



**LE GIORNATE
DELLA POLIZIA
LOCALE**

**CONVEGNO NAZIONALE ED EXPO
DELLE TECNOLOGIE E DEI PRODOTTI**

RICCIONE 2007
19-22 SETTEMBRE PALAZZO DEL TURISMO

L'AGIBILITA' EDILIZIA: ASPETTI DEL CONTROLLO E PROFILI SANZIONATORI

Marco De Vita,
Ufficiale-dirigente Corpo P.M. Torino

SESSIONE ORDINARIA
Mercoledì 19 Settembre, pomeriggio

PARTE I.
INQUADRAMENTO DELLA MATERIA.

Com'è noto, la prima normativa sistematica in materia urbanistica venne introdotta, nel nostro ordinamento, dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150, non a caso titolata "*Legge urbanistica*".

In precedenza si riscontravano unicamente o norme di interesse specifico e limitato (c.d. leggi – provvedimento) come, ad esempio, il R.D 15 gennaio 1865, n. 2892 sul risanamento di Napoli, ovvero normative di carattere diverso che, incidentalmente, si occupavano di urbanistica o edilizia, come nel caso del R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, recante il "*Testo unico delle leggi sanitarie*", specie nel suo titolo III.

In particolare, l'articolo 221, co. 1, nella sua stesura originaria, recitava:

"Gli edifici o parti di essi indicati nell'articolo precedente non possono essere abitati senza autorizzazione del podestà, il quale la concede quando, previa ispezione dell'ufficiale sanitario o di un ingegnere a ciò delegato, risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato, che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità".

Il precetto relativo all'**abitabilità** si presentava, quindi, con valore esclusivamente sanitario.

In vigenza del testo originario dell'art. 221, la magistratura amministrativa era orientata a ritenere irrilevanti eventuali irregolarità edilizie ai fini del rilascio della licenza di abitabilità (Cons. di Stato, sez. V, 17.11.1970, n. 932 – sez. V, 03.07.1970, n. 661), mentre la giurisprudenza penale tendeva ad ampliare la portata di tale certificazione.¹

A tale riguardo, quindi, la Suprema Corte, di regola, prendeva in considerazione anche gli aspetti più strettamente connessi sia alla disciplina urbanistica che a quella ambientale (Cass. pen., sez. III, 28.03.1985, n. 2781; sez. III, 19.01.1994, n. 442 – contra: Consiglio di Stato, sez. V, 26.10.1987, n. 670).

Particolarmente significativa risulta, in merito, la pronuncia della Cassazione penale, sezioni unite, n. 72 del 10.01.1994.² Quando l'edificio, già munito di certificato di agibilità, subisca un mutamento di destinazione d'uso tale che occorra rivalutare la salubrità dell'ambiente alla luce della nuova situazione, si renderà necessario un nuovo certificato, a meno che quello originario non indichi una destinazione generica e questa sia compatibile con lo strumento urbanistico. (in tal senso: Cass. pen., sez. III, 23.12.1997, n. 3905).

Con il d.P.R. 31 gennaio 1958, n. 136, l'obbligo di munirsi di certificato di **agibilità** venne esteso, inoltre, a tutti gli edifici non destinati a civile abitazione ma, bensì, genericamente all'occupazione delle persone per attività diverse. (cfr. Cass. Civ. 28.02.1972, n. 604 – Cass. pen., sez. III, 21.08.1986, n. 8452 – sez. III, 08.11.1985, n. 10389).

Un mutamento sostanziale si ebbe con il d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425, che, in conformità alle mutate esigenze sociali, variò sostanzialmente la portata dei certificati di

² "Il disposto dell'art. 221 T.U. della leggi sanitarie (R.D. n. 1265 del 1934) protegge sia l'interesse igienico – sanitario sia quello urbanistico. Infatti il rilascio della licenza di abitabilità presuppone non solo "che i muri siano convenientemente prosciugati e che non sussistano altre cause di insalubrità", ma anche che "risulti che la costruzione sia stata eseguita in conformità del progetto approvato", sicché la previa attestazione richiesta all'ufficiale sanitario ed al tecnico comunale non si limita all'accertamento della congruità degli apprestamenti igienico – sanitari ma si estende anche all'esame dell'intero progetto". (Cass. pen., SS.UU., 10 gennaio 1994, n. 79).

abitabilità ed agibilità,³ imprimendo una svolta tendente ad avvalorare tali certificazioni anche sotto il profilo edificatorio e non esclusivamente sanitario.

Infine, con l'art. 24 del d. Lgs. 6 giugno 2001, n. 380, recante il “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, si ha una nuova e chiara valenza del **certificato di agibilità**, atteso che, oggi, gli edifici possono essere utilizzati solo dopo che il proprietario ha presentato l'istanza al Comune per ottenere tale certificato, il cui rilascio è condizionato dall'accertamento:

- **della sussistenza di condizioni di sicurezza, igiene, salubrità;**
- **delle condizioni di risparmio energetico;**
- **di conformità del manufatto al progetto approvato, agli effetti igienici.**

1.1. Nuova disciplina per il rilascio del certificato di agibilità.

La nuova disciplina, compresa oggi negli articoli 24 e 25 del T.U. prevede le seguenti incombenze ai fini del rilascio del certificato di agibilità.

Documenti che l'interessato è tenuto a presentare entro 15 giorni dalla chiusura lavori.

Accatastamento dell'edificio.

Fra i documenti che il titolare è tenuto a presentare alla chiusura lavori, vi è la richiesta di accatastamento dell'edificio. Ciò è di primaria importanza se si calcola che non è raro che alcuni edifici originariamente non destinati a civile abitazione vengano, con l'andare del tempo, occupati da persone.

In questo contesto occorre prendere in esame il **mutamento di destinazione d'uso** che, essendo nella maggior parte dei casi “funzionale” (ossia senza effettuazione di opere edilizie), si presenta di difficile interpretazione.

Occorrerà, infatti, prendere in esame sia le specifiche leggi regionali in materia, ove vengono fissate le singole categorie, sia le norme di attuazione del P.r.g.c. o il regolamento edilizio, stante la possibilità per il comune di dettagliare maggiormente le categorie rispetto alle normative regionali.

Sottolineata la necessità di tener conto delle sopra citate fonti e di coordinarle con la normativa statale contenuta negli articoli 10, co. 2 e 44 del T.U., nel caso di edifici originariamente destinati ad uso commerciale/artigianale/servizi ed ora occupati come civile abitazione (condotta molto usuale in alcuni quartieri di Torino con l'occupazione da parte di prostitute o di famiglie di clandestini), potremo essere in presenza di una violazione amministrativa o penale.

Sicuramente penale quando la legislazione regionale preveda che il passaggio fra le diverse categorie sia assoggettato a permesso di costruire (si noti infatti che l'obbligo di permesso, in questo caso, è contenuto nel comma 2 dell'articolo 10 del T.U. sull'edilizia e non nel successivo comma 3).

Assai più complicata la soluzione nel caso i cui la legge regionale preveda la d.i.a. per i mutamenti di destinazione d'uso senza effettuazione di opere.

È nostra opinione, suffragata da prevalente giurisprudenza, che la violazione rivesta comunque carattere penale quando le norme di attuazione del P.r.g.c. o del regolamento

³ CAMPANA S., *Abitabilità ed agibilità delle costruzioni*, Maggioli, Rimini, 1999.

2“*La licenza di abitabilità, intesa come controllo successivo urbanistico – sanitario consistente nell'accertamento sia della conformità della costruzione alla licenza edilizia ed agli strumenti urbanistici vigenti (artt. 32 e 41 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e ss.mm.ii.), sia dell'esistenza delle condizioni igienico – sanitarie per la concreta abitabilità (art. 221 testo unico delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, e normativa sanitaria ed antinquinamento successiva) si pone come presupposto indispensabile, perché il proprietario di un edificio possa abitarvi o far sì che terzi vi abitino. La trasgressione del divieto, essendo configurata come contravvenzione, è punibile anche a titolo di colpa, di tal che non hanno rilievo, al fine di escludere la responsabilità dell'agente, né le assicurazioni che gli acquirenti abbiano ricevuto dal proprietario – costruttore, né le eventuali esclusioni di responsabilità da quest'ultimo in accordi sottoscritti dalle parti*”. (Cass. pen., sez. III, 28.03.1985, n. 2781 – conforme: sez. V, 22.03.1988, n. 3762).

edilizio comunale, inseriscano i cambi di destinazione d'uso funzionali fra le prescrizioni esecutive (vedi articolo 44, co. 1, lett. a) T.U. edilizia) e di carattere amministrativo in ipotesi diverse.

Dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di:

- **conformità** dell'opera rispetto al progetto approvato;
- **avvenuta prosciugatura** dei muri e della salubrità degli ambienti.⁴

Come si può facilmente constatare, la specifica e chiara indicazione circa la conformità rispetto al progetto approvato chiude, definitivamente, le diatribe in giurisprudenza e dottrina, sulla rilevanza della conformità edilizia ai fini del rilascio dell'agibilità, mentre la seconda previsione ricalca l'originario precetto dell'articolo 221 T.U.L.S. sulla completa prosciugatura dei muri e la generica salubrità degli ambienti. Tale ultima condizione potrà essere autocertificata ovvero richiesta all'A.S.L.

