

INDICE SOMMARIO

<i>Presentazione</i>	Pag.	V
<i>Elenco delle principali abbreviazioni</i>	»	XXI

PARTE PRIMA LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

Capitolo primo IL SISTEMA DELLE FONTI

1. Il diritto urbanistico.	Pag.	3
1.1. La legislazione urbanistica preunitaria. La legge urbanistica. La legge ponte.	»	5
2. Le funzioni regionali in materia urbanistica. Le autonomie locali ed il governo del territorio.	»	8
3. La legge Bucalossi. Il condono edilizio.	»	13
4. Il recupero edilizio. Il secondo condono e la miniriforma urbanistica.	»	14
5. La concertazione. La conferenza di servizi.	»	14
6. L'accordo di programma.	»	19
7. La programmazione negoziata.	»	22
8. Le società di trasformazione urbana.	»	25
8.1. L'acquisizione delle aree.	»	27
8.2. La l.r. Emilia Romagna 3.7.1998, n. 19.	»	28
8.3. La l.r. Friuli Venezia Giulia 13.12.2005, n. 30.	»	29
8.4. La l.r. Calabria 16.4.2002, n. 19.	»	30
9. Il t.u. dell'edilizia.	»	30
10. Le funzioni regionali dopo la l. cost. 3/2001.	»	32
11. Il terzo condono edilizio.	»	34
12. Gli interventi a sostegno del settore edilizio.	»	35

Capitolo secondo

I BENI DI INTERESSE PAESAGGISTICO E DEL PATRIMONIO ARTISTICO

1. Il Ministero per i beni e le attività culturali.	Pag.	37
2. I beni di interesse paesaggistico.	»	39
2.1. I beni tutelati per legge.	»	40

3. Il procedimento di dichiarazione di notevole interesse pubblico.	Pag.	41
4. L'autorizzazione regionale.	»	42
5. Il procedimento. Il parere del soprintendente.	»	44
5.1. Il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.	»	47
5.1.1. L'autorizzazione semplificata.	»	48
5.1.2. Il potere ministeriale inibitorio.	»	50
5.2. La tutela.	»	51
5.3. Il condono ambientale.	»	52
6. I beni soggetti ai vincoli di rispetto del patrimonio artistico.	»	54
7. Il procedimento di vincolo. L'accesso.	»	55
8. La dichiarazione dell'interesse storico ed artistico. I poteri del Ministero.	»	57
9. L'autorizzazione per interventi edilizi su immobili di interesse storico ed artistico.	»	58
9.1. Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione per interventi su beni storico artistici.	»	60
10. Il decentramento delle funzioni in materia ambientale.	»	62
11. Il Ministero dell'ambiente. La difesa del suolo.	»	63
12. La valutazione ambientale strategica.	»	64
12.1. L'autorità competente all'adozione.	»	66
13. La valutazione di impatto ambientale. Le fasi procedurali.	»	68

Capitolo terzo

LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA SOVRACOMUNALE

1. Dalla pianificazione comunale alla pianificazione sovracomunale. Il piano territoriale di coordinamento.	Pag.	71
2. Il contenuto. Gli effetti.	»	73
3. Le funzioni regionali in materia.	»	74
4. Il piano territoriale regionale.	»	75
5. La l.r. Campania 22.12.2004, n. 16.	»	76
6. La l.r. Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20.	»	78
7. La l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12.	»	80
7.1. Gli effetti.	»	81
7.2. La procedura di approvazione.	»	83
8. Il piano territoriale di coordinamento provinciale. Le funzioni della provincia.	»	85
9. Il procedimento di approvazione.	»	87
10. Gli effetti. La tutela.	»	88
11. La l.r. Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20.	»	89
11.1. La l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12.	»	92
12. Il piano comprensoriale.	»	93
13. Il piano regolatore intercomunale.	»	94
14. Il piano territoriale dell'area metropolitana.	»	95
15. Il piano pluriennale di opere della comunità montana.	»	96

