SCHEMA RIASSUNTIVO · MATERIA

Polizia edilizia

Vigilanza sull'attività edilizia, titoli abilitativi, abusi, D.P.R. 380/2001.

Studia questa materia sul sito →

8 argomenti · 53 lezioni

Lezioni principali

Abusi edilizi: tipologie, sanzioni e poteri di vigilanza

L'abuso edilizio può essere amministrativo (intervento senza titolo) o penale (violazioni gravi del TUE). Il Sindaco e il dirigente hanno poteri di ordinanza; la PL vigila e accerta.

Titoli abilitativi edilizi (D.P.R. 380/2001)

Permesso di costruire, SCIA, CILA: quando servono, differenze, vigilanza.

SCIA edilizia (art. 22 T.U. Edilizia)

Molti interventi edilizi non richiedono permesso di costruire ma solo SCIA. L'art. 22 D.P.R. 380/2001 elenca le opere ammesse e regola il procedimento.

Ordinanza di demolizione (art. 31 TUE)

L'ordinanza di demolizione (art. 31 TUE) è il provvedimento amministrativo con cui il dirigente/responsabile dell'ufficio competente del Comune ordina la demolizione delle opere abusive realizzate in assenza di PdC o in totale difformità. Competenza: dirigente ai sensi del D.Lgs. 165/2001 (gestione amministrativa); NON il Sindaco (errore comune da evitare — l'ordinanza firmata dal Sindaco sarebbe annullabile per incompetenza). Termine: di regola 90 giorni dalla notifica per la demolizione spontanea. Inottemperanza: acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 co. 3) + esecuzione d'ufficio. La PL notifica l'ordinanza e ne verifica l'ottemperanza con sopralluoghi successivi.

CILA — Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis TUE)

La CILA è lo strumento più leggero per interventi edilizi: nessuna autorizzazione, nessuna SCIA, solo comunicazione asseverata. Ammessa per interventi di manutenzione straordinaria leggera.

TUE, titoli abilitativi e procedimenti edilizi

Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) — struttura

Il DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, TUE) è la norma fondamentale del settore. Disciplina titoli abilitativi, vigilanza, sanzioni amministrative e penali, sicurezza strutturale, sismica, barriere architettoniche. Integrato da leggi regionali e piani urbanistici comunali.

Permesso di Costruire (art. 10 TUE)

Il Permesso di Costruire (PdC) è il titolo edilizio per gli interventi di maggiore rilevanza (nuove costruzioni, ristrutturazioni pesanti, ampliamenti). Disciplina: art. 10 TUE (interventi soggetti) + art. 20 TUE (procedimento). Il procedimento segue i termini articolati dell'art. 20 TUE (di norma 60 giorni per il pronunciamento, prorogabili in casi specifici). Il silenzio-assenso opera nei casi e con i limiti previsti dalla legge, salve le eccezioni in cui sia richiesto un atto espresso (vincoli ambientali, paesaggistici, culturali, sismici). Rilascio dal dirigente/responsabile dell'ufficio, mai dal Sindaco. Onerosità: PdC oneroso (oneri di urbanizzazione + costo costruzione) salvo casi di esonero. Salva Casa 2024: ha modificato alcune procedure semplificandole.

Super-SCIA alternativa al Permesso (art. 23 TUE)

La Super-SCIA (art. 23 TUE) è alternativa al Permesso di Costruire per alcuni interventi specifici. Inizio lavori dopo 30 giorni (salvo dichiarazione conformità). Il privato si assume responsabilità tramite asseverazione tecnica. Strumento di semplificazione introdotto per snellire l'edilizia.

Attività edilizia libera (art. 6 TUE)

L'attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001) non richiede alcun titolo abilitativo né comunicazione. Comprende manutenzione ordinaria, eliminazione barriere architettoniche senza modifiche strutturali, opere temporanee, ecc. Salvo vincoli (paesaggistico, beni culturali, sismici).

CILA vs SCIA — differenze operative

La CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, art. 6-bis) e la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, art. 22) sono due titoli abilitativi differenti. CILA: interventi più leggeri, inizio immediato. SCIA: interventi più impegnativi, asseverazione rafforzata. Scelta dipende dalla tipologia.

Agibilità (artt. 24-25 TUE)

L'agibilità è la dichiarazione che attesta che l'edificio rispetta i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità. Riforma fondamentale: il D.Lgs. 222/2016 ha trasformato la procedura: oggi il riferimento centrale è l'art. 24 TUE — Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presentata dal titolare al SUE/SUAP entro 15 giorni dall'ultimazione lavori. L'art. 25 TUE è stato oggetto di modifiche/abrogazioni successive (verifica testo vigente). Documenti obbligatori: asseverazione tecnica del DL, certificati impianti, accatastamento. Sanzioni: art. 24 co. 9 TUE per omessa o tardiva SCA. Sopralluoghi a campione UTC. Per la PL: controlli su edifici realizzati senza SCA o con SCA non veritiera; segnalazione UTC.

Tipologie di interventi edilizi (art. 3 TUE)

L'art. 3 TUE classifica gli interventi edilizi in categorie con titoli abilitativi differenti: manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia/urbanistica, nuova costruzione. La corretta qualificazione determina il titolo necessario.

Sanatoria edilizia (artt. 36-37 TUE)

La sanatoria edilizia richiede di distinguere quattro istituti diversi:\n\n1) Sanatoria art. 36 TUE (accertamento di conformità): richiede la doppia conformità (al momento dell'abuso E al momento della richiesta). Strumento classico, spesso impossibile per modifiche normative successive.\n\n2) Sanatoria art. 36-bis TUE (Salva Casa 2024):

Controlli e repressione dell'abusivismo edilizio

Vigilanza edilizia (art. 27 TUE)

L'art. 27 TUE disciplina la vigilanza edilizia: il Comune (dirigente UTC) ha l'obbligo di controllare il territorio, accertare abusi e sospendere i lavori difformi. Poteri: sopralluoghi, ordini di sospensione, trasmissione notizia di reato al PM.

Acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 TUE)

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 co. 3 TUE) è l'effetto dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire. Procedura: il dirigente/responsabile competente emette l'ingiunzione a demolire (ordinanza di demolizione) con termine; trascorsi 90 giorni dall'ingiunzione senza demolizione spontanea né ricorso amministrativo accolto, l'opera abusiva e l'area di sedime + area pertinenziale passano gratuitamente al patrimonio comunale. Trascrizione in catasto a cura del Comune. Effetti: l'ex proprietario perde la titolarità; il Comune può demolire o destinare l'opera a uso pubblico. Riserva di destinazione: l'art. 31 prescrive uso prioritario per esigenze pubbliche. PL: notifica + verifica + verbale di inottemperanza.

Sanzioni amministrative edilizie

Le sanzioni amministrative edilizie (artt. 31-37 TUE) comprendono: demolizione (artt. 31, 33), rimessione in pristino, sanzioni pecuniarie (artt. 33 co. 2, 37), acquisizione al patrimonio. Proporzionate alla gravità. Per interventi non demolibili: sanzione pecuniaria sostitutiva.