Più interessante, sotto il profilo operativo, è l'obbligo, a carico dell'impresa installatrice, di attestare la conformità degli impianti degli edifici adibiti ad uso civile, alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127 del T.U., nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero di produrre certificato di collaudo degli stessi, ove previsto o, infine, presentare certificazione di conformità degli impianti, ex artt. 111 e 126 del più volte citato T.U. edilizia.

Documenti da esaminare entro 30 da parte del competente ufficio comunale.

Statica dell'edificio.

Come si è visto in precedenza, ricevuta la documentazione da parte dei privati interessati, la pubblica amministrazione, entro 30 giorni ed a seguito di eventuale sopralluogo, è tenuta ad esaminare, ai fini del rilascio dell'agibilità, la certificazione di collaudo statico ex articolo 67, d.P.R. 380/2001, per tutte le costruzioni che si concretizzano in:

- **opere in conglomerato cementizio armato normale**, quelle composte da un complesso di strutture in conglomerato cementizio ed armature che assolvono ad una funzione statica;
- **opere in conglomerato cementizio armato precompresso**, quelle composte di strutture in conglomerato cementizio ed armature nelle quali si imprime artificialmente uno stato di sollecitazione addizionale di natura ed entità tali da assicurare permanentemente l'effetto statico voluto;
- **opere a struttura metallica** quelle nelle quali la statica è assicurata in tutto o in parte da elementi strutturali in acciaio o in altri metalli.

Competenti per l'effettuazione di tale collaudi sono gli ingegneri ed architetti iscritti all'albo professionale da almeno 10 anni e che non abbiano avuto parte nella progettazione, direzione, esecuzione del manufatto.

Al completamento dell'opera (copertura dell'edificio), il direttore dei lavori ne dà comunicazione allo sportello unico per l'edilizia ed al collaudatore che ha 60 giorni di tempo

⁴ "In tema di reato di abitazione di immobile senza il preventivo rilascio di licenza di abitabilità, la legge prevede la possibilità di un'attestazione anche "per il silenzio" dell'abitabilità, ma configura tale attestazione silenziosa come atto rigidamente vincolato a tassativi presupposti riconducibili al contenuto della documentazione che imprescindibilmente deve essere allegata alla domanda. Tra tali presupposti assume carattere pregnante la dichiarazione con cui il direttore dei lavori "certifica", sotto la propria responsabilità, la conformità del manufatto edificato al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. Trattasi della sostanza stessa della licenza di abitabilità, istituto rivolto precipuamente ad accertare sia l'inesistenza di causa di insalubrità sia la conformità urbanistico-edilizia del manufatto (Nella specie, relativa ad annullamento con rinvio di ordinanza con la quale il tribunale del riesame aveva annullato il provvedimento di sequestro di un fabbricato per ritenuta formazione del silenzio assenso, la S.C. ha osservato che di tutto ciò doveva tenere (e non ha tenuto) conto il tribunale medesimo per pervenire legittimamente all'esclusione (ai limitati fini del procedimento incidentale) del "fumus" dell'esistenza del reato ipotizzato)". (Cass. pen., sez. III, 13/12/1996, n. 4294).

per effettuare il collaudo. Dopo di che egli redige il certificato in tre copie che invia al competente ufficio tecnico regionale e al committente, nonché allo sportello unico.

È evidente che nel caso di sopralluogo in unità abitative fatiscenti o che comunque paiano in condizioni precarie, il competente ufficio comunale, avvalendosi, se del caso, del Comando provinciale dei Vigili del fuoco, è tenuto a constatarne l'eventuale stato di inagibilità sotto il profilo statico che, evidentemente, non potrà che portare a provvedimenti amministrativi di **inagibilità parziale o inagibilità totale**.

Un particolare obbligo relativo alla staticità riguarda gli **edifici in zone sismiche**.

Al riguardo, è prevista l'acquisizione, da parte del comune, della specifica certificazione regionale (o di altro ente delegato) che attesti la perfetta rispondenza dell'opera eseguita, conformemente a quanto previsto dagli articoli 104, 105 e 106 del T.U. sull'edilizia (articolo 64 del T.U. stesso).

Infine, **dichiarazione di conformità** delle opere realizzate in materia di **accessibilità e superamento delle barriere architettoniche** di cui all'articolo 77 T.U., edilizia, nonché ex articolo 82 del T.U. stesso in tema di eliminazione delle barriere per gli edifici esistenti.

1.2 Conseguenze del mancato rilascio.

Ovviamente, la situazione determinatasi a seguito del silenzio della Pubblica amministrazione potrà essere legittima solo se l'edificio è conforme agli strumenti urbanistici ed al permesso di costruire e siano presenti le condizioni igienico sanitarie richieste per l'agibilità (in tal senso: Cass. pen., sez. III, 18.06.1997, n. 2113 – sez. III, 05.03.1997, n. 4294).

Il rilascio del certificato, inoltre, non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità ai sensi dell'articolo 222 del T.U.L.S., con eventuale successiva ordinanza di sgombero e, nell'ipotesi di inottemperanza, la procedura coattiva, con esercizio del potere di autotutela della pubblica amministrazione. Nel caso di specie, si ritiene possa configurarsi la violazione dell'art. 650 codice penale, essendo l'ordinanza emessa per motivi di igiene. (Cass. pen., sez. I, 27.01.1998, n. 950).⁵

A seguito della depenalizzazione intervenuta con l'art. 70 del d. Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507, la violazione all'obbligo di certificato di agibilità prevede, oggi, la sanzione amministrativa da € 77,00 ad € 464,00, in capo al proprietario dell'immobile. Competente a ricevere il rapporto ex art. 17 legge 689/1981 è il Comune, gli introiti spettano allo Stato, ai sensi dell'articolo 29 della legge 689 stessa.

Trattasi di illecito "proprio", che può essere commesso solo dal proprietario dell'immobile o da quei soggetti che l'interpretazione giurisprudenziale ha parificato al proprietario.⁶

Sulla natura del reato previsto dal citato articolo 221, la giurisprudenza era quasi unanime nel ritenerlo permanente a condotta mista, ossia con un aspetto commissivo legato all'utilizzazione dell'edificio, ed uno omissivo relativo alla mancata richiesta di abitabilità, ed a ciò consegue che la cessazione dello stesso può avvenire solo con una condotta simmetricamente opposta ossia, dismettendo l'utilizzazione dell'immobile o provvedendo per la certificazione di abitabilità. (Cass. pen., sez. III, 05.03.1998, n. 364 – sez. III, 02.10.1997,

⁵ DE VITA M., *La vigilanza urbanistica ed edilizia*, Giuffrè, Milano, 2002.

⁶ "Ai fini dell'applicazione dell'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con R.D. 27 luglio 1934, n. 1265, l'espressione "proprietario", quale soggetto tenuto a richiedere la licenza di abitabilità, deve essere intesa in senso ampio tanto da ricomprendervi chiunque abbia una effettiva disponibilità anche solo materiale del bene, consistente nel semplice possesso o compossesso "uti dominus" dell'edificio o di parte di esso. Pertanto, deve considerarsi soggetto attivo del reato, oltre al legale rappresentante di cooperative o di enti aventi lo scopo di approntare abitazioni, anche il socio della cooperativa assegnatario o consegnatario e occupatario di fatto dell'immobile, salvo che difetti in esso la stessa volontà dell'azione per errore incolpevole determinato dall'altrui inganno". (Cass., pen., sez. III, 20.02.1998, n. 2110).

n. 8903 - sez. VI, 07.02.1994, n. 3651 – SS.UU., 10.01.1994, n. 72 – sez. VI, 22.04.1988, n. 4906 – sez. III, 17.03.1980, n. 3763 – sez. III, 19.01.1980, n. 643 - *contra*: sez. VI, 10.01.1991, n. 2804).⁷

La mancata cessazione dello stato di permanenza del reato comporta alcune implicazioni:⁸

- non decorrenza dei termini prescrizionali;
- diniego di concessione dell'amnistia;
- non applicazione dell'oblazione;
- permanenza dello stato di flagranza.

Relativamente alla violazione in analisi, la Suprema Corte riconobbe, tendenzialmente, applicabile il sequestro preventivo, ritenendo sufficiente per l'adozione di detta misura cautelare la presenza del "*fumus boni iuris*", ossia l'ipotizzabilità in astratto della commissione dell'illecito, rilevabile dalla pendenza di un'imputazione e senza alcuna possibilità di apprezzamento quanto alla fondatezza dell'accusa ed alla probabilità di pronuncia sfavorevole all'imputato. (Cass. pen., sez. VI, 07.09.1993, n. 2159).

Come si può vedere, con il T.U. sull'edilizia si ha la previsione del certificato di **agibilità** sia per le unità immobiliari con destinazione residenziale che per le altre il che, a sommo parere di chi scrive, non ha un solo valore semantico ma, bensì, anche sostanziale, dal momento che il termine meglio rappresenta la necessità dell'esistenza di vari requisiti:

- igienico – sanitari;⁹
- statica del fabbricato;
- distribuzione dei vani e delle volumetrie;
- impiantistica principale (specie idrico e fognario);
- sicurezza;¹⁰
- accessibilità;¹¹
- risparmio idrico ed energetico.¹²

Il documento va richiesto per le nuove costruzioni e va rinnovato a seguito di interventi di ricostruzione o sopraelevazione, totali o parziali, oppure per interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni originarie.¹³

L'atto ha grande rilievo, altresì, anche in ambito civilistico ed, in specie, in ordine ai diritti connessi al bene, specialmente per il caso di sua cessione (e tipicamente per il caso di acquisto in cantiere di abitazione di nuova costruzione), originando liti di una certa complessità.

