

INDICE SOMMARIO

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA

PARTE I ATTIVITÀ EDILIZIA

TITOLO I. *Disposizioni generali*

Capo I. *Attività edilizia*

Art. 1 (L) *Ambito di applicazione* (a cura di ALDO RUSSO)

1.	I testi unici: una breve ricostruzione	4
1.1.	La natura giuridica	5
1.2.	La tipologia	8
1.3.	La collocazione nel sistema delle fonti di diritto interno. In particolare: i problemi posti dai cd. testi misti e dalla riforma del titolo V della Costituzione	10
1.4.	Tendenze osservate alla luce del fenomeno della c.d. « codificazione »	15
2.	Fondamento normativo, finalità e oggetto del testo unico	16
3.	L'attività edilizia: problemi interpretativi	19
3.1.	L'attività edilizia: profili storico-giuridici e definizione	20

Art. 2 (L) *Competenze delle regioni e degli enti locali* (a cura di SANDRO AMOROSINO)

1.	Oggetto della “materia” edilizia, di competenza legislativa concorrente dello Stato e delle regioni	25
2.	Eterogeneità di contenuti del t.u. edilizia: principi generali e disciplina di dettaglio dell'attività	26
3.	I principi della disciplina legislativa dell'edilizia ricavabili dal t.u. edilizia: controllo (preventivo), vigilanza (sull'attività), repressione degli abusi, articolazione in categorie degli interventi edilizi e correlata differenziazione delle regole applicabili; realtà, trasferibilità, irrevocabilità dei titoli edilizi	27
4.	La vigenza transitoria della disciplina di dettaglio, sino all'approvazione delle leggi regionali	31
5.	Dalla riserva a favore dei comuni e delle città metropolitane della disciplina dell'attività edilizia al regolamento edilizio-tipo adottato in sede nazionale	31

Art. 2 bis (L) *Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati* (a cura di MARINA D'ORSOGNA)

1.	Inquadramento normativo	33
----	-----------------------------------	----

2.	Le eccezioni alla inderogabilità delle previsioni del d.m. n. 1444/1968 e la giurisprudenza costituzionale	35
3.	La deroga agli standard nell'art. 2- <i>bis</i>	37

Art. 3 (L) *Definizioni degli interventi edilizi* (a cura di SANDRA ANTONIAZZI, GIOVANNI LEONE, GENNARO MAIONE e ANTONIO PARISI)

1.	Interventi edilizi: definizioni e qualificazione. L'elenco delle tipologie . .	42
2.	Manutenzione ordinaria	43
	2.1. Nozione	43
	2.2. Casistica. Regime applicabile: attività libera	44
3.	Manutenzione straordinaria	46
	3.1. Nozione	46
	3.2. Casistica e caratteri differenziali	48
4.	Restauro e risanamento conservativo	54
	4.1. Nozione	54
	4.2. Casistica e caratteri differenziali	55
	4.3. Disciplina per i beni sottoposti a vincolo. Specialità della nozione (art. 29 del d.lg. n. 42/2004). Effetti	62
5.	Autonomo regime delle c.d. opere interne	63
6.	Volumi tecnici ed esenzione dal computo della volumetria ammissibile. Nozione e limiti	65
7.	La ristrutturazione edilizia	69
	7.1. Nozione	69
	7.1.1. I caratteri distintivi della ristrutturazione edilizia	70
	7.2. I titoli abilitativi	77
	7.3. Demolizione e ricostruzione: progressiva definizione della fattispecie	81
	7.4. Aspetti problematici	86
	7.5. L'antesignana normativa regionale: il caso della regione Lombardia e la sostituzione edilizia della regione Toscana	87
	7.6. Ristrutturazione edilizia e piano casa nella legge regionale della Campania 28 dicembre 2009 n. 19 e s.m.i.	88
	7.7. Casistica e criteri di individuazione della ristrutturazione edilizia .	90
8.	Interventi di nuova costruzione	94
	8.1. Rilevanza e nozione	94
	8.2. Casistica e criteri di individuazione della nuova costruzione . . .	96
	8.3. Trasformazione del territorio e carico urbanistico. La fattispecie delle antenne e le infrastrutture di reti di comunicazioni (d.lg. n. 259/2003)	100
	8.4. (<i>Segue</i>) Precarietà: caratteri ed effetti	105
	8.5. Pertinenza: nozione e limiti	109
9.	Ristrutturazione urbanistica	113
10.	Prevalenza sulle disposizioni locali e forza derogatoria delle definizioni . .	115
11.	Legislazione regionale	116

Art. 3 bis *Interventi di conservazione* (a cura di SILVIA DE PAOLIS)

1.	Premessa: il nuovo art. 3-bis	122
2.	Le forme di compensazione	124
3.	La riqualificazione delle aree alternativa all'espropriazione	129
4.	I nuovi compiti dello strumento urbanistico	131
5.	Conservazione e interventi ammessi (rinvio)	132

Art. 4 (L) *Regolamenti edilizi comunali* [a cura di FABIO CINTIOLI (§§ 1-5) e SALVATORE BELLOMIA (§§ 6-9)]