Reati edilizi (art. 44 TUE)

L'art. 44 TUE disciplina i reati edilizi, contravvenzioni punite con arresto e/o ammenda. Tre fattispecie: lett. a) opere difformi o senza titolo (minori), lett. b) senza permesso o difformità totale (più gravi), lett. c) lottizzazione abusiva (più grave, con confisca). Oblabili in certi casi.

Lottizzazione abusiva (art. 30 TUE)

La lottizzazione abusiva (art. 30 TUE) è la trasformazione urbanistica o edilizia di terreni senza piano attuativo approvato. Forme: materiale (opere) o giuridica (frazionamenti + vendite). Reato ex art. 44 lett. c) con confisca obbligatoria. Strumento tipico contro l'abusivismo diffuso.

Variazioni essenziali (art. 32 TUE)

L'art. 32 TUE definisce le variazioni essenziali: modifiche del progetto che alterano destinazione, sagoma, volumi, cubatura, area di sedime. Sono equiparate all'assenza di titolo → sanzioni di demolizione/acquisizione (art. 31).

Prescrizione dei reati edilizi

La prescrizione dei reati edilizi segue le regole generali del codice penale. I reati edilizi (art. 44 TUE) sono contravvenzioni: la prescrizione è disciplinata dagli artt. 157-161 c.p. Per le contravvenzioni, il termine ordinario è 4 anni (con eventuali aumenti per atti interruttivi fino al limite massimo). Decorrenza: dalla cessazione della permanenza del reato — di regola dall'ultimazione dei lavori o dall'interruzione dell'attività abusiva (es. sequestro). Importante: il reato edilizio è permanente finché continua l'attività; la prescrizione non decorre finché l'opera abusiva è in corso. Eccezioni: reati in zona vincolata (art. 181 D.Lgs. 42/2004) sono delitti, prescrizione più lunga. Per la PL: rilevare data di ultimazione lavori = momento da cui inizia decorrenza prescrizione (utile per CNR tempestiva).

Sanatoria paesaggistica (art. 167 D.lgs. 42/2004)

L'art. 167 D.lgs. 42/2004 (Codice beni culturali) disciplina l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere in zone vincolate senza autorizzazione. Procedura restrittiva: solo interventi minori senza creazione volumi o aumenti superficie. Soprintendenza decide.

Vincoli, paesaggio, sismica, operatività PL

Vincoli paesaggistici (D.lgs. 42/2004)

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004, "Codice Urbani") tutela beni culturali (parte II) e paesaggio (parte III). I vincoli si distinguono in ope legis (art. 142: coste, fiumi, boschi, montagne) e dichiarativi (art. 136: decreti specifici). Autorizzazione paesaggistica obbligatoria (art. 146).

Autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.lgs. 42)

L'autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.lgs. 42/2004) è atto autonomo e preliminare rispetto al titolo edilizio. Rilasciata dal Comune (o Regione), previo parere vincolante della Soprintendenza. Procedura ordinaria (120 gg) o semplificata (60 gg con DPR 31/2017).

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)

Il vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) tutela il suolo da dissesti, frane, erosione. Interessa boschi, pendii, aree montane. Autorizzazione per opere di scavo, movimenti terra, edificazione. Competenza: Regione/Comune. Distinta dal vincolo paesaggistico.

Normativa antisismica (artt. 52-106 TUE)

La Parte IV TUE (artt. 52-106) disciplina la prevenzione sismica. Classificazione del territorio in zone 1-4. Obbligo di denuncia lavori strutturali al Genio Civile. Collaudo statico finale. Norme tecniche NTC 2018 per progettazione sismo-resistente.

Barriere architettoniche (L. 13/1989)

La L. 13/1989 + DM 236/1989 impongono obblighi di accessibilità, visitabilità e adattabilità negli edifici. Obbligatori in nuove costruzioni e ristrutturazioni. Tutela diritti delle persone con disabilità (art. 3 Cost.). Sanzioni e possibilità sanatoria.

Certificazione energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE, D.lgs. 192/2005) documenta l'efficienza energetica di un edificio, classe A-G. Obbligatorio per compravendite, locazioni, nuove costruzioni, ristrutturazioni. Tecnico certificatore abilitato; validità 10 anni.

Catasto — accatastamento e volture

Il catasto è l'inventario fiscale degli immobili (Agenzia delle Entrate-Territorio). L'accatastamento è l'iscrizione di un immobile in catasto con planimetrie, dati fiscali, classe, rendita. Importante distinzione: l'accatastamento è uno degli elementi documentali collegati alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e alla compravendita, ma catasto e urbanistica NON coincidono: un immobile regolarmente accatastato può comunque essere abusivo sul piano edilizio (l'accatastamento ha finalità fiscali, non sanatorie). Obbligo di accatastamento: entro 30 gg dall'ultimazione lavori (DOCFA telematico). Per la PL: nei controlli, non basarsi solo sul catasto per dichiarare conformità; serve verificare anche titoli edilizi e stato legittimo (art. 9-bis TUE). Difformità catasto-realtà: la PL può rilevarla materialmente, ma l'inquadramento fiscale e tecnico spetta all'Agenzia delle Entrate e all'UTC.

Occupazione suolo pubblico per edilizia

L'occupazione di suolo pubblico per edilizia (ponteggi, gru, carico/scarico) richiede autorizzazione del Comune + pagamento canone (ex TOSAP/COSAP, oggi canone unico). Tutelato anche da viabilità (CdS). Sanzioni per occupazioni abusive; rimozione coattiva possibile.

Polizia edilizia e PL — operatività quotidiana

L'operatività quotidiana della PL in materia edilizia segue principi cardine: la PL rileva fatti e documenta (sopralluoghi, verbali, foto, identificazioni); la valutazione tecnico-urbanistica spetta all'UTC (è abuso? quale tipologia? sanabile?); le ordinanze sono adottate dal dirigente (non dal Sindaco); le CNR sono trasmesse all'AG se reato.

TUE — articoli tecnici

Responsabilità dei soggetti (art. 29 TUE)

L'art. 29 TUE disciplina la responsabilità solidale dei soggetti coinvolti nell'attività edilizia. Sono responsabili in solido: il titolare del permesso/SCIA, il committente, il costruttore (impresa esecutrice), il direttore dei lavori. Ciascuno per il proprio ambito di competenza. Il progettista è qualificato come persona esercente un servizio di pubblica necessità quando rilascia asseverazioni (false asseverazioni = art. 359 c.p. + 481 c.p.). Direttore dei lavori: deve comunicare al Comune l'eventuale violazione e dissociarsi entro 30 gg, altrimenti risponde del reato. Per la PL: identificare correttamente i soggetti in cantiere (titolare, committente, DL, impresa) per poi includerli nella CNR.

Ristrutturazione edilizia abusiva (art. 33 TUE)

L'art. 33 TUE disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivi, eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire (quando richiesto). Sanzione: il dirigente/responsabile del Comune ordina la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro un termine; se la demolizione non può essere eseguita senza pregiudizio della parte conforme, è applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale della parte abusiva (con minimo €516). Distinto dall'art. 31 (interventi senza PdC). Per la PL: rilevare l'opera, classificare la tipologia di intervento (art. 3), trasmettere all'UTC + CNR all'AG.

