

INDICE

<i>Presentazione di Bernardo Giorgio Mattarella</i>	XV
<i>Introduzione di Alfredo Storto</i>	XVII

Parte Prima

LA DISCIPLINA DELLO "IUS AEDIFICANDI" NELLA CORNICE DEL DIRITTO URBANISTICO CHE CAMBIA

Capitolo 1

IL REGIME GIURIDICO DEGLI INTERVENTI EDILIZI: DALLA GENESI DEL TESTO UNICO ALLA LIBERALIZZAZIONE-SEMPLIFICAZIONE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Premessa	3
2. La semplificazione come livello essenziale delle prestazioni, "materia trasversale" cui devono attenersi le Regioni	9
3. Ancora sugli spazi di intervento della legislazione regionale: dall'urbanistica al governo del territorio	18
4. Lo <i>ius aedificandi</i> e il suo rapporto con l'evoluzione del diritto urbanistico	28
5. Piani e convenzioni di lottizzazione	43
6. L'urbanistica consensuale	48
7. In sintesi	65
<i>Casi pratici</i>	68

Capitolo 2

IL LINGUAGGIO COME STRUMENTO DI CHIAREZZA GIURIDICA

1. I regolamenti edilizi comunali	75
1.1. Il regolamento edilizio tipo (RET)	79
2. Gli (altri) strumenti di omogeneizzazione del linguaggio	87
3. Le misure organizzative: la gestione degli assenti attraverso lo Sportello unico dell'edilizia	93
4. In sintesi	99
<i>Casi pratici</i>	101

Capitolo 3

I PRINCIPI GENERALI IN MATERIA DI EDIFICABILITÀ DEI SUOLI

1. Il regime giuridico dei fabbricati costruiti prima del 1967	105
2. Lo stato legittimo dell'immobile	109
3. Le distanze tra fabbricati	123
3.1. Le modifiche all'art. 2- <i>bis</i> del t.u.ed.: la distanza in caso di demolizione e ricostruzione e per il recupero dei sottotetti	133
3.2. Il contenuto del d.m. 2 aprile 1968, n. 1444: gli standard urbanistici ed edilizi	140
4. La rigenerazione urbana	146
5. Gli interventi di conservazione	155
6. Il regime dell'attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	161
7. Misure di salvaguardia	170
8. In sintesi	183
<i>Casi pratici</i>	187

Parte Seconda

I TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Capitolo 1

LA TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI EDILIZI

1. La nozione di "nuova costruzione"	197
2. Infrastrutture, impianti, torri e tralicci	204
3. I manufatti leggeri	210
4. Le pertinenze	219
5. I depositi di materiale a cielo aperto	224
6. I confini fluttuanti dell'attività edilizia libera	228
6.1. Le strutture stagionali: i <i>dehors</i>	242
7. In sintesi	250
<i>Casi pratici</i>	251

Capitolo 2

GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente: la manutenzione ordinaria e straordinaria	257
2. Restauro e risanamento conservativo	263
3. La tormentata vicenda della ristrutturazione edilizia	266
3.1. Demoricostruzione o "recupero filologico"	275
4. La modifica di destinazione d'uso	286
4.1. Il fenomeno dell' <i>overtourism</i>	295
5. In sintesi	303
<i>Casi pratici</i>	304

Capitolo 3

IL MUTAMENTO DELLE TIPOLOGIE DEI TITOLI ABILITATIVI COME STRUMENTO DI SEMPLIFICAZIONE

1. Premessa: la complessità del sistema	309
2. I titoli abilitativi delle attività edilizie: inquadramento generale	318
3. Le criticità della liberalizzazione-semplificazione e le ragioni per cui la si considera “pseudo”	324
4. L’inefficacia della decisione tardiva e le più recenti novità in materia di s.c.i.a. e silenzio assenso	333
5. Le semplificazioni aggiuntive e le complicazioni che ne conseguono: la realizzazione degli impianti per la produzione di energia alternativa	344
6. La perequazione urbanistica e l’urbanistica compensativa quali fattori di ulteriore complessità	360
7. La ristrutturazione urbanistica	367
8. Prospettive di riforma: il d.d.l. approvato dal Consiglio dei Ministri il 3 dicembre 2025	371
9. In sintesi	374
<i>Casi pratici</i>	377

