

INDICE SOMMARIO

<i>Introduzione</i>	XI
<i>Gli Autori</i>	XV
<i>Elenco delle abbreviazioni</i>	XVII

CAPITOLO 1

L'EVOLUZIONE LEGISLATIVA DEL CONCETTO DI EDILIZIA E LE METAMORFOSI DELLO *IUS AEDIFICANDI*

di *Gianmario Palliggiano*

1. La nozione di edilizia e la sua distinzione rispetto alla nozione di urbanistica	1
2. Lo <i>ius aedificandi</i> dalla l. n. 1150/1942 alla l. n. 765/1967	10
3. La sentenza della Corte costituzionale n. 55/1968	11
4. Il diritto di costruire nella l. n. 10/1977	16
5. La sentenza della Corte costituzionale n. 5/1980	17
6. Il concetto di edilizia nel d.P.R. n. 380/2001 (TUED)	19
7. Considerazioni conclusive	23

CAPITOLO 2

LA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI E I RELATIVI TITOLI ABILITATIVI

di *Gianmario Palliggiano*

1. La tipologia degli interventi edilizi in generale	25
2. La manutenzione ordinaria	27
3. La manutenzione straordinaria	36
4. Il restauro e risanamento conservativo; il consolidamento statico	42
5. La ristrutturazione edilizia. Demolizione totale o parziale e conseguente ricostruzione	45
6. Gli interventi di nuova costruzione	62
7. La nozione di volume tecnico	70
8. Il cambio di destinazione d'uso: aspetti generali	72
8.1. Il cambio di destinazione d'uso strutturale	75
8.2. Il cambio di destinazione d'uso funzionale	77

CAPITOLO 3

LA CODIFICAZIONE DEI TITOLI EDILIZI DALLA LEGGE URBANISTICA AD OGGI

di *Gianmario Palligiano*

1.	I titoli edilizi nella legislazione precedente il Testo unico dell'edilizia	79
1.1.	La licenza di costruzione secondo la l. n. 1150/1942 (legge urbanistica)	80
1.2.	La riforma della l. n. 765/1967 (Legge ponte)	81
1.3.	La concessione edilizia secondo la l. n. 10/1977	84
1.4.	L'autorizzazione edilizia secondo la l. n. 457/1978	86
2.	I titoli edilizi secondo il d.P.R. n. 380/2001 (Testo unico dell'edilizia - TUED): quadro d'insieme ed evoluzione della normativa	90
3.	Il permesso di costruire secondo il d.P.R. n. 380/2001	96
4.	Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (art. 14 d.P.R. n. 380/2001)	98
5.	Il permesso di costruire convenzionato (art. 28- <i>bis</i> d.P.R. n. 380/2001)	105
6.	La Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA ex DIA)	109
6.1.	Dalla DIA alla SCIA: l'evoluzione della normativa nel settore dell'edilizia, fino al d.P.R. n. 380/2001	109
6.2.	L'ingresso della SCIA con la l. n. 122/2010	120
6.3.	Gli interventi legislativi fino alla riforma Madia (l. n. 124/2015)	123
6.3.1	Il regime di semplificazione di cui al d.lgs. n. 126/2016	125
6.3.2	Il regime di semplificazione di cui al d.lgs. n. 222/2016	127
6.4.	La disciplina generale della SCIA secondo la vigente versione dell'art. 19 l. n. 241/1990 sul procedimento amministrativo	128
6.5.	La SCIA nel settore edilizio	129
7.	L'attività edilizia libera (AEL) e la comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) .	132
8.	Analisi della tipologia degli interventi in Attività edilizia libera	136
9.	Attività edilizia libera e rispetto delle prescrizioni legislative, regolamentari ed urbanistiche	150
10.	Differenze di regime tra CILA e SCIA	154
11.	La particolare disciplina degli spazi destinati a parcheggi	155
11.1.	Disciplina speciale dei parcheggi pubblici	156
11.2.	Disciplina speciale dei parcheggi privati	156
11.3.	L'art. 12 l. n. 246/2005: norma interpretativa o novella legislativa?	162
11.4.	I vincoli alla collocazione degli spazi destinati a parcheggio	164
11.5.	Il titolo autorizzatorio richiesto per gli spazi destinati a parcheggio per le costruzioni preesistenti	165
11.6.	Gli elementi di novità introdotti dall'art. 10 d.l. n. 5/2012	166
11.6.1	Distinzione tra parcheggi su proprietà privata e realizzati su aree comunali	166
11.6.2	La "contestuale destinazione" dei parcheggi costruiti su area privata	167
11.6.3	Il regime di circolazione dei parcheggi realizzati su area comunale .	168
12.	Gli interventi di installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica a "banda larga" (art. 2 d.l. n. 112/2008)	169

