

# INDICE SOMMARIO

## TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

### PARTE I ATTIVITÀ EDILIZIA

#### TITOLO I. *Disposizioni generali*

#### Capo I. *Attività edilizia*

#### **Art. 1 (L)** *Ambito di applicazione* (a cura di ALDO RUSSO)

1.	I testi unici: una breve ricostruzione . . . . .	4
1.1.	La natura giuridica . . . . .	5
1.2.	La tipologia . . . . .	8
1.3.	La collocazione nel sistema delle fonti di diritto interno. In particolare: i problemi posti dai cd. testi misti e dalla riforma del titolo V della Costituzione . . . . .	10
1.4.	Tendenze osservate alla luce del fenomeno della c.d. « codificazione » . . . . .	15
2.	Fondamento normativo, finalità e oggetto del testo unico . . . . .	16
3.	L'attività edilizia: problemi interpretativi . . . . .	19
3.1.	L'attività edilizia: profili storico-giuridici e definizione . . . . .	20

#### **Art. 2 (L)** *Competenze delle regioni e degli enti locali* (a cura di SANDRO AMOROSINO)

1.	Oggetto della “materia” edilizia, di competenza legislativa concorrente dello Stato e delle regioni . . . . .	25
2.	Eterogeneità di contenuti del t.u. edilizia: principi generali e disciplina di dettaglio dell'attività . . . . .	26
3.	I principi della disciplina legislativa dell'edilizia ricavabili dal t.u. edilizia: controllo (preventivo), vigilanza (sull'attività), repressione degli abusi, articolazione in categorie degli interventi edilizi e correlata differenziazione delle regole applicabili; realtà, trasferibilità, irrevocabilità dei titoli edilizi . . . . .	27
4.	La vigenza transitoria della disciplina di dettaglio, sino all'approvazione delle leggi regionali . . . . .	31
5.	Dalla riserva a favore dei comuni e delle città metropolitane della disciplina dell'attività edilizia al regolamento edilizio-tipo adottato in sede nazionale . . . . .	31

#### **Art. 2 bis (L)** *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati* (a cura di MARINA D'ORSOGNA)

1.	Inquadramento normativo . . . . .	33
----	-----------------------------------	----

2.	Le eccezioni alla inderogabilità delle previsioni del d.m. n. 1444/1968 e la giurisprudenza costituzionale . . . . .	35
3.	La deroga agli standard nell'art. 2- <i>bis</i> . . . . .	37

**Art. 3 (L)** *Definizioni degli interventi edilizi* (a cura di SANDRA ANTONIAZZI, GIOVANNI LEONE, GENNARO MAIONE e ANTONIO PARISI)

1.	Interventi edilizi: definizioni e qualificazione. L'elenco delle tipologie . .	42
2.	Manutenzione ordinaria . . . . .	43
	2.1. Nozione . . . . .	43
	2.2. Casistica. Regime applicabile: attività libera . . . . .	44
3.	Manutenzione straordinaria . . . . .	46
	3.1. Nozione . . . . .	46
	3.2. Casistica e caratteri differenziali . . . . .	48
4.	Restauro e risanamento conservativo . . . . .	54
	4.1. Nozione . . . . .	54
	4.2. Casistica e caratteri differenziali . . . . .	55
	4.3. Disciplina per i beni sottoposti a vincolo. Specialità della nozione (art. 29 del d.lg. n. 42/2004). Effetti . . . . .	62
5.	Autonomo regime delle c.d. opere interne . . . . .	63
6.	Volumi tecnici ed esenzione dal computo della volumetria ammissibile. Nozione e limiti . . . . .	65
7.	La ristrutturazione edilizia . . . . .	69
	7.1. Nozione . . . . .	69
	7.1.1. I caratteri distintivi della ristrutturazione edilizia . . . . .	70
	7.2. I titoli abilitativi . . . . .	77
	7.3. Demolizione e ricostruzione: progressiva definizione della fattispecie . . . . .	81
	7.4. Aspetti problematici . . . . .	86
	7.5. L'antesignana normativa regionale: il caso della regione Lombardia e la sostituzione edilizia della regione Toscana . . . . .	87
	7.6. Ristrutturazione edilizia e piano casa nella legge regionale della Campania 28 dicembre 2009 n. 19 e s.m.i. . . . .	88
	7.7. Casistica e criteri di individuazione della ristrutturazione edilizia .	90
8.	Interventi di nuova costruzione . . . . .	94
	8.1. Rilevanza e nozione . . . . .	94
	8.2. Casistica e criteri di individuazione della nuova costruzione . . .	96
	8.3. Trasformazione del territorio e carico urbanistico. La fattispecie delle antenne e le infrastrutture di reti di comunicazioni (d.lg. n. 259/2003) . . . . .	100
	8.4. ( <i>Segue</i> ) Precarietà: caratteri ed effetti . . . . .	105
	8.5. Pertinenza: nozione e limiti . . . . .	109
9.	Ristrutturazione urbanistica . . . . .	113
10.	Prevalenza sulle disposizioni locali e forza derogatoria delle definizioni . .	115
11.	Legislazione regionale . . . . .	116

**Art. 3 bis** *Interventi di conservazione* (a cura di SILVIA DE PAOLIS)

1.	Premessa: il nuovo art. 3-bis . . . . .	122
2.	Le forme di compensazione . . . . .	124
3.	La riqualificazione delle aree alternativa all'espropriazione . . . . .	129
4.	I nuovi compiti dello strumento urbanistico . . . . .	131
5.	Conservazione e interventi ammessi (rinvio) . . . . .	132

**Art. 4 (L)** *Regolamenti edilizi comunali* [a cura di FABIO CINTIOLI (§§ 1-5) e SALVATORE BELLOMIA (§§ 6-9)]

1.	Il regolamento edilizio nel sistema delle fonti . . . . .	136
1.1.	Origini storiche. Il regolamento edilizio nell'art. 33 della l.u.: evoluzione e rapporto con le leggi statali di settore e con le leggi regionali . . . . .	136
1.2.	Il regolamento edilizio nel t.u. edilizia . . . . .	139
1.3.	Le ulteriori modificazioni legislative al t.u. edilizia . . . . .	141
1.4.	Il regolamento edilizio e la riforma costituzionale del titolo V . . . . .	142
1.5.	(Segue) Il potere regolamentare degli enti locali . . . . .	143
1.6.	(Segue) I limiti della potestà legislativa statale in tema di regolamento edilizio . . . . .	146
2.	Il regolamento edilizio come atto normativo. Contenuto e rapporto con le Norme Tecniche di Attuazione . . . . .	148
3.	Il procedimento di formazione del regolamento edilizio . . . . .	153
4.	Regolamento edilizio, codice civile e rapporti privati . . . . .	157
5.	La tutela giurisdizionale. Annullamento e disapplicazione del regolamento . . . . .	161
6.	Origini della Commissione edilizia e fonti di disciplina. Dalla obbligatorietà del parere alla facoltatività dell'organo . . . . .	164
7.	Definizione della Commissione edilizia, sua natura e sua composizione . . . . .	166
8.	Funzioni . . . . .	168
9.	La comunicazione del parere della Commissione edilizia e la sua impugnabilità . . . . .	169

