

FABIO SPECCHIO | ARCHITETTO

IL MOMENTO SBAGLIATO PER CHIAMARE UN TECNICO

sul ruolo del tempo
nelle decisioni edilizie

IL MOMENTO SBAGLIATO PER CHIAMARE UN TECNICO

(e perché è quasi sempre quello che si sceglie)

Questo testo analizza il fattore tempo come variabile tecnica determinante.

Non indica quando intervenire.

Descrive cosa accade quando l'intervento avviene tardi.

Nel contenzioso edilizio, molte decisioni irreversibili

non derivano da errori macroscopici, ma dal momento in cui si prende atto che il problema esiste.

Il tempo non è neutro.

Riduce il campo delle alternative prima che ciò venga formalmente dichiarato.

Premessa

Perché il tempo non è una variabile neutra

Nel contenzioso edilizio, il tempo viene trattato come un contenitore.

Un prima.

Un dopo.

Un “vediamo”.

È una lettura ingenua.

E costosa.

Il tempo, in questi casi, non è una cornice.

È una **forza che decide cosa diventa irreversibile**.

Quando un tecnico viene coinvolto tardi,

non arriva su un problema più chiaro.

Arriva su un problema **già deformato**:

- da atti amministrativi non contestati,
- da scelte fatte “per non complicare”,
- da silenzi scambiati per prudenza.

Questi appunti non parlano di competenza.

Parlano di **tempistica sbagliata**.

Il Consulente Tecnico di Parte viene quasi sempre chiamato quando il margine è già stato ridotto da altri.

Non per cattiva fede.

Per una convinzione diffusa e rassicurante:

“Prima vediamo come va.”

Il problema è che, nel frattempo,

qualcuno ha già deciso **di cosa non si potrà più discutere**.

Questo testo non serve a dire *quando* chiamare un tecnico.

Serve a mostrare **quando è già troppo tardi**

e perché quel “troppo tardi” non viene mai percepito come tale.

È scritto dal punto di vista di chi arriva sempre dopo:

dopo la parola sbagliata,

dopo il documento dato per pacifico,

dopo la scelta fatta “per non irrigidire”.

Non per accusare.
Per chiarire una cosa semplice e scomoda:

nel contenzioso,
il momento in cui si chiede aiuto
è già una presa di posizione tecnica.

E molto spesso
è la prima sbagliata.

Capitolo 1

“Vediamo come va”

(la frase che riduce il margine senza far rumore)

Nel contenzioso edilizio esiste una frase che non compare mai negli atti, ma che decide più esiti di qualunque norma.

È breve.

Ragionevole.

Apparentemente prudente.

Vediamo come va.

È la frase che si pronuncia quando:

- il provvedimento non è ancora definitivo,
- il Comune sembra disponibile,
- l'avvocato preferisce non irrigidire,
- il tecnico pensa che “tanto si potrà sempre chiarire dopo”.

È anche la frase che segna l'inizio della **perdita di controllo tecnica**.

Il fraintendimento di fondo: il tempo come attesa neutra

Chi dice “vediamo come va” immagina il tempo come sospensione.

Nulla accade.

Nulla si fissa.

È falso.

Nel frattempo:

- un atto non contestato diventa presupposto,
- una ricostruzione provvisoria diventa versione ufficiale,
- un silenzio diventa consenso tecnico implicito.

Il tempo non aspetta.

Stratifica.

E ogni strato riduce lo spazio di manovra.

Quando il non decidere è già una decisione

Non chiamare subito un tecnico non è neutralità.
È una scelta.

È la scelta di:

- accettare temporaneamente una lettura dei fatti,
- rinviare la verifica delle premesse,
- lasciare che altri fissino il perimetro del problema.

Quando poi il tecnico entra,
non entra su un terreno aperto.
Entra su un terreno **già segnato**.

E ogni osservazione che avrebbe avuto peso prima
ora sembra tardiva.
Difensiva.
Reattiva.

L'effetto psicologico più pericoloso

C'è un momento in cui il cliente pensa:

“Ormai siamo qui, tanto vale andare avanti.”