1.	Il regolamento edilizio nel sistema delle fonti	136
1.1.	Origini storiche. Il regolamento edilizio nell'art. 33 della l.u.: evoluzione e rapporto con le leggi statali di settore e con le leggi regionali	136
1.2.	Il regolamento edilizio nel t.u. edilizia	139
1.3.	Le ulteriori modificazioni legislative al t.u. edilizia	141
1.4.	Il regolamento edilizio e la riforma costituzionale del titolo V	142
1.5.	(Segue) Il potere regolamentare degli enti locali	143
1.6.	(Segue) I limiti della potestà legislativa statale in tema di regolamento edilizio	146
2.	Il regolamento edilizio come atto normativo. Contenuto e rapporto con le Norme Tecniche di Attuazione	148
3.	Il procedimento di formazione del regolamento edilizio	153
4.	Regolamento edilizio, codice civile e rapporti privati	157
5.	La tutela giurisdizionale. Annullamento e disapplicazione del regolamento	161
6.	Origini della Commissione edilizia e fonti di disciplina. Dalla obbligatorietà del parere alla facoltatività dell'organo	164
7.	Definizione della Commissione edilizia, sua natura e sua composizione	166
8.	Funzioni	168
9.	La comunicazione del parere della Commissione edilizia e la sua impugnabilità	169

Art. 5 (R) *Sportello unico per l'edilizia* (a cura di MARIO R. SPASIANO)

1.	Finalità dello sportello unico per l'edilizia (s.u.e.)	175
2.	Rango regolamentare della disposizione	176
3.	Profili funzionali	178
4.	Il ricorso alle modalità telematiche nei rapporti con i cittadini e con le altre amministrazioni	184
5.	Sportello unico per l'edilizia e conferenza di servizi	186
6.	Confronto tra la disciplina dello sportello unico per l'edilizia e quella dello sportello unico per le attività produttive	188
7.	La legislazione regionale in tema di sportello unico per l'edilizia e talune esperienze comunali	191

TITOLO II. *Titoli abilitativi*

Capo I. Disposizioni generali

Art. 6 (L) *Attività edilizia libera* (a cura di EMANUELE BOSCOLO)

1.	Premessa. Attività edificatoria libera e pienezza del diritto di proprietà . . .	198
2.	Le singole fattispecie di attività libera	202
3.	La manutenzione ordinaria	202
4.	Le opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche	204
5.	Gli interventi di ricerca nel sottosuolo	205
6.	I movimenti di terra	205
7.	Serre mobili stagionali	206
8.	Comunicazione di inizio lavori (c.i.l.) e comunicazione di inizio lavori accompagnata da una relazione asseverata (c.i.l.a.)	207
9.	La questione della esaustività della norma: persistente configurabilità di attività libere non tipizzate	210
10.	Riflessi sui poteri legislativi regionali	213

Art. 7 (L) *Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni* (a cura di CRISTIANO CELONE)

1.	Lo speciale regime urbanistico ed edilizio delle opere pubbliche. Considerazioni generali	219
2.	Opere ed interventi pubblici da realizzare tramite accordi tra le amministrazioni pubbliche (lett. <i>a</i>)	225
3.	Opere statali e di interesse statale (lett. <i>b</i>)	229
4.	Opere comunali (lett. <i>c</i>)	241

Art. 8 (L) *Attività edilizia dei privati su aree demaniali* (a cura di CRISTIANO CELONE)

1.	Lo speciale regime urbanistico ed edilizio delle aree demaniali. Considerazioni generali	245
1.1.	Le principali limitazioni imposte al piano urbanistico dalle leggi e dai piani di settore sui beni demaniali	247
2.	Il regime edilizio delle opere private sulle aree demaniali	250
3.	In particolare: l'edilizia privata sul demanio costiero	251
3.1.	Concessione demaniale marittima e permesso di costruire. Dalla legge urbanistica del '42 alla legge "ponte" del '67	251
3.2.	Il carattere pregiudiziale della concessione demaniale rispetto al permesso edilizio	253
3.3.	Il carattere autonomo e presupposto dell'autorizzazione paesaggistica rispetto al permesso di costruire ed agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio	255

Art. 9 (L) *Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica* (a cura di ROBERTO INVERNIZZI)

1.	Generalità	260
1.1.	La <i>ratio</i> della disciplina	260
1.2.	La necessaria temporaneità della disciplina	261

1.3.	L'eshaustività della disciplina	263
1.4.	Discrezionalità, procedimento, tutela giurisdizionale	264
1.5.	Il potenziale rilievo indennitario della norma	265
2.	Il comma 1	266
2.1.	Impostazione e rapporto con la legislazione regionale	266
2.2.	I presupposti applicativi: la carenza di pianificazione generale	267
2.2.1.	(Segue) Fattispecie assimilate, la decadenza di vincoli espropriativi o preordinati alla espropriazione	268
2.2.2.	(Segue) La natura del vincolo decaduto; la mancata pianificazione attuativa	271
2.2.3.	(Segue) Le altre fattispecie di applicazione dell'art. 9	273
2.3.	La perimetrazione del centro abitato	274
2.4.	La disciplina applicabile nei centri abitati (rinvio)	276
2.5.	L'edificazione fuori dai centri abitati: insediamenti residenziali e insediamenti produttivi	277
2.5.1.	(Segue) I limiti all'edificazione residenziale	279
2.5.2.	(Segue) Limiti all'edificazione produttiva	280
2.5.3.	(Segue) Limiti ulteriori	281
2.5.4.	(Segue) Il raccordo con il restante territorio comunale e le opere urbanizzative	281
2.6.	L'art. 4 della l. n. 291/1971	283
3.	Il comma 2: in generale	283
3.1.	(Segue) La disciplina	286

Art. 9 bis *Documentazione amministrativa* (a cura di NICOLA POSTERARO)

1.	Premessa	288
2.	Semplificazione amministrativa e decertificazione	288
3.	L'accertamento d'ufficio	289
4.	Breve <i>excursus</i> storico-normativo	291
5.	Gli aspetti operativi della disciplina vigente	293

Capo II. Permesso di costruire

Sezione I. Nozione e caratteristiche

Art. 10 (L) *Interventi subordinati a permesso di costruire* [a cura di MARIA ALESSANDRA SANDULLI (§ 1), PIERLUIGI MANTINI (§§ 2, 4, 5) e ROBERTA LOMBARDI (§ 3). L'aggiornamento è a cura di PIERLUIGI MANTINI].

