



## Lavori di ristrutturazione del vicino: sono a norma?

*Tra me e il mio vicino di casa non corrono buoni rapporti. Quando ho deciso di ristrutturare casa ho dovuto avvalermi di un tecnico per le pratiche edilizie, in modo da non essere ricattato dal mio vicino, che minacciava controlli attraverso sue amicizie. Ora anche lui sta ristrutturando casa, ma non ha esposto alcun cartello che indichi l'inizio dei lavori di manutenzione straordinaria, come invece ho dovuto fare io. Come posso sapere se il vicino ha iniziato la pratica edilizia per i suoi lavori? Se non lo avesse fatto, a chi mi posso rivolgere, in quali uffici statali devo andare e che tipo di segnalazione devo fare? Come posso fare perché rispetti le regole come devo rispettarle io?*

Il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (cioè il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001) contiene due disposizioni che incidono sul caso evidenziato dal lettore.

Innanzitutto l'articolo 20, comma 6, del decreto n. 380 del 2001 stabilisce che:

- gli estremi del **permesso di costruire** sono indicati nel **cartello** esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

Poi l'articolo 27, comma 4, dello stesso decreto n. 380 del 2001 che dispone nel senso che:

- gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire, ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia, ne danno 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 ed dispone gli atti conseguenti.

Soprattutto questa seconda norma consente, dunque, al cittadino di esercitare e far esercitare un controllo sulle attività di tipo urbanistico ed edilizio avviate da privati.

La norma, infatti, permette di segnalare agli ufficiali o agli agenti di polizia giudiziaria (quindi anche al corpo della Polizia locale) il sospetto dell'avvio di opere edilizie prive del necessario titolo autorizzativo (che, a seconda del tipo di lavori da eseguirsi, può anche non essere necessario o essere

un titolo diverso dal permesso di costruire).

L'intervento degli ufficiali o degli agenti di polizia giudiziaria è possibile, sulla base dell'articolo 27, comma 4, del d.p.r. n. 380 del 2001, non solo per l'omissione dell'apposizione del cartello (se prescritto dal regolamento edilizio comunale), ma anche, come chiaramente specifica la norma, in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico - edilizia.

Quindi, nel caso in cui il lettore sospetti che i **lavori** avviati dal suo vicino non siano stati debitamente autorizzati dall'autorità comunale, potrà segnalare anche presso la Polizia locale la questione, circostanziando nei dettagli la sua segnalazione.

Toccherà poi agli agenti di polizia giudiziaria (anche di polizia locale) effettuare (d'intesa con l'ufficio tecnico comunale) il sopralluogo necessario per accertare che i lavori in svolgimento siano stati autorizzati (se effettivamente si tratti di lavori che necessitano di un titolo autorizzativo della competente autorità comunale) e se, in ogni caso, risultino altre violazioni alle **norme edilizie** ed urbanistiche.

A seguito del sopralluogo e del suo esito, verrà poi eventualmente avviato (come la

norma citata specifica) l'iter che porterà alle attività (sanzionatorie e penali) di competenza rispettivamente del Dirigente dell'ufficio comunale competente e dell'autorità giudiziaria (nel caso in cui le attività avviate possano essere considerate penalmente come reati).

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***