Capitolo quarto

I PIANI A TUTELA DEL TERRITORIO

1. Il piano territoriale paesaggistico.	Pag.	99
2. Il contenuto.	»	101

3. La procedura di approvazione.....	Pag. 103
4. Gli effetti dell'approvazione.....	» 106
5. L'applicazione delle misure di salvaguardia.....	» 109
6. La legittimità costituzionale dei vincoli del piano.....	» 111
7. La legittimazione delle associazioni ambientaliste alla tutela giurisdizionale.....	» 112
8. La l.r. Lombardia 12/2005. L'assorbimento delle funzioni paesistiche nel piano territoriale regionale.....	» 113
9. Il piano di bacino.....	» 114
10. Il piano cave. Le funzioni regionali.....	» 116
10.1. Effetti del piano sull'attività estrattiva. I rapporti col piano territoriale.....	» 117
10.2. L'autorizzazione alla coltivazione. La convenzione.....	» 119
10.3. La l.r. Lombardia 8.8.1998, n. 14.....	» 121
10.4. La l.r. Veneto 7.9.1982, n. 44 e mod.....	» 124
11. Le funzioni dello Stato, delle regioni e degli enti locali in materia di aree protette.....	» 125
11.1. I parchi nazionali.....	» 127
11.2. I parchi regionali.....	» 130
11.3. Le misure di salvaguardia.....	» 131
11.4. Il rilascio del nulla-osta da parte dell'ente parco.....	» 132
12. La tutela del mare nella l. 31.12.1982, n. 979.....	» 133
13. Il piano regolatore portuale.....	» 136
14. Il piano degli acquedotti.....	» 138

Capitolo quinto

I PIANI A TUTELA DALL'INQUINAMENTO

1. La tutela delle acque. I piani. Le autorizzazioni.....	Pag. 141
2. La gestione dei rifiuti.....	» 144
2.1. Le autorizzazioni.....	» 147
3. I piani per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria.....	» 148
4. I piani per il risanamento acustico.....	» 149
4.1. I vincoli di rispetto delle distanze dagli elettrodotti.....	» 151
5. Il controllo biologico e la tutela degli <i>habitat</i> naturali.....	» 155

Capitolo sesto

I PRESUPPOSTI DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA COMUNALE

1. Gli <i>standard</i> generali.....	Pag. 157
2. Gli <i>standard</i> speciali.....	» 159
2.1. Il potere comunale.....	» 165
3. Gli <i>standard</i> urbanistici nella l.r. Lombardia 12/2005.....	» 166
4. Le zone agricole.....	» 167
5. Gli interventi edilizi nelle aree destinate all'agricoltura nella l.r. Lombardia 12/2005.....	» 168
6. La l.r. Veneto 23.4.2004, n. 11.....	» 171
7. Gli <i>standard</i> per parcheggi.....	» 171
8. La fascia di rispetto stradale.....	» 174

Capitolo settimo

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

1. Il contenuto del piano regolatore generale.....	Pag. 178
1.1. La zonizzazione. La localizzazione.....	» 181
2. I vincoli a tempo indeterminato.....	» 183
2.1. Il vincolo quinquennale.....	» 185
2.1.1. L'obbligo del comune di disciplinare le zone bianche. La tutela.....	» 186
2.2. La reiterazione dei vincoli <i>de iure</i> e <i>de facto</i>	» 188
2.3. L'indennizzo per i vincoli scaduti.....	» 190
2.4. Le modalità per il pagamento dell'indennizzo per i vincoli scaduti, <i>ex art. 39, d.p.r. 8.6.2001, n. 327</i>	» 193
2.5. La perequazione o compensazione di cubatura nella pianificazione urbanistica.....	» 195
2.6. La perequazione nella normativa di piano regolatore generale.....	» 197
2.7. La l.r. Basilicata 11.8.1999, n. 23.....	» 197
2.8. La l.r. Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20.....	» 198
2.9. La l.r. Lazio 22.12.1999, n. 38.....	» 199
2.10. La l.r. Lombardia 12/2005.....	» 201
2.10.1. La realizzazione diretta degli interventi di urbanizzazione.....	» 203
2.11. La l.r. Veneto 23.4.2004, n. 11.....	» 204
2.12. La posizione della giurisprudenza. Cons. Stato, sez. IV, 13.7.2010, n. 4545.....	» 206
2.13. La Legge sviluppo, l. 12.7.2011, n. 106, e prospettive future....	» 208
3. Il procedimento di formazione del piano regolatore generale. Le osservazioni e le opposizioni.....	» 209
3.1. La ripubblicazione del piano nel caso di accoglimento delle osservazioni e/o delle opposizioni.....	» 211
3.2. L'accesso al procedimento di approvazione. Esclusione.....	» 212
3.3. La mancata adozione del piano da parte del comune. La nomina del commissario <i>ad acta</i>	» 214
4. L'approvazione regionale. Modifiche d'ufficio in sede di approvazione. Limiti al potere.....	» 215
4.1. Il termine perentorio per l'approvazione.....	» 217
5. La variante al piano regolatore.....	» 218
5.1. Le motivazioni economiche alla variante.....	» 221
5.2. Le varianti per la realizzazione di opere pubbliche.....	» 222
5.3. La variante semplificata per la realizzazione di impianti produttivi.....	» 223
5.4. La variante per l'attribuzione del patrimonio agli enti locali, <i>ex d. lg. 28/05/2010, n. 85</i>	» 224
6. L'approvazione regionale. Il silenzio assenso.....	» 225
7. La revisione. L'obbligo di adeguamento agli <i>standard</i> urbanistici.....	» 226
8. La natura. Atto amministrativo. Atto normativo.....	» 227
9. La l.r. Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20. Il Piano strutturale comunale (P.S.C.).....	» 228
9.1. Il Regolamento urbanistico ed edilizio (R.U.E.).....	» 230
9.2. Il Piano operativo comunale (P.O.C.).....	» 230
9.3. Il procedimento di approvazione.....	» 231
10. La l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12. Il piano del governo del territorio.....	» 232