CAPITOLO 4
**LE PROCEDURE DI RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI
 ED IL REGIME DELLE SANZIONI**

di *Gianmario Palliggiano*

1.	Lo sportello unico per l'edilizia (SUE)	173
2.	La procedura per la SCIA	177
3.	La procedura per la CILA	194
4.	Certificato di agibilità e Segnalazione certificata di agibilità (SCA)	199
5.	Il rilascio del permesso di costruire e la sua efficacia	201
5.1.	La procedura per il rilascio del permesso di costruire	201
5.2.	Misura e contenuto del contributo per il rilascio del permesso di costruire	219
6.	La procedura per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici	235
7.	La voltura	238
8.	Le varianti	243
9.	I regimi sanzionatori secondo il d.P.R. n. 380/2001 ed i titoli edilizi postumi in sanatoria	247
9.1.	La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	247
9.2.	La lottizzazione abusiva	251
9.3.	Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire: ordinanza di demolizione e ordinanza di acquisizione (art. 31 TUED)	256
9.4.	Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 33 TUED)	277
9.5.	Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire e tolleranze costruttive (artt. 34 e 34-bis TUED)	279
9.6.	Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici (art. 35 TUED)	282
9.7.	La sanatoria edilizia formale (art. 36 TUED)	283
9.8.	La sanatoria edilizia giurisprudenziale	294
9.9.	Interventi eseguiti in base a permesso annullato (art. 38 TUED)	296
9.10.	Interventi edilizi in assenza di SCIA o in difformità e accertamento di conformità: la sanatoria ai sensi dell'art. 37 TUED	298

CAPITOLO 5
LA TUTELA PROCESSUALE IN MATERIA EDILIZIA

di *Gianmario Palliggiano*

1.	Profili generali in tema di giurisdizione nella materia edilizia	301
2.	Gli aspetti problematici della tutela giurisdizionale relativa al titolo edilizio annullato	304
3.	Il permesso di costruire: controinteressati, loro identificazione e profili problematici di tutela processuale dei terzi	310
4.	La SCIA: profili problematici relativi alla tutela dei terzi	320
5.	La tutela risarcitoria	330
6.	I riti speciali per l'accesso documentale e sul silenzio	339

CAPITOLO 6
IL PIANO CASA
 di *Gerardo Guzzo*

1. Le “Linee guida”: l’Accordo del 1° aprile 2009	343
2. Il recepimento dell’Accordo del 31 marzo 2009: aspetti generali	349
3. Il d.l. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, in l. 12 luglio 2011, n. 106	350
3.1. La legge regionale di recepimento della Campania n. 19/2009	352
3.1.1 Le modifiche introdotte dalla l.r. Campania 5 gennaio 2011, n. 1	360
3.2. La legge regionale di recepimento della Lombardia n. 13/2009	371
3.3. La legge regionale di recepimento della Calabria n. 21/2010	377
3.4. La legge regionale di recepimento della Sicilia n. 6/2010	389
4. I requisiti energetici fissati dalle Regioni	398
5. L’Attestato di Prestazione Energetica	402
6. La detraibilità dei costi degli interventi: la Risoluzione 4/E/2011	405
7. I profili di legittimità costituzionale	406
8. Considerazioni su alcune questioni irrisolte	410

CAPITOLO 7
L’EDILIZIA E IL PAESAGGIO
 di *Gerardo Guzzo*

1. Edilizia e paesaggio: ambiti di applicazione delle rispettive discipline	413
2. La l. n. 1497/1939 e la tutela delle bellezze naturali	415
3. La l. n. 431/1985 e la previsione dei vincoli paesaggistici	417
4. Il d.lgs. n. 490/1999: il Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali	418
5. L’autorizzazione ambientale	428
6. Il Codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. n. 42/2004 e s.m.i.)	430
7. I piani paesistici	435
8. Il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica: la procedura ordinaria	437
8.1. I termini fissati dall’art. 146 per il rilascio dell’autorizzazione paesaggistica	440
8.2. L’evoluzione giurisprudenziale relativa all’applicabilità dell’art. 17- <i>bis</i> l. n. 241/1990 nella procedura di rilascio dell’autorizzazione paesaggistica	447
8.3. I rimedi di giustizia azionabili nei confronti dell’autorizzazione paesaggistica	453
9. Il d.P.R. n. 139/2010 e il d.P.R. n. 31/2017: la procedura semplificata	454
10. L’art. 167, commi 4, 5 e 6, del d.lgs. n. 42/2004: l’autorizzazione paesaggistica in sanatoria	461
11. L’autorizzazione per le infrastrutture di comunicazione elettronica	467
12. La Convenzione europea del paesaggio del 20 ottobre 2000	472
13. Considerazioni su alcune questioni irrisolte	474

