

## INDICE

<i>Presentazione</i> .....	XXIX
<i>Gli autori</i> .....	XXXIII

### PARTE PRIMA

## I PROFILI COSTITUZIONALI

### Capitolo I

#### IL GOVERNO DEL TERRITORIO NELLA COSTITUZIONE: FUNZIONE O MATERIA? PROBLEMI E PROSPETTIVE DI RIFORMA

di *Francesca De Santis*

Introduzione.....	3
1. Fondamento costituzionale del “governo del territorio” .....	5
2. Il “governo del territorio”: ambito soggettivo .....	6
3. Il “governo del territorio”: ambito oggettivo della materia nella dottrina e nella giurisprudenza costituzionale .....	7
3.1. Il criterio materiale nella individuazione della competenza legislativa.....	7
3.1.1. L’urbanistica e l’edilizia.....	8
3.1.2. Ulteriori profili contenutistici .....	14
3.2. Il criterio funzionale nell’individuazione della competenza legislativa.....	15
3.2.1. Governo del territorio e tutela dell’ambiente .....	15
3.2.2. Governo del territorio e tutela del paesaggio e dei beni paesaggistici: evoluzione della nozione di paesaggio e inquadramento della compe- tenza legislativa.....	20
3.2.3. Governo del territorio e ordinamento civile.....	26
3.2.4. Governo del territorio e ordinamento penale .....	27
3.2.5. Governo del territorio e tutela della concorrenza: urbanistica com- merciale e non solo.....	28
3.2.6. Governo del territorio, sicurezza e normativa antisismica .....	37
3.2.7. Tutela della salute, porti e aeroporti civili, lavori pubblici, espropria- zione, edilizia residenziale pubblica .....	39
4. I principi fondamentali statali della materia “governo del territorio” .....	41
4.1. L’impatto della riforma del Titolo V sulla disciplina statale e regionale in materia.....	41
4.2. I principi statali della materia desumibili dalla legislazione statale vigente ...	46
4.2.1. I principi elaborati dalla dottrina .....	46
4.2.2. I principi elaborati dalla giurisprudenza costituzionale .....	49

5.	Prospettive di riforma sul piano costituzionale e legislativo statale .....	52
5.1.	Il disegno di legge di riforma costituzionale e le disposizioni generali e comuni in materia di governo del territorio .....	52
5.2.	Il disegno di legge sui principi fondamentali della materia .....	56
6.	Riflessioni conclusive .....	57

## PARTE SECONDA

### PRINCIPI GENERALI, SOGGETTI E ATTI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

#### Capitolo II

#### IL GOVERNO DEL TERRITORIO NELL'EVOLUZIONE LEGISLATIVA TOSCANA: MODELLI DI PIANIFICAZIONE A CONFRONTO

di *Francesca De Santis*

Introduzione.....	63
1. La l. reg. n. 5 del 1995 e le novità del sistema pianificatorio toscano nel panorama nazionale .....	66
2. La legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 del 2005 “Norme per il governo del territorio”: continuità e novità.....	72
3. La l. reg. n. 65 del 2014: novità e discontinuità.....	76

#### Capitolo III

#### I PRINCIPI GENERALI DELLA L. REG. N. 65/2014: SVILUPPO SOSTENIBILE, PATRIMONIO TERRITORIALE COME BENE COMUNE CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

di *Francesca De Santis*

Introduzione.....	83
1. Il principio dello sviluppo sostenibile quale oggetto e finalità della legge .....	84
2. La nozione di governo del territorio.....	89
3. Il patrimonio territoriale come bene comune: bene ad appartenenza collettiva o proprietà collettiva?.....	91
3.1. La definizione di patrimonio territoriale della l. reg. 65: accezione “tecnica” della definizione .....	91
3.2. Il dibattito dottrinale sul piano giuridico intorno alla nozione di “patrimonio territoriale come bene comune”.....	93
3.3. I contenuti del patrimonio territoriale.....	96
4. Le invarianti strutturali e lo statuto del territorio.....	98
5. Il territorio urbanizzato e rurale e il principio del contenimento del consumo di nuovo suolo ineditato.....	102
5.1. Inquadramento comunitario e nazionale del principio e sua attuazione nella l. reg. n. 65/2014 .....	103
5.2. Individuazione del territorio urbanizzato e del territorio rurale nella l. reg. n. 65/2014 e le trasformazioni ammissibili .....	107
5.2.1. Il territorio urbanizzato: criteri per la perimetrazione.....	107
5.2.2. Le ipotesi dubbie nella perimetrazione del territorio urbanizzato....	110

5.2.3. Le trasformazioni che comportano nuovi impegni di suolo inedito nel territorio rurale e le alternative di riuso nel territorio urbanizzato .....	112
6. Le limitazioni alle facoltà di godimento dei beni compresi nello statuto del territorio .....	113

#### Capitolo IV

### LE NUOVE RELAZIONI INTERSOGETTIVE: SOGGETTI E ATTI DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

di *Francesca De Santis*

1. Soggetti istituzionali competenti e atti di governo del territorio: relazioni, compiti e contenuti dei rispettivi piani nella l. reg. n. 5/1995 e nella l. reg. n. 1/2005 .....	115
1.1. Le relazioni tra i soggetti istituzionali e i compiti di ciascun soggetto .....	115
1.2. Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio .....	118
2. Le mutate relazioni tra soggetti e piani e la riformulazione del PRG nella l. reg. n. 65/2014.....	119
3. La partecipazione agli atti di competenza statale .....	124
4. Le misure cautelari.....	125

#### PARTE TERZA

### I PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE

#### Capitolo V

### LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

di *Stefano Grassi*

1. Premessa .....	129
2. La VAS e la pianificazione territoriale.....	129
3. Il d.lgs. 3 aprile 2006, n. 152.....	132
4. L'ambito di intervento del legislatore regionale.....	134
5. L'ambito di applicazione della VAS .....	136
6. L'elenco degli atti da sottoporre a VAS.....	139
7. Il procedimento di VAS.....	141
8. Autorità procedente e autorità competente .....	143

#### Capitolo VI

### IL PROCEDIMENTO UNIFICATO DI PIANIFICAZIONE: CONTINUITÀ E NOVITÀ

di *Francesca De Santis*

Introduzione.....	147
1. I procedimenti di pianificazione nella l. reg. n. 5/1995 .....	147
2. Il procedimento c.d. unificato introdotto dalla l. reg. n. 1/2005 .....	149
3. Il procedimento unificato nella l. reg. n. 65/2014: continuità e novità rispetto alla l. reg. n. 1/2005.....	155