**Art. 5 (R)** *Sportello unico per l'edilizia* (a cura di MARIO R. SPASIANO)

1.	Finalità dello sportello unico per l'edilizia (s.u.e.) . . . . .	175
2.	Rango regolamentare della disposizione . . . . .	176
3.	Profili funzionali . . . . .	178
4.	Il ricorso alle modalità telematiche nei rapporti con i cittadini e con le altre amministrazioni . . . . .	184
5.	Sportello unico per l'edilizia e conferenza di servizi . . . . .	186
6.	Confronto tra la disciplina dello sportello unico per l'edilizia e quella dello sportello unico per le attività produttive . . . . .	188
7.	La legislazione regionale in tema di sportello unico per l'edilizia e talune esperienze comunali . . . . .	191

TITOLO II. *Titoli abilitativi*

Capo I. Disposizioni generali

**Art. 6 (L)** *Attività edilizia libera* (a cura di EMANUELE BOSCOLO)

1.	Premessa. Attività edificatoria libera e pienezza del diritto di proprietà . . .	198
2.	Le singole fattispecie di attività libera . . . . .	202
3.	La manutenzione ordinaria . . . . .	202
4.	Le opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche . . . . .	204
5.	Gli interventi di ricerca nel sottosuolo . . . . .	205
6.	I movimenti di terra . . . . .	205
7.	Serre mobili stagionali . . . . .	206
8.	Comunicazione di inizio lavori (c.i.l.) e comunicazione di inizio lavori accompagnata da una relazione asseverata (c.i.l.a.) . . . . .	207
9.	La questione della esaustività della norma: persistente configurabilità di attività libere non tipizzate . . . . .	210
10.	Riflessi sui poteri legislativi regionali . . . . .	213

**Art. 7 (L)** *Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni* (a cura di CRISTIANO CELONE)

1.	Lo speciale regime urbanistico ed edilizio delle opere pubbliche. Considerazioni generali . . . . .	219
2.	Opere ed interventi pubblici da realizzare tramite accordi tra le amministrazioni pubbliche (lett. <i>a</i> ) . . . . .	225
3.	Opere statali e di interesse statale (lett. <i>b</i> ) . . . . .	229
4.	Opere comunali (lett. <i>c</i> ) . . . . .	241

**Art. 8 (L)** *Attività edilizia dei privati su aree demaniali* (a cura di CRISTIANO CELONE)

1.	Lo speciale regime urbanistico ed edilizio delle aree demaniali. Considerazioni generali . . . . .	245
1.1.	Le principali limitazioni imposte al piano urbanistico dalle leggi e dai piani di settore sui beni demaniali . . . . .	247
2.	Il regime edilizio delle opere private sulle aree demaniali . . . . .	250
3.	In particolare: l'edilizia privata sul demanio costiero . . . . .	251
3.1.	Concessione demaniale marittima e permesso di costruire. Dalla legge urbanistica del '42 alla legge "ponte" del '67 . . . . .	251
3.2.	Il carattere pregiudiziale della concessione demaniale rispetto al permesso edilizio . . . . .	253
3.3.	Il carattere autonomo e presupposto dell'autorizzazione paesaggistica rispetto al permesso di costruire ed agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio . . . . .	255

**Art. 9 (L)** *Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica* (a cura di ROBERTO INVERNIZZI)

1.	Generalità . . . . .	260
1.1.	La <i>ratio</i> della disciplina . . . . .	260
1.2.	La necessaria temporaneità della disciplina . . . . .	261

1.3.	L'eshaustività della disciplina . . . . .	263
1.4.	Discrezionalità, procedimento, tutela giurisdizionale . . . . .	264
1.5.	Il potenziale rilievo indennitario della norma . . . . .	265
2.	Il comma 1 . . . . .	266
2.1.	Impostazione e rapporto con la legislazione regionale . . . . .	266
2.2.	I presupposti applicativi: la carenza di pianificazione generale . . . . .	267
2.2.1.	(Segue) Fattispecie assimilate, la decadenza di vincoli espropriativi o preordinati alla espropriazione . . . . .	268
2.2.2.	(Segue) La natura del vincolo decaduto; la mancata pianificazione attuativa . . . . .	271
2.2.3.	(Segue) Le altre fattispecie di applicazione dell'art. 9 . . . . .	273
2.3.	La perimetrazione del centro abitato . . . . .	274
2.4.	La disciplina applicabile nei centri abitati (rinvio) . . . . .	276
2.5.	L'edificazione fuori dai centri abitati: insediamenti residenziali e insediamenti produttivi . . . . .	277
2.5.1.	(Segue) I limiti all'edificazione residenziale . . . . .	279
2.5.2.	(Segue) Limiti all'edificazione produttiva . . . . .	280
2.5.3.	(Segue) Limiti ulteriori . . . . .	281
2.5.4.	(Segue) Il raccordo con il restante territorio comunale e le opere urbanizzative . . . . .	281
2.6.	L'art. 4 della l. n. 291/1971 . . . . .	283
3.	Il comma 2: in generale . . . . .	283
3.1.	(Segue) La disciplina . . . . .	286

**Art. 9 bis** *Documentazione amministrativa* (a cura di NICOLA POSTERARO)

1.	Premessa . . . . .	288
2.	Semplificazione amministrativa e decertificazione . . . . .	288
3.	L'accertamento d'ufficio . . . . .	289
4.	Breve <i>excursus</i> storico-normativo . . . . .	291
5.	Gli aspetti operativi della disciplina vigente . . . . .	293

Capo II. Permessi di costruire

*Sezione I.* Nozione e caratteristiche

**Art. 10 (L)** *Interventi subordinati a permesso di costruire* [a cura di MARIA ALESSANDRA SANDULLI (§ 1), PIERLUIGI MANTINI (§§ 2, 4, 5) e ROBERTA LOMBARDI (§ 3). L'aggiornamento è a cura di PIERLUIGI MANTINI].

1.	Il nuovo regime della ristrutturazione edilizia . . . . .	297
2.	Il regime dei mutamenti di destinazione d'uso . . . . .	301
2.1.	Le discipline regionali dei mutamenti di destinazione d'uso . . . . .	302
3.	La legittimità della legislazione regionale in relazione al problema della scelta dei titoli abilitativi ad edificare . . . . .	305
4.	Considerazioni sul permesso di costruire come concessione . . . . .	312
5.	Cenni sulla riforma del governo del territorio anche a Costituzione invariata . . . . .	314

**Art. 11 (L)** *Caratteristiche del permesso di costruire* (a cura di ALESSANDRA BERRA e ROBERTO DAMONTE)

1.	Premessa . . . . .	318
2.	Il proprietario dell'immobile . . . . .	319
3.	Gli altri aventi titolo . . . . .	322
3.1.	Il rappresentante del proprietario ed il contitolare del diritto dominicale . . . . .	322
3.2.	Il superficiario, l'usufruttuario, l'enfiteuta ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione . . . . .	326
3.3.	Il promissario acquirente dell'immobile . . . . .	327
3.4.	Ulteriori aventi titolo . . . . .	329
4.	L'irrevocabilità e la trasferibilità del permesso di costruire . . . . .	333
5.	I diritti dei terzi . . . . .	336

**Art. 12 (L)** *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire* [a cura di MARCO LIPARI (§§ 1-7) e PIETRO FALCONE (§§ 8-9). L'aggiornamento dei §§ 1-7 è a cura di GIUSEPPINA MARI]

