



GLI ABUSI EDILIZI

Guida pratica all'individuazione degli abusi e all'applicazione delle sanzioni

CONTENUTI

La vigilanza edilizia è uno dei compiti più importanti affidati al responsabile dell'ufficio tecnico e, al contempo, un'attività che si svolge senza soluzione di continuità; tale principio, chiaramente desumibile dall'art. 27 del Testo Unico Edilizia, è correlato alla tutela del territorio e all'ordinata realizzazione delle edificazioni che rappresentano obiettivi fondamentali che il Legislatore ha sempre perseguito.

Proprio per la rilevanza della tematica il volume si pone come una guida agli abusi edilizi, con la quale analizzare le diverse tipologie riscontrabili e individuare le differenti forme di risposte sanzionatorie che la legislazione prevede.

Partendo dai riferimenti normativi contenuti nel Testo Unico Edilizia, l'opera vuole essere un veloce vademecum utile anche per conoscere gli orientamenti più recenti della giurisprudenza e di supporto per la corretta valutazione delle ipotesi di abuso e dei provvedimenti conseguenti.

In appendice, oltre ad un breve estratto normativo, alcuni fra i modelli più ricorrenti nella trattazione degli abusi, da implementare secondo necessità.

CARATTERISTICHE

Pagine	212
Prezzo	€ 45, ⁰⁰ (IVA assolta dall'editore)
Codice	ISBN 978-88-7589-524-2
Formato	17 X 24
Autore	Mario Petrulli
I° Edizione	Luglio 2020

CEDOLA D'ORDINE

(da compilare e inviare a halley@halley.it)

PdS

“Gli abusi edilizi”

Euro 45,⁰⁰ iva compresa (nessuna spesa di spedizione)

INTESTAZIONE _____

INDIRIZZO _____ N. _____

CITTÀ _____ (_____) CAP _____

P.IVA _____ C.F. _____

E-MAIL _____ TEL _____

REFERENTE _____

MODALITÀ DI PAGAMENTO

CONTRASSEGNO* per Privati e per Enti

CON BONIFICO* solo per Enti

PER CLIENTI HALLEY – utilizzare l'IBAN già attribuito

PER CLIENTI NON HALLEY - IBAN: IT52 Y 03317 69150 000410100169 specificando i seguenti dati

DETERMINA N. _____ CIG _____ COD.UN. _____

* verrà emessa fattura elettronica

Halley Informatica S.r.l. in qualità di Titolare (con sede in 62024 Matelica, Via Circonvallazione n.131, e-mail: halley@halley.it tel: 0737.781211) La informa che tratterà i Suoi dati con modalità prevalentemente informatiche e telematiche, per le finalità previste dal Regolamento UE 2016/679 (GDPR), in particolare per l'invio di materiale amministrativo-contabile, commerciale e promozionale. I dati saranno trattati esclusivamente dal personale dell'Azienda o da collaboratori e/o imprese espressamente nominati come responsabili del trattamento. Al di fuori di queste ipotesi i dati non saranno comunicati a terzi né diffusi e verranno conservati per il tempo strettamente necessario all'espletamento degli adempimenti connessi o derivanti dalla presente offerta. La si informa, inoltre, che potrà in qualunque momento esercitare i diritti di cui agli artt. 15 e ss. del GDPR mediante comunicazione scritta da trasmettere al Titolare ai sopra indicati recapiti e che, ricorrendone i presupposti, ha il diritto di proporre reclamo al Garante.