La giurisprudenza prevalente ha sancito il principio che, a fini negoziali, il certificato è elemento essenziale dell'abitazione e, di conseguenza, la mancanza costituisca carenza di

⁷ ASSINI, *Diritto urbanistico*, CEDAM, Padova, 2003;

BOSIO - CICALA M., *Illeciti e sanzioni in materia edilizia e urbanistica*, Giuffrè, Milano, 1985.

⁸ "Attesa la natura del reato permanente, in cui la condotta e l'evento si presentano come un complesso unitario della volontà di protrarre nel tempo la violazione, le cause estintive del reato operano sullo stesso soltanto se la permanenza sia cessata". (Cass., pen. SS.UU., 10.01.1994, n. 72).

⁹ Dichiarazione di avvenuta prosciugatura dei muri. Riscontro di conformità al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale.

¹⁰ Legge 5 marzo 1990, n. 46 - Norme per la sicurezza degli impianti.

¹¹ Decreto del Ministro dei lavori pubblici 14 giugno 1989, n. 236 - *Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche*.

¹² Legge 5 gennaio 1994, n. 36 - Disposizioni in materia di risorse idriche

Legge 9 gennaio 1991, n. 10, Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia

¹³ "Il certificato di abitabilità si rende necessario in tutti i casi di utilizzo di una nuova costruzione, anche se costituente solo ampliamento di un fabbricato preesistente; sussiste anche in tal caso l'esigenza di un accertamento preventivo dell'inesistenza di cause di insalubrità e della conformità della costruzione agli strumenti urbanistici vigenti" (Cass. pen., sez. III, 10 gennaio 1998, n. 139).

promessa qualità dell'oggetto¹⁴. L'alienante di un'unità immobiliare descritta come "abitazione", cederebbe, senza il certificato, *aliud pro alio*.¹⁵

Occorre, inoltre, un cenno sulla diatriba esistente, sia in dottrina che in giurisprudenza, relativa agli effetti della sanatoria straordinaria sul rilascio del certificato di agibilità.

Infatti, circa la possibilità di "condono edilizio" in merito alle violazioni al più volte citato art. 221, la giurisprudenza si è pronunciata sulla non applicabilità incondizionata di tale istituto.¹⁶

Assai significativa, al riguardo, la circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 3357/25, sull'applicazione delle norme in materia di recupero e sanatoria delle opere abusive, emanata il 30 luglio 1985, (G.U. 8 agosto 1985, n. 186), ove viene chiarito che "*deve essere rilasciato il certificato di abitabilità o di agibilità a speciali condizioni*" nel senso che lo stesso "*può essere rilasciato anche in deroga alla normativa regolamentare, purché siano osservate le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica e di prevenzione degli incendi e degli infortuni*". Inoltre: "*più che cercare di individuare le norme è preferibile considerare inderogabili le norme di legge o regolamentari in materia di sicurezza e di prevenzione degli incendi*" in quanto la mancata osservanza delle altre "*non costituirà ostacolo al rilascio della norma in questione*". "Conseguentemente", aggiunge la circolare in esame, "*tra le norme derogabili sono da considerare quelle relative alle altezze interne delle abitazioni, ivi comprese quelle dell'articolo 34 della legge 457/1978 – che prevalgono sulle disposizioni dei regolamenti edilizi vigenti - le quali hanno carattere regolamentare anche se i relativi regolamenti di esecuzione sono previsti dalla legge*". Viene fatto rilevare, infine, che "*l'abitabilità e l'agibilità è in relazione all'uso dichiarato o presunto*" e che "*un locale che non potrebbe essere considerato agibile, se destinato a cinema, per l'inosservanza della normativa sulla prevenzione incendi, potrebbe ottenere il certificato di agibilità se fosse destinato a deposito non aperto al pubblico*".

Tali concetti sono stati ribaditi nella circolare del 17 giugno 1995 n. 2241/UL dello stesso Ministero delle infrastrutture.

Nel merito, è intervenuto anche il Giudice delle leggi che, con per quanto riguarda, in modo specifico, il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità anche in deroga alle disposizioni vigenti, in seguito alla concessione in sanatoria, sancisce che: "*la deroga riguarda solo i requisiti fissati da norme regolamentari e non anche i requisiti richiesti da disposizioni legislative (quali ora l'art. 4 del D.P.R. n. 425 del 1994), dovendo invece il Comune verificare che al momento del rilascio del certificato siano osservate tutte le norme di legge in materia di abitabilità e servizi essenziali relativi, quali quelle a tutela delle acque dall'inquinamento, sul consumo energetico, ecc.*". Quindi, "*non è venuta meno ogni tutela della salubrità degli edifici ed ogni verifica di idoneità delle infrastrutture, permanendo in capo ai Comuni tutti gli obblighi inerenti alla verifica delle condizioni igienico-sanitarie per l'abitabilità degli edifici, con l'unica possibile deroga ai requisiti fissati da norme*

¹⁴ Articolo 1497 c.c. (mancanza di qualità essenziali del bene)

¹⁵ "*Venderebbe cioè un manufatto non utilizzabile per assolvere una determinata funzione economico sociale quindi a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*". (Cass. 10 giugno 1991, n. 6576).

¹⁶ "*La procedura di condono per la sanatoria degli abusi edilizi non incide sulla configurabilità della contravvenzione di cui all'art. 221 del T.U. delle leggi sanitarie (R.D. 27 luglio 1934, n. 1265), stante peraltro il carattere permanente di tale reato. La procedura di condono non comporta pertanto la sospensione del procedimento penale per la perseguibilità della detta contravvenzione, e se è vero che, in base all'art. 38 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, l'oblazione interamente corrisposta estingue anche il reato di cui all'art. 221 del R.D. n. 1265 del 1934, è pur vero che l'estinzione opera in ordine alla sola condotta antecedentemente dall'1 ottobre 1983. Il proprietario che intenda continuare ad adibire ad uso abitativo l'immobile oggetto del condono dopo tale data ha l'obbligo di munirsi della predetta licenza di abitabilità*". (Cass. pen., sez. III, 19.05.1998, n. 1120 – conforme: sez. III, 13.07.1992, n. 1111 - sez. VI, 24.05.1990, n. 7270).

regolamentari” (Corte Costituzionale, sentenza 18 luglio 1996, n. 256). Conformemente la magistratura amministrativa.¹⁷

PARTE II. IRREGOLARITÀ DI RICORRENTI IN MATERIA DI AGIBILITÀ.

2.1 Il sovraffollamento delle unità abitative.

Una problematica assai diffusa, almeno nell’ambito delle grandi città, e quella del **sovraffollamento** delle unità abitative, relativamente alla quale occorre partire dall’esame del Decreto ministero Sanità 5 luglio 1975 recante: “*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*” (G.U. n. 190 del 18 luglio 1975).

L’articolo 2 di detto provvedimento recita:

“Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq. 10, per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona, e di mq. 14, se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile”.

Il limite di mq. 14,00 è stato, poi, ripreso dai regolamenti edilizi di quasi tutte le città (art. 36/b, reg. ed. Torino, artt. 35 e 36, reg. ed. Milano, art. 40, reg. ed. Roma, art. 27, allegato B, reg. ed. Napoli).

Ovviamente, tale limite sarà inderogabile anche in fase costruttiva per tutte le nuove edificazioni e per ristrutturazioni edilizie c.d. “pesanti”, mentre per i fabbricati preesistenti alla data di entrata in vigore della normativa sopra riportata si riverbera, comunque, sull’utilizzo dell’immobile.¹⁸

Premesso che in alcuni casi il sovraffollamento ha una risoluzione praticamente immediata con l’applicazione della normativa sull’immigrazione, ed in particolare quando all’interno delle unità abitative vengano trovate persone non in regola circa il soggiorno sul territorio dello Stato, dovremo soffermarci sulle situazioni di sovraffollamento che potremmo definire “strutturale”, ad esempio perché il nucleo familiare occupante è composto di persone tutte regolari ed in numero superiore a quanto previsto dai regolamenti edilizi in tema di rapporto superficie/persone.

In molti casi il sovraffollamento è presente in locali che, comunque, non avrebbero le caratteristiche per essere occupati da persone, specie per quanto attiene alle soffitte/mansarde/sottotetti.

Riteniamo che, a fronte di una situazione di probabile sovraffollamento di una unità abitativa, l’intervento più proprio possa essere sintetizzato come segue:

- 1) sopralluogo, possibilmente congiunto con i servizi di vigilanza edilizia dell’A.S.L. e/o del Comune;
- 2) acquisizione dei verbali di ispezione dei servizi suddetti i quali evidenzino la situazione di sovraffollamento “strutturale”;
- 3) verbale delle attività compiute ai sensi dell’articolo 13, legge 689/1981;
- 4) acquisizione, ove possibile, di copia del contratto di affitto;
- 5) redazione del verbale di violazione dell’articolo 24 del T.U. edilizia;
- 6) segnalazione immediata al competente ufficio comunale;

¹⁸ “Le norme dei regolamenti d’igiene che prescrivono altezze minime dei locali ai fini della licenza di abitabilità hanno effetto retroattivo e possono essere applicate anche alle abitazioni costruite anteriormente alla loro emanazione”. (Tribunale Torino, 24 giugno 2002).