1.	Premessa . . . . .	340
2.	I parametri per il rilascio del permesso: le norme di riferimento . . . . .	340
3.	Sul carattere vincolato e non discrezionale del provvedimento . . . . .	343
4.	L'autonomia del procedimento edilizio; gli interessi curati dall'amministrazione . . . . .	345
5.	La deroga alle disposizioni vigenti: rinvio . . . . .	347
6.	Le opere di urbanizzazione primaria . . . . .	347
7.	Le finalità della norma: edilizia e sviluppo del territorio . . . . .	348
7.1.	Aspetti procedurali: il momento di assunzione dell'impegno . . . . .	351
7.2.	La mancanza della pianificazione di dettaglio . . . . .	351
7.3.	L'efficacia soggettiva dell'obbligo . . . . .	353
7.4.	Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e principi comunitari a tutela della concorrenza . . . . .	354
8.	Misure di salvaguardia. Quadro normativo . . . . .	356
8.1.	Misure di salvaguardia comunale . . . . .	356
8.1.1.	a) Finalità e presupposti . . . . .	356
8.1.1.	b) Natura e procedimento . . . . .	358
8.1.2.	a) Istanza di permesso . . . . .	359
8.1.2.	b) Permesso in sanatoria . . . . .	361
8.1.2.	c) Permesso in deroga . . . . .	361
8.1.2.	d) Proroga, volta e variante del permesso . . . . .	362
8.1.2.	e) D.i.a. e s.c.i.a. . . . .	363
8.1.2.	f) Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni . . . . .	365
8.1.3.	Contrasto con le nuove previsioni urbanistiche . . . . .	365
8.1.4.	Individuazione dei piani . . . . .	367
8.1.5.	Adozione ed approvazione del piano . . . . .	369
8.1.6.	Termini d'efficacia . . . . .	370
8.1.6.	a) Termini triennali o quinquennali . . . . .	370
8.1.6.	b) Altri termini . . . . .	373
8.1.7.	Tutela giurisdizionale . . . . .	374
9.	Misura di salvaguardia regionale . . . . .	376

**Art. 13 (L)** *Competenza al rilascio del permesso di costruire* (a cura di MARCO LIPARI. L'aggiornamento è a cura di GIUSEPPINA MARI)

1.	La competenza e gli enti locali . . . . .	381
	1.1. La distinzione politica-gestione . . . . .	381
	1.2. La l. n. 142/1990 e i contrasti interpretativi . . . . .	382
2.	Il rafforzamento delle competenze dirigenziali . . . . .	383
3.	Il coordinamento sistematico con l'art. 107 t.u. enti locali . . . . .	384
4.	La competenza dirigenziale generalizzata in materia edilizia . . . . .	385
5.	I comuni privi di personale con qualifica dirigenziale . . . . .	385
6.	Competenza al provvedimento finale e struttura organizzativa del procedimento . . . . .	386
7.	Il riesame del provvedimento . . . . .	387
8.	Il potere sostitutivo regionale . . . . .	388

**Art. 14 (L)** *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici* (a cura di MARCO CALABRÒ)

1.	Premessa . . . . .	390
2.	Presupposti del rilascio del permesso di costruire in deroga . . . . .	393
3.	Natura giuridica e carattere discrezionale del permesso di costruire in deroga . . . . .	397
4.	Ambito di applicazione . . . . .	399
5.	Qualifica di edificio di interesse pubblico. Casistica giurisprudenziale . . . . .	404
6.	Permesso di costruire in deroga e terzi interessati . . . . .	408

**Art. 15 (R)** *Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire* (a cura di ROSANNA DE NICCOLIS e FRANCESCO GRASSI)

1.	Durata del permesso di costruire: termine iniziale e finale . . . . .	411
2.	Nozione di inizio dei lavori . . . . .	413
3.	Nozione di ultimazione dei lavori . . . . .	415
4.	Durata del permesso di costruire: decadenza . . . . .	416
5.	Decadenza per decorso del termine e cause impeditive . . . . .	417
6.	Necessità o meno di un provvedimento di decadenza e natura giuridica, dichiarativa o costitutiva, di tale provvedimento . . . . .	420
7.	Momento in cui può essere pronunciata la decadenza . . . . .	424
8.	Onere della prova e istruttoria . . . . .	424
9.	Durata del permesso di costruire: proroga e nuovo titolo abilitativo . . . . .	425
10.	Decadenza per sopravvenienze urbanistiche . . . . .	428
11.	Disciplina regionale . . . . .	429

*Sezione II.* Contributo di costruzione

**Art. 16 (L)** *Contributo per il rilascio del permesso di costruire* (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)

1.	Natura della quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione e della quota commisurata al costo di costruzione . . . . .	436
----	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----

2.	Controversie relative al contributo. Impugnazione degli atti relativi alla quantificazione del contributo . . . . .	438
3.	Ripetibilità del contributo in caso di mancata realizzazione delle opere. Prescrizione del diritto alla percezione del contributo da parte del comune . . . . .	439
4.	Esecuzione di opere a scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione . . . . .	441
5.	L'applicazione della normativa sui lavori pubblici e ricorso alle procedure di appalto di ll.pp. dopo l'entrata in vigore del d.lg. n. 163/2006 . . . . .	443
6.	Momento di riferimento per la quantificazione del contributo e modalità di versamento. Disciplina nel caso di sanatoria straordinaria . . . . .	445
7.	Quantificazione degli oneri di urbanizzazione e tabelle parametriche . . . . .	447
8.	Inerzia regionale nella determinazione delle tabelle e potere provvisorio dei comuni . . . . .	448
9.	Determinazione del costo di costruzione, aggiornamento e misura del contributo sul costo di costruzione per i nuovi edifici. Discipline regionali . . . . .	449
10.	Determinazione del costo di costruzione e misura del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sull'esistente. Sintesi delle discipline regionali . . . . .	450
<b>Art. 17 (L)</b> <i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i> (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)		
1.	Le previsioni del comma 1 e del comma 2. L'edilizia convenzionata: rinvio. La realizzazione della prima abitazione . . . . .	452
2.	Tipologie di esenzione . . . . .	454
2.1.	Interventi in zona agricola . . . . .	454
2.2.	Ristrutturazione e ampliamento edifici unifamiliari . . . . .	455
2.3.	Realizzazione di opere pubbliche e opere di urbanizzazione . . . . .	456
2.4.	Interventi a seguito di pubbliche calamità e di recupero energetico . . . . .	459
<b>Art. 18 (L)</b> <i>Convenzione-tipo</i> (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)		
1.	Scopo della norma e convenzioni . . . . .	461
<b>Art. 19 (L)</b> <i>Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza</i> (a cura di MARIA CARLA MINIERI)		
1.	Premessa . . . . .	463
2.	L'individuazione degli edifici a destinazione industriale e la sottile differenza con quelli adibiti ad attività commerciale . . . . .	463
3.	La commisurazione del c.d. onere ecologico . . . . .	466
4.	La destinazione turistica e direzionale . . . . .	467
5.	Il mutamento di destinazione d'uso quale presupposto per l'integrazione della classe contributiva . . . . .	467