10.1. Il documento di piano.....	Pag. 233
10.2. Il piano dei servizi.....	» 235
10.3. Il piano delle regole.....	» 237
10.4. Il procedimento di approvazione degli atti costituenti il piano di governo del territorio.....	» 237
10.5. P.g.t. a crescita zero.....	» 239
11. La l.r. Toscana 3.1.2005, n. 1.....	» 240
11.1. Il procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici... ..	» 242
12. La l.r. Veneto 23.4.2004, n. 11. Il piano di assetto del territorio (P.A.T.).....	» 243
12.1. Il Piano degli interventi (P.I.).....	» 244
12.2. La concertazione e la partecipazione nel procedimento di formazione del piano. La procedura concertata tra Comune e Provincia.....	» 245
13. L'impugnazione del piano regolatore. Il provvedimento adottato.....	» 246
14. L'impugnazione del procedimento e del provvedimento. L'interesse ad impugnare.....	» 250
15. La impugnazione della variante di piani urbanistici.....	» 253

Capitolo ottavo

IL REGOLAMENTO EDILIZIO. IL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

1. Il regolamento edilizio. Contenuto.....	Pag. 257
1.1. Le innovazioni portate dall'art. 4, d.p.r. 6.6.2001, n. 380.....	» 259
2. La procedura di approvazione.....	» 260
3. Le disposizioni organizzative. Composizione e funzionamento della commissione edilizia.....	» 262
4. Le disposizioni procedurali. Presentazione delle domande di permesso di costruire.....	» 263
5. Le disposizioni aventi contenuto normativo. La disciplina delle distanze. Le altezze dei fabbricati.....	» 265
6. La riduzione degli oneri di urbanizzazione. Gli interventi finalizzati al risparmio energetico.....	» 268
6.1. Gli obblighi nella progettazione fissati dal d. lg. 28/2011.....	» 269
7. Le antenne.....	» 271
8. Il programma di fabbricazione. Contenuto.....	» 272
9. L'indirizzo di soppressione del programma.....	» 274

Capitolo nono

IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

1. La funzione del programma pluriennale di attuazione.....	Pag. 275
2. La variante di P.R.G.....	» 278
3. Il ricorso al commissario <i>ad acta</i>	» 280

Capitolo decimo

IL PIANO PARTICOLAREGGIATO

1. Il piano particolareggiato. Contenuto.....	Pag. 283
1.1. I rapporti col P.R.G.....	» 285
2. La procedura di approvazione. Modifiche di ufficio.....	» 286
3. Effetti dell'approvazione.....	» 288
4. L'attuazione del piano regolatore generale.....	» 291

5. La l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12. I piani attuativi di iniziativa pubblica.....	Pag. 292
6. La l.r. Campania 22.12.2004, n. 16.	» 293
7. La l.r. Emilia Romagna 24.3.2000, n. 20.....	» 293

Capitolo undicesimo

I COMPARTI EDIFICATORI

1. Il comparto. Caratteristiche.	Pag. 295
2. L'attuazione del comparto da parte dei privati.	» 299
3. L'attuazione del comparto da parte dell'amministrazione comunale.	» 299