Parziale difformità dal permesso (art. 34 TUE)

L'art. 34 TUE disciplina le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire (non totale difformità che è art. 31). Conseguenze: il dirigente ordina la demolizione delle sole opere difformi entro un termine; se la demolizione non può attuarsi senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione della parte difforme (tabella DM o perizia). Differenza con art. 31 (totale difformità) e art. 33 (ristrutturazione pesante abusiva). Riforma D.L. 69/2024 "Salva Casa": introduce una nuova sanatoria semplificata (art. 36-bis) per parziali difformità. Per la PL: classificazione tecnica → UTC; PL accerta i fatti.

Tolleranze costruttive (art. 34-bis TUE)

L'art. 34-bis TUE (introdotto dal D.L. 76/2020, modificato dal D.L. 69/2024 Salva Casa) disciplina le tolleranze costruttive: piccole difformità che non costituiscono abuso. Sono tollerate: mancato rispetto fino al 2% delle misure progettuali (altezza, distacchi, cubatura, superficie); irregolarità esecutive (ad es. intonaci, finiture, infissi non strutturali). Salva Casa 2024: soglia elevata fino al 5% per opere ante 24/5/2024 e superfici utili ridotte. Importanza: nei controlli PL, le tolleranze evitano contestazioni inutili per piccole difformità materiali. Per la PL: rilevare misure precise, ma valutare con UTC se rientrano nelle tolleranze prima di procedere con CNR/sanzioni.

Sanatoria semplificata (art. 36-bis TUE)

L'art. 36-bis TUE è stato introdotto dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa") per istituire una sanatoria semplificata per parziali difformità e variazioni essenziali (in casi specifici). Differenza dall'art. 36: la sanatoria classica richiede doppia conformità (al momento dell'abuso E al momento della domanda); la sanatoria art. 36-bis richiede solo conformità sostanziale al momento della richiesta (no doppia conformità). Più accessibile ma limitata ai casi specifici. Sanzione pecuniaria parametrata + presentazione tecnica al Comune. Per la PL: argomento di aggiornamento; conoscere la differenza dalla sanatoria art. 36 e dal condono straordinario.

Edilizia: aggiornamenti recenti

Salva Casa (D.L. 69/2024)

Il D.L. 69/2024 ("Salva Casa") conv. L. 105/2024 è un'ampia riforma del DPR 380/2001 (TUE). Obiettivi: regolarizzare le piccole difformità storiche, semplificare le sanatorie, aggiornare le tolleranze costruttive, facilitare i mutamenti di destinazione d'uso. Principali novità: tolleranze ampliate (art. 34-bis fino al 5%), nuova sanatoria semplificata (art. 36-bis senza doppia conformità), nuovo art. 9-bis per stato legittimo, semplificazioni mutamento destinazione (art. 23-ter), regolarizzazione veranda/tettoie. Per la PL: aggiornamento normativo cardine — i controlli post-2024 si fanno con queste nuove soglie.

Stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis TUE)

Lo stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis TUE introdotto dal D.L. 69/2024) è la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile risultante dal titolo originario + eventuali titoli successivi + tolleranze costruttive (art. 34-bis) + eventuali sanatorie. Per immobili antecedenti al 1° settembre 1967 (data Legge Ponte n. 765/1967): presunzione di legittimità (con limiti). Importanza pratica: nelle compravendite il notaio verifica lo stato legittimo (mancanza = sospensione atto); per la PL è il riferimento per accertare se un'opera è abusiva o legittima nei controlli.

Mutamento di destinazione d'uso (art. 23-ter TUE)

Il mutamento di destinazione d'uso è il cambio dell'utilizzo di un immobile (es. da residenziale a commerciale). Art. 23-ter TUE (introdotto dal D.L. 133/2014, modificato dal D.L. 69/2024) lo classifica in: 5 categorie funzionali (a-residenziale; b-turistico-ricettiva; c-produttiva-direzionale; d-commerciale; e-rurale); è urbanisticamente rilevante il cambio tra categorie diverse (richiede SCIA o PdC a seconda); è irrilevante il cambio all'interno della stessa categoria (CILA). Distinzione tra con opere (richiede titolo edilizio appropriato) e senza opere (CILA o SCIA). Per la PL: controllo dell'effettivo uso vs autorizzato; sanzioni se abuso.

Cartello di cantiere

Il cartello di cantiere è il cartello informativo obbligatorio esposto in modo visibile all'esterno di ogni cantiere edile. Contiene dati obbligatori: estremi titolo edilizio (PdC/SCIA), committente, progettista, direttore dei lavori, impresa esecutrice, responsabile della sicurezza (CSE/RSPP), tipologia di intervento, data inizio/fine lavori. Disciplina: regolamenti edilizi comunali + D.Lgs. 81/2008 (sicurezza, parte sicurezza). Sanzioni: amministrative (regolamento comunale) per assenza/incompletezza; può costituire indizio di abuso se titolo manca o è falso. Per la PL: il cartello è il primo elemento di controllo in cantiere (verifica titolo, soggetti, regolarità). Identifica i soggetti per CNR.

Edilizia: atti di PG operativi

Accesso al cantiere e sopralluogo edilizio

L'accesso al cantiere della PL è atto fondamentale di vigilanza edilizia (art. 27 TUE). Si svolge con tecnico UTC (cooperazione interna) o autonomamente se urgenza. Modalità: ingresso libero in area cantiere aperta (no privata abitazione); identificazione presenti; richiesta titoli edilizi ed esami documenti; documentazione fotografica/video (con privacy); rilievo opere (misure, foto). Se emergono indizi di reato: cautele PG, possibile sequestro, CNR. Se accesso è in area privata chiusa non aperta al pubblico: necessita autorizzazione del proprietario o provvedimento AG (perquisizione art. 247 c.p.p.). Per la PL: attività ricorrente in cantieri urbani.

Verbale di sopralluogo edilizio

Il verbale di sopralluogo edilizio è l'atto fondamentale della PL in materia edilizia. Documenta: data/ora/luogo, operatori PL intervenuti, persone presenti (committente, DL, operai), opere rilevate (descrizione tecnica + misure), documenti acquisiti (titolo, cartello, ecc.), foto allegate, dichiarazioni raccolte, conclusioni provvisorie. Trasmissione: UTC per qualificazione + AG (CNR) se reato + dirigente per ordinanza. Forma: scritta, sottoscritta dagli operatori e dai presenti (se accettano). Valore probatorio: atto pubblico fidefacente ex art. 2700 c.c. → fa prova fino a querela di falso dei fatti percepiti dal verbalizzante.

Comunicazione Notizia di Reato edilizia

La CNR edilizia (art. 347 c.p.p.) è la comunicazione di notizia di reato che la PG (PL) trasmette al PM quando rileva un reato edilizio (art. 44 TUE — contravvenzioni di varia gravità). Reati tipici: assenza PdC, totale difformità, lottizzazione abusiva, opere in zona vincolata senza autorizzazione, false asseverazioni (artt. 481, 359 c.p.). Forma: relazione scritta + allegati (verbale sopralluogo, foto, planimetrie, documenti acquisiti). Tempistica: senza ritardo (immediata se urgenza, comunque entro 48h normalmente). Destinatario: Procura della Repubblica competente per territorio. La CNR è atto fondamentale per attivare il procedimento penale.