*Sezione III. Procedimento*

**Art. 20 (R)** *Procedimento per il rilascio del permesso di costruire* (a cura di MARCO TIBERII)

1.	Domanda per il rilascio del permesso di costruire . . . . .	472
1.1.	L'abilitazione del professionista . . . . .	474
2.	Conformità . . . . .	477
3.	Comunicazione del nominativo del responsabile . . . . .	478
4.	Compiti istruttori del responsabile: acquisizione pareri degli uffici interni (commissione edilizia) ed esterni (ASL/Vigili del Fuoco/Nulla Osta Ambientale) . . . . .	480
5.	Richiesta d'integrazione della documentazione . . . . .	481
6.	Richiesta di rettifica dell'istanza o delle dichiarazioni . . . . .	481
7.	La proposta di modifiche al progetto . . . . .	482
8.	Relazione tecnico-giuridica, qualificazione dell'intervento e proposta di provvedimento . . . . .	483
9.	La conferenza di servizi . . . . .	484
9.1.	L'uso della conferenza di servizi . . . . .	484
9.2.	Le diverse tipologie di conferenza di servizi . . . . .	486
9.3.	La disciplina della procedura . . . . .	487
9.4.	La natura giuridica . . . . .	492
10.	Provvedimento finale . . . . .	493
10.1.	Caratteri generali . . . . .	493
10.2.	Notifica del provvedimento . . . . .	495
10.3.	La decorrenza dei termini ed il significato qualificato del silenzio . . . . .	497

**Art. 21 (R)** *Intervento sostitutivo regionale* (a cura di ALDO RUSSO)

1.	Il procedimento di rilascio del permesso di costruire: rapporti tra fonti nell'ipotesi di silenzio della p.a. e altri aspetti problematici . . . . .	500
2.	Il silenzio della p.a. nel procedimento di rilascio del permesso di costruire. L'originaria opzione del testo unico per il silenzio rifiuto . . . . .	506
3.	Il decreto sviluppo e il silenzio assenso . . . . .	510
4.	L'intervento sostitutivo regionale . . . . .	514

**Capo III.** *Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività*  
(Introduzione a cura di FIORENZO LIGUORI)

1.	Il modello settoriale e l'articolo 19: differenze, convergenze e problemi di coordinamento . . . . .	519
2.	L'estensione dell'ambito applicativo . . . . .	522
3.	La d.i.a. (oggi s.c.i.a.) edilizia principio dell'urbanistica . . . . .	524
4.	Discrezionalità tecnica e produzione dell'effetto abilitante . . . . .	525
5.	Gestione dei rischi e rendimento del modello procedimentale . . . . .	526
6.	Autotutela e tutela delle parti . . . . .	527

**Art. 22 (L)** *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività* [a cura di FRANCESCO DELFINO e PIERLUIGI MANTINI (§ 9.1.). L'aggiornamento è a cura di PIERLUIGI MANTINI]

1.	L'art. 22 del testo unico: considerazioni generali . . . . .	537
----	--------------------------------------------------------------	-----

2.	Il comma 1 dell'art. 22: gli interventi realizzabili con d.i.a. « semplice » ora segnalazione certificata di inizio attività . . . . .	541
3.	Il comma 1 dell'art. 22: la conformità degli interventi . . . . .	544
4.	Il comma 2 dell'art. 22: le varianti a permessi di costruire . . . . .	546
5.	Gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguibili con d.i.a. semplice (ora s.c.i.a.) . . . . .	548
6.	Il comma 3 dell'art. 22: in particolare gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c) . . . . .	552
7.	Il comma 3 dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. b) . . . . .	553
	7.1. I piani attuativi ante l. n. 443/2001 . . . . .	555
	7.2. La relazione asseverata . . . . .	556
8.	Il comma 3 dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. c) . . . . .	557
9.	Il comma 4 dell'art. 22: la legislazione regionale . . . . .	557
	9.1. Le innovazioni del c.d. decreto Sblocca Italia. Quadro sinottico . . . . .	559
	9.2. La d.i.a. nella legislazione regionale . . . . .	569
10.	Il comma 5 dell'art. 22: il contributo di costruzione . . . . .	572
11.	Il comma 6 dell'art. 22: gli immobili sottoposti a tutela . . . . .	576
12.	Il comma 7 dell'art. 22: la facoltatività della d.i.a. . . . .	578

**Art. 23 (L-R) *Disciplina della denuncia di inizio attività*** (a cura di SILVIA TUCCILLO)

1.	Premessa: i modelli di liberalizzazione edilizia dopo la conversione del d.l. cd. Sblocca Italia e l'ambito di applicazione dell'art. 23 del t.u. edilizia . . . . .	581
2.	Il procedimento per il rilascio della denuncia di inizio di attività edilizia: soggetti, regole e termini . . . . .	584
3.	La tutela delle parti . . . . .	593
4.	Gli interventi su immobili vincolati . . . . .	601

**Art. 23 bis *Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori*** (a cura di GIUSEPPINA MARI)

1.	Introduzione: la disciplina recata dall'art. 23-bis, commi 1-3 . . . . .	604
2.	Le modalità di acquisizione delle autorizzazioni preliminari alla s.c.i.a. ed alla c.i.a. . . . .	606
3.	L'art. 23-bis contribuisce all'interpretazione della disciplina recata dall'art. 23 t.u. edilizia per la super-d.i.a. . . . .	609
4.	Il ruolo dello sportello unico per l'edilizia: la gestione unitaria di un « procedimento di procedimenti » . . . . .	612
5.	S.c.i.a. ed interventi ricadenti nelle zone omogenee A o assimilate. La s.c.i.a. differita . . . . .	615

**Art. 23 ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante*** (a cura di ROBERTO INVERNIZZI)

1.	Generalità; una norma problematica e di dubbia utilità . . . . .	620
	1.1. Struttura, contesto, precedenti e fini della norma . . . . .	620
	1.2. La norma nel quadro costituzionale della legislazione in materia di governo del territorio . . . . .	621
2.	I mutamenti di destinazione d'uso contemplati dalla norma . . . . .	625
	2.1. Oggetto della disciplina . . . . .	625

2.2.	Il mutamento di destinazione « rilevante » e quello « non » rilevante . . . . .	626
2.3.	Il mutamento di destinazione urbanisticamente rilevante . . . . .	627
2.3.1.	Il rapporto problematico fra le macro categorie funzionali e la pianificazione . . . . .	627
2.3.2.	Le macro categorie funzionali e il significato della ripartizione fra esse alla luce dei problemi posti dal comma 3 della disposizione . . . . .	630
2.3.3.	Il discutibile criterio quantitativo discrezionale fra le categorie funzionali . . . . .	633
3.	Il regime assentivo dei mutamenti di destinazione: rinvio . . . . .	634

TITOLO III. *Agibilità degli edifici*

Capo I. Certificato di agibilità

**Art. 24 (L)** *Certificato di agibilità* (a cura di LUCIA IANNOTTA)

1.	Premessa . . . . .	637
2.	Natura giuridica e funzione . . . . .	638
3.	Rapporti tra prescrizioni urbanistiche e prescrizioni igienico-sanitarie . . . . .	641
4.	Competenza al rilascio . . . . .	644
5.	Interventi edilizi soggetti al rilascio del certificato di agibilità . . . . .	645
6.	Legittimazione alla richiesta e sanzione amministrativa . . . . .	646
7.	Onere di allegazione della dichiarazione per l'iscrizione catastale . . . . .	647
8.	Agibilità parziale . . . . .	648