Capitolo dodicesimo

IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

1. L'iniziativa privata nella lottizzazione del territorio. Necessità.	Pag. 301
2. La procedura di approvazione. Il diniego e il silenzio. Effetti.	» 305
3. Il termine perentorio per il procedimento di approvazione.	» 307
3.1. Il silenzio sulla domanda di lottizzazione. Il procedimento sostitutivo regionale.	» 308
4. La convenzione comunale e gli oneri di urbanizzazione.	» 310
5. I rapporti fra la normativa urbanistica sopravvenuta ed il piano di lottizzazione.	» 311
5.1. La tutela giurisdizionale. Il risarcimento del danno.....	» 313
6. La lottizzazione di ufficio.....	» 316
7. La natura del piano e della convenzione.	» 317
8. La l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12. I piani attuativi di iniziativa privata. La procedura di approvazione.	» 318
8.1. L'intervento sostitutivo.....	» 319
8.2. Il contenuto della convenzione.	» 321

Capitolo tredicesimo

IL PIANO DI ZONA

1. Comuni obbligati.....	Pag. 323
1.1. La procedura di formazione.	» 325
1.2. L'approvazione. Effetti.	» 326
2. Il contenuto del piano di zona.	» 327
3. La scelta delle aree.	» 329
4. La durata di efficacia del piano e sua attuazione con programmi pluriennali.	» 331
5. La programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 51, l. 865/1971.....	» 333
6. L'assegnazione delle aree.....	» 336
6.1. I soggetti realizzatori degli interventi.	» 338
7. L'utenza.....	» 339
8. La convenzione per la concessione delle aree.	» 340
9. La convenzione in diritto di superficie. Costo della concessione. Controllo sull'esecuzione dei lavori.....	» 340
9.1. La l.r. Lombardia 12/2005. La riduzione degli oneri di urbanizzazione.	» 343
9.2. La determinazione del canone di locazione e del prezzo di cessione.	» 343

9.3. Le sanzioni. Il rinnovo della concessione.	Pag. 344
9.4. I vincoli di indisponibilità.	» 347
9.5. La modifica della convenzione da concessione del diritto di superficie a concessione del diritto di proprietà.	» 347
10. La convenzione in diritto di proprietà.	» 349
10.1. L'abrogazione dei vincoli disposta dalla l. 179/1992.	» 350
11. La tutela.	» 351

Capitolo quattordicesimo

GLI INTERVENTI DI RECUPERO

1. Il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente. La pro- grammazione degli interventi.	Pag. 353
2. L'approvazione del piano di recupero.	» 356
3. Effetti della mancata approvazione del piano di recupero comunale.	» 358
4. Gli enti attuatori.	» 360
5. Il piano di recupero di iniziativa privata.	» 361
6. Il programma integrato di recupero.	» 363
7. Limiti al potere statale di indirizzo.	» 364
8. I programmi di recupero urbano.	» 365
9. Le direttive per la realizzazione dei programmi di recupero.	» 367
10. I programmi di riqualificazione urbana.	» 369
11. La tutela del centro storico.	» 370
12. La l.r. Campania 19.2.1996, n. 3.	» 372
13. La l.r. Lombardia 12/2005. I programmi integrati di recupero.	» 373
13.1. La convenzione per l'attuazione del programma.	» 374
13.2. La procedura di approvazione.	» 376
14. La l.r. Piemonte 9.4.1996, n. 18.	» 377

Capitolo quindicesimo

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE AD OGGETTO SPECIALE

1. Il piano degli insediamenti produttivi. Il contenuto.	Pag. 379
2. La procedura di approvazione.	» 381
3. Il convenzionamento.	» 384
4. L'individuazione delle aree da destinare agli insediamenti produttivi.	» 386
5. Lo sportello unico.	» 388
6. I piani comunali di sviluppo e di adeguamento della rete di vendita.	» 389
6.1. La l.r. Lombardia 2.2.2010, n. 6.	» 390
7. Il piano parcheggi. Il vincolo pertinenziale.	» 392
7.1. Il piano del traffico.	» 393
7.2. Il piano della rete degli itinerari ciclabili.	» 394
8. La l.r. Liguria 10/1997. I programmi integrati per la mobilità.	» 395
9. I piani per la distribuzione dei carburanti.	» 396
9.1. L'autorizzazione alla distribuzione dei carburanti.	» 398

Capitolo sedicesimo

LE MISURE DI SALVAGUARDIA

1. La competenza del responsabile del procedimento.	Pag. 401
2. Il contenuto del provvedimento amministrativo.	» 403
3. La competenza della regione.	» 405