- 7) ordinanza del Sindaco, quale autorità sanitaria locale, di inagibilità temporanea (n.b. quando l'inagibilità derivi esclusivamente da sovraffollamento);
- 8) precisazione, nell'ordinanza, della decadenza dell'atto stesso dal momento in cui venga avviato, in via permanente e documentata, allo stato di sovraffollamento;
- 9) esecuzione dell'ordinanza, con eventuale collocamento in strutture idonee delle persone da allontanare.

Nella nostra esperienza, comunque, non si sono rilevati casi di inagibilità derivante da un mero sovraffollamento ma sempre ad esso si sono accompagnate deficienze strutturali o d'impiantistica.

2.2 Soffitte e mansarde.

In particolare, è piuttosto frequente il passaggio "silente" dalle soffitte (ed in alcuni casi addirittura da tettoie) alle **mansarde** adibite, a tutto tondo, a fini abitativi, spesso con presentazione di semplice d.i.a. per lavori interni, trascurando l'aspetto sostanziale del mutamento di destinazione d'uso.

Ricordiamo che il già richiamato Decreto ministero della sanità del 1975, ai suoi articoli 3 e seguenti fissa le caratteristiche principali alle quali debbono rispondere gli alloggi:

- altezza minima interna di m. 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m. 1000 sul livello del mare per i quali valgono misure ridotte (art. 3);
- l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva di impianti di riscaldamento ove le condizioni climatiche lo richiedano (art. 4);
- temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitati e nei servizi, esclusi i ripostigli (art. 4);
- nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente (art. 4);
- tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani - scala e ripostigli debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso (art. 5);
- per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento (art. 5);
- quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti (art. 6);
- è da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano (art. 6);
- la stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica (art. 7);
- nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera (art. 7).
- per ciascuno alloggio, almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo (art. 7).

È altrettanto importante, comunque, ricordare che molte regioni hanno approvato specifiche normative per la sanatoria delle mansarde preesistenti onde consentirne la regolarizzazione anche in difetto dei requisiti sopra indicati (ad esempio: Basilicata, 4 novembre 2002, n. 8; Calabria, 16 aprile 2002, n. 19; Campania, 28 novembre 2000, n. 15;

Emilia Romagna, 25 novembre 2002, n. 31; Liguria, 6 agosto 2001, n. 24; Lombardia 15 luglio 1996, n. 15; Piemonte, 6 agosto 1998, n. 21; Sicilia 16 aprile 2003, n. 4; Valle d'Aosta, 6 aprile 1998, n. 11; Veneto, 6 aprile 1999, n. 12).

In materia, infine, è particolarmente fitta ed interessante la giurisprudenza maturata.¹⁹

2.3 Mutamento d'uso e mutamento di destinazione d'uso di un'unità abitativa.²⁰

Le considerazioni che si sono svolte, testé, circa le soffitte che diventano, *ipso facto*, mansarde, possono essere ricondotte nell'alveo della più ampia problematica legata al mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante delle unità abitative.

La specifica normativa in materia si ispira ad un modello di sviluppo urbano ormai superato dai tempi che, in materia di cambi d'uso, si basa sulla sola gestione delle trasformazioni fisiologiche tipiche delle epoche di relativa stabilità territoriale e socio – economica. Secondo gli urbanisti contemporanei, invece, oggi occorrerebbe una disciplina che si ponga come un “contenitore territoriale”, relativamente flessibile ed in grado di governare una evoluzione economica e sociale sempre più frenetica.

Basilare, per quanto in argomento, è la legislazione degli anni '60 ed in particolare la legge 6 agosto 1967, n. 765, il d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 e la legge 19 novembre 1968, n. 1187, modificativa dell'art. 7 della legge urbanistica 1150/42. Tale normativa aveva come scopo principale di favorire uno sviluppo equilibrato degli agglomerati urbani, con la garanzia di una dotazione minima di servizi (“standards”). A tale fine, il territorio comunale veniva suddiviso in zone omogenee, prevedendo la destinazione di insediamenti in:

- residenziale;
- industriale o assimilabile;

¹⁹ *La trasformazione di un sottotetto in mansarda costituisce mutamento della destinazione d'uso dell'immobile per il quale è necessario il rilascio della concessione edilizia, in assenza della quale il fatto integra l'ipotesi di reato di cui all'art. 20 lett. b) l. 28 febbraio 1985, n. 47.* (Cass. pen., sez. III, 19 dicembre 2000, n.6581) ;

“E' legittima l'ordinanza di demolizione in presenza di lavori abusivi consistenti nella esecuzione di una soffitta non abitabile di tramezzature interne, lucernari, un bagno ed un angolo cottura, in quanto tali lavori, considerati nel loro insieme coordinato, determinano quel mutamento oggettivo che rende idonei i locali ad una destinazione d'uso diversa da quella originaria: in particolare, la sistemazione del bagno e la predisposizione dell'angolo cottura rendono gli ambienti adatti all'abitazione”. (Cons. Stato, sez. V, 12/10/2000, n. 5428);

“Sono da ritenersi abusive tutte le opere di trasformazione del sottotetto di un immobile in mansarda destinata ad abitazione, eseguite senza la prevista concessione edilizia e senza che possa essere applicata la sanatoria prevista per gli abusi edilizi. Per poter usufruire del condono edilizio è infatti necessario che sia provata l'anteriorità dei manufatti al termine del 31 dicembre 1993, indicato dalla l. n. 924 del 1994. Ove tale prova manchi, ed a maggior ragione ove sussista la prova contraria, le opere realizzate sono abusive, a nulla rilevando la presentazione della domanda di concessione in sanatoria relativa a pretesa manutenzione ordinaria di parti del tetto e del sottotetto”. (App. Milano, 14 aprile 1999);

“I volumi tecnici sono quelli destinati esclusivamente agli impianti necessari per l'utilizzo dell'abitazione e che non possono essere ubicati al suo interno; pertanto non sono tali - e quindi sono computabili ai fini della volumetria consentita - le soffitte, gli stenditori chiusi e quelli "di sgombero"; e non è volume tecnico il piano di copertura, impropriamente definito sottotetto, ma costituente, in realtà, una mansarda in quanto dotato di rilevante altezza media rispetto al piano di gronda”. (Cons. Stato, sez. V, 13/05/1997, n. 483);

“La mansarda non costituisce un ampliamento finalizzato alla realizzazione di meri volumi tecnici di un fabbricato preesistente, in quanto sono volumi tecnici soltanto quelli adibiti alla sistemazione di impianti in rapporto di strumentalità necessaria con l'uso dell'edificio in cui vengono collocati e non sistemabili all'interno della parte abitativa (p. es., impianti termici, idrici, dell'ascensore, ecc.), mentre i locali complementari all'abitazione, tra cui la mansarda (nonchè la soffitta, gli stenditori chiusi o di sgombero, ecc.) vanno computati ai fini della volumetria consentita e, se del caso, del calcolo dell'altezza e delle distanze ragguagliate all'altezza”. (Cons. Stato, sez. V, 13/05/1997, n. 483);

²⁰ M. CAVICCHINI, *Il cambio di destinazione d'uso*, Maggioli, Rimini, 1993.

²¹ *“Non dà luogo a trasformazione urbanistica - e non richiede, quindi, la concessione edilizia - ogni variante delle modalità di impiego e di utilizzazione dell'immobile che non comporti trasformazione dello stesso dall'una all'altra delle categorie urbanistiche. Ne consegue che il mutamento della destinazione in uso omogeneo è sottratto a concessione edilizia”.* (Cass. pen. sez. III, 31.03.1983, n. 2792).

- commerciale e direzionale.

Il d.m. 1444/68, ampliò di molto il dettato dell'art. 17 della legge 765/67, individuando all'interno degli insediamenti residenziali: “*destinazioni non specificamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi, servizi collettivi, studi professionali, ecc.)*”, e fra quelli produttivi: “industriale ed assimilabile”, “commerciale e direzionale”.

Tale tipizzazione è stata assunta ritualmente in materia urbanistica, sebbene non risulti sistematica ed esaustiva.

La sua importanza fondamentale sta nel fatto che, in riferimento ai suoi contenuti, si è interpretato definitivamente che per cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante si intende quello che implica una variazione degli standard del d.m. 1444.²¹

La problematica delle destinazioni d'uso non poteva non essere di rilievo anche per la Legge 27 gennaio 1977, n. 10 “*Norme in materia di edificabilità dei suoli*”, in particolare per quanto riguardava la concessione edilizia ed i relativi oneri: infatti, la destinazione d'uso è uno dei fattori che rilevano ai fini della quantificazione degli oneri di urbanizzazione. A questo proposito, vengono prese in considerazione le tipizzazioni di cui al d.m. 1444, debitamente rielaborate.