**Art. 25 (R)** *Procedimento di rilascio del certificato di agibilità* (a cura di RICCARDO ROTIGLIANO)

1.	Premessa . . . . .	650
2.	Presentazione della domanda . . . . .	651
3.	Interessi da valutare ai fini del rilascio . . . . .	652
4.	Silenzio-assenso . . . . .	654
5.	Pendenza del termine e divieto di abitazione . . . . .	656
6.	Mutamento di destinazione d'uso . . . . .	656
7.	Mancanza del certificato e commerciabilità del bene . . . . .	658

**Art. 26 (L)** *Dichiarazione di inagibilità* [a cura di MICHELA ZUCCHERETTI (§§ 1-3) e GIUSEPPINA MARI (§§ 4-6)]

1.	Premessa . . . . .	660
2.	Potere di vigilanza . . . . .	660
3.	Competenza . . . . .	661
4.	Inagibilità e silenzio assenso. Inagibilità ai fini IMU . . . . .	662
5.	Certificato di agibilità e ordine di sgombero . . . . .	665
6.	Mutamento dell'uso dell'immobile . . . . .	668

TITOLO IV. *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*

Capo I. *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità*

**Art. 27 (L)** *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia* (a cura di RICCARDO URSI. L'aggiornamento è a cura di ANNALaura LEONI)

1.	La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia . . . . .	671
2.	L'organo competente . . . . .	672
3.	L'ordine di demolizione . . . . .	674
4.	L'ordine di sospensione dei lavori . . . . .	677
5.	Le verifiche degli organi di polizia giudiziaria . . . . .	681

**Art. 28 (L)** *Vigilanza su opere di amministrazioni statali* (a cura di RICCARDO URSI. L'aggiornamento è a cura di ANNALaura LEONI)

1.	La vigilanza sulla conformità urbanistica delle opere pubbliche statali . . .	682
----	-------------------------------------------------------------------------------	-----

**Art. 28 bis** *Permesso di costruire convenzionato* (a cura di MARINA D'ORSOGNA)

1.	Inquadramento normativo e ambito di operatività dell'istituto . . . . .	684
2.	I tratti caratterizzanti il permesso di costruire convenzionato . . . . .	686

**Art. 29 (L)** *Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività* [a cura di GIORGIO PAGLIARI (§§ 1, 3, 5-7) e SOLVEIG COGLIANI (§§ 2, 4, 8)]

1.	Premessa . . . . .	688
2.	Considerazioni generali . . . . .	689
3.	L'estensione della responsabilità . . . . .	695
4.	I caratteri ed i limiti della responsabilità . . . . .	696
5.	La responsabilità penale ed amministrativa . . . . .	698
6.	La responsabilità in caso di d.i.a. . . . .	700
7.	I soggetti responsabili: inquadramento delle singole figure . . . . .	700
8.	I soggetti responsabili: considerazioni generali . . . . .	702
	8.1. Il proprietario . . . . .	703
	8.2. Il direttore dei lavori . . . . .	706
	8.3. Il progettista . . . . .	709

Capo II. *Sanzioni*

**Art. 30 (L)** *Lottizzazione abusiva* (a cura di PAOLO TANDA)

1.	Introduzione . . . . .	714
2.	La lottizzazione abusiva negoziale: in particolare l'ipotesi di contratto preliminare di compravendita . . . . .	717
3.	La lottizzazione abusiva materiale . . . . .	721
4.	Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva . . . . .	724
	4.1. La responsabilità penale del notaio . . . . .	729

4.2.	La responsabilità penale del geometra . . . . .	731
4.3.	La responsabilità penale dei soci di una società a responsabilità limitata . . . . .	732
5.	Lottizzazione in difformità dall'autorizzazione o con autorizzazione illegittima . . . . .	732
6.	Natura e consumazione . . . . .	735
7.	Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite . . . . .	737
8.	Sanatoria e condono . . . . .	739
9.	La confisca urbanistica . . . . .	742

**Art. 31 (L)** *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* (a cura di FRANCESCO VETRÒ)

1.	L'ordinanza di demolizione negli abusi edilizi: premesse di carattere generale . . . . .	751
2.	L'ambito oggettivo di applicazione . . . . .	753
	2.1. Interventi in assenza del permesso di costruire . . . . .	753
	2.2. Interventi in totale difformità dal permesso . . . . .	754
	2.3. Le variazioni essenziali . . . . .	756
3.	Il procedimento sanzionatorio . . . . .	757
	3.1. L'ambito applicativo ed i destinatari passivi . . . . .	757
	3.2. La diffida e l'ingiunzione a demolire . . . . .	759
	3.3. L'avviso di avvio del procedimento . . . . .	761
4.	Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione . . . . .	763
5.	Acquisizione al patrimonio comunale . . . . .	765
6.	Gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità e loro acquisizione . . . . .	766
7.	I commi 7, 8 e 9 dell'art. 31 . . . . .	767
8.	L'introduzione del comma 9-bis . . . . .	768
9.	... e dei commi 4-bis, 4-ter e 4-quater . . . . .	768

**Art. 32 (L)** *Determinazione delle variazioni essenziali* (a cura di GIORGIO PAGLIARI e DANIELA VIVA)

1.	Il rapporto tra l'illecito « variazioni essenziali » e quelli degli « interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire » e della « totale difformità » . . . . .	771
2.	I profili di dubbia costituzionalità: la compatibilità dell'art. 32 in commento con i principi sulla competenza legislativa concorrente (art. 117, comma 3, Cost.) . . . . .	773
	2.1. ( <i>Segue</i> ) La compatibilità delle previsioni dei primi due commi dell'art. 32 in commento con i principi sulla competenza legislativa concorrente (art. 117, comma 3, Cost.). Il problema delle leggi regionali anteriori rispetto all'entrata in vigore del t.u. dell'edilizia . . . . .	775
	2.2. ( <i>Segue</i> ) La compatibilità con la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali (art. 117, comma 2, lett. s, Cost.) . . . . .	777

2.3.	( <i>Segue</i> ) La compatibilità rispetto alla competenza esclusiva statale in materia penale (art. 117, comma 2, lett. <i>l</i> , e 25, comma 2, Cost.) . . . . .	777
3.	Il problema dell'applicabilità immediata o meno dell'art. 32 in commento in carenza della legislazione regionale attuativa . . . . .	778
3.1.	La questione dell'inquadramento delle fattispecie di variazioni essenziali nelle Regioni prive della legislazione in materia . . . . .	780
4.	Il concetto di « variazione essenziale al progetto approvato ». Il problema dell'applicabilità agli interventi assentiti con d.i.a. ai sensi del comma 3 dell'art. 22 t.u. dell'edilizia. Le <i>condiciones iuris</i> imposte dal legislatore statale: 1) Il necessario ricorso di uno dei presupposti indicati dal comma 1 dell'art. 32 t.u. dell'edilizia . . . . .	780
4.1.	( <i>Segue</i> ) 2) L'esclusione delle variazioni riguardanti i locali c.d. strumentali (art. 32, comma 2, t.u. cit.). La legislazione regionale in materia . . . . .	782
4.2.	( <i>Segue</i> ) 3) La disciplina dei beni indicati nel comma 3 dell'articolo in commento: rinvio . . . . .	784
5.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 1) Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968 (art. 31, comma 1, lett. <i>a</i> ). Principi generali . . . . .	784
5.1.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione delle Regioni a Statuto ordinario: breve <i>excursus</i> . . . . .	787
5.2.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione delle regioni a statuto speciale: breve <i>excursus</i> . . . . .	790
5.3.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione regionale: brevi considerazioni di sintesi. Il problema del mancato richiamo del comma 2 dell'art. 32 t.u. in esame . . . . .	791
6.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 2) L'aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato (art. 32, comma 1, lett. <i>b</i> ) . . . . .	792
7.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 3) Le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza (art. 32, comma 1, lett. <i>c</i> ) . . . . .	794
7.1.	La legislazione regionale: breve <i>excursus</i> . . . . .	797
7.2.	Le fattispecie delle variazioni essenziali: 3.1) Le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza (art. 32, comma 1, lett. <i>c</i> ): le modifiche sostanziali della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza . . . . .	799
8.	Le singole fattispecie di variazione essenziale. Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito (art. 32, comma 1, lett. <i>d</i> ). La legislazione regionale in materia . . . . .	800
9.	La violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali (art. 32, comma 1, lett. <i>e</i> ). Inquadramento della fattispecie. Analisi della legislazione regionale . . . . .	801