1.	Il nuovo regime della ristrutturazione edilizia	297
2.	Il regime dei mutamenti di destinazione d'uso	301
2.1.	Le discipline regionali dei mutamenti di destinazione d'uso	302
3.	La legittimità della legislazione regionale in relazione al problema della scelta dei titoli abilitativi ad edificare	305
4.	Considerazioni sul permesso di costruire come concessione	312
5.	Cenni sulla riforma del governo del territorio anche a Costituzione invariata	314

Art. 11 (L) *Caratteristiche del permesso di costruire* (a cura di ALESSANDRA BERRA e ROBERTO DAMONTE)

1.	Premessa	318
2.	Il proprietario dell'immobile	319
3.	Gli altri aventi titolo	322
3.1.	Il rappresentante del proprietario ed il contitolare del diritto dominicale	322
3.2.	Il superficiario, l'usufruttuario, l'enfiteuta ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione	326
3.3.	Il promissario acquirente dell'immobile	327
3.4.	Ulteriori aventi titolo	329
4.	L'irrevocabilità e la trasferibilità del permesso di costruire	333
5.	I diritti dei terzi	336

Art. 12 (L) *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire* [a cura di MARCO LIPARI (§§ 1-7) e PIETRO FALCONE (§§ 8-9). L'aggiornamento dei §§ 1-7 è a cura di GIUSEPPINA MARI]

1.	Premessa	340
2.	I parametri per il rilascio del permesso: le norme di riferimento	340
3.	Sul carattere vincolato e non discrezionale del provvedimento	343
4.	L'autonomia del procedimento edilizio; gli interessi curati dall'amministrazione	345
5.	La deroga alle disposizioni vigenti: rinvio	347
6.	Le opere di urbanizzazione primaria	347
7.	Le finalità della norma: edilizia e sviluppo del territorio	348
7.1.	Aspetti procedurali: il momento di assunzione dell'impegno	351
7.2.	La mancanza della pianificazione di dettaglio	351
7.3.	L'efficacia soggettiva dell'obbligo	353
7.4.	Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e principi comunitari a tutela della concorrenza	354
8.	Misure di salvaguardia. Quadro normativo	356
8.1.	Misure di salvaguardia comunale	356
8.1.1.	a) Finalità e presupposti	356
8.1.1.	b) Natura e procedimento	358
8.1.2.	a) Istanza di permesso	359
8.1.2.	b) Permesso in sanatoria	361
8.1.2.	c) Permesso in deroga	361
8.1.2.	d) Proroga, volta e variante del permesso	362
8.1.2.	e) D.i.a. e s.c.i.a.	363
8.1.2.	f) Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	365
8.1.3.	Contrasto con le nuove previsioni urbanistiche	365
8.1.4.	Individuazione dei piani	367
8.1.5.	Adozione ed approvazione del piano	369
8.1.6.	Termini d'efficacia	370
8.1.6.	a) Termini triennali o quinquennali	370
8.1.6.	b) Altri termini	373
8.1.7.	Tutela giurisdizionale	374
9.	Misura di salvaguardia regionale	376

Art. 13 (L) *Competenza al rilascio del permesso di costruire* (a cura di MARCO LIPARI. L'aggiornamento è a cura di GIUSEPPINA MARI)

1.	La competenza e gli enti locali	381
	1.1. La distinzione politica-gestione	381
	1.2. La l. n. 142/1990 e i contrasti interpretativi	382
2.	Il rafforzamento delle competenze dirigenziali	383
3.	Il coordinamento sistematico con l'art. 107 t.u. enti locali	384
4.	La competenza dirigenziale generalizzata in materia edilizia	385
5.	I comuni privi di personale con qualifica dirigenziale	385
6.	Competenza al provvedimento finale e struttura organizzativa del procedimento	386
7.	Il riesame del provvedimento	387
8.	Il potere sostitutivo regionale	388

Art. 14 (L) *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici* (a cura di MARCO CALABRÒ)

1.	Premessa	390
2.	Presupposti del rilascio del permesso di costruire in deroga	393
3.	Natura giuridica e carattere discrezionale del permesso di costruire in deroga	397
4.	Ambito di applicazione	399
5.	Qualifica di edificio di interesse pubblico. Casistica giurisprudenziale	404
6.	Permesso di costruire in deroga e terzi interessati	408

Art. 15 (R) *Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire* (a cura di ROSANNA DE NICTOLIS e FRANCESCO GRASSI)

1.	Durata del permesso di costruire: termine iniziale e finale	411
2.	Nozione di inizio dei lavori	413
3.	Nozione di ultimazione dei lavori	415
4.	Durata del permesso di costruire: decadenza	416
5.	Decadenza per decorso del termine e cause impeditive	417
6.	Necessità o meno di un provvedimento di decadenza e natura giuridica, dichiarativa o costitutiva, di tale provvedimento	420
7.	Momento in cui può essere pronunciata la decadenza	424
8.	Onere della prova e istruttoria	424
9.	Durata del permesso di costruire: proroga e nuovo titolo abilitativo	425
10.	Decadenza per sopravvenienze urbanistiche	428
11.	Disciplina regionale	429

Sezione II. Contributo di costruzione

Art. 16 (L) *Contributo per il rilascio del permesso di costruire* (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)