Sequestro del cantiere (probatorio e preventivo)

Il sequestro del cantiere è strumento essenziale nella repressione di abusi edilizi gravi. Distinguere: sequestro probatorio (artt. 253-263 c.p.p.) per acquisire prove + sequestro probatorio d'urgenza PG (art. 354 c.p.p.) eseguito d'iniziativa dalla PL in caso di flagranza/urgenza, con convalida PM entro 48h + GIP entro 10 gg; sequestro preventivo (artt. 321-323 c.p.p.) per evitare aggravamento del reato (es. fermare costruzione abusiva), disposto dal GIP su richiesta del PM. Sigilli: apposizione fisica + custode nominato. Violazione sigilli: art. 349 c.p. (reato). Per la PL: il sequestro probatorio è strumento operativo immediato.

Violazione di sigilli in edilizia (art. 349 c.p.)

L'art. 349 c.p. punisce chi viola sigilli legalmente apposti dall'autorità. Pena: reclusione 6 mesi - 3 anni + multa. Aggravante (co. 2): se commesso dal custode stesso → reclusione fino a 5 anni. In edilizia: tipico nei cantieri sotto sequestro che riprendono i lavori. Indizi: sigilli rotti/manomessi, opere proseguite, materiali scomparsi. Cosa fa la PL: sopralluoghi periodici sui cantieri sequestrati; se rileva violazione → CNR all'AG (con allegati: verbale, foto, evidenze nuove costruzioni); identificazione custode + presenti; eventuale arresto in flagranza se in corso. La pena per art. 349 si somma a quella del reato edilizio originario.

Edilizia: casi specifici e procedura

Rapporti PL e Ufficio Tecnico Comunale

Il rapporto PL/UTC è cardine nella vigilanza edilizia. Divisione di compiti: la PL accerta i fatti (sopralluogo, identificazione, foto, verbale); l'UTC valuta tecnicamente la conformità urbanistica (è abuso? quale tipologia? sanabile?); il dirigente del Comune adotta i provvedimenti amministrativi (ordinanza demolizione, sospensione, sanzione); il PM procede penalmente. Cooperazione: sopralluoghi congiunti, scambio di informazioni, reciproco supporto. Errore tipico: PL che qualifica autonomamente (es. "totale difformità") senza UTC; UTC che indaga senza PG. Per il concorso: distinzione di ruoli centrale.

Abusi su area pubblica o demaniale

Gli abusi su area pubblica/demaniale sono casi specifici di particolare gravità. Tipologie: occupazione di suolo pubblico senza concessione COSAP/TOSAP (recinzioni, dehor, cancelli che invadono strada); opere abusive su demanio (statale: spiagge, fiumi, demanio idrico; regionale; comunale: piazze, strade, parchi); opere a confine che invadono spazio pubblico. Sanzioni: rimozione + multa + reato (art. 633 c.p. invasione terreni, art. 1161 cod. nav. per demanio marittimo). Procedura: PL rileva → UTC qualifica → dirigente ordina rimozione → PL notifica + verifica esecuzione → CNR all'AG se reato. Per la PL: attività ricorrente di vigilanza territoriale.

Abusi edilizi in zona vincolata

Gli abusi edilizi in zona vincolata sono aggravati rispetto ad abusi ordinari. Tipologie di vincolo: paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 — Codice beni culturali); sismico (artt. 52-106 TUE); idrogeologico (R.D. 3267/1923); beni culturali (parte II D.Lgs. 42/2004). Aggravante TUE: art. 44 lett. c (arresto fino 2 anni + ammenda fino € 51.645). Aggravante paesaggistica autonoma: art. 181 D.Lgs. 42/2004 (reclusione 3 mesi - 1 anno). Cumulo con reati edilizi ordinari. Necessità: autorizzazioni autonome per ciascun vincolo (paesaggistica art. 146, sismica art. 95, ecc.). Per la PL: rilievo + verifica vincoli + CNR aggravata.

Procedura completa dopo accertamento dell'abuso

Lo schema operativo dopo l'accertamento di un abuso edilizio si articola in otto fasi: 1) Sopralluogo (PL+UTC); 2) Verbale di sopralluogo (PL); 3) Trasmissione UTC per qualificazione tecnica; 4) Eventuale CNR all'AG (art. 347 c.p.p. + art. 44 TUE) se reato; 5) Ordinanza di sospensione lavori (dirigente, art. 27 TUE) se cantiere attivo; 6) Ordinanza di demolizione/ripristino (dirigente, artt. 31/33/34 TUE); 7) Verifica ottemperanza (PL — sopralluoghi successivi); 8) Esecuzione d'ufficio + acquisizione gratuita se non ottemperato (art. 31 co. 3 TUE). Procedura amministrativa parallela alla penale (PM indipendente). Per la PL: schema cardine da memorizzare per concorso.

Mappa concettuale

Polizia edilizia · argomenti e lezioni collegate

Polizia edilizia

Lezioni principali

- **Abusi edilizi: tipologie, sanzioni e poteri di vigilanza**

  L'abuso edilizio può essere amministrativo (intervento senza titolo) o penale (violazioni gravi del TUE). Il Sindaco e il dirigente hanno poteri di ordinanza; la PL vigila e accerta.

- **Titoli abilitativi edilizi (D.P.R. 380/2001)**

  Permesso di costruire, SCIA, CILA: quando servono, differenze, vigilanza.

- **SCIA edilizia (art. 22 T.U. Edilizia)**

  Molti interventi edilizi non richiedono permesso di costruire ma solo SCIA. L'art. 22 D.P.R. 380/2001 elenca le opere ammesse e regola il procedimento.

- **Ordinanza di demolizione (art. 31 TUE)**

  L'ordinanza di demolizione (art. 31 TUE) è il provvedimento amministrativo con cui il dirigente/responsabile dell'ufficio competente del Comune ordina la demolizione delle opere abusive realizzate in assenza di PdC o in totale difformità. Competenza: dirigente ai sensi del D.Lgs. 165/2001 (gestione amministrativa); NON il Sindaco (errore comune da evitare — l'ordinanza firmata dal Sindaco sarebbe annullabile per incompetenza). Termine: di regola 90 giorni dalla notifica per la demolizione spontanea. Inottemperanza: acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 co. 3) + esecuzione d'ufficio. La PL notifica l'ordinanza e ne verifica l'ottemperanza con sopralluoghi successivi.

- **CILA — Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (art. 6-bis TUE)**

  La CILA è lo strumento più leggero per interventi edilizi: nessuna autorizzazione, nessuna SCIA, solo comunicazione asseverata. Ammessa per interventi di manutenzione straordinaria leggera.

TUE, titoli abilitativi e procedimenti edilizi

Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001) — struttura

Il DPR 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia, TUE) è la norma fondamentale del settore. Disciplina titoli abilitativi, vigilanza, sanzioni amministrative e penali, sicurezza strutturale, sismica, barriere architettoniche. Integrato da leggi regionali e piani urbanistici comunali.