È il punto di non ritorno emotivo.

Da lì in poi:

- non si valuta più se il caso è tecnicamente difendibile,
- si valuta solo come non perdere la faccia,
- o come limitare i danni senza rimettere in discussione le scelte iniziali.

Il tecnico chiamato in quel momento
non lavora più per costruire una strategia.
Lavora per **contenere una traiettoria** già impostata.

Perché il CTP arriva sempre tardi

Non per negligenza.
Perché il suo ruolo è scomodo.

Chiamare un CTP presto significa:

- accettare che il problema è serio,
- esporsi a una valutazione non consolatoria,
- rischiare di sentirsi dire che il caso è debole.

Molto più facile rimandare.
Molto più umano.

Ma nel processo, l'umano è raramente efficiente.

nota

Nel contenzioso, il tempo non è un alleato.
È un selettore.

Ogni “vediamo come va”
è un modo elegante per lasciare che altri decidano
quali domande non si potranno più fare.

E quando finalmente si decide di chiamare un tecnico,
di solito
quelle domande erano le uniche che contavano.

Capitolo 2

“Non vogliamo irrigidire la situazione”

(come perdere margine fingendo di essere diplomatici)

Questa è l'altra frase chiave.
Meno innocente di quanto sembri.
Più dannosa di quanto si ammetta.

Non vogliamo irrigidire la situazione.

Viene usata quando:

- il rapporto con il Comune è ancora “gestibile”,
- l'avvocato preferisce mantenere un canale aperto,
- il tecnico pensa che una posizione forte possa ritorcersi contro.

È una frase che suona matura.
Responsabile.
Collaborativa.

Ed è spesso **tecnicamente autolesionista**.

Il mito della collaborazione preventiva

La collaborazione è una virtù.
Ma non è neutra.

Collaborare senza aver prima chiarito:

- i fatti tecnici,
- le alternative reali,
- i limiti normativi effettivi,

significa collaborare **su basi instabili**.

Il rischio non è il conflitto.
È la **crystallizzazione silenziosa**.

Mentre si “mantiene aperto il dialogo”, qualcuno:

- fissa una versione dei fatti,
- normalizza una qualificazione,
- archivia ipotesi senza dirlo.

E lo fa con il sorriso.

Quando la diplomazia sostituisce l'analisi

Il problema non è cercare una soluzione bonaria.

Il problema è farlo **prima di aver capito il problema**.

In molti casi:

- si accetta una ricostruzione “provvisoria”,
- si rinvia l'analisi approfondita,
- si pensa che i dettagli si possano sistemare dopo.

Il dettaglio, però, è ciò che decide tutto.

Quando viene sacrificato in nome della distensione,
non torna più come variabile.

Torna come **fatto acquisito**.

L'asimmetria che nessuno vede

C'è un'asimmetria evidente, ma raramente esplicitata.

Il Comune può permettersi di essere flessibile.

Il privato no.

Ogni apertura informale dell'amministrazione:

- non produce obblighi,
- non crea affidamento,
- non vincola l'esito.

Ogni concessione tecnica del privato, invece:

- resta agli atti,
- viene ricordata,
- può essere usata come precedente.

La diplomazia non è simmetrica.

E fingere che lo sia è un errore strategico.

Il momento in cui “non irrigidire” diventa irreversibile

Arriva sempre un punto in cui:

- la fase informale finisce,
- l'atto viene scritto,

- la posizione si cristallizza.

A quel punto, tutto ciò che non è stato contestato prima non viene più discusso nel merito.

Non perché sia corretto.

Perché **non è più in agenda**.

Il tecnico chiamato dopo può solo commentare.

Non incidere.

nota

Nel contenzioso, la rigidità non è il problema.

Il problema è **essere flessibili senza sapere su cosa**.

Non irrigidire la situazione può sembrare prudente.

Ma senza un'analisi tecnica preventiva,
è solo un altro modo per rinunciare al margine
senza accorgersene.

Capitolo 3

“Prima sentiamo cosa dice il Comune”

(ovvero: delegare l’analisi a chi non ha interesse a farla)

Questa frase è quasi sempre pronunciata in buona fede.
Ed è quasi sempre un errore.