3.1.	L'atto di avvio del procedimento .....	156
3.2.	L'adozione .....	159
3.3.	L'approvazione .....	161
3.4.	Aggiornamento del quadro conoscitivo .....	163
3.5.	La giurisprudenza costituzionale e amministrativa sul procedimento di pianificazione .....	163

## Capitolo VII

### I PROCEDIMENTI DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

di *Francesca De Santis*

Introduzione.....	169
1. Un'ipotesi particolare di integrazione del PIT.....	169
2. La pianificazione associata e il procedimento del piano strutturale intercomunale ..	170
3. La conferenza di copianificazione.....	171
3.1. Natura giuridica e contenuti del parere della conferenza .....	171
3.2. Profili relativi alla competenza della conferenza e dei suoi componenti .....	173
3.3. Le fattispecie soggette al parere della conferenza di copianificazione e quelle escluse .....	178
3.4. Modalità di funzionamento della conferenza di copianificazione .....	182
3.5. Considerazioni in merito alla copianificazione di area vasta nella l. reg. n. 65.	183
3.6. L'impugnativa del Governo davanti alla Corte Costituzionale nei confronti della l. reg. n. 65/2014 .....	186
4. L'urbanistica commerciale .....	187
5. Gli ambiti sovra comunali .....	188

## Capitolo VIII

### DISPOSIZIONI PER LE MEDIE E GRANDI STRUTTURE DI VENDITA

di *Franco Arizzi*

1. La libertà dell'iniziativa economica privata .....	189
2. La tutela della concorrenza e il commercio al dettaglio .....	190
3. La disciplina del commercio fino al c.d. "decreto Bersani" .....	191
4. Il "decreto Bersani" (d.lgs. n. 114/1998) e il testo unico regionale in materia di commercio .....	193
5. Le novità introdotte dalla l. reg. n. 52/2012.....	194
6. Il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).....	195
7. La nuova disciplina regionale di urbanistica commerciale (l. reg. n. 65/2014) .....	197
7.1. La specifica destinazione d'uso.....	197
7.2. Le grandi strutture di vendita .....	197
7.3. Le medie strutture di vendita.....	200

## Capitolo IX

### LE VARIANTI SEMPLIFICATE

di *Leonardo Piochi*

Premessa.....	203
1. Le varianti al piano strutturale relative a prescrizioni localizzative (art. 29 l. reg. n. 65/2014).....	205

2.	Le varianti semplificate al piano strutturale ed al piano operativo (art. 30 l. reg. n. 65/2014).....	206
3.	Il procedimento unico per l'adozione e l'approvazione delle varianti semplificate al piano strutturale ed al piano operativo (art. 32 l. reg. n. 65/2014).....	208
4.	Le varianti agli strumenti di pianificazione territoriale ed agli strumenti di pianificazione urbanistica dei Comuni di mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico (art. 31 l. reg. n. 65/2014).....	213
5.	Le varianti mediante approvazione del progetto e le varianti mediante sportello unico per le attività produttive (artt. 34 e 35 l. reg. n. 65/2014).....	215

## Capitolo X

### GLI ISTITUTI DELLA PARTECIPAZIONE

di *Alberto Caretti*

1.	Governo del territorio e istituti partecipativi.....	221
1.1.	<i>Segue</i> : il contributo della giurisprudenza.....	224
2.	Il ruolo della Regione e degli altri enti territoriali.....	226
3.	Il garante dell'informazione e della partecipazione (istituzione e incompatibilità)...	229
4.	Le funzioni del garante.....	229
5.	Il garante regionale.....	231
6.	Sostegno regionale all'attività d'informazione degli altri enti.....	232

## PARTE QUARTA

### GLI ISTITUTI DELLA COLLABORAZIONE INTERISTITUZIONALE

## Capitolo XI

### GLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

di *Giacomo Muraca*

1.	<i>Ratio</i> dell'istituto e ambito di applicazione.....	237
2.	Procedimento e soggetti.....	242
3.	Procedimento: fasi propedeutiche, avvio e convocazione della conferenza di servizi.	244
3.1.	Fasi propedeutiche all'avvio del procedimento: art. 18.....	244
3.2.	Fasi propedeutiche all'avvio del procedimento ( <i>segue</i> ): art. 41.....	245
3.3.	Avvio del procedimento di accordo.....	247
3.4.	Fase istruttoria e verifica della necessità di accordo.....	249
4.	Stipula dell'intesa preliminare (natura, efficacia e contenuti) e adozione dello strumento.....	250
5.	Pubblicazione dello strumento adottato e formulazione delle osservazioni.....	253
6.	Definizione dell'accordo, ratifica e approvazione dello strumento.....	254
7.	Ipotesi di definizione del procedimento: ratifica, ratifica con modifiche, mancata ratifica.....	257
7.1.	Ratifica dell'accordo e approvazione del relativo strumento (conforme all'accordo medesimo).....	257
7.2.	Ratifica dell'accordo e modifiche allo strumento.....	258
7.3.	Mancata ratifica dell'accordo.....	260

8.	Publicazione ed efficacia degli strumenti .....	262
9.	Gli accordi nella pianificazione portuale (artt. 44-46); rinvio.....	264
10.	Conclusioni: la collocazione degli accordi di pianificazione nell'odierno assetto della disciplina regionale del territorio.....	264

## Capitolo XII

### LA CONFERENZA PARITETICA INTERISTITUZIONALE

di *Alberto Bianchi*

1.	La disciplina della conferenza paritetica interistituzionale .....	267
1.1.	Funzione .....	267
1.2.	Ambito di operatività.....	268
1.3.	Natura .....	270
1.4.	Composizione.....	271
1.5.	Funzionamento .....	272
2.	La richiesta di pronuncia della conferenza.....	273
2.1.	Modalità.....	273
2.2.	Effetti.....	274
3.	Il tavolo tecnico .....	277
3.1.	Natura e funzione.....	277
3.2.	Funzionamento ed effetti della pronuncia .....	278
4.	Il procedimento .....	280
4.1.	Termini ed effetti .....	280
5.	L'adeguamento e il mancato adeguamento alla pronuncia della conferenza.....	284

## Capitolo XIII

### LE STRUTTURE TECNICHE DEL GOVERNO DEL TERRITORIO

di *Sandra Maltini*

1.	I dati territoriali e la loro importanza per il governo del territorio.....	287
2.	Il dovere di assistenza tecnica da parte della Regione, delle Provincie e delle Città Metropolitane.....	288
3.	Osservatorio paritetico della pianificazione .....	289
4.	Contributi regionali.....	290