Capitolo diciassettesimo
LA NORMATIVA TECNICA

1. La normativa tecnica nell'edilizia nel d.p.r. 6.6.2001, n. 380.....	Pag. 407
2. La normativa sismica. Il controllo sugli strumenti urbanistici. Le norme tecniche e procedurali.....	» 408
3. La normativa tecnica sul cemento armato.....	» 410
4. Le norme tecniche contenute nella l. 166/1975.....	» 413
5. La eliminazione delle barriere architettoniche.....	» 414
6. Le norme sulla sicurezza degli impianti.....	» 416
7. La certificazione energetica.....	» 417
8. I doveri del committente dei lavori per la sicurezza sui cantieri, d. lg. 81/2008.....	» 418
9. Normativa tecnica nell'edilizia residenziale pubblica.....	» 421

PARTE SECONDA
L'ATTUAZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Capitolo diciottesimo
L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ

1. L'espropriazione nell'attuazione degli strumenti urbanistici.....	Pag. 427
1.1. Il procedimento espropriativo nel d.p.r. 8.6.2001, n. 327.....	» 429
2. I soggetti attivi del procedimento ablatorio.....	» 430
2.1. L'ufficio per le espropriazioni: il dirigente ed il responsabile del procedimento.....	» 432
3. L'oggetto dell'espropriazione. La realizzazione dell'opera pubblica o di pubblica utilità. I beni demaniali e patrimoniali indisponibili.....	» 433
4. La fase preparatoria. L'accesso al procedimento nel d.p.r. 8.6.2001, n. 327.....	» 435
5. La dichiarazione di pubblica utilità.....	» 438
5.1. I termini. I limiti alla proroga.....	» 440
5.2. La tutela.....	» 443
6. Il <i>sub</i> procedimento di accesso al fondo. Lo stato di consistenza.....	» 445
7. Il deposito della richiesta di espropriazione. Il contraddittorio con gli espropriandi.....	» 447
8. La determinazione dell'indennità provvisoria di esproprio. Il contraddittorio eventuale con la proprietà. L'accettazione dell'indennità provvisoria.....	» 449
8.1. La determinazione urgente dell'indennità provvisoria.....	» 453
8.2. La Commissione provinciale per la determinazione dei valori agricoli. Il calcolo dell'indennità per area edificabile.....	» 454
8.2.1. La dichiarazione I.C.I. come limite all'indennizzo.....	» 460
8.3. Il calcolo dell'indennità per area non edificabile.....	» 462
8.4. L'indennità aggiuntiva per il proprietario che coltivi direttamente il fondo o per il coltivatore.....	» 465
8.5. Il calcolo dell'indennità per area edificata. Le costruzioni abusive.....	» 466
9. Il diritto alla cessione bonaria.....	» 467
9.1. Il corrispettivo dell'accordo di cessione, <i>ex</i> d.p.r. 8.6.2001, n. 327. Le indennità aggiuntive.....	» 468

10. Il deposito dell'indennità provvisoria. La determinazione dell'indennità definitiva. Il procedimento di stima a mezzo periti.	Pag. 470
11. La fase costitutiva. Il decreto di esproprio. Il verbale di immissione in possesso e l'esecuzione del decreto.	» 472
12. La retrocessione totale e parziale.	» 475
13. La giurisdizione amministrativa nel d. lg. 104/2010.	» 479
14. I confini della giurisdizione amministrativa nel d.p.r. 8.6.2001, n. 327.	» 479
15. La giurisdizione del giudice ordinario. La competenza funzionale della Corte di Appello.	» 482
16. L'opposizione alla stima per l'apposizione di vincoli espropriativi.	» 484

Capitolo diciannovesimo

L'OCCUPAZIONE D'URGENZA

1. L'occupazione d'urgenza. Caratteristiche.	Pag. 485
2. L'occupazione preliminare. L'abrogazione e la rinascita.	» 486
3. I requisiti.	» 487
4. Le ipotesi tassative di emanazione. L'esecuzione.	» 488
5. L'occupazione strumentale. L'organizzazione del cantiere. La forza maggiore.	» 490
6. Il procedimento di occupazione.	» 492
7. L'indennità di occupazione.	» 492
8. La giurisdizione in materia di occupazione d'urgenza.	» 493
8.1. La necessità dell'impugnazione dell'atto amministrativo.	» 495
9. L'atto di acquisizione in assenza del valido provvedimento ablatorio. L'acquisizione del diritto di servitù.	» 496
10. La giurisdizione amministrativa sull'atto di acquisizione, ex art. 34, d.l. 6.7.2011, n. 98.	» 501
11. La determinazione del risarcimento del danno.	» 502
12. L'ottemperanza.	» 503

