

INDICE SOMMARIO

<i>Premessa alla seconda edizione.</i>	V
--	---

CAPITOLO 1

EVOLUZIONE NORMATIVA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA E PRINCIPI GENERALI

1. Premessa	1
2. Cenni sull'evoluzione normativa	2
3. Il Testo Unico dell'edilizia	4
4. La legge n. 443/2001	7
5. Dal « decreto sviluppo » al « decreto salva-casa »	7
6. Le altre disposizioni di rilievo	9

CAPITOLO 2

LA RIPARTIZIONE DELLE COMPETENZE

1. Il Testo Unico e l'art. 117 Cost.	13
2. Urbanistica e ambiente	15
3. Urbanistica e governo del territorio	18
4. La ripartizione delle competenze nella pratica	20

CAPITOLO 3

ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi in genere	27
2. La pianificazione (cenni)	29
3. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	35
4. I regolamenti edilizi	38
5. Gli interventi di conservazione	40
6. Le diverse tipologie di interventi (classificazione generale)	40
7. Lo sportello unico per l'edilizia	47
8. Il permesso di costruire: soggetti legittimati alla richiesta	50
9. Il permesso di costruire: presupposti per il rilascio	58
10. Il permesso di costruire: procedimento per il rilascio	66

11.	Sottoposizione del permesso di costruire a condizioni e prescrizioni . . .	71
12.	Permesso di costruire e silenzio della P.A.	73
13.	Diniego del permesso di costruire	77
14.	Validità ed efficacia del permesso di costruire. L'irrevocabilità	79
15.	L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire	81
16.	L'annullamento del permesso di costruire	91
17.	Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica	94
18.	Permesso di costruire e vincolo idrogeologico	101
19.	Dalla DIA (denuncia inizio attività) alla SCIA (segnalazione certificata di inizio attività)	103
20.	Natura giuridica della DIA e della SCIA	105
21.	Disciplina della SCIA	110
22.	Lo stato legittimo degli immobili	115

CAPITOLO 4

INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE

1.	Gli interventi di nuova costruzione in genere	121
2.	Casistica	124
2.1.	Barriere « New Jersey »	124
2.2.	Campeggi	125
2.3.	Cimiteri e vincolo cimiteriale	126
2.4.	Dehors	130
2.5.	Distributori di carburante	133
2.6.	Edifici di culto	135
2.7.	Immobili interrati	139
2.8.	Impianti alimentati da fonti rinnovabili	141
2.9.	Impianti di itticoltura	148
2.10.	Impianti sportivi	149
2.11.	Insegne e tabelle pubblicitarie	151
2.12.	Palloni pressostatici e tensostrutture	154
2.13.	Parcheggi e autorimesse	155
2.14.	Piscine	160
2.15.	Platee in calcestruzzo	163
2.16.	Pontili galleggianti	164
2.17.	Porticati	165
2.18.	Recinzioni, muri di cinta e di contenimento	166
2.19.	Sbancamenti e scavi di terreno	169
2.20.	Silos	172
2.21.	Serre in genere	173
2.22.	Strade e piste sterrate	175
2.23.	Terzo settore e disciplina edilizia	176
2.24.	Tettoie, pensiline e pergolati	179
2.25.	Verande e balconi	182
3.	Interventi di urbanizzazione	184

4.	Infrastrutture e impianti	185
5.	Impianti ripetitori per servizi di telecomunicazione in genere	186
5.1.	Impianti di telecomunicazione e disciplina urbanistica	186
5.2.	Il Codice delle Comunicazioni elettroniche	187
5.3.	Soluzioni interpretative	188
6.	Manufatti prefabbricati ed altre strutture	196
7.	Pertinenze	200
8.	Depositi di merci o materiali e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto	204
9.	Interventi di ristrutturazione urbanistica	205
10.	Interventi di ristrutturazione edilizia	206

CAPITOLO 5

INTERVENTI SOGGETTI A SCIA

1.	SCIA e permesso di costruire	215
2.	Interventi di manutenzione straordinaria	218
3.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	221
4.	Varianti a permessi di costruire	226
5.	Ristrutturazione edilizia « leggera »	227