## PARTE QUINTA

### DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEL PAESAGGIO E LA QUALITÀ DEL TERRITORIO. DISPOSIZIONI PER I PORTI REGIONALI

## Capitolo XIV

### PATRIMONIO TERRITORIALE E PAESAGGIO

di *Nicoletta Vettori*

1.	Introduzione: la struttura del Capo in esame. Precisazioni .....	295
2.	Paesaggio e territorio: un ulteriore passo nel cammino di progressiva integrazione .	297

3.	Funzioni in materia di tutela paesaggistica.....	300
3.1.	Funzione di tutela dei beni paesaggistici.....	301
4.	Valorizzazione dei paesaggi.....	305
5.	La centralità del PIT nel sistema di tutela, valorizzazione e gestione del paesaggio.....	308
6.	Il procedimento di formazione del PIT.....	310
7.	Le funzioni e i contenuti della Parte Statutaria del PIT.....	315
7.1.	La funzione conoscitiva.....	315
7.2.	La funzione normativa.....	316
7.2.1.	Tutela-conservazione.....	316
7.2.2.	Salvaguardia-valorizzazione.....	319
7.2.3.	La funzione di gestione: le semplificazioni procedurali.....	321
7.2.4.	Le disposizioni concernenti l'adeguamento e la conformazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al piano paesaggistico.....	324
7.3.	La funzione progettuale: i progetti di paesaggio.....	327
8.	L'Osservatorio del paesaggio: monitoraggio dell'efficacia del piano paesaggistico e partecipazione.....	328
9.	Pianificazione paesaggistica e pianificazione di parco.....	331

#### Capitolo XV

### DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI

di *Enrico Amante*

1.	Disposizioni per la qualità degli insediamenti: rinvio.....	335
----	---	-----

#### Capitolo XVI

### IL TERRITORIO RURALE E LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI EDILIZIE DA PARTE DELL'IMPRENDITORE AGRICOLO

di *Nicola Lucifero*

1.	Premessa.....	337
2.	Il governo del territorio e le disposizioni sul territorio rurale.....	338
3.	La nozione di <i>territorio rurale</i> (artt. 64-67).....	342
4.	La qualità del territorio rurale (art. 68).....	347
5.	Le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo. Gli interventi in assenza di programma aziendale (artt. 70-71).....	351
6.	Le trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo. Gli interventi mediante programma aziendale (artt. 72-73).....	355
6.1.	<i>Segue</i> : gli interventi di nuova edificazione.....	357
7.	Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74).....	359
8.	Il mutamento di destinazione di uso agricolo degli edifici a destinazione industriale e commerciale (art. 75).....	365
9.	Il trasferimento dei fondi agricoli (art. 76).....	366
10.	Brevi note conclusive.....	368

Capitolo XVII  
LE TRASFORMAZIONI DA PARTE DI SOGGETTI DIVERSI  
DALL'IMPRENDITORE AGRICOLO E IL MUTAMENTO  
DELLA DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA  
DEGLI EDIFICI

di *Antonio Stancanelli*

1.	Le aree di pertinenza e i manufatti per l'attività agricole amatoriali e per il ricovero degli animali (artt. 77 e 78) .....	371
1.1.	Le aree di pertinenza degli edifici .....	371
1.2.	I manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici .....	373
2.	Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e quelli in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi (artt. 79-80) .....	375
2.1.	Premessa .....	375
2.1.1.	Gli interventi sempre ammessi (art. 79, primo comma) .....	376
2.1.2.	Gli interventi subordinati alla previsione negli strumenti di pianificazione .....	377
2.1.3.	Gli interventi per esigenze connesse all'attività venatoria .....	378
2.1.4.	Inapplicabilità dell'art. 83 .....	379
2.2.	Gli interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi .....	380
3.	Il mutamento della destinazione d'uso agricola (artt. 81-84) .....	382
3.1.	Premessa .....	382
3.2.	La conferma delle limitazioni derivanti dalla disciplina previgente .....	383
3.3.	La deruralizzazione .....	384
3.3.1.	La deruralizzazione per le aziende agricole .....	384
3.3.2.	La deruralizzazione degli edifici non compresi in aziende agricole .....	385
3.3.3.	Il rapporto con il dimensionamento degli atti di governo del territorio .....	389
3.4.	Il regolamento di attuazione e la ultrattività di quello vigente .....	390
3.5.	Il PIT. Un accenno .....	391

Capitolo XVIII

LE DISPOSIZIONI IN TEMA DI PORTI REGIONALI

di *Enrico Amante e Giacomo Muraca*

1.	Introduzione: sintetico quadro evolutivo della disciplina portuale .....	395
2.	La partizione della portualità in Toscana: i porti di interesse nazionale, i porti regionali attratti alle competenze dell'Autorità portuale regionale, gli altri porti regionali .....	397
3.	Le prerogative della pianificazione regionale e comunale. Il <i>Master plan</i> dei porti toscani contenuto nel Piano di indirizzo territoriale (artt. 45 e 85) .....	400
4.	Il Piano regolatore portuale: natura e contenuti. La disciplina dell'ambito portuale all'interno del Piano operativo (art. 86) .....	402
5.	<i>Segue</i> : l'attuazione del Piano regolatore portuale (artt. 86, sesto comma e 87, primo comma) .....	404
6.	Il superamento del c.d. decreto Burlando (art. 87, terzo comma) .....	405
7.	Il regolamento di attuazione del Capo IV della Legge (art. 86, ottavo e nono comma; art. 87, quarto comma) .....	406



8.	La pianificazione e gestione degli ambiti portuali attratti alle competenze dell'Auto- rità portuale regionale (art. 85, terzo comma; art. 86, secondo e settimo comma; art. 87, primo e quinto comma).....	407
9.	La pianificazione per accordi in ambito portuale (artt. 44, 45 e 46).....	409
9.1.	Il Piano regolatore dei porti di interesse nazionale (art. 44).....	409
9.2.	Definizione delle previsioni localizzative dei porti di interesse regionale (art. 45). ..	415
9.3.	Definizione di previsioni mediante accordo di pianificazione (art. 46) .....	416
9.4.	Conclusioni (artt. 44, 45, 46) .....	417

