SCIA: cosa accade se mancano gli elaborati tecnici?

Alfonsina Capone

La Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) rappresenta uno strumento chiave per semplificare e accelerare i procedimenti edilizi, permettendo l'avvio immediato degli interventi senza attendere l'autorizzazione espressa dell'amministrazione. La sentenza del Consiglio di Stato n. 3925/2025 ha ribadito che la qualità tecnica della documentazione allegata è imprescindibile per consentire all'amministrazione di effettuare i controlli di conformità urbanistica ed edilizia. In caso contrario, non può valere il silenzio-assenso.

La validità della SCIA e gli effetti di una documentazione incompleta

La **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)** è uno degli strumenti principali per semplificare e velocizzare i procedimenti amministrativi in materia edilizia.
Secondo l'art. 22 del DPR 380/01 (testo unico edilizia) la SCIA deve essere presentata in alcuni casi specifici come:

- lavori di **manutenzione straordinaria** che interessano le parti strutturali dell'edificio;
- interventi di **restauro o risanamento conservativo** che riguardano le strutture portanti;
- lavori di **ristrutturazione edilizia** che non richiedono il permesso di costruire.

Tuttavia la SCIA può essere presentata anche in alcuni casi per varianti al permesso di costruire come riportato nell'art. 22 comma 2 e 2 bis del DPR 380/01.
La SCIA deve essere presentata prima di iniziare un'attività ovvero prima di modificarla o riprenderla. Questo titolo abilitativo può essere richiesto solo pochi giorni prima dell' inizio delle attività. A questo punto il Comune ha 30 giorni di tempo per fare gli opportuni controlli e qualora si riscontrino problemi, può chiedere chiarimenti e documentazioni integrative, così come, se lo ritiene opportuno, può disporre la sospensione dei lavori. Tuttavia, pur essendo previsto un periodo di 30 giorni per le verifiche da parte della pubblica amministrazione, non è obbligatorio attendere tale termine dalla presentazione della domanda per poter iniziare i lavori.
La validità della SCIA è di 3 anni, qualora, però, i lavori non sono finiti entro questo tempo, bisognerà presentarne una nuova.
Lo scopo principale della SCIA è quello di consentire un avvio immediato di interventi edilizi, pur dovendo sempre garantire il rispetto di precisi requisiti formali e sostanziali.
Tra questi, uno dei più rilevanti è la completezza della documentazione progettuale e tecnica allegata. Una **SCIA incompleta**, priva cioè di elaborati chiari, dettagliati e conformi alla normativa vigente, può compromettere la legittimità dell'intervento e aprire la strada a provvedimenti sanzionatori da parte dell'amministrazione comunale.

In particolare l'incompletezza può riguardare diversi aspetti:

- l'assenza di disegni tecnici adeguati;
- la mancata presenza di relazioni descrittive chiare ed esplicative dell'intervento;
- l'omissione delle dichiarazioni necessarie;

- la carenza di indicazioni essenziali per verificare la conformità urbanistica ed edilizia dell'opera.

Tutte queste situazioni contribuiscono a sospendere l'efficacia della SCIA. Tale casistica è stato affrontata dal Consiglio di Stato, il quale ha evidenziato come la SCIA, pur servendo a semplificare le procedure, non può fare a meno di una documentazione progettuale adeguata. La semplificazione non deve significare infatti meno attenzione o precisione, i progetti devono comunque essere chiari, completi e ben fatti, perché solo così si può verificare se gli interventi rispettino effettivamente le regole urbanistiche ed edilizie.