MARIO PETRULLI

GLI ABUSI EDILIZI

Guida pratica
all'individuazione degli abusi
e all'applicazione delle sanzioni

Vademecum per i dipendenti degli uffici tecnici comunali, fondamentale per individuare le diverse tipologie di abusi edilizi e il relativo trattamento sanzionatorio, alla luce della recente giurisprudenza



Indice

Autore	pag.	11
Premessa	»	13

I – La vigilanza sull’attività urbanistico-edilizia e la classificazione tipologica degli abusi

1.1	Il potere di vigilanza: una panoramica	»	15
1.2	Il ruolo del dirigente/responsabile dell’ufficio tecnico comunale	»	16
1.3	Il ruolo del responsabile del procedimento	»	17
1.4	Il ruolo degli agenti di polizia giudiziaria	»	18
1.5	Il ruolo del Segretario comunale	»	18
1.6	L’accertamento dell’abuso	»	18
1.7	La responsabilità erariale	»	21
1.8	La responsabilità penale	»	22
1.9	L’inerzia del dirigente e del funzionario e le conseguenze in materia di valutazione della performance	»	22
1.10	La classificazione delle diverse tipologie di abuso edilizio	»	23
1.11	L’abuso e le conseguenze sull’autorizzazione commerciale	»	26
1.12	L’accessibilità dell’esposto in materia di abusivismo edilizio da parte dell’interessato	»	29
1.13	L’accesso alle pratiche relative agli abusi edilizi da parte dei Consiglieri comunali	»	31

II – L'ordine di sospensione dei lavori

2.1	L'ordine di sospensione dei lavori: caratteristiche	»	33
2.2	Il mancato rispetto dell'ordine di sospensione dei lavori	»	35
2.3	La natura del termine di quarantacinque giorni rispetto all'ordine di sospensione	»	35
2.4	La non necessità della comunicazione di avvio del procedimento	»	36
2.5	La reiterazione dell'ordine di sospensione dei lavori	»	37
2.6	Il rapporto fra ordine di sospensione e successivo ordine di demolizione	»	37
2.7	Riflessi processuali della durata limitata dell'ordine di sospensione	»	37
2.8	La partecipazione del destinatario	»	38
2.9	La pubblicazione dell'ordinanza di sospensione dei lavori	»	39
2.10	La demolizione conseguente all'ordine di sospensione dei lavori	»	40
2.11	L'ordinanza di demolizione nel caso di intervento su immobili vincolati	»	40

III – La lottizzazione abusiva

3.1	Premessa normativa	»	43
3.2	L'ipotesi della lottizzazione abusiva materiale (o reale)	»	44
3.3	L'ipotesi della lottizzazione abusiva formale (o negoziale o cartolare)	»	48
3.4	La lottizzazione abusiva mista	»	50
3.5	Casi in cui la lottizzazione abusiva può essere esclusa	»	51
3.6	L'irrelevanza della buona fede degli acquirenti	»	52
3.7	Come gestire un'ipotesi di lottizzazione abusiva	»	52
3.8	La comunicazione di avvio del procedimento	»	53
3.9	La preesistenza del permesso di costruire rispetto alla lottizzazione abusiva	»	55
3.10	La sanzione penale	»	55
3.11	La confisca	»	55
3.12	La non necessità di un nuovo procedimento per l'acquisizione delle aree abusivamente lottizzate	»	56

IV – Abusi nel caso di interventi subordinati alla Comunicazione inizio lavori asseverata

- 4.1 L'operatività della Comunicazione inizio lavori asseverata » 63
- 4.2 La sanzione prevista » 66

V – Abusi nel caso di interventi subordinati alla Segnalazione certificata di inizio attività

- 5.1 Premessa » 69
- 5.2 La conformazione della SCIA » 71
- 5.3 L'inibitoria nei trenta giorni precedenti l'intervento » 71
- 5.4 Il secondo strumento: l'annullamento della SCIA dopo i trenta giorni dalla presentazione » 74
- 5.5 L'individuazione della data dell'inibitoria » 78
- 5.6 La sanzione pecuniaria » 79
- 5.7 La sanzione nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati » 80
- 5.8 La sanzione nel caso di immobili in zona A » 81
- 5.9 La SCIA in sanatoria » 81
- 5.10 La sanzione penale » 81