Prima sentiamo cosa dice il Comune.

Sembra ragionevole.
Persino logico.

Perché analizzare un problema
se qualcuno “competente” può dirti subito come stanno le cose?

Il punto è che il Comune **non analizza per tuo conto**.
Analizza per il proprio.

Il Comune non è un consulente

L’amministrazione non è lì per:

- esplorare alternative,
- valutare configurazioni possibili,
- proteggere il tuo margine di manovra.

È lì per:

- applicare una lettura,
- chiudere un procedimento,
- ridurre il carico.

Quando “si sente cosa dice il Comune”,
non si ottiene un parere tecnico neutro.
Si ottiene una **posizione amministrativa iniziale**.

E quella posizione, una volta detta,
tende a restare.

Il primo parere come ancoraggio

C’è un effetto psicologico noto,
ma nel contenzioso viene ignorato sistematicamente:
l’ancoraggio.

La prima valutazione ascoltata:

- orienta tutte le successive,
- rende più difficile cambiare direzione,
- fa sembrare “forzato” ogni passo indietro.

Quando il tecnico entra dopo che il Comune ha già parlato,
non lavora più su un campo aperto.

Lavora **contro un’inerzia**.

E l’inerzia istituzionale è molto più forte di qualsiasi argomento tecnico.

La falsa rassicurazione

Spesso il primo riscontro è informale.

Non scritto.

Non vincolante.

Proprio per questo è pericoloso.

Rassicura:

“Sì, ma in linea di massima...”

“Bisognerebbe vedere...”

“Così com’è è complicato...”

Frasi elastiche.

Che non impegnano nessuno.

Ma che, nel frattempo:

- disincentivano l’analisi seria,
- rinviando le scelte difficili,
- creano aspettative non difendibili.

Quando poi arriva l’atto formale,
è troppo tardi per stupirsi.

Il CTP chiamato dopo il parere

Il tecnico che entra in questo momento
non lavora più per capire il problema.

Lavora per **riposizionarlo**.

Deve:

- smontare un’idea già detta,

- rimettere in discussione un giudizio “già sentito”,
- spiegare perché ciò che sembrava ovvio non lo era.

È possibile.

Ma è più costoso.

Più fragile.

E spesso percepito come reattivo.

nota

Nel contenzioso, il primo a parlare
non ha necessariamente ragione.

Ma fissa il campo.

Delegare l’analisi tecnica al Comune
significa accettare che quel campo
venga disegnato senza di te.

E recuperarlo dopo
non è impossibile.

È solo inutilmente più difficile.

Capitolo 4

“Se serve, poi facciamo una perizia”

(perché “poi” è quasi sempre il momento peggiore)

Questa frase arriva sempre con tono tranquillo.

Rassicurante.

Come se la perizia fosse un oggetto che si può tirare fuori dal cassetto all’occorrenza.

Se serve, poi facciamo una perizia.

Il problema è che una perizia non è un accessorio.

È una **presa di posizione tecnica**.

E come tutte le prese di posizione, funziona solo se arriva prima che il campo sia già stato occupato da altri.

La perizia come reazione, non come costruzione

Quando la perizia viene pensata come risposta a un problema già definito, non costruisce una strategia.

La **insegue**.

Arriva:

- dopo il provvedimento,
- dopo le prime valutazioni informali,
- dopo che alcune ipotesi sono state scartate senza essere documentate.

A quel punto la perizia non chiarisce.
Si difende.

E una perizia difensiva nasce già in svantaggio.

Il vizio originario: rispondere invece di impostare

Una perizia fatta “se serve” risponde sempre a qualcun altro:

- a un diniego,
- a una contestazione,
- a una CTU,
- a una posizione già formalizzata.

Non imposta il problema.

Lo accetta.

Il suo compito diventa dimostrare che “non è proprio così”,
invece di stabilire **come andava posto il problema fin dall’inizio**.

È una differenza sottile.

Ed è quella che decide se il testo avrà peso
o verrà archiviato come posizione di parte.

