

Domanda: Andando in giro per il mio paese vedo talvolta case in costruzione o grosse sistemazioni agrarie senza tabella identikit o con tabella identikit illeggibile o bianca. Questa trasgressione è punita con ammende? Chi è il responsabile dell'applicazione e del controllo?

Risposta: (a cura della Dott.ssa Valentina Vattani).

Per rispondere alle domande poste, in premessa, bisogna tenere presente che l'attività edilizia è disciplinata dai Comuni nell'ambito della propria autonomia statutaria e normativa; a tal fine deve essere predisposto un Regolamento Edilizio. Questo è uno strumento normativo le cui prescrizioni, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente, del Piano Regolatore Generale e degli strumenti attuativi approvati, sono finalizzate ad obiettivi di pubblico interesse quali: un ordinato sviluppo edilizio ed una migliore fruizione dell'ambiente urbano.

In tutto il territorio comunale gli interventi che comportano una trasformazione edilizia o urbanistica devono essere realizzati in coerenza con quanto precisato nel Regolamento Edilizio che, tra l'altro, disciplina:

- la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
- i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- l'esercizio dell'attività costruttiva e dei cantieri;
- la vigilanza e le sanzioni.

Le opere edilizie devono essere eseguite in modo conforme ai progetti presentati ed approvati dall'Autorità comunale.

Il direttore dei lavori, l'esecutore delle opere e gli altri eventuali soggetti che rivestono responsabilità operative, sono responsabili della buona e regolare esecuzione dei lavori edilizi. Essi devono adoperarsi, sotto la loro personale e solidale responsabilità, affinché opere ed interventi siano compiuti a regola d'arte e siano rispondenti, anche nei confronti dei diritti dei terzi, alle prescrizioni delle leggi, dei regolamenti e delle direttive in vigore.

Al momento dell'inizio dei lavori, nei cantieri edili, deve essere collocato un cartello chiaramente leggibile con l'indicazione:

- a) del tipo d'opera in corso di realizzazione;

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.

- b) degli estremi del permesso di costruire o della denuncia di inizio dell'attività e del nome del titolare degli atti abilitativi a costruire;
- c) della denominazione dell'impresa che sta facendo i lavori;
- d) dei nominativi del progettista, del direttore dei lavori e del responsabile del cantiere.

Possono essere, inoltre, riportare altre indicazioni, oltre a quelle sopra specificate, quali - ad esempio - i nominativi dei progettisti degli impianti tecnologici e dei coordinatori per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori.

Nel cantiere debbono essere tenuti, a disposizione delle autorità competenti, gli atti abilitativi a costruire, gli elaborati progettuali con il visto originale di approvazione (o loro copie autentiche), nonché la comunicazione dell'inizio dei lavori.

L'Autorità comunale esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 (c.d. "TU dell'edilizia") e di quanto disposto dalla legge regionale, organizzando le forme di controllo ritenute più efficienti.

Al riguardo, nell'ambito del corpo della Polizia Municipale, può essere istituito un apposito nucleo operativo di "Polizia Edilizia" che ha il compito di effettuare operazioni di vigilanza sull'attività edilizia ed urbanistica sul territorio ed al quale ci si può rivolgere per richiedere un controllo del cantiere della cui legittimità si hanno dei dubbi. La richiesta va fatta tramite presentazione di una nota scritta e dettagliata dei fatti.

Gli immobili, nei quali si eseguono opere edilizie, devono essere accessibili ai funzionari incaricati ogni qualvolta si presentino per le ispezioni dei lavori approvati. I funzionari, peraltro, possono accedere anche in proprietà private prive di atti autorizzativi, nel caso in cui esistano circostanze segnalazioni che forniscano elementi tali da far supporre la realizzazione di opere abusive o situazione di pericolo per la pubblica e privata incolumità.

Il rispetto e l'applicazione del regolamento edilizio sono assicurati, ove occorra, mediante il potere di coercizione, esercitato attraverso apposite motivate ordinanze.

Fatte salve le sanzioni amministrative e penali derivanti dalla legislazione urbanistica ed edilizia, la violazione delle disposizioni del Regolamento Edilizio – compresa, quindi, la mancanza o la non corretta tenuta del cartello di cantiere - comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dalla legge regionale o dagli allegati al Regolamento Edilizio del Comune di competenza.

Valentina Vattani

Le risposte ai quesiti pubblicati sul nostro sito non hanno alcun valore ufficiale e/o legale e sono redatte per soli fini di dibattito culturale e scientifico, come contributo teorico generale senza pretesa di poter essere considerate esaustive ed ogni riferimento a fatti e realtà specifiche è del tutto casuale.