1.	Natura della quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione e della quota commisurata al costo di costruzione	436
----	---	-----

2.	Controversie relative al contributo. Impugnazione degli atti relativi alla quantificazione del contributo	438
3.	Ripetibilità del contributo in caso di mancata realizzazione delle opere. Prescrizione del diritto alla percezione del contributo da parte del comune	439
4.	Esecuzione di opere a scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione	441
5.	L'applicazione della normativa sui lavori pubblici e ricorso alle procedure di appalto di ll.pp. dopo l'entrata in vigore del d.lg. n. 163/2006	443
6.	Momento di riferimento per la quantificazione del contributo e modalità di versamento. Disciplina nel caso di sanatoria straordinaria	445
7.	Quantificazione degli oneri di urbanizzazione e tabelle parametriche	447
8.	Inerzia regionale nella determinazione delle tabelle e potere provvisorio dei comuni	448
9.	Determinazione del costo di costruzione, aggiornamento e misura del contributo sul costo di costruzione per i nuovi edifici. Discipline regionali	449
10.	Determinazione del costo di costruzione e misura del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sull'esistente. Sintesi delle discipline regionali	450
Art. 17 (L) <i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i> (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)		
1.	Le previsioni del comma 1 e del comma 2. L'edilizia convenzionata: rinvio. La realizzazione della prima abitazione	452
2.	Tipologie di esenzione	454
2.1.	Interventi in zona agricola	454
2.2.	Ristrutturazione e ampliamento edifici unifamiliari	455
2.3.	Realizzazione di opere pubbliche e opere di urbanizzazione	456
2.4.	Interventi a seguito di pubbliche calamità e di recupero energetico	459
Art. 18 (L) <i>Convenzione-tipo</i> (a cura di ANNA LAURA FERRARIO. L'aggiornamento è a cura di GUGLIELMO ALDO GIUFFRÈ)		
1.	Scopo della norma e convenzioni	461
Art. 19 (L) <i>Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza</i> (a cura di MARIA CARLA MINIERI)		
1.	Premessa	463
2.	L'individuazione degli edifici a destinazione industriale e la sottile differenza con quelli adibiti ad attività commerciale	463
3.	La commisurazione del c.d. onere ecologico	466
4.	La destinazione turistica e direzionale	467
5.	Il mutamento di destinazione d'uso quale presupposto per l'integrazione della classe contributiva	467

Sezione III. Procedimento

Art. 20 (R) *Procedimento per il rilascio del permesso di costruire* (a cura di MARCO TIBERII)

1.	Domanda per il rilascio del permesso di costruire	472
1.1.	L'abilitazione del professionista	474
2.	Conformità	477
3.	Comunicazione del nominativo del responsabile	478
4.	Compiti istruttori del responsabile: acquisizione pareri degli uffici interni (commissione edilizia) ed esterni (ASL/Vigili del Fuoco/Nulla Osta Ambientale)	480
5.	Richiesta d'integrazione della documentazione	481
6.	Richiesta di rettifica dell'istanza o delle dichiarazioni	481
7.	La proposta di modifiche al progetto	482
8.	Relazione tecnico-giuridica, qualificazione dell'intervento e proposta di provvedimento	483
9.	La conferenza di servizi	484
9.1.	L'uso della conferenza di servizi	484
9.2.	Le diverse tipologie di conferenza di servizi	486
9.3.	La disciplina della procedura	487
9.4.	La natura giuridica	492
10.	Provvedimento finale	493
10.1.	Caratteri generali	493
10.2.	Notifica del provvedimento	495
10.3.	La decorrenza dei termini ed il significato qualificato del silenzio	497

Art. 21 (R) *Intervento sostitutivo regionale* (a cura di ALDO RUSSO)

1.	Il procedimento di rilascio del permesso di costruire: rapporti tra fonti nell'ipotesi di silenzio della p.a. e altri aspetti problematici	500
2.	Il silenzio della p.a. nel procedimento di rilascio del permesso di costruire. L'originaria opzione del testo unico per il silenzio rifiuto	506
3.	Il decreto sviluppo e il silenzio assenso	510
4.	L'intervento sostitutivo regionale	514

Capo III. *Segnalazione certificata di inizio attività e denuncia di inizio attività* (Introduzione a cura di FIORENZO LIGUORI)

1.	Il modello settoriale e l'articolo 19: differenze, convergenze e problemi di coordinamento	519
2.	L'estensione dell'ambito applicativo	522
3.	La d.i.a. (oggi s.c.i.a.) edilizia principio dell'urbanistica	524
4.	Discrezionalità tecnica e produzione dell'effetto abilitante	525
5.	Gestione dei rischi e rendimento del modello procedimentale	526
6.	Autotutela e tutela delle parti	527

Art. 22 (L) *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività* [a cura di FRANCESCO DELFINO e PIERLUIGI MANTINI (§ 9.1.). L'aggiornamento è a cura di PIERLUIGI MANTINI]

1.	L'art. 22 del testo unico: considerazioni generali	537
----	--	-----

2.	Il comma 1 dell'art. 22: gli interventi realizzabili con d.i.a. « semplice » ora segnalazione certificata di inizio attività	541
3.	Il comma 1 dell'art. 22: la conformità degli interventi	544
4.	Il comma 2 dell'art. 22: le varianti a permessi di costruire	546
5.	Gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguibili con d.i.a. semplice (ora s.c.i.a.)	548
6.	Il comma 3 dell'art. 22: in particolare gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10, comma 1, lett. c)	552
7.	Il comma 3 dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. b)	553
	7.1. I piani attuativi ante l. n. 443/2001	555
	7.2. La relazione asseverata	556
8.	Il comma 3 dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. c)	557
9.	Il comma 4 dell'art. 22: la legislazione regionale	557
	9.1. Le innovazioni del c.d. decreto Sblocca Italia. Quadro sinottico	559
	9.2. La d.i.a. nella legislazione regionale	569
10.	Il comma 5 dell'art. 22: il contributo di costruzione	572
11.	Il comma 6 dell'art. 22: gli immobili sottoposti a tutela	576
12.	Il comma 7 dell'art. 22: la facoltatività della d.i.a.	578