## PARTE SESTA

### ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### Capitolo XIX

#### LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE SOVRACOMUNALE E COMUNALE: IL MODELLO TOSCANO

di *Francesca De Santis*

Introduzione.	La pianificazione territoriale nella l. reg. n. 65/2014 .....	421
1.	Il PIT e i progetti di territorio .....	424
1.1.	Natura giuridica, durata ed efficacia del PIT con valenza paesaggistica .....	424
1.2.	Il rapporto del PIT con gli altri atti di governo del territorio e i piani di settore .....	434
1.3.	Funzioni e contenuti del PIT.....	436
1.3.1.	Le funzioni del piano territoriale regionale con valenza paesaggistica. ....	436
1.3.2.	I contenuti del PIT: parte statutaria e parte strategica.....	438
1.3.3.	Le misure di salvaguardia.....	442
1.3.4.	Il procedimento di pianificazione.....	446
2.	Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.....	447
2.1.	Natura giuridica, durata ed effetti del PTC della Provincia .....	447
2.2.	Funzioni e contenuti del PTC della Provincia.....	449
2.3.	Le misure di salvaguardia .....	452
2.4.	Il procedimento di pianificazione del PTC della Provincia.....	452
3.	La pianificazione strategica, territoriale e strutturale della Città Metropolitana: natura giuridica, durata ed effetti .....	452
3.1.	Il piano strategico.....	453
3.2.	Il Piano territoriale della Città Metropolitana .....	455
3.2.1.	Natura giuridica e durata del piano territoriale generale della CM ..	456
3.2.2.	Efficacia dei piani nel rapporto tra PIT, PTCM e piano strategico ..	457
3.2.3.	Contenuti, vincoli e obiettivi del PTCM.....	459
3.2.4.	Prospettive.....	461
3.2.5.	Le misure di salvaguardia.....	462
3.2.6.	Il procedimento di pianificazione del PTCM .....	462
3.3.	Il piano strutturale intercomunale approvato dalla CM.....	462
4.	Il piano strutturale intercomunale: profili sostanziali e procedurali.....	464
5.	La pianificazione territoriale di livello comunale: il Piano Strutturale.....	469
5.1.	Natura giuridica, durata ed efficacia.....	469
5.2.	Il rapporto del piano strutturale con il piano operativo e con la pianificazione sovra-comunale nella l. reg. n. 65/2014 .....	471
5.3.	Contenuti del piano strutturale: parte statutaria .....	474

5.4.	<i>Segue</i> : la parte strategica .....	477
5.5.	Il dimensionamento del piano strutturale e gli standards urbanistici .....	478
5.6.	La disciplina dei vincoli urbanistici .....	483
	5.6.1. Tipologia di vincolo: vincoli espropriativi e vincoli conformativi .....	485
	5.6.2. Le problematiche affrontate dalla giurisprudenza .....	489
5.7.	Ulteriori questioni controverse relative al potere pianificatorio comunale ....	494
5.8.	Le misure di salvaguardia .....	495
5.9.	Il procedimento di formazione del piano strutturale e i nuovi termini di conclusione .....	495
5.10.	Conclusioni .....	496

## Capitolo XX

### LA PIANIFICAZIONE OPERATIVA

di *Enrico Amante*

1.	Introduzione: dal regolamento urbanistico al piano operativo .....	500
2.	Le fonti della pianificazione operativa. I rapporti con la pianificazione strutturale, gli strumenti provinciali e regionale .....	501
3.	Il procedimento di formazione (rinvi) .....	505
	3.1. <i>Segue</i> : l'atto di avvio del piano operativo .....	505
	3.2. L'ambizione alla pianificazione veloce: i tempi per l'approvazione del piano operativo .....	506
	3.3. Le previsioni del piano operativo soggette a previa conferenza di copianificazione (ed alcune fattispecie espressamente od implicitamente escluse) .....	509
	3.4. Il pubblico avviso (art. 95, ottavo comma) .....	512
	3.5. Sperimentazioni toscane: altre procedure comparative per la definizione dei contenuti del piano operativo .....	516
4.	Gli elementi conoscitivi necessari alla pianificazione operativa (art. 95, quinto comma) .....	516
5.	Le indagini geologiche, idrogeologiche e sismiche (art. 104) .....	517
6.	La <i>summa divisio</i> tra disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente e disciplina delle trasformazioni .....	518
	6.1. La gestione del dimensionamento da parte del piano operativo .....	519
	6.2. <i>Segue</i> : le innovazioni sulla gestione del dimensionamento introdotte dalla legge n. 65 .....	523
	6.3. La decadenza quinquennale delle previsioni di trasformazione e la possibilità di proroga (art. 95, commi 9, 10, 11 e 12) .....	525
7.	Perequazione, compensazione, premialità .....	530
	7.1. Le tecniche compensative nella pianificazione operativa (art. 101) .....	531
	7.2. La disciplina dei c.d. crediti edilizi nell'ordinamento toscano .....	533
	7.3. Gli interventi di conservazione (art. 95, quarto comma) .....	534
8.	La quarta dimensione del governo del territorio: la disciplina delle funzioni .....	535
	8.1. Le destinazioni d'uso (art. 99) .....	537
	8.2. <i>Segue</i> : altre funzioni della destinazione d'uso (la determinazione degli oneri; l'individuazione della categoria d'intervento edilizio; la qualificazione dell'abuso). L'onerosità del mutamento d'uso meramente funzionale .....	541
	8.3. <i>Segue</i> : la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98) .....	542
9.	Le norme a tutela della c.d. "qualità degli insediamenti" (art. 62) .....	544
10.	La pianificazione a sostegno delle politiche per la casa .....	545
	10.1. L'edilizia residenziale pubblica e l'alloggio sociale negli artt. 62 e 63 della legge .....	546

10.2. Ulteriori riferimenti all'edilizia residenziale sociale nella legge n. 65 .....	549
11. Il nuovo statuto della proprietà immobiliare: i c.d. "prelievi di rendita" nella pianificazione operativa.....	550
12. Cenni ad ulteriori contenuti della pianificazione operativa: la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche; il piano della protezione civile (art. 104, quarto comma; art. 95, sesto comma).....	553
13. La relazione generale del piano operativo .....	553
14. Le aree non pianificate o "zone bianche" (art. 105).....	554
15. Vicende particolari: la sospensione di efficacia delle previsioni del piano operativo.....	555
16. Le misure di salvaguardia (art. 103) .....	556
17. Il permesso di costruire in deroga (art. 97).....	559
18. Il regolamento edilizio (art. 106). L'unificazione delle definizioni e dei parametri edilizi ed urbanistici (art. 216). L'afflato per la <i>reconductio ad unum</i> della babele disciplinare.....	561
19. Conclusioni. I nuovi assetti della pianificazione operativa (e qualche dubbio di opportunità) .....	564