CAPITOLO 6

ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA, INTERVENTI SOGGETTI A CILA E A REGIME PARTICOLARE

1.	Interventi sottratti al regime del permesso di costruire	229
1.1.	Interventi di manutenzione ordinaria (art. 6, comma 1, lett. a)	231
1.2.	Interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw (art. 6, comma 1, lett. a-bis)	234
1.3.	Interventi di eliminazione e superamento di barriere architettoniche (art. 6, comma 1, lett. b)	236
1.4.	Vetrature panoramiche « VEPA » (art. 6, comma 1, lett. b-bis)	239
1.5.	Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (art. 6, comma 1, lett. b-ter)	241
1.6.	Opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo (art. 6, comma 1, lett. c)	246
1.7.	Movimenti di terra per attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali (art. 6, comma 1, lett. d)	247
1.8.	Serre mobili stagionali (art. 6, comma 1, lett. e)	248
1.9.	Opere precarie e stagionali (art. 6, comma 1, lett. e-bis)	249
1.10.	Opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, intercapedini, vasche di raccolta delle acque e locali tombati (art. 6, comma 1, lett. e-ter)	256
1.11.	Pannelli solari (art. 6 comma 1 lett. e-quater)	259

1.12.	Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 1, lett. <i>e-quinquies</i>)	260
1.13.	Vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo (art. 6, comma 1, lett. <i>e-sexies</i>)	260
2.	Interventi soggetti a comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)	261
2.1.	Interventi di manutenzione straordinaria « leggera »	265
2.2.	Interventi di restauro e risanamento conservativo « leggeri »	266
2.3.	Demolizioni	266
2.4.	Scavi e reinterri	267
2.5.	Muri di cinta, recinzioni e cancellate	268
3.	Interventi autonomamente disciplinati	269

CAPITOLO 7

I REATI URBANISTICO-EDILIZI (ART. 44 D.P.R. N. 380/2001)

1.	La struttura dell'art. 44 d.p.r. n. 380/2001 e le condotte sanzionate	273
2.	Il bene giuridico tutelato	274
3.	Rapporti tra i singoli reati	277
4.	Soggetti attivi del reato (in genere)	278
4.1.	Titolare del permesso di costruire, committente e proprietario dell'area	281
4.2.	Direttore dei lavori	284
4.3.	Progettista	288
4.4.	Assuntore dei lavori	292
4.5.	Altri soggetti	295
5.	Parte offesa e soggetti danneggiati	297
6.	Art. 44 lett. a)	300
7.	Art. 44 lett. b). Interventi in assenza di permesso di costruire	308
8.	Illegittimità del permesso di costruire: conseguenze e poteri del giudice	309
9.	L'illegittimità del permesso di costruire e l'ormai abrogato abuso d'ufficio	316
10.	Art. 44 lett. b). Interventi in totale difformità	320
11.	Art. 44 lett. b). Inosservanza dell'ordine di sospensione	323
12.	Art. 44 lettera c). Interventi in zona vincolata	325
13.	Modifica della destinazione d'uso e sanzioni penali	328
14.	Momento consumativo e natura permanente del reato	336
15.	Elemento soggettivo del reato	340
16.	Cause di giustificazione e circostanze del reato	344
17.	Illecito urbanistico e non punibilità per particolare tenuità del fatto	347

CAPITOLO 8

LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA (ART. 44, LETT. C)

1.	Le varie forme di lottizzazione abusiva	353
----	---	-----

2.	Elemento oggettivo e natura del reato	362
3.	Momento consumativo del reato	369
4.	Elemento soggettivo del reato	372
5.	Soggetti attivi del reato in genere	375
5.1.	Venditore dei lotti	375
5.2.	Mediatore	377
5.3.	Acquirente e sub-acquirente	378
5.4.	Funzionario comunale	383
5.5.	Professionista	384
5.6.	Notaio	385
5.7.	Persone giuridiche	389
6.	La confisca	391
7.	Lottizzazione abusiva e provvedimenti adottati dall'autorità amministrativa	405

CAPITOLO 9

ALTRE CONSEGUENZE DELL'ILLECITO EDILIZIO (SANZIONI AMMINISTRATIVE CIVILI E FISCALI)

