

## 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. Dinego 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 itticultura . . . . .	148
2.10. Impianti sportivi . . . . .	149
2.11. Insegne e tavole 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- <i>bis</i> ) .	234
1.3.	Interventi di eliminazione e superamento di barriere architettoniche (art. 6, comma 1, lett. b) . . . . .	236
1.4.	Vetrate panoramiche « VEPA » (art. 6, comma 1, lett. b- <i>bis</i> ) . . .	239
1.5.	Opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici (art. 6, comma 1, lett. b- <i>ter</i> ) . . . . .	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- <i>bis</i> ) . . . . .	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- <i>ter</i> ) . . . . .	256
1.11.	Pannelli solari (art. 6 comma 1 lett. e- <i>quater</i> ) . . . . .	259

1.12. Aree ludiche ed elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici (art. 6, comma 1, lett. e- <i>quinquies</i> ) . . . . .	260
1.13. Vasche di raccolta di acque meteoriche per uso agricolo (art. 6, comma 1, lett. e- <i>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

**ALTURE 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.	Condono 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