PARTE TERZA

IL PERMESSO DI COSTRUIRE E LA DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITÀ. PROVVEDIMENTO E PROCEDIMENTO

Capitolo ventesimo

IL PROVVEDIMENTO

1. Il permesso di costruire. Presupposti per il rilascio.	Pag. 510
1.1. L'installazione obbligatoria di pannelli solari.	» 511
1.2. Gli interventi edilizi sul patrimonio arboreo.	» 512
1.3. Le caratteristiche. Lo <i>ius aedificandi</i> separato dal diritto di proprietà.	» 514
2. Lo <i>ius aedificandi</i> come caratteristica del diritto di proprietà. Altre teorie.	517
3. La legittimazione alla richiesta del permesso di costruire.	» 520
3.1. Le competenze professionali del progettista.	» 521
4. Le opere soggette a permesso di costruire.	» 524
4.1. Gli interventi di nuova costruzione. I nuovi edifici.	» 525
4.2. Le opere di urbanizzazione. Le infrastrutture.	» 527
4.3. L'installazione di impianti ricetrasmittenti. I prefabbricati.	» 528

4.4. Gli interventi pertinenziali. I depositi.....	Pag. 530
4.5. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica.....	» 533
4.6. Gli interventi di ristrutturazione edilizia.....	» 534
5. La variante essenziale.....	» 537
6. Il permesso di costruire per mutamento della destinazione d'uso. La mancanza di opere.....	» 539
7. Il permesso di costruire per lavori demaniali.....	» 541
8. Il permesso di costruire in deroga.....	» 543
9. Il permesso di costruire in sanatoria. Il silenzio rigetto.....	» 546
10. La voltura del permesso di costruire.....	» 548
11. L'attività edilizia libera.....	» 550
11.1. La comunicazione dell'inizio dei lavori. Il d.l. 25.3.2010, n. 40....	» 553
12. L'attività edilizia delle pubbliche amministrazioni.....	» 554
13. La segnalazione certificata di inizio attività, <i>ex art. 49, l. 122/2010</i>	» 555
13.1. Il provvedimento inibitorio.....	» 557
13.1.1. Il provvedimento inibitorio in presenza del pericolo di un danno. L'autotutela.....	» 558
13.1.2. La s.c.i.a. sostituisce la d.i.a. nell'edilizia. Il d.l. 70/2011.....	» 558
13.1.3. Gli interventi soggetti a d.i.a ed ora a s.c.i.a. Le opere relative ad immobili vincolati.....	» 560
13.1.4. Le varianti.....	» 561
13.2. Le opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.....	» 562
13.3. Le opere di eliminazione delle barriere architettoniche.....	» 564
13.4. Le recinzioni, i muri di cinta e le cancellate. Le aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie. Le opere interne. Gli impianti tecnologici. I parcheggi nel sottosuolo dei fabbricati.....	» 565
13.5. Le altre ipotesi: Gli impianti relativi alle fonti rinnovabili di energia. Le pertinenze. I volumi tecnici. I lavori di demolizione. I reinterri e gli scavi.....	» 569
13.6. L'autorizzazione edilizia per gli impianti di telefonia mobile nel d. lg. 1.8.2003, n. 259.....	» 572
13.7. Gli effetti della l. 122/2010 e del d.l. 70/2011 sulle discipline statali e regionali previgenti.....	» 576
13.7.1. Gli interventi facoltativi.....	» 578
14. Il certificato di agibilità.....	» 580
14.1. La certificazione sul rendimento energetico.....	» 583
14.2. L'obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici....	» 585
15. La l.r. Lombardia 12/2005. Il permesso di costruire. Gli interventi senza titolo abilitativo.....	» 586
15.1. La denuncia di inizio di attività. La super D.I.A. Effetti in rapporto ai reati urbanistici.....	» 587
15.2. Il mutamento della destinazione d'uso.....	» 590
15.2.1. Le varianti essenziali.....	» 592
15.3. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi.....	» 592
16. La super D.I.A. nella l.r. Toscana 3.1.2005, n. 1.....	» 595
17. Il fascicolo del fabbricato, istituito con l.r. Lazio 12.9.2002, n. 31. Illegittimità.....	» 596

