prevista in quella zona dal PRG. E poi non mi sta bene, la maggiore altezza mi toglierà la vista sul paesaggio e la luce.

Mi rivolgo a un avvocato. Mi sembra anche bravo, ma certo tende a vedere troppe complicazioni. Comincia a spiegarmi che siccome sono passati più di trenta giorni dalla presentazione della SCIA, non basta che sia illegittima e in contrasto con il PRG. Dice che è possibile solo l'autotutela, che è ampiamente discrezionale: non basta l'illegittimità, bisogna che il Comune vada a comparare tutti gli interessi in gioco, e che ritenga prevalente quello a rimuovere l'atto illegittimo (o – quanto al mio vicino – a rimuovere gli effetti della SCIA presentata).

Ma perché si pone tanti problemi, se c'è un falso? Che ci sia un falso è importante – mi dice - perché limita la discrezionalità dell'amministrazione. Ma non è detto che basti.

Lo incarico, e presenta al Comune un'istanza di autotutela. Non gli rispondono. Mi spiega che forse pensano di poter fare a meno di rispondere, perché in generale funziona così con le richieste di autotutela. Ma aggiunge anche che, se la pensano così, si sbagliano, perché qui c'è un'ipotesi specifica prevista dalla legge: posso agire contro il silenzio del Comune con un ricorso al TAR.

Gli do il mandato, e lo fa. Forse è un po' caro, ma scrive bene.

Siamo davanti al TAR, dopo un paio di mesi da quando ho fatto ricorso. Si discute. Mi dice l'avvocato che contestano un mio difetto di legittimazione. E' vero che sono il proprietario del lotto confinante con quello dove c'era la villetta demolita e ora ricostruita. Ma la "vicinitas"

potrebbe non bastare. In base a cosa? Al giudice, mi risponde l'avvocato (condiscendente con la mia ingenuità).

Bravo, è bravo. Vinciamo, il TAR condanna l'amministrazione ad agire, le dà dei termini per attivarsi e poi per decidere sull'esercizio dell'autotutela. E, se non lo farà, il TAR già nomina un Commissario ad acta.

Nel frattempo il mio vicino, cui ho notificato il ricorso, lascia che i camion si piazzino sistematicamente in modo da non farmi uscire di casa.

I lavori procedono a ritmo serrato, e già volgono alla conclusione.

Il Comune avvia il procedimento di autotutela. Riceve le osservazioni - brillanti - del mio avvocato, che evidenzia la falsità nell'indicazione dell'altezza esterna del nuovo edificio.

Ma sono le osservazioni del mio vicino a sorprendermi. Spiega che il suo edificio non è più alto di quello demolito. Il fatto che ci sia un piano in più, e dunque che la somma delle altezze interne sia maggiore dell'altezza esterna dell'edificio, deriva dall'utilizzo, all'interno, della quarta dimensione spazio-temporale.

Insomma, scrive, tutto è coerente: l'altezza esterna è stata indicata correttamente, quelle interne pure, è solo che sono grandezze qualitativamente diverse. L'altezza esterna dell'edificio è misurata nell'ordinario spazio tridimensionale, le dimensioni interne si collocano in una realtà spaziale ampliata, che utilizza anche la quarta dimensione spazio-temporale.

Nega che ci sia qualsiasi falso; e ricorda che nella SCIA, accanto alla misura dell'altezza esterna, una parentesi contiene la precisazione che essa è calcolata "secondo parametri tridimensionali"; mentre nelle misure riferite all'interno dell'edificio – misure fedelmente riportate, a riprova della sua assoluta buona fede - la precisazione manca, perché appunto si tratta di misure che tengono conto di tutt'e quattro le dimensioni spazio-temporali.

Ci sarebbe qualcosa da dire sul volume, ma il mio vicino prenderebbe posizione allo stesso modo: il volume complessivo rimane lo stesso perché è misurato nello spazio tridimensionale, mentre il volume interno va misurato nelle quattro dimensioni.

Mi domando se ci è o ci fa. Se si sta prendendo gioco di tutti, o se devo considerarlo davvero un po' strano. La sera, quando porto fuori la spazzatura, mi guardo intorno e non mi sento tranquillo.

Se c'è un falso, il Comune dovrebbe anche informare la Procura e l'Ordine degli architetti, e non lo fa. Ma il mio avvocato sa il fatto suo, e invia una splendida diffida, lasciando intendere che ritiene gli uffici in qualche modo compartecipi della "furbata" (tecnicamente, parla di sviamento). Ottiene così che parta una segnalazione a Procura e Ordine. Ma poi non sa più dirmi cosa succede, se succede qualcosa, dopo le segnalazioni.

Mi convince anche a commissionare una perizia – non a buon mercato – sull'effettiva altezza del nuovo edificio (nel frattempo concluso). In realtà, mi sembra inutile: lo dice la SCIA del mio vicino, quali sono le altezze vere. Sono quelle degli interni, che sommate portano a un'altezza esterna maggiore di due metri a quella indicata.