In sintesi, si hanno le destinazioni:

- agricola;
- residenziale;
- commerciale;
- direzionale;
- a servizi;
- turistica;
- industriale o artigianale dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi;

che possono essere raggruppate in tre grandi categorie:

- a) residenza;
- b) attività turistiche, commerciali e direzionali;
- c) attività industriali e artigianali.

Il problema centrale, rispetto ai cambi di destinazione d'uso, sta nel rilievo che possano avere i cambi “**strutturali**” (ossia: con opere - sui quali vi è una sostanziale convergenza), e quelli “**funzionali**” (ossia: senza effettuazione di opere - oggetto in passato di dispute).

2.4 Cambio di destinazione d'uso e T.U. edilizia.

La normativa deve, ovviamente, essere rivista alla luce degli articoli 10 e 22 del T.U. approvato con d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 ove, di massima, vengono sottoposti a sola d.i.a. gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo che, conseguentemente, possono ora comportare mutamenti di destinazione d'uso, a condizione che gli immobili non siano vincolati.

Ribadito, quindi, senza ombra di dubbio che è sottoposto a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d'uso “**strutturali**”, si può affermare che ad identico titolo legittimante sono assoggettati i mutamenti “**funzionali**”, relativi a:

- a) strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contiene edifici costruiti prima del 1860;
- b) strutture urbane racchiuse in antiche mura;
- c) strutture realizzate anche dopo il 1860 ma costituenti documento di un costume edilizio altamente qualificato;

(cfr. Circolare Ministero LL.PP. 29 ottobre 1967, n. 3210).

Per i rimanenti cambi si rivela decisiva la legislazione regionale, con la tendenza delle regioni ad interpretare in senso estensivo la normativa statale e rivedendo l'intera materia delle destinazioni d'uso e dei loro cambi. Si sono, in concreto, formati due filoni di legislazione regionale: il primo, ove vengono subordinati ad atto amministrativo tutti i cambi di destinazione d'uso (Lazio, Marche, Veneto, Piemonte, ecc.) ed il secondo che esclude da qualsiasi obbligo i cambi d'uso non individuati espressamente dalla legge regionale o dagli strumenti urbanistici (Emilia – Romagna, Umbria, Basilicata, ecc.).

Non è questa la sede per approfondire gli aspetti legati al ruolo delle legislazione regionale (oggetto, per altro, di interesse ripetuto dalla Corte costituzionale), ci soffermeremo, allora, al commento dei commi 2 e 3 dell'articolo 10 del T.U.:

Articolo 10 (L) - Interventi subordinati a permesso di costruire

(Legge n. 10 del 1977, art. 1; legge 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4)

omissis

2. *Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a denuncia di nuova attività.*

3. *Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione di queste norme regionali non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.*

Una banale raccomandazione: il regime sanzionatorio per i mutamenti di destinazione d'uso giuridicamente rilevanti, deve prendere in esame il comma 2 dell'articolo 10 sopra riportato e non il comma 3.

Infatti, il comma 3 facoltizza le regioni a sottoporre a permesso anche interventi non elencati dal T.U. all'articolo 10, co. 1, che però, nel caso di trasgressione, essendo espressione di normative regionali, non potranno che essere sanzionati amministrativamente.

In realtà, invece, è il comma 2 che impone alle regioni di stabilire quali mutamenti, sia strutturali che funzionali, sono sottoposti a permesso o d.i.a. e, quindi, tutti i mutamenti per i quali la legislazione regionale preveda l'obbligo di permesso, in caso di violazione dovranno essere perseguiti penalmente, essendo tale sanzionamento effetto del combinato disposto degli articoli 10, co. 2 e 44 del T.U.

Corroborata questa interpretazione la pronuncia della Corte Costituzionale n. 26 del 1966, (relatore Sandulli). La questione verteva sul contrasto degli articoli 10 e 11 della legge forestale (R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3267), con il principio di legalità.

Il Giudice delle leggi si pronunciava ritenendo soddisfatto il principio di legalità per quanto attiene l'articolo 10, motivando che: “.....*Le norme di polizia forestale, che la Camere di commercio sono tenute ad emanare ai sensi dell'articolo 10 della legge forestale, trovano delimitato con precisione il proprio ambito dall'essere ordinate a garantire l'osservanza delle “prescrizioni di massima” di cui agli articoli 8 e 9 della stessa legge forestale. Tenuto conto che i poteri riconosciuti all'Autorità amministrativa appaiono, innanzitutto, giustificati da esigenze di decentramento, ed in secondo luogo, adeguatamente finalizzati e specificati da contenuto, non può essere ritenuta sussistente, per ciò che attiene al profilo del precetto sanzionato penalmente, la violazione del principio enunciato nell'articolo 25 della Costituzione*”. Di contro, nella medesima pronuncia, il Giudice delle leggi riscontrava l'illegittimità dell'articolo 11 sulla base della seguente motivazione: “*In ordine all'aspetto della determinazione della sanzione penale, il principio costituzionale della legalità delle pene, formulato nell'articolo 25, secondo comma della Costituzione, è da interpretare più rigorosamente che in ordine all'aspetto precettistico delle norme penali, nel senso che esso esige che la normazione sulle pene sia propria ed esclusiva della legislazione statale, la quale non può abdicarvi, neppure per aspetti marginali. E' pertanto da considerarsi illegittimo l'articolo 11 della legge forestale, per il fatto che demanda alle norme locali di polizia forestale, emanate dalle camere di commercio, industria ed*

agricoltura, di stabilire a propria scelta (non importa se entro i limiti tassativi, indicati con riferimento a un precetto generale altrimenti applicabile) le sanzioni penali da comminare ai trasgressori”.

Con tale pronuncia si determina un passaggio interpretativo da **riserva assoluta a relativa**, ma pur sempre con una chiusura assoluta rispetto alle pene, confermata dalla sentenza n. 79 del 1977 (poi richiamata dalla n. 62 del 1979), nella quale si sostiene che: “.....Poiché la fonte del potere sanzionatorio penale non può risiedere che nella legislazione dello Stato, è da escludere che possa rientrare nella potestà normativa regionale in una determinata materia, l'introduzione, rimozione o variazione, con legge regionale, delle norme penali della materia stessa.....”.

2.5. Dal “negoziò” o “laboratorio” o “deposito” o altro, all'unità abitativa.

Condotta ricorrente, specie nei centri storici o nelle estreme periferie delle città, è l'occupazione di locali (per lo più fatiscenti), precedentemente utilizzati per attività diverse dalla civile abitazione, per dimora di persone.

A nostro parere, la prima operazione investigativa da svolgere è acquisire con certezza la destinazione d'uso dell'unità abitativa che, in astratto, potrebbe essere “produttivo”, “commerciale”, “terziario” o altro. Se così fosse, è indispensabile verificare le norme tecniche di attuazione del p.r.g.c. o il regolamento edilizio onde acclarare se si tratti di categorie diverse ai sensi della disciplina regionale e/o comunale.

Dato per accertato il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, si pone il problema della qualificazione giuridica dell'illecito ed, in particolare, a quale titolo amministrativo la condotta sia assoggettata. Se per la variazione è richiesto il permesso di costruire, senza dubbio la violazione riveste carattere penale, ai sensi dell'articolo 10, co. 2, del T.U., da sanzionarsi ex articolo 44 del medesimo testo.²²

Cura particolare, in merito, si dovrà prestare all'analisi delle normative contenute nel regolamento edilizio comunale o nelle norme tecniche di attuazione del P.r.g.c. che, giusto il disposto di quasi tutte le leggi urbanistiche regionali, potranno dettagliare le categorie di destinazione d'uso, individuando le c.d. “sotto categorie”.

2.6 Considerazioni sull'attualità del problema dell'agibilità e provvedimenti amministrativi.

La disciplina in esame è oggi fra quelle di crescente interesse, specie nelle grandi città, dove emerge con sempre maggiore drammaticità il problema delle unità abitative fatiscenti, occupate, in maggior parte, da cittadini extra comunitari, molto spesso con affitti assolutamente sproporzionati rispetto all'effettivo valore dell'immobile.

Anticipiamo immediatamente un tema: la modestia della sanzione amministrativa pecuniaria prevista per la mancanza di agibilità ha, sicuramente, contribuito a diminuire l'effetto deterrente nei confronti dei “professionisti” di quest'illecito.

Occorre, quindi, esaminare con particolare cura gli aspetti amministrativi ed i provvedimenti sospensivi e ripristinatori offerti dall'ordinamento.

²² “Alla stregua della vigente disciplina urbanistica, ivi compresa quella dettata dall'art. 1, comma 6, lett. b) della L. 21 dicembre 2001 n. 443, e di quella contenuta negli artt. 3, comma 1 e art. 10, comma 1 del TU 6 giugno 2001 n. 380 (rimasto in vigore dal 1° al 9 gennaio 2002), le opere interne e gli interventi di ristrutturazione edilizia, come pure quelli di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo necessitano di concessione edilizia (permesso di costruire), ogni qualvolta comportino mutamento di destinazione d'uso tra categorie d'interventi funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico e, qualora debbano essere realizzati nei centri storici, anche nel caso in cui comportino mutamento di destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea, gli stessi, qualora debbano essere realizzati fuori dai centri storici e comportino mutamento della destinazione d'uso all'interno di una categoria omogenea, richiedono, invece, soltanto la semplice denuncia di attività (dia)” (Cass. pen., sez. III, 12/07/2002, n. 35177).