Capitolo ventunesimo
I CONTRIBUTI URBANISTICI

1. Il contributo relativo alle opere di urbanizzazione.	Pag. 599
1.1. Le tabelle comunali.	» 601
1.2. Il contributo di allaccio.	» 602
1.3. Il contributo relativo al costo convenzionale di costruzione. Il contributo relativo agli impianti non destinati alla residenza.	» 603
2. Il versamento del contributo. La realizzazione delle opere da parte dei privati.	» 604
2.1. Lo scomputo. La natura giuridica del contributo. L'azione di restituzione.	» 606
3. Le ipotesi di permesso di costruire gratuito. Opere da realizzare in zone agricole. Ristrutturazione e ampliamento di edifici unifamiliari. Opere pubbliche. Opere realizzate in caso di pubblica calamità. Opere relative al risparmio energetico.	» 609
4. L'edilizia convenzionata. Prima casa.	» 613

Capitolo ventiduesimo
I PROCEDIMENTI DI RILASCIO

1. La presentazione della domanda allo sportello unico.	Pag. 617
2. La fase preparatoria.	» 622
3. La fase consultiva.	» 623
3.1. La fase costitutiva.	» 624
4. L'intervento sostitutivo regionale.	» 628
5. I poteri del commissario <i>ad acta</i>	» 629
5.1. I rapporti con l'amministrazione sostituita.	» 630
6. L'intervento sostitutivo nella l.r. Lombardia 11.3.2005, n. 12.	» 631
7. Il procedimento per la presentazione della s.c.i.a., ex denuncia di attività.	» 632
7.1. L'intervento sottoposto ad un vincolo.	» 634
8. I poteri repressivi del dirigente comunale.	» 635
9. Il silenzio dell'amministrazione. L'intervento di autotutela.	» 637
10. La responsabilità del progettista.	» 639

Capitolo ventitreesimo
I PROVVEDIMENTI COMUNALI DI DINIEGO. IL SILENZIO

1. Il diniego.	Pag. 641
2. Gli effetti dell'annullamento del diniego.	» 643
3. Il silenzio assenso sulla s.c.i.a.	» 644

Capitolo ventiquattresimo
CONCESSIONE IN SANATORIA STRAORDINARIA PER ABUSI EDILIZI

1. La sanatoria straordinaria disposta dalla l. 326/2003.	Pag. 647
1.1. Gli effetti della presentazione della domanda.	» 649
1.2. La legittimità costituzionale della legge sul condono.	» 651
2. I limiti soggettivi al rilascio della sanatoria.	» 651
3. Le opere oggetto di sanatoria.	» 652
4. Le opere soggette a vincolo.	» 654

5. Le opere non sanabili.....	Pag. 655
6. Gli effetti del versamento dell'oblazione.....	» 659
7. La costituzione di parte civile del comune.....	» 660
8. Il procedimento.....	» 660
9. Il silenzio assenso su richiesta di sanatoria.....	» 662
10. Il diniego.....	» 664
11. I diritti dei terzi.....	» 667
12. Gli adempimenti regionali.....	» 669
13. Le disposizioni regionali costituzionalmente illegittime.....	» 670
14. Le disposizioni regionali costituzionalmente legittime.....	» 672

Capitolo venticinquesimo

LA PATOLOGIA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. L'annullamento d'ufficio. Le funzioni del dirigente.....	Pag. 675
2. La revoca.....	» 678
3. L'annullamento regionale.....	» 679
4. L'annullamento governativo.....	» 680
5. La decadenza del permesso di costruire. Il mancato inizio dei lavori.....	» 681
6. La mancata ultimazione dei lavori. Natura del provvedimento.....	» 683

Capitolo ventiseiesimo

LE FATTISPECIE OGGETTO DI SANZIONE

1. Le opere abusive in aree vincolate.....	Pag. 687
1.1. Le opere eseguite in assenza di permesso di costruire. Ristrutturazioni abusive.....	» 689
2. La lottizzazione abusiva.....	» 690
3. Le opere eseguite in conformità del permesso di costruire annullato.....	» 693
4. Il mancato versamento dei contributi urbanistici.....	» 695
5. Le opere prive di denuncia di inizio di attività.....	» 698