Ma il mio avvocato insiste. Tutti questi discorsi sulla quarta dimensione potrebbero confondere il Comune e poi soprattutto il giudice. Insomma, vada per la perizia. E la perizia conferma: il nuovo

edificio è due metri più alto di quello di prima. Viola l'altezza prescritta dal PRG. E certo non poteva essere fatto con SCIA, è un ampliamento e non una ricostruzione fedele.

Mando la mia perizia al Comune, che rifà i rilievi. Ma poi il Comune conclude il procedimento dicendo due cose: che l'intervento compiuto non può dirsi in difformità dalla SCIA (perché è la SCIA che presenta dati contraddittori); e che, ai fini dell'autotutela, l'ampliamento realizzato in base alla SCIA non è in concreto così rilevante ai fini dell'interesse pubblico, e non giustifica dunque l'esercizio dell'autotutela.

Conclude che non si può neppure ordinare la conformazione dell'intervento al PRG, perché il sacrificio dell'interesse economico del mio vicino sarebbe eccessivo rispetto al miglioramento dell'assetto urbano che se ne avrebbe. Il mio avvocato mi spiega che in realtà sono preoccupati di dover risarcire i danni causati dall'aver lasciato che la SCIA si consolidasse dopo i primi trenta giorni.

Morale: l'intervento del mio vicino non viene bloccato. Tecnicamente, non vengono esercitati né i poteri inibitori, né quelli repressivi, né quelli conformativi.

Impugno al TAR. Il mio avvocato mi suggerisce di provare a chiedere la tutela cautelare, anche se ormai l'intervento è concluso. La chiedo, non me la concedono: non ho un danno grave e irreparabile che la fondi. Non importa, l'obiettivo è giungere a una decisione in tempi rapidi. Il mio avvocato si impegna: dopo solo otto mesi mi fissano il merito.

Devo di nuovo difendermi sul fatto che la "vicinitas" non basta. Riesco a provare che ho un danno, il che mi richiede un'altra perizia (sul valore di mercato della mia proprietà e sulla sua diminuzione per effetto della sopraelevazione del vicino).

Il legale del mio avversario produce invece una lunga relazione tecnica – che mi sembra alquanto esoterica - sull'esistenza della quarta dimensione.

Finisce male: nella sentenza mi dicono che - a prescindere dalle misure e dalle dimensioni - il diniego di esercizio dell'autotutela è ragionevole e non sindacabile.

Propongo appello in Consiglio di Stato. Nel frattempo, mi trovo l'auto strisciata e le gomme bucate. Attivo la mia assicurazione per gli atti vandalici.

Il giudizio in Consiglio di Stato è un po' più lungo e un po' più costoso di quanto pensavo, ma almeno questa volta l'esito è quello giusto. Afferma la sentenza che il Comune non solo ha sbagliato a non intervenire subito, nei trenta giorni, ma ha anche sbagliato a non esercitare – dopo - il potere conformativo, ordinando di demolire la sopraelevazione. Brindo con il mio avvocato: è fatta! Lui però ha sempre un'espressione non convinta.

Con la sentenza in mano il mio avvocato si rivolge al Comune, che risponde che non può fare più niente perché sono spirati i diciotto mesi di tempo che aveva per esercitare l'autotutela e quindi non ha più alcun potere.

Il mio avvocato dice che se l'aspettava, e che è vero; ma che non hanno tenuto conto della falsità delle dichiarazioni rese con la SCIA, ciò che impone al Comune di intervenire anche oltre i diciotto mesi.

Impugno quindi avanti al TAR anche il nuovo rifiuto di intervenire da parte del Comune. E poi - ho un avvocato molto prudente - agisco anche per l'ottemperanza della sentenza del Consiglio di Stato che mi aveva dato ragione. Non mi è chiaro quello che sto facendo, e come si coordinano tra loro le mie iniziative, ma – insomma - torno davanti a due giudici. Ma non ne ottengo niente. Uno dei due mi dice che non c'è una sentenza penale di condanna passata in giudicato per un falso (ciò che è il presupposto per superare i diciotto mesi); e che comunque non gli sembra proprio un falso, ma piuttosto una contraddizione.

Il mio avvocato mi propone ora varie altre iniziative: sollecitare un potere sanzionatorio in materia edilizia del Comune, forse esercitabile anche se rimane in piedi la SCIA; o far valere la responsabilità dell'amministrazione per non aver verificato le dichiarazioni alla base della SCIA. Ma vedo che ha sempre la stessa espressione non convinta.

Quando gli dico che tutto il sistema mi pare incostituzionale, dice che bisognerebbe che un giudice mandasse la questione alla Corte. E poi ridacchia.

Nel frattempo, il mio garage ha preso fuoco. Ho denunciato l'accaduto e i vigili del fuoco si stanno ora interrogando sul rispetto da parte mia delle normative antincendio. E anche il mio assicuratore si pone dei dubbi al riguardo.

Ci ho messo un po', ma poi ho riflettuto sulla mia storia.

Il mio avvocato è stato bravo. E io avevo ragione. Ma c'è un errore di partenza: chi me l'ha fatto fare, di rivolgermi a un giudice contro un'amministrazione?

Padova, giugno 2019

Avv. Stefano Bigolaro