### Capitolo XXI

#### LA PEREQUAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE

di *Duccio Maria Traina*

1. La perequazione urbanistica .....	567
1.1. I punti fermi e le questioni ancora aperte .....	567
1.2. La perequazione nella l. reg. n. 1/2005 .....	570
1.3. La nuova disciplina .....	572
2. La perequazione territoriale .....	574
2.1. La nozione di perequazione territoriale .....	574
2.2. La disciplina nella legge regionale .....	576

### PARTE SETTIMA

#### LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

### Capitolo XXII

#### FINALITÀ, CONTENUTI E PROCEDURE PER L'APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

#### Sezione Prima

#### I PIANI ATTUATIVI

di *Domenico Iaria e Tullio D'Amora*

1. La natura dei piani attuativi in rapporto agli strumenti di pianificazione generale ..	581
2. Piani attuativi e Piano Operativo .....	582
3. Le ipotesi di ricorso necessario ai piani attuativi.....	585
4. La "atipicità" dei piani attuativi.....	587
4.1. <i>Segue</i> : i comparti edificatori .....	588
5. Il rapporto con la disciplina di rango statale .....	589
6. Le conseguenze della mancata approvazione dei piani attuativi e della decadenza dei piani attuativi approvati e non interamente realizzati.....	590

## Sezione Seconda

## CONSORZI PER LA REALIZZAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

di *Domenico Iaria e Tullio D'Amora*

1.	Introduzione .....	591
2.	La natura dei consorzi e la disciplina ad essi applicabile .....	592
3.	La costituzione del consorzio e l'adesione dei proprietari di minoranza .....	594
4.	Il ruolo del Comune nel procedimento di adesione dei privati di minoranza al Consorzio .....	597
5.	La determinazione dei beni espropriabili ed i criteri di calcolo dell'indennità di espropriazione .....	598

## Sezione Terza

## CONTENUTO, VALIDITÀ E APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI

## E DELLE VARIANTI

di *Domenico Iaria e Tullio D'Amora*

1.	Introduzione .....	599
2.	Il contenuto dei piani attuativi .....	600
3.	Il procedimento di approvazione dei piani attuativi .....	604
3.1.	L'individuazione dell'organo competente all'adozione ed all'approvazione dei piani attuativi .....	608
3.2.	Il provvedimento di approvazione dei piani attuativi .....	609
4.	Termine di approvazione dei piani attuativi .....	610
5.	L'efficacia dei piani attuativi .....	611
5.1.	Le conseguenze del mancato completamento dei piani attuativi .....	613
6.	L'approvazione dei piani attuativi non conformi agli strumenti di pianificazione generale .....	614
7.	L'approvazione delle varianti ai piani attuativi .....	615

## Sezione Quarta

## PIANI ATTUATIVI DEI BACINI ESTRATTIVI DELLE ALPI APUANE

di *Domenico Iaria e Tullio D'Amora*

1.	I piani attuativi dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane e il contesto normativo di riferimento .....	616
2.	Contenuto e natura giuridica dei piani attuativi dei Bacini delle Alpi Apuane .....	620
3.	Il procedimento di approvazione dei piani attuativi dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane .....	623
3.1.	<i>Segue:</i> il procedimento di approvazione dei piani attuativi dei Bacini estrattivi delle Alpi Apuane di estensione intercomunale .....	626

## Sezione Quinta

## PIANI DI LOTTIZZAZIONI E PIANI PARTICOLAREGGIATI

di *Vittorio Chierroni*

1.	Introduzione .....	627
2.	La disciplina statale .....	629
3.	La convenzione di lottizzazione .....	630
4.	La disciplina regionale .....	636

## Sezione Sesta

## PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

di *Vittorio Chierroni*

1.	Legislazione nazionale vigente.....	638
2.	Sviluppo della legislazione regionale.....	648
3.	Normativa regionale attuale e problematiche correlate.....	649

## Sezione Settima

## PIANO PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

di *Vittorio Chierroni*

1.	Legislazione nazionale vigente.....	655
2.	Normativa regionale attuale e problematiche correlate.....	658
2.1.	Problematica della assegnazione delle aree incluse nel PIP.....	661

## Sezione Ottava

## PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

di *Lia Belli*

1.	Legislazione nazionale vigente.....	664
2.	Normativa regionale attuale e problematiche correlate.....	668
2.1.	Interventi attuabili a mezzo di piano di recupero.....	669
2.2.	Procedimento di formazione dei P.d.R.....	669

## Sezione Nona

## PROGRAMMI COMPLESSI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

di *Lia Belli*

1.	La funzione di riqualificazione perseguita dai programmi complessi.....	672
2.	I programmi complessi nella legislazione statale vigente.....	675
3.	La disciplina regionale.....	676
4.	Il contenuto dei programmi complessi.....	678
5.	Il procedimento di approvazione dei programmi complessi.....	679

## Sezione Decima

## PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO

di *Vittorio Chierroni*

1.	La funzione dei progetti unitari convenzionati.....	680
2.	I programmi complessi nella legislazione statale vigente.....	681
3.	La disciplina ed il contenuto della norma regionale.....	683
4.	Il procedimento dei progetti unitari convenzionati.....	685
5.	Interventi ad edificabilità diretta: la nozione del c.d. lotto intercluso.....	685

## Capitolo XXIII

INTERVENTI PER LA RAZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO  
ESISTENTE E PER LA RIGENERAZIONE URBANAdi *Vittorio Chierroni e Lia Belli*

1.	La funzione dell'istituto della c.d. "rigenerazione urbana" nella legislazione statale vigente.....	687
2.	La disciplina regionale.....	691
3.	L'ambito oggettivo di applicazione .....	693
4.	Il procedimento per la presentazione delle proposte di rigenerazione urbana .....	697
5.	Misure di incentivazione degli interventi di rigenerazione urbana .....	698
6.	Riqualificazione urbanistica di aree industriali dismesse e l'APEA .....	699

## PARTE OTTAVA

## LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

## Capitolo XXIV

## CONTENUTI, FINALITÀ E DISCIPLINA DEGLI ATTI

di *Guido Giovannelli*

1.	Premessa: la disciplina dei titoli edilizi nella materia "governo del territorio", di competenza concorrente fra Stato e Regioni.....	705
2.	Contenuti e finalità (art. 131).....	709
3.	Competenze del SUE e del SUAP (art. 132) .....	711
4.	Tipologia degli atti (art. 133) .....	714
5.	Trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire (art. 134) .	721
6.	Opere ed interventi soggetti a S.C.I.A. (art. 135) .....	743
7.	Attività edilizia libera (art. 136) .....	756
8.	Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia (art. 137) .....	760
9.	Caratteristiche dei progetti per gli interventi su immobili di particolare valore. Regolamento (art. 138) .....	762
10.	Frazionamento di edifici a destinazione industriale e artigianale (art. 139) .....	763
11.	Deroghe al d.m. n. 1444/1968 (art. 140) .....	765

