

LA VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

A cura della Dott.ssa Valentina Vattani

Sin dall'origine, in linea generale, la legislazione urbanistica ha individuato nell'autorità comunale il soggetto istituzionalmente competente ad intervenire al fine di prevenire e reprimere gli abusi edilizi.

Se in un primo momento la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, nell'ambito del territorio comunale, era demandata al Sindaco, dopo le innovazioni introdotte, da ultimo, dal D.P.R. n. 380/2001 (c.d. "TU dell'edilizia"), tale potere-dovere di vigilanza è stato attribuito al *dirigente* o, comunque, al *responsabile del competente ufficio comunale*.

Al riguardo, l'art. 27, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, dispone che *"Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale esercita, anche secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi"*; perciò, qualora si accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate - da leggi statali, regionali, o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate - a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 [*e successive modificazioni ed integrazioni*], il dirigente (o il responsabile competente) deve provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi.

Se, invece, si tratta di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 (*"Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e di terreni montani"*) o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al d. lgs. n. 42 del 2004 (*"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*), il dirigente deve provvedere alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.

Per le opere abusivamente realizzate su immobili dichiarati monumento nazionale, con provvedimenti aventi forza di legge, o dichiarati di interesse particolarmente importante (ai sensi degli articoli 13 e 14 del d. lgs n. 42/2004), o su beni di interesse archeologico, nonché per le opere abusivamente realizzate su immobili soggetti a vincolo di inedificabilità assoluta, in applicazione delle disposizioni della Parte Terza del d. lgs. n. 42/2004 (tutela e valorizzazione dei “*Beni paesaggistici*”), il Soprintendente, su richiesta della Regione, del Comune o delle altre autorità preposte alla tutela, ovvero decorso il termine di 180 giorni dall'accertamento dell'illecito, procede alla demolizione dell'opera.

Nelle suddette ipotesi ci si può avvalere anche delle modalità operative prescritte ai commi 55 e 56, ex art. 2, della legge 23 dicembre 1996, n. 662. Quindi: in caso di inadempienze, le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano nominano un Commissario *ad acta* per l'adozione dei provvedimenti sanzionatori di competenza del sindaco (ora del “dirigente comunale”); inoltre, qualora sia necessario procedere alla demolizione di opere abusive sarà possibile avvalersi, per il tramite dei provveditorati alle opere pubbliche, delle strutture tecnico-operative del Ministero della difesa, sulla base di apposita convenzione stipulata d'intesa fra il Ministro dei lavori pubblici ed il Ministro della difesa.

Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, qualora nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione edilizia, ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, o in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne debbono dare immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al competente organo regionale e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

Allorché è constatata, dai competenti uffici comunali d'ufficio o su denuncia dei cittadini, l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità di cui al comma 1, ex art. 27, D.P.R. n. 380/2001, il dirigente o il responsabile dell'ufficio, ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.

L'ordine di sospensione di lavori edilizi abusivi ha natura meramente cautelare e, in quanto tale, viene assorbito dal successivo provvedimento sanzionatorio definitivo. Esso ha lo scopo di

consentire all'Amministrazione di definire, con esattezza, la portata dell'abuso edilizio commesso, evitando, al contempo, che lo stesso assuma proporzioni maggiori con la prosecuzione dei lavori.

Il decorso del termine di quarantacinque giorni segna il limite di efficacia del provvedimento di sospensione dei lavori, ma non priva il dirigente (o il responsabile del competente ufficio comunale) del potere-dovere di agire a tutela dell'ordine urbanistico violato mediante l'adozione, allo stesso sempre consentita, delle successive misure repressive.

Quindi, accertata l'esecuzione di interventi in assenza di permesso, o in totale difformità dal medesimo, ovvero con variazioni essenziali, deve essere ordinata al proprietario ed al responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione dell'opera.

La mancata adozione, da parte del responsabile comunale, dei provvedimenti di sua competenza per reprimere l'abuso edilizio, o l'aver omesso consapevolmente di svolgere attività di vigilanza sul territorio, costituiscono fattispecie che integrano il reato di abuso d'ufficio.

Se il responsabile dell'abuso non provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi nel termine di 90 giorni dall'ingiunzione, il bene e l'area di sedime, nonché quella necessaria, secondo le vigenti prescrizioni urbanistiche, alla realizzazione di opere analoghe a quelle abusive, sono acquisiti di diritto, gratuitamente, al patrimonio del Comune.

L'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che, con deliberazione consiliare, non si dichiarino l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici o ambientali.

Valentina Vattani