Quando il giudice percepisce il ritardo

Il giudice non ha bisogno che qualcuno glielo spieghi.
Lo vede.

Una perizia tardiva:

- entra nel processo come risposta,
- non come base,
- non come riferimento.

Non è una questione di qualità.

È una questione di **collocazione temporale**.

Nel processo, ciò che arriva dopo
viene sempre letto come meno strutturale.

Il costo nascosto del “poi”

Il “poi” costa sempre di più.

Costa:

- in termini di margine tecnico,
- in termini di credibilità,
- in termini di fatica argomentativa.

Una perizia preventiva lavora in sottrazione.

Una perizia tardiva lavora in accumulo.

E accumulare è sempre più fragile che selezionare.

nota

Nel contenzioso, la perizia non serve quando “serve”.
Serve **prima** che diventi necessaria.

Quando viene pensata come un rimedio finale,
non è più uno strumento.

È un tentativo di recupero.

E i recuperi, per definizione,
partono sempre in ritardo.

Capitolo 5

Quando il caso nasce già “difficile”

(perché è stato lasciato maturare senza controllo)

C'è un momento in cui tutti iniziano a dire la stessa cosa:

“È una situazione complicata.”

Non lo è diventata da sola.

È stata **lasciata diventare tale**.

Un caso non nasce difficile.

Diventa difficile quando:

- le premesse non vengono verificate,
- le versioni si stratificano,
- le alternative vengono scartate senza essere nominate.

A quel punto la difficoltà non è tecnica.

È **storica**.

La storia che nessuno ha scritto

Quando il CTP entra tardi, trova sempre lo stesso scenario:

- una sequenza di atti non contestati,
- decisioni prese “per non bloccare tutto”,
- aggiustamenti informali mai formalizzati.

Non esiste una storia tecnica chiara.

Esiste una **narrazione per accumulo**.

E nel processo, ciò che non è stato scritto in tempo non viene più ricostruito con facilità.

Il peso delle scelte invisibili

Molte delle scelte decisive non compaiono nei documenti:

- una mail non inviata,
- un rilievo non fatto,
- una verifica rimandata,
- una perizia “che si poteva fare, ma poi...”

Queste scelte non lasciano traccia.
Ma producono effetti.

Quando il caso arriva in giudizio,
gli effetti sono lì.
Le cause no.

E questo rende tutto più opaco.

Quando il tecnico diventa il portatore delle cattive notizie

Il CTP chiamato tardi viene spesso percepito come pessimista.
O peggio: come quello che “complica”.

In realtà sta solo facendo una cosa semplice:
mostrare ciò che **non può più essere recuperato**.

Non perché sia incapace.
Perché il tempo è stato usato per altro.

Ma chi arriva per ultimo
paga sempre il prezzo emotivo delle scelte precedenti.

Il fraintendimento finale

A questo punto molti pensano:

“Ormai siamo qui. Proviamo comunque.”

Ed è legittimo.
Ma è un altro piano.

Non è più strategia.
È **gestione del danno**.

E confondere le due cose
è l'ultimo errore di timing.

nota

Un caso diventa “difficile”
quando nessuno si è preso la responsabilità
di fermarlo in tempo.

Il problema non è la complessità.
È l'assenza di controllo iniziale.

E quando il controllo manca all'inizio,
nessuna perizia successiva può davvero restituirlo.

Conclusioni

Nel contenzioso edilizio, il tempo non cura nulla.
Decide.

Decide:

- cosa diventa fatto,
- cosa resta opinione,
- cosa non può più essere messo in discussione.

Chiamare un tecnico tardi non è una sfortuna.
È una scelta.
Spesso comprensibile.
Quasi sempre costosa.

Il Consulente Tecnico di Parte non serve a “sistemare” le cose.
Serve a impedire che vengano sistemate male
prima che qualcuno se ne accorga.

Quando entra presto,
non promette soluzioni.
Riduce l’illusione.

Quando entra tardi,
non fallisce.
Misura i danni.

E la differenza tra le due situazioni
non è la bravura del tecnico.
È il momento in cui qualcuno ha deciso
di smettere di rimandare.