Capitolo 4

L’EVOLUZIONE DEL SISTEMA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

1. Dalla concessione edilizia al permesso di costruire	381
2. Le caratteristiche del permesso di costruire: in particolare, l’onerosità	391
3. L’esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione tra T.u.ed. e Codice dei contratti pubblici	396
3.1. Cessione di immobili in cambio di opere	402
4. La temporaneità (del permesso di costruire): proroga e natura della decadenza, dichiarativa o costitutiva	408
5. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire: ancora sulla “specialità” del silenzio assenso in edilizia	415
6. I rapporti con la pianificazione urbanistica: il permesso di costruire in deroga	439
7. Il permesso di costruire “negoziato”: rinvio	446
8. La segnalazione certificata di inizio attività	451
9. La cosiddetta super s.c.i.a.	458
10. La c.i.l.a. e la c.i.l.	462
11. L’agibilità	469
12. In sintesi	475
<i>Casi pratici</i>	479

Capitolo 5

LE SANATORIE

1. Il concetto di “sanatoria ordinaria” e di condono	485
2. L’accertamento di conformità (art. 36 T.u.ed.)	491
3. La sanatoria ordinaria “minore”	498
4. I condoni	512
5. La fiscalizzazione degli abusi edilizi	518
6. Le nuove ipotesi di sanatorie “speciali” introdotte dal d.l. “Salva casa”	526

7. La sanatoria sismica	534
8. In sintesi	542
<i>Casi pratici</i>	545

Parte Terza

GLI ILLECITI, I CONTROLLI, LE RESPONSABILITÀ, LE SANZIONI

Capitolo 1

IL POTERE DI VIGILANZA IN GENERALE E L'AUTOTUTELA DECISORIA QUALE SUA POSSIBILE DECLINAZIONE

1. Il potere di vigilanza in materia urbanistico-edilizia: considerazioni generali	553
2. I controlli preventivi e l'autotutela decisoria	559
3. Le deroghe ai limiti temporali all'esercizio dell'autotutela: la c.d. "autotutela doverosa"	566
4. L'annullamento del permesso di costruire da parte della Regione	578
5. Interventi eseguiti in base a permesso annullato	582
6. In sintesi	586
<i>Casi pratici</i>	588

Capitolo 2

LE SANZIONI

1. Le tolleranze	593
2. L'autotutela esecutiva: i vari tipi di illeciti	599
3. La lottizzazione	609
4. Il sistema del doppio binario sanzionatorio	617
5. L'ordine di demolizione	620
6. La demolizione disposta dal giudice penale	631
7. L'inottemperanza all'ordine di demolizione: l'acquisizione del bene	635
8. Le altre conseguenze dell'inottemperanza	648
9. Gli atti successivi all'acquisto della proprietà da parte del Comune	651
10. In sintesi	657
<i>Casi pratici</i>	659

Capitolo 3

PROBLEMATICHE DI TUTELA E PROCESSUALI

1. Gli atti del procedimento sanzionatorio	665
2. I presupposti dell'azione avverso il titolo edilizio altrui: la nozione di <i>vicinitas</i> nella giurisprudenza del Consiglio di Stato	676
3. La decorrenza del termine per impugnare	680
4. Il sindacato del giudice sulla legittimazione a richiedere il titolo edilizio	685
5. La tutela del terzo a fronte di una s.c.i.a. o di una c.i.l.a.	693
6. Natura dei rimedi avverso il titolo o l'inibizione tardivi	699
7. Rapporti fra giudizio penale e amministrativo, nonché fra giudizio penale e procedimento amministrativo	703

8. Rapporto tra singoli atti del procedimento e conseguenze processuali	709
9. Le ricadute del d.lgs. n. 28/2015 in materia di reati edilizi	717
10. In sintesi	721
<i>Casi pratici</i>	724