10.	La qualificazione degli interventi costituenti variazione essenziale effettuati su immobili sottoposti a vincolo ai sensi del c.d. Codice Urbani ovvero su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali o regionali (art. 32, comma 3, t.u. dell'edilizia) . . . . .	802
11.	Le sanzioni amministrative: cenni . . . . .	804
12.	Le sanzioni penali: cenni . . . . .	805

**Art. 33 (L)** *Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-6) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	Premessa . . . . .	808
2.	L'ambito di applicazione . . . . .	809
3.	Opere realizzate in assenza o totale difformità dal permesso di costruire . . . . .	816
4.	Il regime repressivo: alternative fra demolizione e misura pecuniaria . . . . .	817
4.1.	La natura ripristinatoria delle misure repressive . . . . .	818
4.2.	La disciplina. I destinatari delle misure repressive . . . . .	820
4.2.1.	Imprescrittibilità . . . . .	822
4.2.2.	Retroattività . . . . .	823
4.2.3.	La determinazione della misura pecuniaria . . . . .	823
5.	L'esercizio del potere repressivo. Carattere obbligatorio e vincolato . . . . .	825
5.1.	La comunicazione di avvio del procedimento . . . . .	827
5.2.	La motivazione delle misure repressive . . . . .	829
5.3.	(Segue) L'obbligo di motivare la scelta sanzionatoria effettuata. In particolare, l'impossibilità del ripristino . . . . .	830
5.4.	Il contenuto dell'ordine di ripristino. In particolare, il termine per l'esecuzione dell'ordinanza comunale . . . . .	832
5.5.	Competenza ad emettere la misura repressiva . . . . .	834
6.	Il regime speciale per gli immobili vincolati e per quelli compresi nelle zone « A » di cui al d.m. 2 aprile 1968, n. 1444 . . . . .	835

**Art. 34 (L)** *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-4) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	Premessa . . . . .	839
2.	La parziale difformità come categoria residuale di abuso . . . . .	840
3.	Il regime repressivo: alternative fra demolizione e misura pecuniaria . . . . .	843
3.1.	L'accertamento della possibilità della demolizione . . . . .	845
4.	Il procedimento sanzionatorio . . . . .	847
4.1.	L'ordine di demolire . . . . .	848
4.2.	La misura pecuniaria . . . . .	850

**Art. 35 (L)** *Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'ambito applicativo della norma. Opere di amministrazioni non statali e opere di privati su suolo pubblico . . . . .	854
2.	Il regime repressivo: la misura ripristinatoria . . . . .	858
3.	Il ruolo delle amministrazioni proprietarie. I poteri di autotutela esecutiva . . . . .	860

**Art. 36 (L)** *Accertamento di conformità* (a cura di FABIO SAITTA)

1.	La sanatoria prima della l. n. 47/1985 . . . . .	863
2.	La sanatoria per accertamento di conformità <i>ex art.</i> 13 l. n. 47/1985: natura, oggetto ed effetti . . . . .	865
3.	La « doppia conformità » e la c.d. « sanatoria giurisprudenziale » . . . . .	869
4.	La c.d. « sanatoria giurisprudenziale » alla luce del nuovo dettato dell'art. 36 del t.u . . . . .	871
5.	La sanatoria per accertamento: soggetti legittimati; presupposti e condizioni . . . . .	874
6.	(Segue) Termini, modalità ed oneri; effetti amministrativi e penali . . . . .	877

**Art. 37 (L)** *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'ambito oggettivo della fattispecie: abusi formali e abusi sostanziali . . . . .	885
1.1.	Tardività, carenza o divergenza dalla denuncia . . . . .	888
2.	Il regime sanzionatorio: la misura pecuniaria (rinvio) . . . . .	889
2.1.	Accertamento di conformità e sanatoria . . . . .	891
2.2.	L'irrilevanza penale della fattispecie . . . . .	893
3.	Il regime repressivo per immobili sottoposti a tutela speciale . . . . .	894

**Art. 38 (L)** *Interventi eseguiti in base a permesso annullato* (a cura di ROBERTO LEONARDI e MASSIMO OCCHIENA)

1.	Premessa . . . . .	899
2.	Il potere di annullamento d'ufficio nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale anteriore alla novella della l. n. 241/1990 . . . . .	900
3.	Il potere di annullamento d'ufficio di un permesso di costruire: dottrina e giurisprudenza a confronto con l'art. 21- <i>nonies</i> , l. n. 241/1990 . . . . .	909
4.	L'annullamento d'ufficio nel prisma dell'art. 21- <i>octies</i> , l. n. 241/1990 . . . . .	914
5.	L'art. 38 del t.u. edilizia: considerazioni preliminari e comparazione con la disciplina posta dalla l. n. 47/1985 . . . . .	916
6.	Confronto tra il regime sanzionatorio <i>ex art.</i> 38 e quello <i>ex art.</i> 31 del testo unico . . . . .	917
7.	L'annullamento del permesso di costruire per vizi delle procedure e la loro rimozione . . . . .	919
8.	L'annullamento del permesso di costruire per vizi sostanziali: la restituzione in pristino e la sanzione pecuniaria . . . . .	922
9.	L'accertamento dell'inesistenza dei presupposti per l'applicazione della d.i.a. e la conseguente decisione del comune tra rimozione dei vizi e irrogazione delle sanzioni . . . . .	923
10.	La competenza dirigenziale . . . . .	924



**Art. 39 (L)** *Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione* (a cura di PIER LUIGI PORTALURI)

1.	La formazione della norma . . . . .	926
2.	Profili soggettivi . . . . .	927
3.	Il procedimento . . . . .	929
4.	I presupposti . . . . .	931
5.	Annullamento e d.i.a. . . . .	933

**Art. 40 (L)** *Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§§ 1)]

1.	I caratteri del potere sanzionatorio regionale . . . . .	935
2.	Le fattispecie abusive formali e sostanziali . . . . .	938
3.	Il procedimento e il regime repressivo . . . . .	939

**Art. 41 (L)** *Demolizione di opere abusive* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-4) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'esecuzione d'ufficio della demolizione . . . . .	943
2.	La competenza e il procedimento . . . . .	945
3.	L'affidamento dei lavori di demolizione. In particolare, la scelta del contraente privato . . . . .	948
4.	La illegittimità costituzionale dell'art. 41 t.u. edilizia e i suoi effetti . . . . .	951