Volendo sintetizzare, i provvedimenti in materia possono essere catalogati come segue:

Ordinanze.²³

Su proposta degli organi di controllo competenti (Azienda Sanitaria Locale - Carabinieri per la Sanità N.A.S. - Corpo Polizia Municipale – Ufficio di vigilanza edilizia comunale) l'Ufficio comunale preposto predispone atti amministrativi a firma:

- a) del Sindaco al fine di prevenire o eliminare gravi pericoli per la salute pubblica;
- b) del Dirigente di Settore che agisce nei confronti di soggetti che non ottemperano a norme igienico sanitarie imponendo loro comportamenti efficaci al fine di eliminare gli inconvenienti.

A firma del Sindaco:

- **Ordinanze contingibili e urgenti:** per gravi motivi igienico sanitari che mettono in pericolo la salute pubblica;
- **Ordinanze di sgombero coatto:** rilevati i validi motivi igienico sanitari l'A.S.L. propone l'emanazione di provvedimenti coattivi di sgombero da luoghi privati di cose e/o rifiuti.

A firma del Dirigente del Settore, previa comunicazione dell'avvio del procedimento ai sensi della Legge 241/90:

- **Ordinanze di inagibilità:** disposizione con la quale si dichiara un locale inabitabile per motivi igienico sanitari e si diffida il proprietario dal destinarlo ad uso abitativo.
- **Ordinanze ordinarie:** ordini di regolarizzazione di inconvenienti in linea igienico sanitaria per infrazioni al Regolamento Municipale d'Igiene o alle vigenti Leggi sanitarie su proposta degli organi di controllo competenti (esempio: infiltrazioni, infissi, escrementi di colombi, presenza di topi e scarafaggi, manutenzione alloggi e stabili, caldaie e boyler non a norma, impianti elettrici, servizi igienici, irregolarità igienico-sanitarie in esercizi artigianali).

Tempi di procedimento.

Le ordinanze contingibili ed urgenti per la natura stessa dell'atto vengono predisposte in via immediata. Con le ordinanze di regolarizzazione vengono stabiliti i tempi entro i quali i destinatari devono ottemperare; tali tempi sono variabili secondo l'inconveniente riscontrato.

Molto particolare, ad avviso di chi scrive, è il regime sanzionatorio per i casi di inottemperanza alle ordinanze di cui sopra.

Mentre non paiono possibili dubbi sull'applicazione delle sanzioni amministrative, ex d. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 T.U.E.L., per i casi di ordinanza ordinaria a firma del dirigente, occorre evidenziare una sostanziale differenza per quanto attiene ai rimanenti provvedimenti,

²³ "Il potere di vietare l'utilizzo dei locali privi di abitabilità - posto allo scopo di accertare la regolare realizzazione e la salubrità dei locali, prima che siano occupati da persone - è implicitamente attribuito dall'art. 221 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 (t.u. leggi sanitarie) all'autorità preposta alla gestione del relativo interesse; di conseguenza, legittimamente il Comune ribadisce il comando "ex lege" al soggetto direttamente interessato". (T.A.R. Sardegna, 6 febbraio 2002, n. 115).

"E' legittimo il provvedimento sindacale di sospensione dell'attività svolta all'interno di un fabbricato adibito a centro residenziale per anziani e di sgombero delle persone dallo stesso, ove risulti, come nel caso di specie, privo della necessaria autorizzazione amministrativa e del certificato di abitabilità con specifica destinazione d'uso rilasciato dal sindaco". T.A.R. Lazio, sez. II, 1 marzo 2002, n. 1582;

"L'art. 221 r.d. 27 luglio 1934 n. 1265 (t.u. leggi sanitarie) se legittima il divieto di prosecuzione dell'attività in locali privi di abitabilità non ne inibisce, comunque, l'utilizzo ad altri scopi (ad es., custodia di materiali) a meno che gli stessi non siano insalubri previo accertamento in tal senso ex art. 222". (T.A.R. Sardegna, 6 febbraio 2002, n. 115).

partendo dalla distinzione fra ordinanza per mancanza del certificato ed ordinanza per la mancanza dei requisiti previsti.

Ipotizzando la loro inottemperanza, nel primo caso il provvedimento trova il presupposto nella mancanza del titolo legittimante l'occupazione dell'edificio e, quindi, senza entrare nel merito del possesso dei requisiti igienico – sanitari, porta a concretizzare un mero illecito amministrativo, sanzionato dal T.U.E.L.²⁴

Di contro, quando l'ordinanza trovi la sua ratio nella mancanza dei requisiti di carattere igienico sanitario, ben potrà ritenersi concretizzato il reato previsto e punito dall'articolo 650 del codice penale.

Non è chi non veda la rilevanza dei problemi derivanti da un'ordinanza di inagibilità del fabbricato con la conseguente esigenza di ricollocare le persone ivi soggiornanti.

Orbene, in materia occorre, intanto, sfatare l'idea che tutti e comunque gli occupanti le unità abitative godano indiscriminatamente del diritto di essere alloggiati a spese della civica amministrazione. Sarà, quindi, compito dei servizi sociali comunali verificare quanti e quali soggetti rientrino nelle categorie per le quali sussistano i suddetti obblighi a carico della civica amministrazione, questo sulla base della normativa statale ma, soprattutto, regionale in materia di assistenza.

Quanto sopra prescinde, come è ovvio in questa sede, da valutazioni di ordine politico e di merito che, in ipotesi, orientino l'amministrazione ad una interpretazione elastica della norma.

Non è in dubbio, in ogni caso, che ipotetici occupanti extra comunitari clandestini non possano in nessun caso godere dei sopra indicati privilegi.

Il consiglio operativo più ovvio è quello di concordare gli interventi con la partecipazione delle divisioni comunali interessate (casa, servizi sociali, ecc.), ma tenendo comunque presente che la gravità della eventuale collocazione delle persone non è nemmeno lontanamente parificabile alla pericolosità dell'occupazione di edifici carenti sotto il profilo statico.

Molto interessante è, a proposito, lo studio approfondito di tutti gli aspetti civilistici e/o amministrativi che consentano alla civica amministrazione il recupero immediato in capo al proprietario dell'immobile (o figura ad esso equiparata), sia per il soggiorno di persone sgomberate da parte del comune, sia per gli interventi c.d. "in danno" nel caso di opere e materiali da rimuovere.

A questo proposito, il Comune di Torino ha costituito un tavolo di lavoro sotto la direzione dell'ufficio legale i cui risultati saranno noti nel mese di settembre p.v.

2.7 Condizioni precarie dell'edificio e norme del Codice penale.

Nella premessa a questa trattazione abbiamo evidenziato il ruolo fondamentale del Codice penale nella disciplina originaria delle attività edilizie. Per quanto in argomento, rivestono tutt'oggi un notevole rilievo le contravvenzioni concernenti l'incolumità delle persone nei luoghi di pubblico transito o nelle abitazioni, di cui al libro III del codice.

L'articolo **673 del Codice**, intitolato "*Omessa collocazione o rimozione di segnali o ripari*", punisce con l'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino ad € 516,00, l'omessa collocazione di segnali o ripari prescritti per legge o dall'autorità per impedire pericoli alle

²⁴ "Non integra il reato di inosservanza dei provvedimenti dell'autorità previsto dall'art. 650 c p l'inottemperanza ad ordinanza sindacale che abbia interdetto l'uso abitativo di locali privi del certificato di abitabilità (fatto già integrante reato ed ora depenalizzato), in quanto tale provvedimento non può considerarsi adottato in relazione a situazione normativamente prefigurata, né è riconducibile ad una delle ragioni indicate nel citato articolo, ma è funzionale unicamente ad impedire la protrazione di una condotta illecita sul piano amministrativo". (Cass. pen., sez. I, 29 maggio 2003, n.28219).

persone in un luogo di pubblico transito, ovvero rimuove gli stessi segnali o ripari ovvero spegne i fanali collocati con i segnali.²⁵

È altresì soggetto a sanzione penale (arresto fino ad un mese o ammenda sino ad € 206,00), ai sensi del successivo articolo **674 Codice penale**, chiunque getta o versa, in luogo di pubblico transito o in luogo privato di comune o di altrui uso, cose atte a offendere o imbrattare o molestare persone, ovvero, nei casi non consentiti dalla legge, chiunque provoca emissioni di gas, di vapori o di fumo, atti a cagionare tali effetti.²⁶

Soggiace, invece, alla sanzione amministrativa pecuniaria da € 103,00 ad € 619,00, prevista dall'articolo **675 Codice penale**, depenalizzato dal d. Lgs. 507/1999, chiunque, senza le debite cautele, pone o sospende cose, che, cadendo in un luogo di pubblico transito, o in un luogo privato ma di comune o di altrui uso, possono offendere o imbrattare o molestare persone.²⁷

È nostra opinione che, nell'ambito dei controlli sulle agibilità degli edifici, occorra tenere in considerazione le norme sopra sommariamente riportate ma, in particolare, paiono significativi i disposti dell'articolo **677 Codice penale**, significativamente titolato "*Omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina*".

