

## Reati in edilizia: soluzioni alle casistiche più complesse

**Autore:** Redazione

**In:** Diritto penale

### È ammissibile il sequestro preventivo di opere costruite abusivamente

**E se l'edificazione è già ultimata?**

di Gianluca D'Aiuto

#### **Soluzione**

È ammissibile il **sequestro preventivo di opere** costruite abusivamente anche nell'ipotesi in cui l'edificazione sia ultimata, fermo restando l'obbligo di motivazione del giudice circa le conseguenze ulteriori sul regolare assetto del territorio rispetto alla consumazione del reato, derivanti dalla libera disponibilità del bene.

È pacifico, invero, che per disporre in sequestro preventivo in relazione al reato di cui all'art. 44, comma 1, lett. b), d.P.R. n. 380/2001, nell'ipotesi di opera completata, è necessario accertare quali conseguenze negative sul regolare assetto del territorio (in termini di aggravio del carico urbanistico) derivino dalla **libera disponibilità del bene**, ossia le ulteriori conseguenze rispetto alla consumazione del reato, derivanti dalla libera disponibilità del bene.

Sicché si rende necessario valutare in concreto se dall'uso dell'opera derivi un **aumento del carico urbanistico**, tenuto conto della mole dell'insediamento in rapporto allo stato dei luoghi, dell'aggravio per il traffico veicolare, del trasferimento nella zona interessata di un numero di persone tali da incidere sulla fruizione dei servizi pubblici, dell'impatto dell'insediamento sul tessuto abitativo (sez. III, n. 10101 del 15 novembre 2012 V., non massimata).

L'aggravamento del c.d. carico urbanistico va verificato sotto il profilo della **consistenza reale ed intensità del pregiudizio** paventato, tenendo conto della situazione esistente al momento dell'adozione del provvedimento coercitivo.

Merita di essere ricordato quanto affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte in tema di aggravio del carico urbanistico.

## **Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è assoggettato a SCIA?**

di Luigi Levita

### **Soluzione**

La destinazione d'uso è un elemento che qualifica la connotazione del bene immobile e risponde a precisi scopi di interesse pubblico, di pianificazione o di attuazione.

Il Piano Regolatore comunale individua gli **aspetti funzionali degli immobili e dei tessuti insediativi**.

La normativa edilizia individua standard per qualità e quantità che permettono di definire le destinazioni della singola zona dell'assetto territoriale.

Le varie destinazioni d'uso delle costruzioni consentono di coordinare e gestire, in modo efficiente, l'intero territorio comunale. Di conseguenza, interventi edilizi *contra legem*, modificativi della costruzione originaria, alterano il territorio e l'organizzazione dei relativi servizi.

Lo strumento urbanistico rappresenta l'atto di destinazione generica ed esso trova attuazione nelle prescrizioni imposte dal titolo che abilita a costruire, quale **atto di destinazione specifica** che vincola il titolare ed i suoi aventi causa.

Il cambio di destinazione d'uso si concretizza attraverso un diverso uso di un fabbricato o una porzione di esso, secondo le disposizioni impartite dal d.P.R. n. 380/2001.

Attraverso la realizzazione di opere, il patrimonio edilizio preesistente subisce modifiche e, di conseguenza, un mutamento di destinazione d'uso dello stesso. In tale caso, il mutamento si definisce **mutamento strutturale**.

Viceversa, il mutamento di destinazione d'uso del patrimonio edilizio esistente, che si consegue senza la realizzazione di opere, può essere definito **mutamento funzionale**. In tal caso, il cambio destinazione uso può essere realizzato attraverso la semplice Segnalazione Certificata Inizio Attività (SCIA), di cui all'articolo 19, legge 7 agosto 1990, n. 241.

### **I presenti contributi sono tratti da**

<https://www.diritto.it/reati-edilizia-soluzioni-alle-casistiche-piu-complesse/>