## Capitolo XXV

LE DISPOSIZIONI GENERALI SUL PROCEDIMENTO EDILIZIO,  
IL PROCEDIMENTO DI RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE,  
LE VARIANTI MINORI E LA COMMISSIONE EDILIZIAdi *Gianluca Bellucci*

1.	Le disposizioni generali sui procedimenti edilizi (art. 141 della l. reg. n. 65/2014) .	771
2.	Il procedimento di rilascio del permesso di costruire (art. 142 della l. reg. n. 65/2014).....	775
2.1.	La fase istruttoria del procedimento di rilascio del permesso di costruire....	777
2.2.	La fase propositiva e costitutiva.....	781
2.3.	Il silenzio assenso .....	783
2.3.1.	L'obbligo di rilascio del documento formale contenente il permesso di costruire formatosi per silenzio assenso.....	784

3.	Le varianti in corso d'opera (art. 143 della l. reg. n. 65/2014).....	785
4.	I poteri sostitutivi della Regione (art. 144 della l. reg. n. 65/2014).....	786
5.	La commissione edilizia (art. 148 della l. reg. n. 65/2014).....	788

### Capitolo XXVI

#### LA S.C.I.A. EDILIZIA, FINE LAVORI ED AGIBILITÀ

di *Andrea Grazzini*

1.	La S.C.I.A. edilizia: aspetti generali e questioni problematiche .....	791
1.1.	Natura giuridica ed ambito di applicazione .....	791
1.2.	L'efficacia del titolo.....	795
2.	Il procedimento (artt. 145 e 147) .....	796
2.1.	Presentazione della segnalazione certificata .....	796
2.2.	L'asseverazione e la responsabilità del professionista tecnico.....	799
2.3.	L'istanza di acquisizione degli atti di assenso e il differimento dell'inizio dei lavori.....	806
2.4.	La verifica dell'amministrazione, il potere inibitorio.....	807
2.5.	Gli altri adempimenti del titolare e le varianti .....	809
3.	S.C.I.A. e poteri di vigilanza (art. 146).....	809
4.	La fine dei lavori (artt. 149 e 150).....	811
4.1.	La certificazione di conformità.....	811
4.2.	La certificazione di agibilità.....	812

### Capitolo XXVII

#### CONTROLLO E GESTIONE DEI BENI SOGGETTI A TUTELA PAESAGGISTICA

di *Leonardo Piochi*

1.	Premessa .....	815
2.	I soggetti delegati all'esercizio della funzione autorizzatoria.....	816
3.	Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.....	819
4.	La Commissione per il paesaggio e la Commissione regionale per la valutazione della compatibilità paesaggistica delle attività estrattive .....	836
5.	Le sanzioni.....	841

### Capitolo XXVIII

#### GOVERNO DEL TERRITORIO E RISCHIO SISMICO

di *Luca Gori*

1.	Premessa .....	845
2.	Il rischio sismico nella pianificazione territoriale.....	848
3.	La disciplina dei controlli.....	849
4.	Sanzioni amministrative e regolamenti attuativi transitori.....	864
5.	Possibili miglioramenti e prospettive future .....	864

## Capitolo XXIX

## I CONTRIBUTI

di *Simone Nocentini*

1.	Premessa .....	867
2.	Contributo relativo agli interventi edilizi e ai mutamenti della destinazione d'uso (art. 183) .....	868
3.	Determinazione degli oneri di urbanizzazione (art. 184) .....	871
4.	Determinazione del costo di costruzione (art. 185) .....	876
5.	Edilizia convenzionata (art. 186) .....	880
6.	Convenzione tipo (art. 187) .....	881
7.	Permesso di costruire e S.C.I.A. a titolo gratuito (art. 188) .....	882
8.	Contributi relativi ad opere o impianti non destinati alla residenza (art. 189) .....	891
9.	Versamento del contributo (art. 190) .....	895
10.	Determinazione degli oneri di urbanizzazione da parte del comune (art. 191) .....	898

## Capitolo XXX

## VIGILANZA E SANZIONI

di *Riccardo Tagliaferri*

1.	Premessa .....	906
2.	Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia (art. 193) .....	906
2.1.	Soggetti competenti .....	906
2.1.1.	Premesse .....	906
2.1.2.	Competenze dell'Ente Parco .....	908
2.2.	L'ordine di sospensione dei lavori .....	908
2.2.1.	Poteri d'impulso dei cittadini .....	908
2.2.2.	Natura ed effetti del provvedimento di sospensione dei lavori .....	909
2.3.	Potere di vigilanza della polizia giudiziaria .....	911
2.4.	Potere ripristinatorio "d'ufficio" .....	911
2.4.1.	Omogeneità della disciplina regionale con la normativa nazionale .....	911
2.4.2.	Sull'operatività delle garanzie procedurali .....	912
2.4.3.	I presupposti del potere ripristinatorio d'ufficio .....	913
2.5.	Intervento sostitutivo della Provincia .....	914
3.	La procedura sanzionatoria per gli abusi principali: interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali (artt. 196-197) .....	914
3.1.	Premessa .....	914
3.2.	Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire .....	915
3.3.	Interventi realizzati in totale difformità dal permesso di costruire .....	915
3.4.	Interventi realizzati con variazioni essenziali al permesso di costruire .....	918
3.5.	Procedimento sanzionatorio .....	920
3.5.1.	I soggetti competenti .....	920
3.5.2.	Sull'operatività dei principi in materia di partecipazione procedimentale .....	921
3.5.3.	Natura ed effetti del provvedimento sanzionatorio .....	921
3.5.4.	Natura ed effetti del provvedimento di accertamento dell'inottemperanza .....	922
3.5.5.	Sull'incongruenza tra disciplina regionale e disciplina nazionale .....	924
3.5.6.	Ulteriori innovazioni contenute nell'art. 196 della l. reg. Toscana n. 65/2014 .....	925