Permesso di Costruire (art. 10 TUE)

Il Permesso di Costruire (PdC) è il titolo edilizio per gli interventi di maggiore rilevanza (nuove costruzioni, ristrutturazioni pesanti, ampliamenti). Disciplina: art. 10 TUE (interventi soggetti) + art. 20 TUE (procedimento). Il procedimento segue i termini articolati dell'art. 20 TUE (di norma 60 giorni per il pronunciamento, prorogabili in casi specifici). Il silenzio-assenso opera nei casi e con i limiti previsti dalla legge, salve le eccezioni in cui sia richiesto un atto espresso (vincoli ambientali, paesaggistici, culturali, sismici). Rilascio dal dirigente/responsabile dell'ufficio, mai dal Sindaco. Onerosità: PdC oneroso (oneri di urbanizzazione + costo costruzione) salvo casi di esonero. Salva Casa 2024: ha modificato alcune procedure semplificandole.

Super-SCIA alternativa al Permesso (art. 23 TUE)

La Super-SCIA (art. 23 TUE) è alternativa al Permesso di Costruire per alcuni interventi specifici. Inizio lavori dopo 30 giorni (salvo dichiarazione conformità). Il privato si assume responsabilità tramite asseverazione tecnica. Strumento di semplificazione introdotto per snellire l'edilizia.

Attività edilizia libera (art. 6 TUE)

L'attività edilizia libera (art. 6 DPR 380/2001) non richiede alcun titolo abilitativo né comunicazione. Comprende manutenzione ordinaria, eliminazione barriere architettoniche senza modifiche strutturali, opere temporanee, ecc. Salvo vincoli (paesaggistico, beni culturali, sismici).

CILA vs SCIA — differenze operative

La CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata, art. 6-bis) e la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività, art. 22) sono due titoli abilitativi differenti. CILA: interventi più leggeri, inizio immediato. SCIA: interventi più impegnativi, asseverazione rafforzata. Scelta dipende dalla tipologia.

Agibilità (artt. 24-25 TUE)

L'agibilità è la dichiarazione che attesta che l'edificio rispetta i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, accessibilità. Riforma fondamentale: il D.Lgs. 222/2016 ha trasformato la procedura: oggi il riferimento centrale è l'art. 24 TUE — Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presentata dal titolare al SUE/SUAP entro 15 giorni dall'ultimazione lavori. L'art. 25 TUE è stato oggetto di modifiche/abrogazioni successive (verifica testo vigente). Documenti obbligatori: asseverazione tecnica del DL, certificati impianti, accatastamento. Sanzioni: art. 24 co. 9 TUE per omessa o tardiva SCA. Sopralluoghi a campione UTC. Per la PL: controlli su edifici realizzati senza SCA o con SCA non veritiera; segnalazione UTC.

Tipologie di interventi edilizi (art. 3 TUE)

L'art. 3 TUE classifica gli interventi edilizi in categorie con titoli abilitativi differenti: manutenzione ordinaria/straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia/urbanistica, nuova costruzione. La corretta qualificazione determina il titolo necessario.

Sanatoria edilizia (artt. 36-37 TUE)

La sanatoria edilizia richiede di distinguere quattro istituti diversi:\n\n1) Sanatoria art. 36 TUE (accertamento di conformità): richiede la doppia conformità (al momento dell'abuso E al momento della richiesta). Strumento classico, spesso impossibile per modifiche normative successive.\n\n2) Sanatoria art. 36-bis TUE (Salva Casa 2024): introdotta dal D.L. 69/2024, richiede solo la conformità sostanziale al momento della richiesta (no doppia conformità). Applicabile a parziali difformità e variazioni essenziali in casi specifici. Più accessibile.\n\n3) Condono edilizio straordinario: leggi straordinarie a termine (L. 47/1985, L. 724/1994, L. 326/2003); non più aperto; per abusi anche non sanabili ordinariamente.\n\n4) Fiscalizzazione dell'abuso: sostituzione della demolizione con sanzione pecuniaria (artt. 33, 34 TUE) quando demolire pregiudicherebbe la parte conforme. Non è una vera sanatoria — l'opera resta abusiva amministrativamente, ma non si demolisce.\n\nPer la PL: conoscere la differenza per orientare correttamente i propri controlli.

Piani urbanistici — PGT e PRG

Il PGT (Piano di Governo del Territorio) — nuovo strumento dal 2005 in Lombardia — o il PRG (Piano Regolatore Generale) tradizionale disciplinano l'uso del territorio comunale. Individuano zone, destinazioni, indici edilizi. I titoli abilitativi devono essere conformi.

Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU, art. 30 TUE) attesta la destinazione urbanistica di un terreno secondo il piano vigente. Obbligatorio per atti traslativi di terreni 5.000 m². Rilasciato dal Comune in 30 giorni.

Controlli e repressione dell'abusivismo edilizio

Vigilanza edilizia (art. 27 TUE)

L'art. 27 TUE disciplina la vigilanza edilizia: il Comune (dirigente UTC) ha l'obbligo di controllare il territorio, accertare abusi e sospendere i lavori difformi. Poteri: sopralluoghi, ordini di sospensione, trasmissione notizia di reato al PM.

Acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 TUE)

L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale (art. 31 co. 3 TUE) è l'effetto dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire. Procedura: il dirigente/responsabile competente emette l'ingiunzione a demolire (ordinanza di demolizione) con termine; trascorsi 90 giorni dall'ingiunzione senza demolizione spontanea né ricorso amministrativo accolto, l'opera abusiva e l'area di sedime + area pertinenziale passano gratuitamente al patrimonio comunale. Trascrizione in catasto a cura del Comune. Effetti: l'ex proprietario perde la titolarità; il Comune può demolire o destinare l'opera a uso pubblico. Riserva di destinazione: l'art. 31 prescrive uso prioritario per esigenze pubbliche. PL: notifica + verifica + verbale di inottemperanza.

Sanzioni amministrative edilizie

Le sanzioni amministrative edilizie (artt. 31-37 TUE) comprendono: demolizione (artt. 31, 33), rimessione in pristino, sanzioni pecuniarie (artt. 33 co. 2, 37), acquisizione al patrimonio. Proporzionate alla gravità. Per interventi non demolibili: sanzione pecuniaria sostitutiva.

Reati edilizi (art. 44 TUE)

L'art. 44 TUE disciplina i reati edilizi, contravvenzioni punite con arresto e/o ammenda. Tre fattispecie: lett. a) opere difformi o senza titolo (minori), lett. b) senza permesso o difformità totale (più gravi), lett. c) lottizzazione abusiva (più grave, con confisca). Oblabili in certi casi.

Lottizzazione abusiva (art. 30 TUE)

La lottizzazione abusiva (art. 30 TUE) è la trasformazione urbanistica o edilizia di terreni senza piano attuativo approvato. Forme: materiale (opere) o giuridica (frazionamenti + vendite). Reato ex art. 44 lett. c) con confisca obbligatoria. Strumento tipico contro l'abusivismo diffuso.

Variazioni essenziali (art. 32 TUE)

L'art. 32 TUE definisce le variazioni essenziali: modifiche del progetto che alterano destinazione, sagoma, volumi, cubatura, area di sedime. Sono equiparate all'assenza di titolo → sanzioni di demolizione/acquisizione (art. 31).