A seguito della parziale depenalizzazione intervenuta con il d. Lgs. 30 dicembre 1999, n. 507, l'articolo 677, oggi, prevede una semplice sanzione amministrativa pecuniaria (da € 103,00 ad € 619,00), nel caso di violazione dei commi 1 o 2, laddove è presa in esame l'ipotesi:

- del proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina;
- di chi è per lui obbligato alla conservazione ovvero alla vigilanza dell'edificio o della costruzione, il quale omette di provvedere ai lavori necessari per rimuovere il pericolo (co. 1);
- di chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo (co. 2).

In comma 3, invece, conserva carattere penale nel caso in cui dalle disposizioni di cui ai commi 1 o 2 derivi un pericolo alle persone (arresto fino a sei mesi o ammenda non inferiore ad € 309,00).

Nelle ipotesi in cui, quindi, si rilevi una carenza di manutenzione negli edifici, sarà importante far certificare ai tecnici dei preposti uffici comunali o del Comando provinciale dei Vigili del fuoco o dell'A.S.L., la concreta ed attuale presenza di un pericolo per le persone

²⁵ "In tema di reato di omesso collocamento o rimozione di segnali o ripari, di cui all'art. 673 c.p., rientra nella nozione di "riparo", prevista da tale articolo, l'esecuzione di tutte quelle opere atte ad impedire pericoli alle persone in un luogo di pubblico transito: ne consegue che deve ritenersi sussistente il reato in questione ogniqualvolta il soggetto destinatario delle prescrizioni dettate dall'autorità non esegua le suddette opere nei termini stabiliti o, in mancanza, in un termine ragionevole. Nè la responsabilità può ritenersi esclusa nel caso che le opere da eseguire siano soggette ad eventuali provvedimenti di autorizzazione da parte dell'autorità, atteso che è compito del soggetto, destinatario dell'ordine, di adoperarsi sollecitamente per rimuovere gli eventuali ostacoli di natura burocratica che si frappongono alla rapida esecuzione delle opere". (Cass. pen., sez. I, 01/12/1997, n. 425).

²⁶ "Le emissioni in atmosfera di gas, vapori e fumi integrano l'elemento oggettivo del reato di cui all'art. 674 c.p. in considerazione della indubbia idoneità di tali emissioni ad arrecare molestia alle persone, atteso che devono farsi rientrare nel concetto di "molestia" tutte le situazioni di fastidio, disagio, disturbo e comunque di turbamento della tranquillità e della quiete che producono un impatto negativo, anche psichico, sull'esercizio della normali attività quotidiane di lavoro e di relazione" (Cass. pen., sez. III, 18/06/2004, n. 38297).

²⁷ "Le fattispecie rispettivamente descritte dagli art. 674 e 675 c.p. si pongono fra loro in rapporto di reciproca esclusione. La figura delineata dall'art. 675 c.p. è, infatti, un tipico reato colposo, che consiste nel collocamento o nella sospensione di cose pericolose per l'integrità fisica o morale delle persone "senza le debite cautele". (Fattispecie in tema di sequestro preventivo di quattro conduttori di corrente elettrica ad alta tensione che il p.m. aveva richiesto "in quanto cose pertinenti ai reati di cui agli art. 674 e 675 c.p.", sul presupposto che da quegli oggetti derivasse l'emissione di onde elettromagnetiche. La S.C., nell'enunciare il principio di cui in massima, ha escluso la configurabilità del reato di cui all'art. 675 c.p. in quanto il costruttore di un elettrodotto aereo è a conoscenza del fatto che il passaggio della corrente elettrica ad altissima tensione nei conduttori provoca la formazione di onde elettromagnetiche nel campo di forza preesistente o autogenerato, con la conseguenza che l'elemento psichico, ancorchè possa in concreto atteggiarsi come colpa dovuta all'erronea valutazione di circostanze di contorno, si configura normalmente come dolo)". (Cass. pen., sez. I, 14/10/1999, n. 5626).

che, se riscontata, farebbe scattare la sanzione penale del comma 3, con tutte le possibilità operative che vedremo di seguito.²⁸

In ogni caso, si noti che l'acquisizione di certificazioni tendenti a dimostrare la pericolosità dell'incuria del proprietario, incombe sull'organo di vigilanza esclusivamente per fornire idonea fonte di prova all'A.G. ed a nulla rileva circa l'azione del proprietario medesimo con riferimento ai suoi obblighi. Egli, infatti, non può vantare a sua discolpa l'ignoranza circa lo stato di precarietà del manufatto né, ancor meno, la mancanza di una preventiva diffida da parte della civica amministrazione nei suoi riguardi. (cfr. Cass. pen., sez. I, 20 marzo 2003, n. 17844; Cass. pen., sez. I, 13 luglio 2001, n. 34112).

In caso di condominio, salva diversa espressa disposizione, l'obbligo ricade sull'amministratore. (cfr. Cass. pen., sez. I, 8 gennaio 2003, n. 9027; Cass. pen., sez. I, 26 gennaio 2001, n. 19678).

Interessante, infine, esaminare il rapporto intercorrente fra la norma in esame e l'articolo 30 del Nuovo codice della strada, approvato con d. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, il quale ultimo sanziona l'inottemperanza degli obblighi di conservazione dei fabbricati e dei muri fronteggianti le strade *"in modo da non comprometterne l'incolumità pubblica e da non recare danno alle strade ed alle relative pertinenze"*. Tale precetto, infatti, non gode del carattere di specialità rispetto alla contravvenzione prevista dall'art. 677 c.p., che punisce l'omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina. Detta seconda disposizione normativa ha, infatti, un ambito di applicazione più ampio rispetto alla prima, che tutela la pubblica incolumità soltanto con riferimento alla "viabilità". L'art. 677 c.p., inoltre, postula trattarsi di un edificio o costruzione "che minacci rovina", mentre tale condizione non è richiesta dall'art. 30 C.d.s.

A parere di chi scrive, quindi, il concorso formale di norme, ex art. 8 legge 689/1981, impone l'applicazione di entrambe le norme con, ovviamente, il rispetto delle due distinte procedure sanzionatorie. (cfr. Cass. pen., sez. I, 12 novembre 1999, n. 652).

PARTE III. UNA INDAGINE IN MATERIA: "DOMUS 2007".

Così come nelle altre città maggiori, anche Torino è seriamente interessata al fenomeno delle unità abitative fatiscenti affittate a prezzi esorbitanti a cittadini extra – comunitari o neo – comunitari.

L'Amministrazione comunale ha sollecitato, quindi, un intervento del Corpo in tale ambito, ovviamente con l'immediata informativa alla competente autorità giudiziaria.

Operativamente, si è creata una squadra di quattro esperti in edilizia, coordinata dall'Ispettore capo della segreteria del Dirigente dei servizi territoriali.

Compito di questa squadra, nella prima fase è stato quello della "mappatura" degli edifici maggiormente sfruttati per gli scopi illeciti di cui sopra che ha portato ad un primo risultato:

²⁸ *"L'obbligo penalmente sanzionato dall'art. 677 c.p., comma terzo, di provvedere all'esecuzione dei lavori necessari a rimuovere il pericolo per l'incolumità delle persone, costituito dall'esistenza di un edificio o di una costruzione che minacci rovina, incombe sul proprietario ovvero sul soggetto che, pur non essendo proprietario, ha l'obbligo di conservazione o vigilanza sul bene, per fonte legale o convenzionale; pertanto il tutore della persona interdetta, in quanto titolare dei compiti di amministrazione ordinaria, tra i quali rientrano la manutenzione, la riparazione e la conservazione dei beni di proprietà dell'interdetto, può assumere la veste di soggetto attivo della contravvenzione di cui all'art. 677 c.p., nel caso ometta di provvedere, salvo che sussista un'assoluta impossibilità ad adempiere per cause indipendenti dalla volontà del soggetto obbligato"*. (Cass. pen., sez. I, 10/10/2003, n. 4032).

"Ricorre l'ipotesi della contravvenzione di cui all'art. 650 c.p. qualora il proprietario di un edificio pericolante non provveda ad eseguire le necessarie opere di consolidamento e di restauro imposte dal Sindaco a tutela della pubblica incolumità, ferma restando la configurabilità dell'illecito amministrativo di cui all'art. 677, primo comma, c.p." (Cass. pen., sez. I, 11/04/2003, n. 25998).

- a) la quasi totalità di detti edifici è riconducibile a quattro noti personaggi delle cronache cittadini, per un totale di circa 3.000 unità abitative;
- b) il rimanente patrimonio immobiliare di interesse per l'indagine è distribuito fra "piccoli" proprietario.

Partendo da questa prima mappatura e concentrando l'attenzione sui quattro "grossi" proprietari, sotto la direzione dell'autorità giudiziaria, si sono individuate le aree cittadine maggiormente interessate dal fenomeno (tabella n. 1) e, di conseguenza, attivate e formalizzate specifiche intese (vedi dettaglio nella tabella n. 2).