Niente SCIA senza elaborati chiari e completi

La sentenza n. 3925/2025 del Consiglio di Stato ha affrontato un contenzioso sorto relativamente all'installazione di un ascensore privato in un condominio, avviata tramite Segnalazione Certificata di Inizio Attività. Il Comune, dopo aver esaminato la documentazione, aveva emesso un divieto di prosecuzione dell'attività, contestando l'incompletezza del progetto presentato.
Il ricorrente aveva depositato una SCIA che aveva ad oggetto la realizzazione, a uso esclusivo, di un ascensore privato nella corte interna condominiale. Tuttavia, il Comune ha ordinato l'interruzione dei lavori, ritenendo che l'intervento edilizio non potesse essere autorizzato in quanto mancavano documenti essenziali a dimostrare la compatibilità dell'opera con le norme urbanistiche, edilizie e inerenti alla tutela paesaggistica. Non erano stati presentati infatti elaborati grafici dettagliati, rendering a colori o la documentazione attestante l'effettiva disabilità dell'occupante atta a dimostrare la reale esigenza dovuta alle difficoltà di accesso all'immobile. Inoltre, il progetto contrastava con le previsioni del regolamento urbanistico ed edilizio, che riconosceva all'edificio un valore storico-architettonico, richiedendo quindi l'acquisizione del parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Il ricorrente ha impugnato il provvedimento dinanzi al TAR Emilia Romagna, che ha rigettato il ricorso e da qui l'appello al Consiglio di Stato, che a sua volta dichiara inconsistente il ricorso.
Il fulcro della decisione risiede nella valutazione della documentazione tecnica allegata alla SCIA infatti il Consiglio di Stato sottolinea che *"(…) l'identificabilità ex ante dell'intervento da realizzare, nelle sue caratteristiche concrete, costituisce condizione per il controllo della conformità dell'opera al progetto, ragion per cui, alla stregua di un criterio teleologico e sistematico,* ***il decorso del termine per il silenzio assenso è impedito dall'assenza delle informazioni che il privato deve fornire, dovendo l'amministrazione procedere alle verifiche****, per l'appunto, consentite dal tenore degli allegati alla SCIA e alle eventuali integrazioni documentali (…)".* Quindi per poter controllare se un'opera sia effettivamente conforme al progetto, è indispensabile che l'intervento debba essere identificabile e chiaro fin dall'inizio. Se questo non fosse possibile, l'amministrazione non può svolgere i suoi controlli a causa di una documentazione inconsistente e, di conseguenza, non può maturare il silenzio assenso dopo i 30 anni previsti dalla legge.
Inoltre viene evidenziato che *"(…) il Comune ha constatato la violazione dell'art. 14, co. 1, della l.r. n. 15/2013 e della delibera n. 279 del 4 febbraio 2010 dell'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna (...), che fissa tra l'altro (...) i requisiti minimi degli elaborati progettuali a corredo dei titoli abitativi, «in quanto la Tavola 1 (unica tavola consegnata) è priva di sufficienti misure, quote, distanze, indicazioni di materiali di progetto e di ogni altro dettaglio utile ad una comprensibile rappresentazione». Per tale ragione, il Comune, altresì, ha chiesto alla parte istante «di depositare: a. sezioni orizzontali allo stato di fatto, progetto, variazioni, piano per piano ed estese fino agli edifici delimitanti il cavedio, completo di tutte le quote, misure, distanze necessarie ad una precisa e comprensibile rappresentazione; b. sezioni verticali ortogonali in corrispondenza dell'ascensore e della piattaforma di sbarco ed estese fino agli edifici delimitanti il cavedio, allo stato di fatto, progetto, variazioni, completo di tutte le quote, misure, distanze necessarie ad una precisa e comprensibile rappresentazione; c. prospetti allo stato di fatto, progetto, variazioni di tutti i lati mancanti*

rispetto all'unico depositato; d. relazionare circa le soluzioni che saranno adottate per impedire le introspezioni verso terzi».”

Il Comune ha rilevato che il progetto presentato non rispettava le disposizioni regionali che stabilivano come devono essere redatti i disegni tecnici da allegare a una richiesta di titolo abilitativo.

In particolare, l'unico elaborato grafico consegnato era troppo generico in quanto risultavano assenti misure, quote, distanze, materiali e altri dettagli essenziali per comprendere in modo inequivocabile l'intervento di progetto. Da qui la giustificata esigenza del Comune di richiedere l'integrazione progettuale mediante l'acquisizione di piante e sezioni quotate, nonché dei prospetti di tutti i lati dell'intervento e di una relazione tecnica che indicasse anche le soluzioni per impedire introspezioni verso terzi.

La SCIA non può trasformarsi in uno strumento per eludere la necessità di un progetto completo e conforme. Di fatti, la SCIA, pur rappresentando uno strumento di semplificazione amministrativa, non deve prescindere dagli standard qualitativi previsti per la documentazione progettuale allegata ad altri titoli abilitativi. La semplificazione procedurale non deve tradursi in una diminuzione della qualità tecnica dei progetti, che rimane il presupposto essenziale per garantire i controlli della PA e la conseguente verifica della conformità degli interventi alla disciplina urbanistica ed edilizia.