Prescrizione dei reati edilizi

La prescrizione dei reati edilizi segue le regole generali del codice penale. I reati edilizi (art. 44 TUE) sono contravvenzioni: la prescrizione è disciplinata dagli artt. 157-161 c.p. Per le contravvenzioni, il termine ordinario è 4 anni (con eventuali aumenti per atti interruttivi fino al limite massimo). Decorrenza: dalla cessazione della permanenza del reato — di regola dall'ultimazione dei lavori o dall'interruzione dell'attività abusiva (es. sequestro). Importante: il reato edilizio è permanente finché continua l'attività; la prescrizione non decorre finché l'opera abusiva è in corso. Eccezioni: reati in zona vincolata (art. 181 D.Lgs. 42/2004) sono delitti, prescrizione più lunga. Per la PL: rilevare data di ultimazione lavori = momento da cui inizia decorrenza prescrizione (utile per CNR tempestiva).

Sanatoria paesaggistica (art. 167 D.lgs. 42/2004)

L'art. 167 D.lgs. 42/2004 (Codice beni culturali) disciplina l'accertamento di compatibilità paesaggistica per opere in zone vincolate senza autorizzazione. Procedura restrittiva: solo interventi minori senza creazione volumi o aumenti superficie. Soprintendenza decide.

Abusivismo edilizio — maggiore e minore

L'abusivismo edilizio si distingue in maggiore (totale assenza titolo, lottizzazione) e minore (difformità parziali, SCIA omessa). Risposte graduate: demolizione, pecuniarie, sanatoria. Strumenti di contrasto: vigilanza, sanzioni, prevenzione, educazione.

Controlli di PL in cantiere — operatività

I controlli della PL in cantiere sono attività operativa quotidiana di vigilanza edilizia (art. 27 TUE). Strumenti operativi: identificazione presenti, richiesta titoli, rilievi metrici, documentazione fotografica/digitale nel rispetto della privacy e dei regolamenti interni del Corpo (volti sfocati, no abitazioni esterne, conservazione fini procedurali). Body-cam: solo se previsto da specifico regolamento del Corpo PL e con cartelli informativi al pubblico — non strumento ordinario senza base regolamentare. Atti tipici: verbale di sopralluogo (art. 2700 c.c.), eventuale sequestro probatorio d'urgenza (art. 354 c.p.p.), CNR all'AG (art. 347 c.p.p. + art. 44 TUE). Cooperazione UTC: la PL accerta i fatti, l'UTC qualifica tecnicamente. Errore tipico: la PL non deve qualificare autonomamente un'opera come "totale difformità" o "abuso grave" — è valutazione che spetta all'UTC.

Vincoli, paesaggio, sismica, operatività PL

Vincoli paesaggistici (D.lgs. 42/2004)

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs. 42/2004, "Codice Urbani") tutela beni culturali (parte II) e paesaggio (parte III). I vincoli si distinguono in ope legis (art. 142: coste, fiumi, boschi, montagne) e dichiarativi (art. 136: decreti specifici). Autorizzazione paesaggistica obbligatoria (art. 146).

Autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.lgs. 42)

L'autorizzazione paesaggistica (art. 146 D.lgs. 42/2004) è atto autonomo e preliminare rispetto al titolo edilizio. Rilasciata dal Comune (o Regione), previo parere vincolante della Soprintendenza. Procedura ordinaria (120 gg) o semplificata (60 gg con DPR 31/2017).

Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923)

Il vincolo idrogeologico (R.D. 3267/1923) tutela il suolo da dissesti, frane, erosione. Interessa boschi, pendii, aree montane. Autorizzazione per opere di scavo, movimenti terra, edificazione. Competenza: Regione/Comune. Distinta dal vincolo paesaggistico.

Normativa antisismica (artt. 52-106 TUE)

La Parte IV TUE (artt. 52-106) disciplina la prevenzione sismica. Classificazione del territorio in zone 1-4. Obbligo di denuncia lavori strutturali al Genio Civile. Collaudo statico finale. Norme tecniche NTC 2018 per progettazione sismo-resistente.

Barriere architettoniche (L. 13/1989)

La L. 13/1989 + DM 236/1989 impongono obblighi di accessibilità, visitabilità e adattabilità negli edifici. Obbligatori in nuove costruzioni e ristrutturazioni. Tutela diritti delle persone con disabilità (art. 3 Cost.). Sanzioni e possibilità sanatoria.

Certificazione energetica (APE)

L'Attestato di Prestazione Energetica (APE, D.lgs. 192/2005) documenta l'efficienza energetica di un edificio, classe A-G. Obbligatorio per compravendite, locazioni, nuove costruzioni, ristrutturazioni. Tecnico certificatore abilitato; validità 10 anni.

Catasto — accatastamento e volture

Il catasto è l'inventario fiscale degli immobili (Agenzia delle Entrate-Territorio). L'accatastamento è l'iscrizione di un immobile in catasto con planimetrie, dati fiscali, classe, rendita. Importante distinzione: l'accatastamento è uno degli elementi documentali collegati alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) e alla compravendita, ma catasto e urbanistica NON coincidono: un immobile regolarmente accatastato può comunque essere abusivo sul piano edilizio (l'accatastamento ha finalità fiscali, non sanatorie). Obbligo di accatastamento: entro 30 gg dall'ultimazione lavori (DOCFA telematico). Per la PL: nei controlli, non basarsi solo sul catasto per dichiarare conformità; serve verificare anche titoli edilizi e stato legittimo (art. 9-bis TUE). Difformità catasto-realtà: la PL può rilevarla materialmente, ma l'inquadramento fiscale e tecnico spetta all'Agenzia delle Entrate e all'UTC.

Occupazione suolo pubblico per edilizia

L'occupazione di suolo pubblico per edilizia (ponteggi, gru, carico/scarico) richiede autorizzazione del Comune + pagamento canone (ex TOSAP/COSAP, oggi canone unico). Tutelato anche da viabilità (CdS). Sanzioni per occupazioni abusive; rimozione coattiva possibile.

Polizia edilizia e PL — operatività quotidiana

L'operatività quotidiana della PL in materia edilizia segue principi cardine: la PL rileva fatti e documenta (sopralluoghi, verbali, foto, identificazioni); la valutazione tecnico-urbanistica spetta all'UTC (è abuso? quale tipologia? sanabile?); le ordinanze sono adottate dal dirigente (non dal Sindaco); le CNR sono trasmesse all'AG se reato. Cosa fa la PL: pattugliamento territoriale, controlli a campione su cantieri, verifiche su esposti dei cittadini, sopralluoghi congiunti con UTC, notifiche ordinanze, verifiche di ottemperanza. Cosa NON fa: qualificazione tecnica autonoma (es. "totale difformità"), rilascio titoli, decisioni sanatorie. Documentazione: foto, video e rilievi devono rispettare la privacy (volti sfocati, no abitazioni esterne) e i regolamenti interni del Corpo. La PL può rilevare difformità catasto-reale come fatti, ma la valutazione tecnico-urbanistica spetta all'UTC.