**Art. 42 (L)** *Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione* (a cura di UMBERTO BUIANI)

1.	Funzione e struttura della obbligazione per ritardato pagamento del contributo di costruzione . . . . .	956
2.	Limiti alla competenza legislativa regionale . . . . .	957
3.	Il pagamento rateizzato del contributo di costruzione . . . . .	957
3.1.	L'oggetto della fideiussione prestata a garanzia del pagamento rateizzato del contributo di costruzione . . . . .	957
3.2.	La fideiussione a garanzia del pagamento del contributo di concessione e la condotta della Amministrazione . . . . .	958
3.3.	Inadempimento ed escussione della fideiussione a garanzia del credito . . . . .	959
3.4.	La soluzione della legislazione Toscana . . . . .	960
4.	Inapplicabilità di sanzioni edilizie e penali in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di costruzione . . . . .	960
5.	Il termine di prescrizione del diritto dell'Amministrazione a ricevere il pagamento della sanzione . . . . .	961
6.	La giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo . . . . .	962

**Art. 43 (L)** *Riscossione* (a cura di UMBERTO BUIANI)

1.	Le modifiche alla norma di cui all'art. 16 l. n. 47/1985 e la questione della normativa applicabile . . . . .	963
2.	La giurisdizione per le controversie relative alla fase di riscossione . . . . .	964

**Art. 44 (L) Sanzioni penali** (a cura di VITO POLI)

1.	I reati urbanistici nel sistema penale . . . . .	968
1.1.	Il quadro normativo previgente . . . . .	968
1.2.	Le attività edilizie soggette al regime concessorio . . . . .	969
1.3.	Le novità del t.u . . . . .	972
1.4.	L'area del penalmente rilevante . . . . .	973
1.4.1.	Estraneità delle sanzioni penali agli interventi effettuati in violazione degli obblighi di d.i.a . . . . .	973
1.4.1.1.	Manufatti precari. Depositi, scavi e movimento terra. Verande (tettoie, pergolati e pensiline). Campeggi e case mobili . . . . .	979
1.4.2.	Attività non soggetta a titoli edilizi . . . . .	982
1.4.3.	Permesso di costruire imposto da norme regionali. Mutamento di destinazione d'uso . . . . .	983
1.4.4.	Pertinenze . . . . .	986
1.4.5.	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni . . . . .	986
1.4.6.	La c.d. legge obbiettivo (l. n. 443/2001) e successivi interventi di semplificazione . . . . .	987
1.4.7.	L'installazione di infrastrutture per telecomunicazioni e di impianti energetici da fonti rinnovabili . . . . .	996
1.5.	La successione di norme incriminatrici e il differimento dell'entrata in vigore del t.u. edilizia . . . . .	998
1.6.	Aspetti di costituzionalità . . . . .	1000
1.7.	Autonomia dei reati urbanistici rispetto a quelli in materia ambientale, paesaggistica, culturale, e nel settore delle norme tecniche di edilizia . . . . .	1002
1.8.	Gli interessi penalmente protetti . . . . .	1004
2.	Aspetti generali del nuovo sistema penale urbanistico . . . . .	1005
2.1.	Rapporti con altri reati: falso, abuso d'ufficio, truffa e violazione di sigilli . . . . .	1005
2.1.1.	Falso . . . . .	1005
2.1.2.	Abuso d'ufficio . . . . .	1008
2.1.3.	Truffa . . . . .	1010
2.1.4.	Violazione di sigilli . . . . .	1011
2.2.	Soggetti responsabili . . . . .	1011
2.3.	Inconfigurabilità del tentativo. Permanenza del reato di costruzione abusiva . . . . .	1014
2.4.	Elemento psicologico del reato, esimenti, cause di giustificazione e non punibilità . . . . .	1016
2.5.	Varianti in corso d'opera . . . . .	1020
2.6.	Pertinenze . . . . .	1021
2.7.	Inizio lavori . . . . .	1024
3.	I singoli reati . . . . .	1024
3.1.	Rapporti fra le quattro ipotesi di reato previste dall'art. 44 t.u. edilizia . . . . .	1024
3.2.	L'art. 44 lett. a) . . . . .	1025
3.2.1.	Responsabilità dei funzionari . . . . .	1025
3.2.2.	Casistica . . . . .	1026

3.3.	L'art. 44 lett. <i>b</i> ) . . . . .	1027
	3.3.1. Necessità del permesso formale di costruzione . . . . .	1030
	3.3.1.1. Decisione finale in sede di conferenza di servizi. Determinazioni dello sportello unico . . . . .	1030
	3.3.2. Buona fede del funzionario per la promessa di rilascio del permesso . . . . .	1031
	3.3.3. Efficacia del titolo edilizio . . . . .	1031
	3.3.4. Costruzioni difformi dal permesso di costruire . . . . .	1034
	3.3.5. Il mutamento di destinazione d'uso . . . . .	1035
	3.3.6. I poteri del giudice penale in ordine all'accertamento della esistenza e validità del permesso di costruire . . . . .	1036
3.4.	L'art. 44 lett. <i>c</i> ) . . . . .	1038
	3.4.1. La lottizzazione materiale . . . . .	1041
	3.4.2. La lottizzazione negoziale . . . . .	1044
	3.4.3. La confisca dei terreni e la sanatoria della lottizzazione abusiva . . . . .	1046
	3.4.4. Permanenza del reato di lottizzazione abusiva. Prescrizione . . . . .	1054
	3.4.5. Soggetti responsabili: notai, parti contraenti, tecnici, eredi . . . . .	1055
3.5.	Lavori abusivi in zone vincolate . . . . .	1059
4.	Recidiva, prescrizione e amnistia del reato di costruzione abusiva . . . . .	1060
	4.1. Recidiva . . . . .	1060
	4.2. Prescrizione . . . . .	1061
	4.2.1. Le modifiche al regime generale della prescrizione . . . . .	1061
	4.2.2. I termini di prescrizione dei reati previsti dall'art. 44 . . . . .	1062
	4.2.3. Sospensione, decorrenza e onere probatorio della prescrizione . . . . .	1062
	4.2.4. Effetti della prescrizione sull'ordine di demolizione . . . . .	1063
	4.3. Amnistia . . . . .	1063
5.	Profili processuali penali . . . . .	1064
	5.1. Sequestro penale . . . . .	1064
	5.1.1. Rapporti con la confisca . . . . .	1064
	5.1.2. Intervento dei VV.UU . . . . .	1064
	5.1.3. Presupposti e ambito applicativo del sequestro preventivo . . . . .	1064
	5.1.4. Effetti della domanda di condono . . . . .	1067
	5.1.5. Dissequestro, revoca parziale e restituzione . . . . .	1067
	5.1.6. Garanzie del sequestro preventivo . . . . .	1068
	5.1.7. Custodia del bene sequestrato . . . . .	1070
	5.1.8. Sequestro probatorio . . . . .	1070
	5.1.9. Sequestro amministrativo . . . . .	1070
	5.2. Costituzione di parte civile, risarcimento del danno e intervento delle associazioni ambientaliste nel giudizio penale . . . . .	1071
	5.3. Ordine di demolizione irrogato dal giudice: natura giuridica e presupposti legali . . . . .	1075
	5.3.1. Conseguenze sul piano della disciplina processuale . . . . .	1077
	5.3.1.1. Revoca . . . . .	1077
	5.3.1.2. Irrogabilità in Appello e Cassazione . . . . .	1079