Art. 23 (L-R) *Disciplina della denuncia di inizio attività* (a cura di SILVIA TUCCILLO)

1.	Premessa: i modelli di liberalizzazione edilizia dopo la conversione del d.l. cd. Sblocca Italia e l'ambito di applicazione dell'art. 23 del t.u. edilizia	581
2.	Il procedimento per il rilascio della denuncia di inizio di attività edilizia: soggetti, regole e termini	584
3.	La tutela delle parti	593
4.	Gli interventi su immobili vincolati	601

Art. 23 bis *Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori* (a cura di GIUSEPPINA MARI)

1.	Introduzione: la disciplina recata dall'art. 23-bis, commi 1-3	604
2.	Le modalità di acquisizione delle autorizzazioni preliminari alla s.c.i.a. ed alla c.i.a.	606
3.	L'art. 23-bis contribuisce all'interpretazione della disciplina recata dall'art. 23 t.u. edilizia per la super-d.i.a.	609
4.	Il ruolo dello sportello unico per l'edilizia: la gestione unitaria di un « procedimento di procedimenti »	612
5.	S.c.i.a. ed interventi ricadenti nelle zone omogenee A o assimilate. La s.c.i.a. differita	615

Art. 23 ter *Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante* (a cura di ROBERTO INVERNIZZI)

1.	Generalità; una norma problematica e di dubbia utilità	620
	1.1. Struttura, contesto, precedenti e fini della norma	620
	1.2. La norma nel quadro costituzionale della legislazione in materia di governo del territorio	621
2.	I mutamenti di destinazione d'uso contemplati dalla norma	625
	2.1. Oggetto della disciplina	625

2.2.	Il mutamento di destinazione « rilevante » e quello « non » rilevante	626
2.3.	Il mutamento di destinazione urbanisticamente rilevante	627
2.3.1.	Il rapporto problematico fra le macro categorie funzionali e la pianificazione	627
2.3.2.	Le macro categorie funzionali e il significato della ripartizione fra esse alla luce dei problemi posti dal comma 3 della disposizione	630
2.3.3.	Il discutibile criterio quantitativo discrezionale fra le categorie funzionali	633
3.	Il regime assentivo dei mutamenti di destinazione: rinvio	634

TITOLO III. *Agibilità degli edifici*

Capo I. Certificato di agibilità

Art. 24 (L) *Certificato di agibilità* (a cura di LUCIA IANNOTTA)

1.	Premessa	637
2.	Natura giuridica e funzione	638
3.	Rapporti tra prescrizioni urbanistiche e prescrizioni igienico-sanitarie	641
4.	Competenza al rilascio	644
5.	Interventi edilizi soggetti al rilascio del certificato di agibilità	645
6.	Legittimazione alla richiesta e sanzione amministrativa	646
7.	Onere di allegazione della dichiarazione per l'iscrizione catastale	647
8.	Agibilità parziale	648

Art. 25 (R) *Procedimento di rilascio del certificato di agibilità* (a cura di RICCARDO ROTIGLIANO)

1.	Premessa	650
2.	Presentazione della domanda	651
3.	Interessi da valutare ai fini del rilascio	652
4.	Silenzio-assenso	654
5.	Pendenza del termine e divieto di abitazione	656
6.	Mutamento di destinazione d'uso	656
7.	Mancanza del certificato e commerciabilità del bene	658

Art. 26 (L) *Dichiarazione di inagibilità* [a cura di MICHELA ZUCCHERETTI (§§ 1-3) e GIUSEPPINA MARI (§§ 4-6)]

1.	Premessa	660
2.	Potere di vigilanza	660
3.	Competenza	661
4.	Inagibilità e silenzio assenso. Inagibilità ai fini IMU	662
5.	Certificato di agibilità e ordine di sgombero	665
6.	Mutamento dell'uso dell'immobile	668

TITOLO IV. *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni*

Capo I. *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità*

Art. 27 (L) *Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia* (a cura di RICCARDO URSI. L'aggiornamento è a cura di ANNALaura LEONI)

1.	La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia	671
2.	L'organo competente	672
3.	L'ordine di demolizione	674
4.	L'ordine di sospensione dei lavori	677
5.	Le verifiche degli organi di polizia giudiziaria	681

Art. 28 (L) *Vigilanza su opere di amministrazioni statali* (a cura di RICCARDO URSI. L'aggiornamento è a cura di ANNALaura LEONI)

1.	La vigilanza sulla conformità urbanistica delle opere pubbliche statali . . .	682
----	---	-----

Art. 28 bis *Permesso di costruire convenzionato* (a cura di MARINA D'ORSOGNA)

1.	Inquadramento normativo e ambito di operatività dell'istituto	684
2.	I tratti caratterizzanti il permesso di costruire convenzionato	686

Art. 29 (L) *Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività* [a cura di GIORGIO PAGLIARI (§§ 1, 3, 5-7) e SOLVEIG COGLIANI (§§ 2, 4, 8)]