1.	Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e provvedimenti immediatamente conseguenti	409
2.	Ingiunzione alla demolizione e conseguenze in caso di inottemperanza	414
3.	Lottizzazione abusiva e sanzioni amministrative	435
4.	Interventi in parziale difformità e di ristrutturazione edilizia: sanzioni amministrative e « fiscalizzazione »	438
5.	Interventi eseguiti in base a permesso annullato e relative sanzioni	449
6.	Interventi soggetti a SCIA e sanzioni amministrative	452
7.	Sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	453
8.	Responsabilità omissive ed esercizio di poteri sostitutivi	454
9.	Nullità degli atti giuridici relativi a edifici abusivi	459
10.	Sanzioni a carico dei notai	462
11.	Divieto di somministrazione di forniture	463
12.	Sanzioni fiscali	468

CAPITOLO 10

COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE

1.	La disciplina delle zone sismiche in generale	471
2.	Tipologia di interventi	475
3.	Regime autorizzatorio	478
4.	Sanzioni	482

CAPITOLO 11

**OPERE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE
E PRECOMPRESSO E A STRUTTURA METALLICA**

1.	La disciplina in generale	489
2.	Adempimenti e regime autorizzatorio	490
3.	Vigilanza	493
4.	Sanzioni	493

CAPITOLO 12

TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO

1.	Violazioni previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio	501
2.	Interventi edilizi e beni culturali in genere	502
3.	Reati in materia di beni culturali	505
4.	Interventi edilizi e beni paesaggistici in genere	511
5.	La tripartizione dei beni vincolati	513
5.1.	Beni vincolati con specifico provvedimento amministrativo	516
5.2.	Beni vincolati in base alla legge	518
5.3.	Beni vincolati in base ai piani paesaggistici	524
6.	L'autorizzazione paesaggistica	529
7.	Autorizzazione con procedure semplificate	534
8.	Interventi non soggetti ad autorizzazione	538
9.	Altre disposizioni in materia di controllo e gestione dei beni soggetti a tutela	541
10.	Beni paesaggistici e tutela penale	545
11.	La valutazione di compatibilità paesaggistica per gli abusi « minori »	553
12.	Estinzione del reato per spontanea rimessione in pristino	559
13.	L'ordine del giudice di riduzione in pristino	561
14.	Le aree protette	563
15.	Art. 734 codice penale (distruzione e deturpamento di bellezze naturali)	573

CAPITOLO 13

ALTRE IPOTESI DI REATO

1.	Violazione di sigilli	577
2.	Delitti contro la fede pubblica	579
3.	La « truffa edilizia »	584
4.	Occupazione abusiva di spazio demaniale	586
5.	Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche	588

CAPITOLO 14

ABUSI EDILIZI E CAUSE ESTINTIVE DEL REATO

1.	Sanatoria e accertamento di conformità in genere	591
----	--	-----

2.	La « doppia conformità »	595
3.	Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali	602
4.	Sanatoria ed interventi in zone vincolate	608
5.	Sanatoria ed interventi in zona sismica	611
6.	Altre questioni in tema di sanatoria per doppia conformità: opere in cemento armato, vincolo idrogeologico, permesso di costruire in sanatoria successivo all'acquisizione al patrimonio immobiliare del comune	621
7.	Effetti penali della sanatoria	623
8.	Demolizione dell'immobile abusivo ed estinzione del reato	626
9.	Sanatoria e poteri del giudice penale	627
10.	Condonò edilizio	629
11.	Il c.d. condono paesaggistico	636

CAPITOLO 15

ABUSI EDILIZI E ASPETTI PROCESSUALI

1.	Abusi edilizi e sequestro (in genere)	639
1.1.	Sequestro probatorio	639
1.2.	Sequestro preventivo	641
2.	L'ordine di demolizione impartito dal giudice	648
3.	La rimessione in pristino per i reati paesaggistici	655
4.	Esecuzione dell'ordine giudiziale di demolizione	656
5.	Demolizione interventi eseguiti in zone sismiche	665
6.	Sospensione condizionale della pena	668
7.	Sospensione dell'azione penale	672
8.	Messa alla prova	674
9.	Affidamento in prova al servizio sociale	676
10.	Rilevanza del giudicato amministrativo	677
	<i>Indice analitico</i>	681