Piano Casa regionale e leggi speciali

Il Piano Casa regionale è un insieme di leggi regionali speciali (avviate dal 2009 con accordo Stato-Regioni) che consentono ampliamenti, demolizioni e ricostruzioni con bonus volumetrici per favorire la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Disciplina regionale variabile: ogni Regione ha la propria legge specifica (Lombardia L.R. 13/2009 e successive, Veneto L.R. 14/2009, Toscana L.R. 24/2009, ecc.); le regole, i bonus volumetrici, le condizioni e i termini di applicazione cambiano sostanzialmente da Regione a Regione. Da verificare regione per regione prima dei controlli. Spesso integrato con norme di rigenerazione urbana e efficientamento energetico. Per la PL: conoscere la disciplina specifica della propria Regione; nei controlli, verificare se l'opera è realizzata in regime di Piano Casa regionale + relativi titoli (SCIA, PdC) + rispetto dei limiti previsti dalla legge regionale.

TUE — articoli tecnici

Responsabilità dei soggetti (art. 29 TUE)

L'art. 29 TUE disciplina la responsabilità solidale dei soggetti coinvolti nell'attività edilizia. Sono responsabili in solido: il titolare del permesso/SCIA, il committente, il costruttore (impresa esecutrice), il direttore dei lavori. Ciascuno per il proprio ambito di competenza. Il progettista è qualificato come persona esercente un servizio di pubblica necessità quando rilascia asseverazioni (false asseverazioni = art. 359 c.p. + 481 c.p.). Direttore dei lavori: deve comunicare al Comune l'eventuale violazione e dissociarsi entro 30 gg, altrimenti risponde del reato. Per la PL: identificare correttamente i soggetti in cantiere (titolare, committente, DL, impresa) per poi includerli nella CNR.

Ristrutturazione edilizia abusiva (art. 33 TUE)

L'art. 33 TUE disciplina gli interventi di ristrutturazione edilizia abusivi, eseguiti in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire (quando richiesto). Sanzione: il dirigente/responsabile del Comune ordina la demolizione e ripristino dello stato dei luoghi entro un termine; se la demolizione non può essere eseguita senza pregiudizio della parte conforme, è applicata una sanzione pecuniaria pari al doppio del valore venale della parte abusiva (con minimo €516). Distinto dall'art. 31 (interventi senza PdC). Per la PL: rilevare l'opera, classificare la tipologia di intervento (art. 3), trasmettere all'UTC + CNR all'AG.

Parziale difformità dal permesso (art. 34 TUE)

L'art. 34 TUE disciplina le opere eseguite in parziale difformità dal permesso di costruire (non totale difformità che è art. 31). Conseguenze: il dirigente ordina la demolizione delle sole opere difformi entro un termine; se la demolizione non può attuarsi senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si applica sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione della parte difforme (tabella DM o perizia). Differenza con art. 31 (totale difformità) e art. 33 (ristrutturazione pesante abusiva). Riforma D.L. 69/2024 "Salva Casa": introduce una nuova sanatoria semplificata (art. 36-bis) per parziali difformità. Per la PL: classificazione tecnica → UTC; PL accerta i fatti.

Tolleranze costruttive (art. 34-bis TUE)

L'art. 34-bis TUE (introdotto dal D.L. 76/2020, modificato dal D.L. 69/2024 Salva Casa) disciplina le tolleranze costruttive: piccole difformità che non costituiscono abuso. Sono tollerate: mancato rispetto fino al 2% delle misure progettuali (altezza, distacchi, cubatura, superficie); irregolarità esecutive (ad es. intonaci, finiture, infissi non strutturali). Salva Casa 2024: soglia elevata fino al 5% per opere ante 24/5/2024 e superfici utili ridotte. Importanza: nei controlli PL, le tolleranze evitano contestazioni inutili per piccole difformità materiali. Per la PL: rilevare misure precise, ma valutare con UTC se rientrano nelle tolleranze prima di procedere con CNR/sanzioni.

Sanatoria semplificata (art. 36-bis TUE)

L'art. 36-bis TUE è stato introdotto dal D.L. 69/2024 ("Salva Casa") per istituire una sanatoria semplificata per parziali difformità e variazioni essenziali (in casi specifici). Differenza dall'art. 36: la sanatoria classica richiede doppia conformità (al momento dell'abuso E al momento della domanda); la sanatoria art. 36-bis richiede solo conformità sostanziale al momento della richiesta (no doppia conformità). Più accessibile ma limitata ai casi specifici. Sanzione pecuniaria parametrata + presentazione tecnica al Comune. Per la PL: argomento di aggiornamento; conoscere la differenza dalla sanatoria art. 36 e dal condono straordinario.

Edilizia: aggiornamenti recenti

Salva Casa (D.L. 69/2024)

Il D.L. 69/2024 ("Salva Casa") conv. L. 105/2024 è un'ampia riforma del DPR 380/2001 (TUE). Obiettivi: regolarizzare le piccole difformità storiche, semplificare le sanatorie, aggiornare le tolleranze costruttive, facilitare i mutamenti di destinazione d'uso. Principali novità: tolleranze ampliate (art. 34-bis fino al 5%), nuova sanatoria semplificata (art. 36-bis senza doppia conformità), nuovo art. 9-bis per stato legittimo, semplificazioni mutamento destinazione (art. 23-ter), regolarizzazione veranda/tettoie. Per la PL: aggiornamento normativo cardine — i controlli post-2024 si fanno con queste nuove soglie.

Stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis TUE)

Lo stato legittimo dell'immobile (art. 9-bis TUE introdotto dal D.L. 69/2024) è la conformità urbanistico-edilizia dell'immobile risultante dal titolo originario + eventuali titoli successivi + tolleranze costruttive (art. 34-bis) + eventuali sanatorie. Per immobili antecedenti al 1° settembre 1967 (data Legge Ponte n. 765/1967): presunzione di legittimità (con limiti). Importanza pratica: nelle compravendite il notaio verifica lo stato legittimo (mancanza = sospensione atto); per la PL è il riferimento per accertare se un'opera è abusiva o legittima nei controlli.

Mutamento di destinazione d'uso (art. 23-ter TUE)

Il mutamento di destinazione d'uso è il cambio dell'utilizzo di un immobile (es. da residenziale a commerciale). Art. 23-ter TUE (introdotto dal D.L. 133/2014, modificato dal D.L. 69/2024) lo classifica in: 5 categorie funzionali (a-residenziale; b-turistico-ricettiva; c-produttiva-direzionale; d-commerciale; e-rurale); è urbanisticamente rilevante il cambio tra categorie diverse (richiede SCIA o PdC a seconda); è irrilevante il cambio all'interno della stessa categoria (CILA). Distinzione tra con opere (richiede titolo edilizio appropriato) e senza opere (CILA o SCIA). Per la PL: controllo dell'effettivo uso vs autorizzato; sanzioni se abuso.

Cartello di cantiere

Il cartello di cantiere è il cartello informativo obbligatorio esposto in modo visibile all'esterno di ogni cantiere edile. Contiene dati obbligatori: estremi titolo edilizio (PdC/SCIA), committente, progettista, direttore dei lavori, impresa esecutrice, responsabile della sicurezza (CSE/RSPP), tipologia di intervento, data inizio/fine lavori. Disciplina: regolamenti edilizi comunali + D.Lgs. 81/2008 (sicurezza, parte sicurezza). Sanzioni: amministrative (regolamento comunale) per assenza/incompletezza; può costituire indizio di abuso se titolo manca o è falso. Per la PL: il cartello è il primo elemento di controllo in cantiere (verifica titolo, soggetti, regolarità). Identifica i soggetti per CNR.