1.	Premessa	688
2.	Considerazioni generali	689
3.	L'estensione della responsabilità	695
4.	I caratteri ed i limiti della responsabilità	696
5.	La responsabilità penale ed amministrativa	698
6.	La responsabilità in caso di d.i.a.	700
7.	I soggetti responsabili: inquadramento delle singole figure	700
8.	I soggetti responsabili: considerazioni generali	702
	8.1. Il proprietario	703
	8.2. Il direttore dei lavori	706
	8.3. Il progettista	709

Capo II. *Sanzioni*

Art. 30 (L) *Lottizzazione abusiva* (a cura di PAOLO TANDA)

1.	Introduzione	714
2.	La lottizzazione abusiva negoziale: in particolare l'ipotesi di contratto preliminare di compravendita	717
3.	La lottizzazione abusiva materiale	721
4.	Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva	724
	4.1. La responsabilità penale del notaio	729

4.2.	La responsabilità penale del geometra	731
4.3.	La responsabilità penale dei soci di una società a responsabilità limitata	732
5.	Lottizzazione in difformità dall'autorizzazione o con autorizzazione illegittima	732
6.	Natura e consumazione	735
7.	Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite	737
8.	Sanatoria e condono	739
9.	La confisca urbanistica	742

Art. 31 (L) *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* (a cura di FRANCESCO VETRÒ)

1.	L'ordinanza di demolizione negli abusi edilizi: premesse di carattere generale	751
2.	L'ambito oggettivo di applicazione	753
	2.1. Interventi in assenza del permesso di costruire	753
	2.2. Interventi in totale difformità dal permesso	754
	2.3. Le variazioni essenziali	756
3.	Il procedimento sanzionatorio	757
	3.1. L'ambito applicativo ed i destinatari passivi	757
	3.2. La diffida e l'ingiunzione a demolire	759
	3.3. L'avviso di avvio del procedimento	761
4.	Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione	763
5.	Acquisizione al patrimonio comunale	765
6.	Gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità e loro acquisizione	766
7.	I commi 7, 8 e 9 dell'art. 31	767
8.	L'introduzione del comma 9-bis	768
9.	... e dei commi 4-bis, 4-ter e 4-quater	768

Art. 32 (L) *Determinazione delle variazioni essenziali* (a cura di GIORGIO PAGLIARI e DANIELA VIVA)

1.	Il rapporto tra l'illecito « variazioni essenziali » e quelli degli « interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire » e della « totale difformità »	771
2.	I profili di dubbia costituzionalità: la compatibilità dell'art. 32 in commento con i principi sulla competenza legislativa concorrente (art. 117, comma 3, Cost.)	773
	2.1. (<i>Segue</i>) La compatibilità delle previsioni dei primi due commi dell'art. 32 in commento con i principi sulla competenza legislativa concorrente (art. 117, comma 3, Cost.). Il problema delle leggi regionali anteriori rispetto all'entrata in vigore del t.u. dell'edilizia	775
	2.2. (<i>Segue</i>) La compatibilità con la competenza legislativa esclusiva dello Stato in materia di tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali (art. 117, comma 2, lett. s, Cost.)	777

2.3.	(Segue) La compatibilità rispetto alla competenza esclusiva statale in materia penale (art. 117, comma 2, lett. l, e 25, comma 2, Cost.) .	777
3.	Il problema dell'applicabilità immediata o meno dell'art. 32 in commento in carenza della legislazione regionale attuativa	778
3.1.	La questione dell'inquadramento delle fattispecie di variazioni essenziali nelle Regioni prive della legislazione in materia	780
4.	Il concetto di « variazione essenziale al progetto approvato ». Il problema dell'applicabilità agli interventi assentiti con d.i.a. ai sensi del comma 3 dell'art. 22 t.u. dell'edilizia. Le <i>condiciones iuris</i> imposte dal legislatore statale: 1) Il necessario ricorso di uno dei presupposti indicati dal comma 1 dell'art. 32 t.u. dell'edilizia	780
4.1.	(Segue) 2) L'esclusione delle variazioni riguardanti i locali c.d. strumentali (art. 32, comma 2, t.u. cit.). La legislazione regionale in materia	782
4.2.	(Segue) 3) La disciplina dei beni indicati nel comma 3 dell'articolo in commento: rinvio	784
5.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 1) Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968 (art. 31, comma 1, lett. a). Principi generali	784
5.1.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione delle Regioni a Statuto ordinario: breve <i>excursus</i>	787
5.2.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione delle regioni a statuto speciale: breve <i>excursus</i>	790
5.3.	Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standard urbanistici nella legislazione regionale: brevi considerazioni di sintesi. Il problema del mancato richiamo del comma 2 dell'art. 32 t.u. in esame	791
6.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 2) L'aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato (art. 32, comma 1, lett. b)	792
7.	Le singole fattispecie di variazione essenziale: 3) Le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza (art. 32, comma 1, lett. c)	794
7.1.	La legislazione regionale: breve <i>excursus</i>	797
7.2.	Le fattispecie delle variazioni essenziali: 3.1) Le modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza (art. 32, comma 1, lett. c): le modifiche sostanziali della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza	799
8.	Le singole fattispecie di variazione essenziale. Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito (art. 32, comma 1, lett. d). La legislazione regionale in materia	800
9.	La violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali (art. 32, comma 1, lett. e). Inquadramento della fattispecie. Analisi della legislazione regionale	801

10.	La qualificazione degli interventi costituenti variazione essenziale effettuati su immobili sottoposti a vincolo ai sensi del c.d. Codice Urbani ovvero su immobili ricadenti in parchi o in aree protette nazionali o regionali (art. 32, comma 3, t.u. dell'edilizia)	802
11.	Le sanzioni amministrative: cenni	804
12.	Le sanzioni penali: cenni	805