5.3.1.3.	Rettificazione . . . . .	1079
5.3.1.4.	Prova della avvenuta demolizione . . . . .	1079
5.3.1.5.	Rapporti con il sequestro e la confisca . . . . .	1080
5.3.1.6.	Non impugnabilità dell'ordine davanti al giudice amministrativo . . . . .	1081
5.3.1.7.	Notificazione al difensore . . . . .	1081
5.3.1.8.	Questioni di costituzionalità . . . . .	1081
5.3.2.	Ordine di demolizione, sentenza di patteggiamento e decreto penale di condanna . . . . .	1081
5.3.3.	Ordine di demolizione e sospensione condizionale della pena . . . . .	1082
5.3.4.	Esecuzione dell'ordine di demolizione . . . . .	1085
5.3.4.1.	Organo competente e contenuto dell'ordine demolitorio . . . . .	1085
5.3.4.2.	Cause ostative all'esecuzione dell'ordine demolitorio. Sospensione della esecuzione . . . . .	1088
5.3.5.	Ordine di demolizione e affidamento in prova al servizio sociale . . . . .	1092

**Art. 45** *Norme relative all'azione penale* (a cura di VITO POLI)

1.	Premessa . . . . .	1094
1.1.	La doppia conformità . . . . .	1094
2.	La sospensione dell'azione penale . . . . .	1095
2.1.	Doverosità . . . . .	1095
2.2.	Durata della sospensione. Inconfigurabilità di una pregiudiziale amministrativa . . . . .	1095
2.3.	Ambito oggettivo . . . . .	1097
2.4.	Fissazione dell'udienza amministrativa . . . . .	1097
3.	Il permesso di costruire in sanatoria . . . . .	1098
3.1.	Finalità e natura giuridica . . . . .	1098
3.2.	Effetti oggettivi . . . . .	1100
3.3.	Effetti soggettivi . . . . .	1101
3.4.	Condizioni d'efficacia . . . . .	1101
3.5.	Controllo del giudice penale . . . . .	1101

**Art. 46 (L)** *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985* (a cura di GAETANO DI GIOVINE)

1.	Generalità. Inquadramento sistematico della norma. I rapporti tra l'art. 46 d.lg. 380/2001 e la normativa edilizia. La validità degli atti giuridici relativi ad edifici . . . . .	1103
2.	L'ambito di applicazione . . . . .	1109
3.	La validità degli atti relativi ad edifici oggetto di interventi eseguiti in base a permesso annullato . . . . .	1114
4.	La tutela dei terzi titolari di diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti . . . . .	1115
5.	La conferma degli atti nulli . . . . .	1115

6.	Gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali . . . . .	1116
----	--------------------------------------------------------------------------------------------	------

**Art. 47 (L)** *Sanzioni a carico dei notai* (a cura di ANTONIO ARENIELLO)

1.	Portata della norma . . . . .	1118
2.	Esimente . . . . .	1120

**Art. 48 (L)** *Aziende erogatrici di servizi pubblici* (a cura di ANDREA BARLETTA)

1.	Premessa. I precedenti normativi . . . . .	1125
2.	La questione dell'individuazione dei servizi pubblici oggetto del divieto di erogazione. . . . .	1126
3.	Opere edilizie oggetto del divieto e delimitazione degli obblighi dei funzionari delle aziende erogatrici dei servizi pubblici . . . . .	1127
4.	(Segue) Fattispecie in tema di applicazione del divieto di erogazione di servizi pubblici . . . . .	1128
5.	Situazioni contemplate dalla disposizione e obblighi del richiedente il servizio . . . . .	1130
6.	Le sanzioni: <i>a</i> ) la nullità del contratto . . . . .	1132
6.1.	(Segue) <i>b</i> ) la sanzione a carico del funzionario dell'azienda di servizi pubblici . . . . .	1132
7.	Il comma 3-ter e l'obbligo di comunicazione al Sindaco delle richieste di allaccio ai pubblici servizi . . . . .	1134

Capo III. Disposizioni fiscali (a cura di CARLO PENNAROLA)

**Art. 49 (L)** *Disposizioni fiscali*

1.	Premessa . . . . .	1136
2.	Fattispecie e natura di abuso edilizio: sua rilevanza ai fini tributari . . . .	1137
3.	Particolari fattispecie di abusi edilizi . . . . .	1139
4.	Conseguenze fiscali dell'abuso edilizio . . . . .	1143
5.	La segnalazione dell'abuso edilizio da parte del comune all'amministrazione finanziaria . . . . .	1146
6.	La prescrizione del diritto dell'amministrazione finanziaria al recupero delle imposte dovute in misura ordinaria . . . . .	1148
7.	Azioni di danno nei confronti del committente da parte dei suoi aventi causa . . . . .	1151

**Art. 50 (L)** *Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria*

1.	La sanatoria edilizia e i suoi effetti sulla avvenuta revoca delle agevolazioni tributarie. <i>a</i> ) Effetti della sanatoria; <i>b</i> ) Efficacia <i>ex tunc</i> della sanatoria . . .	1156
2.	La provvisoria concessione delle agevolazioni fiscali in pendenza della domanda di sanatoria edilizia. <i>a</i> ) Acquisto di prima casa: imposte di registro, ipotecarie e catastali; <i>b</i> ) Acquisto prima casa in regime di I.v.a.; <i>c</i> ) Determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), di fabbricato in costruzione ma dichiarato in catasto; <i>d</i> ) Effetti del rilascio del permesso in sanatoria . . . . .	1158

**Art. 51 (L)** *Finanziamenti pubblici e sanatoria*

1.	Violazioni edilizie. Immobili edificati in zone alluvionali e sismiche . . . . .	1166
----	----------------------------------------------------------------------------------	------

**PARTE II  
NORMATIVA TECNICA  
PER L'EDILIZIA**

*(Omissis)*

**PARTE III  
DISPOSIZIONI FINALI**

Capo I. Disposizioni finali

**Art. 136 (L)** *Abrogazioni* [a cura di MAURA CARTA (§§ 1-4) e ANDREA BARLETTA (§§ 5-6)]

1.	Qualche osservazione sul fenomeno abrogativo . . . . .	1172
2.	L'abrogazione esplicita nel testo unico . . . . .	1174
3.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 20, comma 4, l. n. 59/1997 . . . . .	1175
3.1.	Art. 136, comma 1 . . . . .	1176
4.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 7, l. n. 50/1999: art. 136, comma 2 . . . . .	1177
4.1.	Giurisprudenza in materia di entrata in vigore del testo unico dell'edilizia . . . . .	1177
5.	Entrata in vigore e proroga del testo unico . . . . .	1178
6.	<i>(Segue)</i> Conseguenze ed effetti . . . . .	1180

**Art. 137 (L)** Norme che rimangono in vigore (a cura di MAURA CARTA)

1.	I rapporti con la normativa regionale . . . . .	1185
2.	Breve esame dei commi 1, 2 e 3 . . . . .	1185

**APPENDICE NORMATIVA**

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. — <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)</i> (G.U. 20 ottobre 2001, n. 245, suppl. ord. n. 239) . . . . .	1189
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------

Indice analitico . . . . .	1253
----------------------------	------