Capitolo ventisettesimo

I PROCEDIMENTI SANZIONATORI

1. I soggetti attivi. Poteri di vigilanza della amministrazione comunale.....	Pag. 699
2. Il soggetto passivo del procedimento.....	» 701
2.1. L'obbligo di comunicazione dell'avvio del procedimento.....	» 703
3. Il procedimento cautelare. Sospensione dei lavori.....	» 706
3.1. I provvedimenti definitivi.....	» 707
4. La sanzione pecuniaria.....	» 709
4.1. La necessità della preventiva diffida.....	» 711
5. La diffida a demolire.....	» 712
5.1. L'ordine di demolizione. Obbligatorietà e facoltà.....	» 714
5.1.1. Le competenze del prefetto per la demolizione delle opere non sanabili.....	» 715
5.2. La richiesta di sanzione pecuniaria.....	» 716
5.3. La perdita d'efficacia nel caso di domanda di accertamento di conformità.....	» 717
6. L'acquisizione.....	» 718
6.1. L'acquisizione di aree lottizzate.....	» 721
6.2. La sanatoria della lottizzazione abusiva.....	» 723
7. Le sanzioni amministrative in assenza o difformità della s.c.i.a.....	» 724

Capitolo ventottesimo

I CONTROLLI SUSSIDIARI SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

1. Il controllo delle aziende erogatrici Pag. 727

Capitolo venticinovesimo

LE SANZIONI FISCALI

1. Le sanzioni fiscali Pag. 731
2. La sanatoria fiscale nel condono edilizio..... » 732

PARTE QUARTA

LA TUTELA GIURISDIZIONALE

Capitolo trentesimo

LA GIURISDIZIONE AMMINISTRATIVA

1. La giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo nel d. lg. 2.7.2010, n. 104 Pag. 737
2. I limiti alla giurisdizione amministrativa » 739
3. L'interesse ad impugnare..... » 740
4. Le eccezioni alla annullabilità nella l. 11.2.2005, n. 15 » 740
5. Il risarcimento del danno » 742
5.1. Il diniego di permesso di costruire » 744
5.2. L'annullamento dell'ordine di demolizione..... » 746
5.3. La modifica del piano di lottizzazione con variante urbanistica. ... » 747
5.4. Il ricorso contro il silenzio dell'amministrazione » 747
6. I criteri per la quantificazione dell'indennizzo in caso di revoca del provvedimento..... » 749
7. La tutela del terzo sulla s.c.i.a. » 751

Capitolo trentunesimo

LA GIURISDIZIONE CIVILE

1. La tutela in materia di distanze. La riduzione in pristino. Pag. 755
1.1. Il risarcimento del danno » 757
2. Le sanzioni civili. La nullità degli atti giuridici » 758
2.1. La nullità per mancanza del certificato di destinazione urbanistica » 761
2.2. Le sanzioni a carico dei notai..... » 763
3. Il danno ambientale..... » 764
4. Le funzioni del Ministero dell'ambiente e degli Enti locali..... » 766
4.1. Le funzioni delle associazioni ambientaliste..... » 767
5. Il principio di precauzione e l'azione di prevenzione. » 769
6. Il ripristino ambientale da parte dell'operatore. » 771
7. L'ordinanza ministeriale di rimessione in pristino in forma specifica e per equivalente patrimoniale » 771
8. La determinazione del danno » 773

Capitolo trentaduesimo

LA GIURISDIZIONE PENALE. I REATI EDILIZI ED URBANISTICI

1. La classificazione dei reati edilizi ed urbanistici. Oggetto e soggetti. Prescrizione	Pag. 775
2. L'inosservanza delle norme e delle modalità esecutive	» 777
3. La esecuzione dei lavori in difformità. La prosecuzione dei lavori.	» 779
4. La lottizzazione abusiva	» 781
4.1. La responsabilità degli acquirenti.	» 783
4.2. La lottizzazione in sanatoria. Non ammissibilità. La sanabilità dei singoli manufatti	» 784
5. La violazione del vincolo storico e/o paesistico.	» 786
6. La teoria dell'abrogazione dei reati	» 786
7. Il reato di falsità ideologica in certificato	» 787
8. Il controllo del giudice penale	» 790
9. La misura cautelare del sequestro preventivo	» 791
10. La sentenza di condanna e l'ordine di demolizione.	» 792
11. La confisca della lottizzazione abusiva	» 794
12. I rapporti tra procedimento amministrativo ed il giudicato penale	» 796
13. Gli effetti del patteggiamento sull'ordine di demolizione	» 798

Capitolo trentatreesimo

LA GIURISDIZIONE CONTABILE

1. Il giudizio di responsabilità amministrativa	Pag. 801
2. La responsabilità contabile	» 802
<i>Indice bibliografico</i>	Pag. 805
<i>Indice delle fonti normative</i>	» 821
<i>Indice della giurisprudenza</i>	» 839
<i>Indice analitico</i>	» 859