4.	Tolleranze di costruzione (art. 198).....	926
5.	Le sanzioni per gli abusi minori (artt. 199-203).....	927
	5.1. Premessa .....	927
	5.2. Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali (art. 199) .....	927
	5.2.1. Ambito di applicazione delle previsioni.....	927
	5.2.2. Sul procedimento sanzionatorio.....	928
	5.2.3. Regime sanzionatorio “aggravato” .....	931
	5.3. Interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa (art. 200)...	932
	5.3.1. Regime sanzionatorio per gli interventi conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e dei regolamenti edilizi .....	932
	5.3.2. Regime sanzionatorio per gli interventi difformi dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali e dei regolamenti edilizi .....	933
	5.4. Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni (art. 201). .....	935
	5.5. Mutamenti della destinazione d’uso senza opere edilizie realizzati in assenza o in difformità della S.C.I.A. Disciplina delle sanzioni (art. 202) .....	936
	5.5.1. Disciplina delle sanzioni .....	936
	5.6. Regolarizzazione della S.C.I.A. o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali. Disciplina delle sanzioni (art. 203).....	937
6.	Annullamento del permesso di costruire (artt. 204-205) .....	937
	6.1. Il regime sanzionatorio in caso di annullamento del permesso di costruire ..	937
	6.1.1. Premessa .....	937
	6.1.2. Il presupposto per l’applicazione della norma .....	939
	6.1.3. Procedimento sanzionatorio .....	939
	6.2. Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione (art. 205)...	940
7.	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206) .....	942
8.	Demolizione di opere abusive (art. 212) .....	944
9.	Sanzioni amministrative per violazioni della disciplina del Titolo VI capo V (art. 214) .....	944
10.	Sanzioni amministrative per violazione dell’art. 141, comma 13 (art. 215) .....	945

### Capitolo XXXI

#### IPOTESI PARTICOLARI DI SANZIONI E SANATORIE

di *Francesco Massimo Pozzi*

1.	Sanzioni per il ritardato od omesso versamento del contributo (art. 192) .....	947
	1.1. Inquadramento normativo .....	947
	1.2. Ambito di applicazione e decorrenza del termine .....	948
	1.3. Rateizzazione dei pagamenti .....	951
	1.4. Riscossione coattiva del credito .....	951
	1.5. Inapplicabilità della sanzione .....	953
2.	Vigilanza su opere di amministrazioni statali (art. 194) .....	954
3.	Responsabilità del titolare, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori (art. 195) .....	957
4.	Sanzioni per opere ed interventi edilizi abusivi anteriori al 1° settembre 1967 ed anteriori al 17 marzo 1985 (artt. 207 e 208) .....	958
	4.1. Considerazioni generali ed ambito oggettivo di applicazione.....	958

4.2.	Considerazioni sul procedimento sanzionatorio. La necessità della previa comunicazione di avvio e l'applicabilità della sanzione pecuniaria successivamente all'adozione dell'ordine di demolizione.....	960
4.3.	Le sanzioni pecuniarie e la legittimazione delle opere ubicate all'esterno dei centri abitati anteriormente al 1° settembre 1967.....	962
4.4.	Effetti del pagamento della sanzione .....	964
4.5.	La documentazione comprovante l'epoca di realizzazione dell'abuso .....	965
4.6.	La sussistenza di vincoli.....	966
5.	Accertamento di conformità (art. 209) .....	966
5.1.	Presupposti e condizioni .....	966
5.2.	Il procedimento .....	970
5.3.	Effetti della sanatoria .....	972
5.4.	La sanatoria delle opere soggette a vincolo paesaggistico ed il comma 8 dell'art. 209 .....	974
6.	Opere eseguite su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (art. 210).....	975
6.1.	Analogie e difformità con la disciplina nazionale .....	975
6.2.	Ambito di applicazione.....	976
6.3.	Procedimento.....	979
6.4.	La diffida non rinnovabile .....	980
7.	Disposizioni per le varianti in corso d'opera (art. 211).....	982
7.1.	La disciplina sanzionatoria delle varianti in corso d'opera nella normativa regionale previgente. Analogie e difformità con la disciplina nazionale.....	982
7.2.	L'art. 211 l. reg. Toscana n. 65/2014.....	984
8.	Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della Regione (art. 213) ..	985

### Capitolo XXXII

#### UNIFICAZIONE DEI PARAMETRI, DELLE DEFINIZIONI E REGOLAMENTO

di *Enrico Amante*

1.	Unificazione dei parametri, delle definizioni e regolamento: rinvio.....	989
----	--	-----

### PARTE NONA

#### NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE

### Capitolo XXXIII

#### L'EDILIZIA SOSTENIBILE

di *Ugo De Carlo*

1.	L'ambito dell'edilizia sostenibile .....	993
----	--	-----

**PARTE DECIMA**  
**LA DISCIPLINA TRANSITORIA**

Capitolo XXXIV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI.  
MODIFICHE E ABROGAZIONI. DISPOSIZIONI FINANZIARIE

di *Lorenzo Paoli e Ugo Franceschetti*

1.	Aspetti generali.....	1001
1.1.	Premessa.....	1001
1.2.	L'oggetto e la struttura delle disposizioni transitorie.....	1002
2.	La disciplina transitoria urbanistica.....	1003
2.1.	Le principali differenze con la normativa regionale precedente. Inefficacia del sistema sanzionatorio.....	1003
2.2.	Procedimenti: principio di "continuità" e di "salvezza" dei procedimenti pendenti.....	1009
2.2.1.	Procedimenti: eccezioni e temperamenti.....	1010
2.3.	"Salvaguardie" urbanistiche.....	1011
2.4.	Salvaguardie edilizie.....	1012
2.5.	Commento agli artt. da 222 a 239.....	1012
2.5.1.	Norme generali.....	1013
2.5.2.	Disposizioni sulla pianificazione generale: pianificazione per Comuni dotati di regolamento urbanistico anche solo adottato.....	1014
2.5.3.	Pianificazione per i comuni privi di Regolamento Urbanistico o di Piano Strutturale.....	1024
2.5.4.	Disciplina transitoria per le varianti e altre disposizioni per la pianificazione generale.....	1028
2.5.5.	Disciplina della pianificazione di settore e attuativa.....	1029
3.	La disciplina transitoria edilizia.....	1033
3.1.	Introduzione.....	1033
3.2.	L'art. 251: normativa edilizia applicabile in relazione alla legge statale.....	1034
3.3.	Commento agli artt. da 240 a 243.....	1037
4.	Commento agli artt. 245, 248, 249 e 250.....	1041
5.	Commento ai capi II e III: in particolare sulla abrogazione tacita dell'art. 39 l. reg. n. 5/1995.....	1043

**PARTE UNDICESIMA**  
**PROFILI DI RESPONSABILITÀ,**  
**CONDONO E ALTRE SANATORIE**

Capitolo XXXV

LA RESPONSABILITÀ PENALE  
NEL GOVERNO DEL TERRITORIO

di *Giulio Monferini*

1.	L'ambiente e la legislazione regionale concorrente del governo del territorio, della tutela della salute e della valorizzazione dei beni culturali.....	1050
----	---	------