Art. 33 (L) *Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-6) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	Premessa	808
2.	L'ambito di applicazione	809
3.	Opere realizzate in assenza o totale difformità dal permesso di costruire	816
4.	Il regime repressivo: alternative fra demolizione e misura pecuniaria	817
4.1.	La natura ripristinatoria delle misure repressive	818
4.2.	La disciplina. I destinatari delle misure repressive	820
4.2.1.	Imprescrittibilità	822
4.2.2.	Retroattività	823
4.2.3.	La determinazione della misura pecuniaria	823
5.	L'esercizio del potere repressivo. Carattere obbligatorio e vincolato	825
5.1.	La comunicazione di avvio del procedimento	827
5.2.	La motivazione delle misure repressive	829
5.3.	(Segue) L'obbligo di motivare la scelta sanzionatoria effettuata. In particolare, l'impossibilità del ripristino	830
5.4.	Il contenuto dell'ordine di ripristino. In particolare, il termine per l'esecuzione dell'ordinanza comunale	832
5.5.	Competenza ad emettere la misura repressiva	834
6.	Il regime speciale per gli immobili vincolati e per quelli compresi nelle zone «A» di cui al d.m. 2 aprile 1968, n. 1444	835

Art. 34 (L) *Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-4) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	Premessa	839
2.	La parziale difformità come categoria residuale di abuso	840
3.	Il regime repressivo: alternative fra demolizione e misura pecuniaria	843
3.1.	L'accertamento della possibilità della demolizione	845
4.	Il procedimento sanzionatorio	847
4.1.	L'ordine di demolire	848
4.2.	La misura pecuniaria	850

Art. 35 (L) *Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'ambito applicativo della norma. Opere di amministrazioni non statali e opere di privati su suolo pubblico	854
2.	Il regime repressivo: la misura ripristinatoria	858
3.	Il ruolo delle amministrazioni proprietarie. I poteri di autotutela esecutiva	860

Art. 36 (L) *Accertamento di conformità* (a cura di FABIO SAITTA)

1.	La sanatoria prima della l. n. 47/1985	863
2.	La sanatoria per accertamento di conformità <i>ex art.</i> 13 l. n. 47/1985: natura, oggetto ed effetti	865
3.	La « doppia conformità » e la c.d. « sanatoria giurisprudenziale »	869
4.	La c.d. « sanatoria giurisprudenziale » alla luce del nuovo dettato dell'art. 36 del t.u	871
5.	La sanatoria per accertamento: soggetti legittimati; presupposti e condizioni	874
6.	(Segue) Termini, modalità ed oneri; effetti amministrativi e penali	877

Art. 37 (L) *Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'ambito oggettivo della fattispecie: abusi formali e abusi sostanziali	885
1.1.	Tardività, carenza o divergenza dalla denuncia	888
2.	Il regime sanzionatorio: la misura pecuniaria (rinvio)	889
2.1.	Accertamento di conformità e sanatoria	891
2.2.	L'irrelevanza penale della fattispecie	893
3.	Il regime repressivo per immobili sottoposti a tutela speciale	894

Art. 38 (L) *Interventi eseguiti in base a permesso annullato* (a cura di ROBERTO LEONARDI e MASSIMO OCCHIENA)

1.	Premessa	899
2.	Il potere di annullamento d'ufficio nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale anteriore alla novella della l. n. 241/1990	900
3.	Il potere di annullamento d'ufficio di un permesso di costruire: dottrina e giurisprudenza a confronto con l'art. 21- <i>nonies</i> , l. n. 241/1990	909
4.	L'annullamento d'ufficio nel prisma dell'art. 21- <i>octies</i> , l. n. 241/1990	914
5.	L'art. 38 del t.u. edilizia: considerazioni preliminari e comparazione con la disciplina posta dalla l. n. 47/1985	916
6.	Confronto tra il regime sanzionatorio <i>ex art.</i> 38 e quello <i>ex art.</i> 31 del testo unico	917
7.	L'annullamento del permesso di costruire per vizi delle procedure e la loro rimozione	919
8.	L'annullamento del permesso di costruire per vizi sostanziali: la restituzione in pristino e la sanzione pecuniaria	922
9.	L'accertamento dell'inesistenza dei presupposti per l'applicazione della d.i.a. e la conseguente decisione del comune tra rimozione dei vizi e irrogazione delle sanzioni	923
10.	La competenza dirigenziale	924

Art. 39 (L) *Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione* (a cura di PIER LUIGI PORTALURI)

1.	La formazione della norma	926
2.	Profili soggettivi	927
3.	Il procedimento	929
4.	I presupposti	931
5.	Annullamento e d.i.a.	933

Art. 40 (L) *Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-3) e PAOLO STELLA RICHTER (§§ 1)]

1.	I caratteri del potere sanzionatorio regionale	935
2.	Le fattispecie abusive formali e sostanziali	938
3.	Il procedimento e il regime repressivo	939

Art. 41 (L) *Demolizione di opere abusive* [a cura di CHRISTIAN IAIONE (§§ 2-4) e PAOLO STELLA RICHTER (§ 1)]

1.	L'esecuzione d'ufficio della demolizione	943
2.	La competenza e il procedimento	945
3.	L'affidamento dei lavori di demolizione. In particolare, la scelta del contraente privato	948
4.	La illegittimità costituzionale dell'art. 41 t.u. edilizia e i suoi effetti	951

Art. 42 (L) *Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione* (a cura di UMBERTO BUIANI)