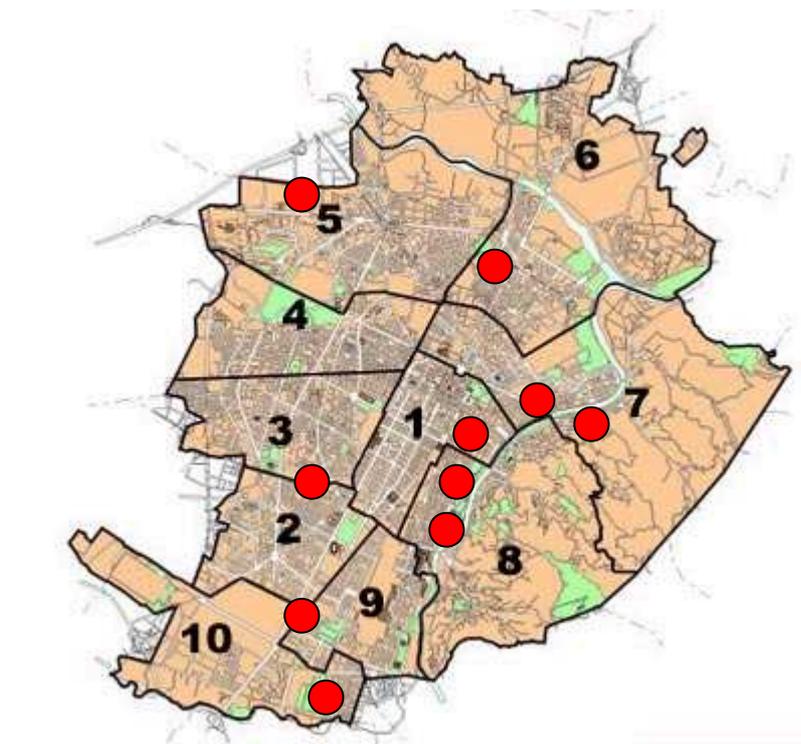


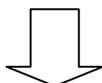
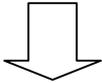
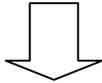
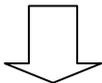
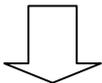
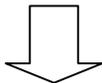
Tabella n. 1: individuazione delle aree principalmente interessate per singola circoscrizione.

Per il primo soggetto interessato dall'indagine, sono state evidenziate n. 34 società (alcune in attività ed altre cessate), in vari modi a lui riferibili, con un capitale immobiliare di circa 1.500 unità abitative.

La attività delle società possono essere suddivise in tre filoni principali:

- a) acquisto e cessione di immobili (quasi sempre in condizioni strutturali assai precarie);
- b) locazione degli stessi;
- c) amministrazione.

Il lavoro di indagine, quindi, è stato indirizzato su tre direttrici:

EDILIZIA – SANITÀ	PAGAMENTO TRIBUTI	SFRUTTAMENTO PROSTITUZIONE FAVOREGGIAMENTO IMMIGRAZIONE CLANDESTINA
SQUADRA EDILITÀ	NUCLEO IMPOSTE E TASSE	NUCLEO OPERATIVO (P.G.)
		
ELENCO ALLOGGI CON SUDDIVISIONE PER ZONA	RICEZIONE ELENCHI DA SQUADRA EDILITÀ E VERIFICA PAGAMENTO I.C.I. – T.A.R.S.U.	INTERCETTAZIONI TELEFONICHE SU UTENZE RIFERIBILI AL SOGGETTO
ACQUISIZIONE INFORMAZIONI SU OCCUPANTI E STATO MANUTENZIONE	SEGNALAZIONE EVASIONE AD UFFICIO TASSE PER MESSA A RUOLO	EFFETTUAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI P.G. DELEGATA
FORMAZIONE DELL'ELENCO DEI MANUFATTI DA SOTTOPORRE AD INTERVENTO (MEDIAMENTE COMPOSTI DA CIRCA 30 U.A.	TRASMISSIONE ELENCHI UNITÀ ABITATIVE AD AGENZIA PER LE ENTRATE	ANNOTAZIONE FINALE NOTIZIA DI REATO
		
EFFETTUAZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI SUL TERRITORIO	NOTIFICAZIONE DEGLI ATTI	ESECUZIONE DELLE MISURE DI CUSTODIA CAUTELARE

Esempio: RISULTATI CONTROLLO DI N. 2 SCALE SITE IN TORINO – VIA ANDREA CECCHI, 70.

n.	località	un.	tipologia illecito	amm.	pen.
1	Cecchi, 70	1	Muffe di condensa – Impiantistica – Allacciamenti irregolari gas, luce	1	1
2	Cecchi, 70	1	Latrine, acquai	1	
3	Cecchi, 70	1	Fiamme libere – mancanza aerazione naturale/forzata	1	1
4	Cecchi, 70	1	Occupazione abusiva e sovraffollamento	1	2
5	Cecchi, 70	1	Perquisizione in quanto non reperito/i occupante/i	1	
6	Cecchi, 70	1	Muffe di condensa, impianto gas irregolare, impianto elettrico con allacciamenti irregolari ed altamente pericolosi, fiamme libere.	1	2
7	Cecchi, 70	1	Mancanza aerazione naturale o forzata, muffe di condensa, impiantistica irregolare, fiamme libere, furto energia elettrica	1	3
8	Cecchi, 70	1	Alloggio in fase di ristrutturazione senza presentazione d.i.a.	1	
9	Cecchi, 70	1	Mancanza aerazione naturale o forzata, muffe di condensa, impiantistica irregolare, fiamme libere.	1	3
10	Cecchi, 70	2	Unità immobiliari irregolarmente congiunte onde ricavarne un “dormitorio” notturno. Mancanza aerazione naturale o forzata, muffe di condensa, impiantistica irregolare, fiamme libere.	3	8
11	Cecchi, 70	1	Muffe di condensa – Impiantistica – Allacciamenti irregolari gas, luce. Furto energia elettrica.	1	2
12	Cecchi, 70	1	Impianto elettrico completamente fatiscente e fatto disattivare immediatamente da squadra pronto intervento.	1	
13	Cecchi, 70	1	Impianto elettrico completamente fatiscente e fatto disattivare immediatamente da squadra pronto intervento.	1	
14	Cecchi, 70	1	Mancanza aerazione naturale o forzata, muffe di condensa, impiantistica irregolare, fiamme libere, furto energia elettrica	1	2
15	Cecchi, 70	1	Impianto elettrico completamente fatiscente e fatto disattivare immediatamente da squadra pronto intervento.	1	
16	Cecchi, 70	1	Impianto elettrico completamente fatiscente e fatto disattivare immediatamente da squadra pronto intervento.	1	
17	Cecchi, 70	1	Perquisizione in quanto non reperito/i occupante/i	1	
18	Cecchi, 70	1	Impianto elettrico completamente fatiscente e fatto disattivare immediatamente da squadra pronto intervento.	1	
19	Cecchi, 70	1	Mancanza aerazione naturale o forzata, muffe di condensa, impiantistica irregolare, fiamme libere.	1	2
20	Cecchi, 70	1	Contatore gas di provenienza furtiva. Muffe di condensa.	1	2
21	Cecchi, 70	1	Muffe di condensa, impianto gas irregolare, impianto elettrico con allacciamenti irregolari ed altamente pericolosi.	1	2
INTERVENTI INTERESSANTI PER INTERNO LE SCALE A – B della via Cecchi, civico 70					
Controllate			Unità abitative	22	
Violazioni di carattere penale			C.n.r.	22	
Violazioni di carattere amministrativo			Contestate	30	
Interruzione di tutte le forniture di gas e luce			Unità abitative	22	
Persone controllate			Numero persone	44	
Persone affidate ai servizi sociali per assistenza			Numero persone	0	
Accompagnate per identificazione normativa cittadini extra – comunitari			Numero persone	18	
Arrestate per violazione normativa cittadini extra – comunitari			Numero persone	5	

Al momento attuale (16 agosto 2007), ipotizzando di essere a circa il 15 / 20 % dell'attività da svolgere, i risultati più significativi possono essere, invece, sintetizzati come segue

n.	tipologia attività	unità misura	numero
1	Esecuzione provvedimenti di custodia cautelare per favoreggiamento e sfruttamento della prostituzione e dell'immigrazione clandestina.	persone	4
2	Accompagnamenti per identificazione	persone	71
3	Arresti per violazione normativa cittadini extra comunitari	persone	15
4	Sequestro preventivo di unità abitativa pericolante	unità abitat.	6
5	Sequestro amministrativo di intero stabile a seguito di incendio che ne ha peggiorato le condizioni di manutenzione e staticità (unità abo	<u>stabile</u>	1
6	Unità abitative per le quali sono stati effettuati per intero lavori di adeguamento ai fini del rilascio di nuovo certificato di agibilità	numero	146
7	Segnalazione per recupero di I.C.I. e T.A.R.S.U. evase	euro	300.000 circa
8	Segnalazione Agenzia entrate per presunta evasione tributi	società	34

Per motivi di spazio, l'analisi dei principali risultati operativi conseguiti, viene rimanda alla presentazione in power point che correderà la relazione.

Ovviamente, qualora ciò possa interessare, essa è a disposizione dei colleghi che potranno richiederla a:

Marco De Vita
Corpo di Polizia municipale di Torino
Settore servizi territoriali
via Bologna, 74
10152 TORINO

tel. 011 442 64 89
fax 011 442 62 82

marco.devita@comune.torino.it