2.	La competenza concorrente della Regione a Statuto ordinario in materia di “governo del territorio”: l’urbanistica e l’edilizia .....	1052
3.	La nozione di “governo del territorio” e la individuazione del bene giuridico tutelato dalle norme penali urbanistiche ed edilizie .....	1052
4.	Il principio di sussidiarietà nella legislazione regionale concorrente che interferisce con l’ambiente.....	1054
5.	Il rilievo in campo penale della legislazione statale nella materia a legislazione concorrente del “governo del territorio” .....	1056
6.	Alcuni principi fondamentali del TUE nel diritto penale dell’urbanistica e legge regionale.....	1059
6.1.	La tutela dei suoli nella nuova legge regionale urbanistica e il principio di sussidiarietà .....	1061
6.2.	L’indebolimento del principio del controllo sovraordinato della Regione sugli strumenti urbanistici comunali e il rischio di rimettere al giudice penale la verifica della legittimità degli strumenti urbanistici .....	1064
7.	Alcuni principi fondamentali del TUE applicabili nel diritto penale dell’edilizia quali criteri interpretativi della legge regionale .....	1067
8.	Alcuni principi fondamentali del TUE nel diritto penale dell’edilizia quali limiti alla legislazione regionale concorrente.....	1070
8.1.	Il principio della sovranità esclusiva dello Stato nella determinazione dei requisiti della fattispecie penale in materia di edilizia e urbanistica. La legge regionale n. 65/2014 e la norma penale urbanistica .....	1071
8.2.	Il principio della inderogabilità sostanziale delle categorie tipologiche edilizie: l’art. 131 della l. reg. n. 65/2014 e le finalità della disciplina edilizia.....	1077
8.2.1.	La scomparsa della DIA e l’alternativa secca tra permesso e S.C.I.A. (SUPERSCIA?) .....	1078
8.2.2.	Le differenze sostanziali tra la vecchia DIA e la nuova S.C.I.A. non le rende equiparabili agli effetti penali.....	1080
8.2.3.	Le tipologie edilizie per cui è necessario il permesso di costruire ai sensi dell’art. 134 l. reg. n. 65/2014 e gli eventuali contrasti con la legislazione statale di principio.....	1082
8.2.4.	La modifica di destinazione d’uso penalmente rilevante. I poteri regionali di espandere la norma incriminatrice con riferimento alla disciplina della modifica di destinazione d’uso.....	1088
8.2.5.	Le tipologie edilizie assentibili con S.C.I.A. ai sensi dell’art. 135, primo comma, l. reg. n. 65/2014. Il mutamento della destinazione d’uso nella medesima categoria edilizia e possibili contrasti con la legge penale .....	1090
8.2.6.	Le opere abilitate con S.C.I.A. ai sensi dell’art. 135, secondo comma (manutenzioni straordinarie, risanamenti e restauri e ristrutturazione conservativa, le opere pertinenziali) e le possibili interferenze con la norma penale.....	1099
8.2.7.	Le tipologie edilizie prive di rilevanza edilizia per cui non è necessario alcun titolo edilizio ai sensi dell’art. 136 l. reg. n. 65/2014.....	1101
8.2.8.	Le tipologie edilizie prive di rilevanza edilizia: la casistica della inoffensività penale del fatto, art. 137 l. reg. n. 65/2014.....	1104
8.2.9.	Il precario quale ipotesi di intervento edilizio irrilevante. La dubbia legittimità della nozione di precario della legge regionale n. 65/2014. ....	1110
8.3.	Il principio della possibilità di un controllo preventivo prima dell’inizio dei lavori per gli interventi effettivamente trasformativi. La scomparsa nella l. n. 65/134 della Superdia e la eventuale violazione del principio.....	1112

8.4.	Il principio che la DIA e ora la S.C.I.A. non consistono in provvedimenti della amministrazione ma una dichiarazione del privato che si consolida con il decorso del tempo .....	1113
8.5.	Il principio per cui non possono essere eseguiti lavori di trasformazione edilizia di alcun genere su un manufatto che è in tutto o in parte abusivo...	1117
8.6.	Il principio della doppia conformità per la sanatoria estintiva del reato, del divieto di condono per legge regionale e della sanabilità amministrativa dell'abuso solo previa conformità agli strumenti urbanistici.....	1118
8.6.1.	I profili di incostituzionalità degli artt. 207 e 208 della legge regionale Toscana quali forme di condono mascherato per i vecchi abusi mai sanati e presupposto normativo per legittimare prosecuzione di interventi su opere illegittime.....	1119
8.6.2.	I profili di incostituzionalità dell'art. 209 in tema di accertamento di conformità, per la modifica dei presupposti che producono l'effetto estintivo del reato.....	1124
9.	Il contrasto tra legge regionale e statale: la questione della disapplicazione della legge regionale.....	1129

### Capitolo XXXVI

#### IL DANNO ERARIALE IN MATERIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO: ARRESTI DELLA GIURISPRUDENZA CONTABILE E CASISTICA DEGLI ILLECITI

di *Acheropita Mondera*

1.	La responsabilità contabile del governo del territorio.....	1135
----	---	------

### Capitolo XXXVII

#### IL CONDONO EDILIZIO

di *Loriano Maccari*

1.	La sanatoria edilizia fra procedimenti amministrativi e processi penali .....	1151
1.1.	I percorsi paralleli della pubblica amministrazione e del Giudice penale.....	1151
1.2.	La disapplicazione dell'atto amministrativo da parte del Giudice penale.....	1153
1.3.	La soluzione auspicabile.....	1154
1.4.	Gli effetti estintivi del titolo abilitativo in sanatoria .....	1155
2.	I procedimenti amministrativi non conclusi .....	1159
2.1.	La pendenza dei procedimenti, fra inadempienze ed incertezze .....	1159
2.2.	Il silenzio assenso .....	1159
2.3.	L'oblazione.....	1160
2.4.	Gli oneri di urbanizzazione.....	1162
3.	La sanatoria giurisprudenziale.....	1162
3.1.	Profili identificativi della sanatoria giurisprudenziale .....	1162
3.2.	La portata delle norme .....	1165
3.3.	Lo stato della giurisprudenza.....	1166
3.4.	La soluzione auspicabile, costituzionalmente orientata.....	1167
3.5.	Il caso Emilia Romagna .....	1169
3.6.	Il caso Umbria.....	1169
3.7.	L'orientamento del Tar della Toscana.....	1170
3.8.	La soluzione del Tar della Sardegna.....	1171
4.	La norma regionale contenuta nell'art. 208 della l. reg. n. 65/2014 (cenni) .....	1172