CAPITOLO 8
L’ATTIVITÀ EDILIZIA NEL SETTORE DELLE ENERGIE RINNOVABILI
 di *Gerardo Guzzo*

1. La direttiva 2001/77/CE	477
--------------------------------------	-----

2.	Il recepimento della direttiva 2001/77/CE: il d.lgs. n. 387/2003	481
3.	L'art. 12 del d.lgs. n. 387/2003	482
4.	Gli interventi chiarificatori della Corte costituzionale	490
4.1.	La sentenza della Corte costituzionale n. 119/2010	492
4.1.1	La l. n. 129/2010 di conversione del d.l. n. 105/2010	497
4.1.2	La Circolare del Ministero dello Sviluppo Economico del 15 dicembre 2010	498
4.2.	La sentenza della Corte costituzionale n. 124/2010	500
4.3.	La sentenza della Corte costituzionale n. 344/2010	504
5.	Il d.m. 10 settembre 2010	505
6.	La direttiva 2009/28/CE	512
7.	Il d.lgs. n. 28/2011 di recepimento della direttiva 2009/28/CE approvato il 3 marzo 2011	515
7.1.	La determinazione degli incentivi e i problemi legati al “Quarto Conto Energia” e al “Quinto Conto Energia”. Il nuovo d.m. del MASE del 2023	521
7.2.	Il contenuto minimo del d.lgs. 3 marzo 2011, n. 28	527
8.	L'istituzione del Ministero della Transizione Ecologica (MiTE) poi divenuto Ministero dell'Ambiente e della Sostenibilità Energetica (MASE)	529
9.	Le agevolazioni statali sugli interventi edilizi che valorizzano l'uso delle fonti energetiche alternative (<i>superbonus, bonus ristrutturazione, ecobonus</i>)	530
10.	Il blocco della cessione del credito di imposta e dello sconto in fattura imposto dal d.l. 16 febbraio 2023, n. 11, convertito con modificazioni in l. 11 aprile 2023, n. 38	546
11.	Considerazioni su alcune questioni irrisolte	549

CAPITOLO 9

**L'ATTIVITÀ EDILIZIA NELLE AREE OGGETTO
DI CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA**

di *Gerardo Guzzo*

1.	Le concessioni demaniali marittime nel codice della navigazione	553
2.	La disciplina del rapporto concessorio	556
3.	Il pagamento del canone concessorio	557
4.	L'attività edilizia sulle zone demaniali marittime	561
5.	Il problema dell'indennità di avviamento del concessionario uscente	563
6.	L'evoluzione legislativa e giurisprudenziale	565
7.	La procedura di infrazione avviata il 3 dicembre 2020 nei confronti dell'Italia	573
8.	Le pronunce dell'Adunanza plenaria del Consiglio di Stato nn. 17 e 18 del 2021 e gli effetti sull'attività edilizia: cenni	577
9.	La diretta applicabilità della direttiva 2006/123/CE ed il problema (non secondario) dell'armonizzazione delle discipline interne	578
10.	La questione della individuazione e definizione del concetto di “interesse transfrontaliero certo” ai fini dell'applicabilità dell'art. 49 TFUE	583
11.	La controversa esegesi del concetto di “scarsità delle risorse naturali” applicato alle coste italiane	587
12.	Il “legittimo affidamento” del concessionario e le soluzioni “assolutorie” suggerite dall'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato	589

13. La giurisprudenza penale	592
14. L'illecito ed il regime sanzionatorio	595
15. Considerazioni su alcune questioni irrisolte	598

CAPITOLO 10

LA DISCIPLINA CONDONISTICA EDILIZIA, AMBIENTALE E CATASTALE

di *Gerardo Guzzo*

1. Gli abusi edilizi secondo la giurisprudenza penale	603
2. La l. n. 47/1985: aspetti generali	607
3. La l. n. 724/1994: cenni	619
4. Il d.l. n. 269/2003, convertito con modificazioni in l. n. 326/2003: l'ultimo condono	625
4.1. La sentenza della Corte costituzionale 28 giugno 2004, n. 196	626
4.2. I criteri guida del condono del 2003	630
4.3. Il procedimento per ottenere la sanatoria edilizia	635
4.4. La determinazione della misura dell'oblazione	637
4.5. La determinazione della misura degli oneri concessori	639
4.6. La tutela civilistica dei terzi	639
5. La l. n. 308/2004: il mini condono ambientale	643
6. Il condono catastale contenuto nel d.l. n. 78/2010, convertito con modificazioni in l. n. 122/2010	646
7. Considerazioni su alcune questioni irrisolte	651
<i>Indice analitico</i>	653