VI – Abusi nel caso di interventi subordinati al permesso di costruire

- 6.1 Premessa » 85
- 6.2 Gli interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire » 85
- 6.3 Gli interventi in totale difformità » 99
- 6.4 Gli interventi con variazioni essenziali » 105
- 6.5 Le sanzioni dinanzi agli interventi in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali: demolizione e acquisizione » 106
- 6.6 I destinatari dell'ordine di demolizione » 114
- 6.7 L'ordine di demolizione notificato al mero possessore dell'area » 117
- 6.8 La notifica dell'ordinanza di demolizione nel caso dei comproprietari » 119

6.9	La mancata notifica al proprietario	»	120
6.10	L'ordine di demolizione adottato a lunga distanza dall'epoca di realizzazione dell'abuso	»	121
6.11	La demolizione nel caso di morte dell'autore dell'abuso	»	129
6.12	L'alternativa alla demolizione per prevalenti interessi pubblici	»	130
6.13	L'acquisizione nel caso di terreni inedificabili	»	131
6.14	La sanzione pecuniaria aggiuntiva	»	132
6.15	Le conseguenze sull'ordinanza di demolizione derivanti dalla presentazione di un'istanza di accertamento di conformità	»	135
6.16	Riepilogo delle fasi successive alla mancata demolizione spontanea	»	136
6.17	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità	»	136
6.18	L'abuso derivante dalla parziale difformità del permesso di costruire	»	138
6.19	La sanzione nel caso della parziale difformità	»	140
6.20	L'annullamento del permesso di costruire e le sanzioni conseguenti	»	142
6.21	Il costo dell'attività estimativa dell'Agenzia delle Entrate nei casi di abusi edilizi	»	147
6.22	L'impugnazione dell'ordinanza di demolizione da parte del creditore ipotecario	»	149
6.23	L'impugnazione da parte del destinatario dell'ordinanza di demolizione	»	150
6.24	L'accertamento di conformità	»	151

VII – Le sanzioni penali conseguenti all'abuso edilizio

7.1	L'ammenda di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 44 del Testo Unico Edilizia	»	155
7.2	L'arresto e l'ammenda di cui alla lett. b) del comma 1 dell'art. 44 del Testo Unico Edilizia	»	157
7.3	L'arresto e l'ammenda di cui alla lett. c) del comma 1 dell'art. 44 del Testo Unico Edilizia	»	158
7.4	Il rapporto fra le diverse ipotesi di cui all'art. 44 comma 1, Testo Unico Edilizia	»	158

7.5	La natura dei reati edilizi	»	159
7.6	I soggetti attivi del reato	»	160

VIII – Il sequestro del cantiere

8.1	Premessa	»	161
8.2	Natura e finalità del provvedimento di sequestro del cantiere	»	161
8.3	Gli effetti del sequestro	»	162
8.4	Sequestro ed esecuzione dell'ordine di demolizione	»	162

IX – Gli interventi abusivi realizzati su suolo di proprietà dello Stato o di Enti pubblici

9.1	La diffida non rinnovabile	»	165
9.2	La demolizione	»	168
9.3	Il potere di intervento degli Enti proprietari	»	168
9.4	L'applicabilità della sanzione di cui all'art. 31, comma 4-bis, agli abusi su area demaniale	»	168

APPENDICE

1.	Articoli estratti dal Testo Unico Edilizia (D.Lgs. n. 380/2001)	»	173
2.	Tabella riepilogativa delle norme regionali in materia di variazioni essenziali	»	189
3.	Modello di ordinanza di sospensione	»	191
4.	Modello di ordinanza di sospensione per lottizzazione abusiva di terreni	»	194
5.	Ordinanza-diffida per recinzione abusiva su area di sedime stradale	»	197
6.	Comunicazione di conformazione SCIA	»	201
7.	Accertamento di inottemperanza ad ingiunzione a demolire emessa ai sensi dell'art. 31, D.P.R. n. 380/2001	»	204
8.	Ordinanza di demolizione ex art. 31	»	207
	Bibliografia	»	211