Edilizia: atti di PG operativi

Accesso al cantiere e sopralluogo edilizio

L'accesso al cantiere della PL è atto fondamentale di vigilanza edilizia (art. 27 TUE). Si svolge con tecnico UTC (cooperazione interna) o autonomamente se urgenza. Modalità: ingresso libero in area cantiere aperta (no privata abitazione); identificazione presenti; richiesta titoli edilizi ed esami documenti; documentazione fotografica/video (con privacy); rilievo opere (misure, foto). Se emergono indizi di reato: cautele PG, possibile sequestro, CNR. Se accesso è in area privata chiusa non aperta al pubblico: necessita autorizzazione del proprietario o provvedimento AG (perquisizione art. 247 c.p.p.). Per la PL: attività ricorrente in cantieri urbani.

Verbale di sopralluogo edilizio

Il verbale di sopralluogo edilizio è l'atto fondamentale della PL in materia edilizia. Documenta: data/ora/luogo, operatori PL intervenuti, persone presenti (committente, DL, operai), opere rilevate (descrizione tecnica + misure), documenti acquisiti (titolo, cartello, ecc.), foto allegate, dichiarazioni raccolte, conclusioni provvisorie. Trasmissione: UTC per qualificazione + AG (CNR) se reato + dirigente per ordinanza. Forma: scritta, sottoscritta dagli operatori e dai presenti (se accettano). Valore probatorio: atto pubblico fidefacente ex art. 2700 c.c. → fa prova fino a querela di falso dei fatti percepiti dal verbalizzante.

Comunicazione Notizia di Reato edilizia

La CNR edilizia (art. 347 c.p.p.) è la comunicazione di notizia di reato che la PG (PL) trasmette al PM quando rileva un reato edilizio (art. 44 TUE — contravvenzioni di varia gravità). Reati tipici: assenza PdC, totale difformità, lottizzazione abusiva, opere in zona vincolata senza autorizzazione, false asseverazioni (artt. 481, 359 c.p.). Forma: relazione scritta + allegati (verbale sopralluogo, foto, planimetrie, documenti acquisiti). Tempistica: senza ritardo (immediata se urgenza, comunque entro 48h normalmente). Destinatario: Procura della Repubblica competente per territorio. La CNR è atto fondamentale per attivare il procedimento penale.

Sequestro del cantiere (probatorio e preventivo)

Il sequestro del cantiere è strumento essenziale nella repressione di abusi edilizi gravi. Distinguere: sequestro probatorio (artt. 253-263 c.p.p.) per acquisire prove + sequestro probatorio d'urgenza PG (art. 354 c.p.p.) eseguito d'iniziativa dalla PL in caso di flagranza/urgenza, con convalida PM entro 48h + GIP entro 10 gg; sequestro preventivo (artt. 321-323 c.p.p.) per evitare aggravamento del reato (es. fermare costruzione abusiva), disposto dal GIP su richiesta del PM. Sigilli: apposizione fisica + custode nominato. Violazione sigilli: art. 349 c.p. (reato). Per la PL: il sequestro probatorio è strumento operativo immediato.

Violazione di sigilli in edilizia (art. 349 c.p.)

L'art. 349 c.p. punisce chi viola sigilli legalmente apposti dall'autorità. Pena: reclusione 6 mesi - 3 anni + multa. Aggravante (co. 2): se commesso dal custode stesso → reclusione fino a 5 anni. In edilizia: tipico nei cantieri sotto sequestro che riprendono i lavori. Indizi: sigilli rotti/manomessi, opere proseguite, materiali scomparsi. Cosa fa la PL: sopralluoghi periodici sui cantieri sequestrati; se rileva violazione → CNR all'AG (con allegati: verbale, foto, evidenze nuove costruzioni); identificazione custode + presenti; eventuale arresto in flagranza se in corso. La pena per art. 349 si somma a quella del reato edilizio originario.

Edilizia: casi specifici e procedura

Rapporti PL e Ufficio Tecnico Comunale

Il rapporto PL/UTC è cardine nella vigilanza edilizia. Divisione di compiti: la PL accerta i fatti (sopralluogo, identificazione, foto, verbale); l'UTC valuta tecnicamente la conformità urbanistica (è abuso? quale tipologia? sanabile?); il dirigente del Comune adotta i provvedimenti amministrativi (ordinanza demolizione, sospensione, sanzione); il PM procede penalmente. Cooperazione: sopralluoghi congiunti, scambio di informazioni, reciproco supporto. Errore tipico: PL che qualifica autonomamente (es. "totale difformità") senza UTC; UTC che indaga senza PG. Per il concorso: distinzione di ruoli centrale.

Abusi su area pubblica o demaniale

Gli abusi su area pubblica/demaniale sono casi specifici di particolare gravità. Tipologie: occupazione di suolo pubblico senza concessione COSAP/TOSAP (recinzioni, dehor, cancelli che invadono strada); opere abusive su demanio (statale: spiagge, fiumi, demanio idrico; regionale; comunale: piazze, strade, parchi); opere a confine che invadono spazio pubblico. Sanzioni: rimozione + multa + reato (art. 633 c.p. invasione terreni, art. 1161 cod. nav. per demanio marittimo). Procedura: PL rileva → UTC qualifica → dirigente ordina rimozione → PL notifica + verifica esecuzione → CNR all'AG se reato. Per la PL: attività ricorrente di vigilanza territoriale.

Abusi edilizi in zona vincolata

Gli abusi edilizi in zona vincolata sono aggravati rispetto ad abusi ordinari. Tipologie di vincolo: paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 — Codice beni culturali); sismico (artt. 52-106 TUE); idrogeologico (R.D. 3267/1923); beni culturali (parte II D.Lgs. 42/2004). Aggravante TUE: art. 44 lett. c (arresto fino 2 anni + ammenda fino € 51.645). Aggravante paesaggistica autonoma: art. 181 D.Lgs. 42/2004 (reclusione 3 mesi - 1 anno). Cumulo con reati edilizi ordinari. Necessità: autorizzazioni autonome per ciascun vincolo (paesaggistica art. 146, sismica art. 95, ecc.). Per la PL: rilievo + verifica vincoli + CNR aggravata.

Procedura completa dopo accertamento dell'abuso

Lo schema operativo dopo l'accertamento di un abuso edilizio si articola in otto fasi: 1) Sopralluogo (PL+UTC); 2) Verbale di sopralluogo (PL); 3) Trasmissione UTC per qualificazione tecnica; 4) Eventuale CNR all'AG (art. 347 c.p.p. + art. 44 TUE) se reato; 5) Ordinanza di sospensione lavori (dirigente, art. 27 TUE) se cantiere attivo; 6) Ordinanza di demolizione/ripristino (dirigente, artt. 31/33/34 TUE); 7) Verifica ottemperanza (PL — sopralluoghi successivi); 8) Esecuzione d'ufficio + acquisizione gratuita se non ottemperato (art. 31 co. 3 TUE). Procedura amministrativa parallela alla penale (PM indipendente). Per la PL: schema cardine da memorizzare per concorso.

Schema basato sui contenuti pubblicati sulla piattaforma. Verifica sempre le fonti normative ufficiali.