1.	Funzione e struttura della obbligazione per ritardato pagamento del contributo di costruzione	956
2.	Limiti alla competenza legislativa regionale	957
3.	Il pagamento rateizzato del contributo di costruzione	957
3.1.	L'oggetto della fideiussione prestata a garanzia del pagamento rateizzato del contributo di costruzione	957
3.2.	La fideiussione a garanzia del pagamento del contributo di concessione e la condotta della Amministrazione	958
3.3.	Inadempimento ed escussione della fideiussione a garanzia del credito	959
3.4.	La soluzione della legislazione Toscana	960
4.	Inapplicabilità di sanzioni edilizie e penali in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di costruzione	960
5.	Il termine di prescrizione del diritto dell'Amministrazione a ricevere il pagamento della sanzione	961
6.	La giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo	962

Art. 43 (L) *Riscossione* (a cura di UMBERTO BUIANI)

1.	Le modifiche alla norma di cui all'art. 16 l. n. 47/1985 e la questione della normativa applicabile	963
2.	La giurisdizione per le controversie relative alla fase di riscossione	964

Art. 44 (L) Sanzioni penali (a cura di VITO POLI)

1.	I reati urbanistici nel sistema penale	968
1.1.	Il quadro normativo previgente	968
1.2.	Le attività edilizie soggette al regime concessorio	969
1.3.	Le novità del t.u	972
1.4.	L'area del penalmente rilevante	973
1.4.1.	Estraneità delle sanzioni penali agli interventi effettuati in violazione degli obblighi di d.i.a	973
1.4.1.1.	Manufatti precari. Depositi, scavi e movimento terra. Verande (tettoie, pergolati e pensiline). Campeggi e case mobili	979
1.4.2.	Attività non soggetta a titoli edilizi	982
1.4.3.	Permesso di costruire imposto da norme regionali. Mutamento di destinazione d'uso	983
1.4.4.	Pertinenze	986
1.4.5.	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni	986
1.4.6.	La c.d. legge obbiettivo (l. n. 443/2001) e successivi interventi di semplificazione	987
1.4.7.	L'installazione di infrastrutture per telecomunicazioni e di impianti energetici da fonti rinnovabili	996
1.5.	La successione di norme incriminatrici e il differimento dell'entrata in vigore del t.u. edilizia	998
1.6.	Aspetti di costituzionalità	1000
1.7.	Autonomia dei reati urbanistici rispetto a quelli in materia ambientale, paesaggistica, culturale, e nel settore delle norme tecniche di edilizia	1002
1.8.	Gli interessi penalmente protetti	1004
2.	Aspetti generali del nuovo sistema penale urbanistico	1005
2.1.	Rapporti con altri reati: falso, abuso d'ufficio, truffa e violazione di sigilli	1005
2.1.1.	Falso	1005
2.1.2.	Abuso d'ufficio	1008
2.1.3.	Truffa	1010
2.1.4.	Violazione di sigilli	1011
2.2.	Soggetti responsabili	1011
2.3.	Inconfigurabilità del tentativo. Permanenza del reato di costruzione abusiva	1014
2.4.	Elemento psicologico del reato, esimenti, cause di giustificazione e non punibilità	1016
2.5.	Varianti in corso d'opera	1020
2.6.	Pertinenze	1021
2.7.	Inizio lavori	1024
3.	I singoli reati	1024
3.1.	Rapporti fra le quattro ipotesi di reato previste dall'art. 44 t.u. edilizia	1024
3.2.	L'art. 44 lett. a)	1025
3.2.1.	Responsabilità dei funzionari	1025
3.2.2.	Casistica	1026

3.3.	L'art. 44 lett. <i>b</i>)	1027
	3.3.1. Necessità del permesso formale di costruzione	1030
	3.3.1.1. Decisione finale in sede di conferenza di servizi. Determinazioni dello sportello unico	1030
	3.3.2. Buona fede del funzionario per la promessa di rilascio del permesso	1031
	3.3.3. Efficacia del titolo edilizio	1031
	3.3.4. Costruzioni difformi dal permesso di costruire	1034
	3.3.5. Il mutamento di destinazione d'uso	1035
	3.3.6. I poteri del giudice penale in ordine all'accertamento della esistenza e validità del permesso di costruire	1036
3.4.	L'art. 44 lett. <i>c</i>)	1038
	3.4.1. La lottizzazione materiale	1041
	3.4.2. La lottizzazione negoziale	1044
	3.4.3. La confisca dei terreni e la sanatoria della lottizzazione abusiva	1046
	3.4.4. Permanenza del reato di lottizzazione abusiva. Prescrizione	1054
	3.4.5. Soggetti responsabili: notai, parti contraenti, tecnici, eredi	1055
3.5.	Lavori abusivi in zone vincolate	1059
4.	Recidiva, prescrizione e amnistia del reato di costruzione abusiva	1060
	4.1. Recidiva	1060
	4.2. Prescrizione	1061
	4.2.1. Le modifiche al regime generale della prescrizione	1061
	4.2.2. I termini di prescrizione dei reati previsti dall'art. 44	1062
	4.2.3. Sospensione, decorrenza e onere probatorio della prescrizione	1062
	4.2.4. Effetti della prescrizione sull'ordine di demolizione	1063
	4.3. Amnistia	1063
5.	Profili processuali penali	1064
	5.1. Sequestro penale	1064
	5.1.1. Rapporti con la confisca	1064
	5.1.2. Intervento dei VV.UU	1064
	5.1.3. Presupposti e ambito applicativo del sequestro preventivo	1064
	5.1.4. Effetti della domanda di condono	1067
	5.1.5. Dissequestro, revoca parziale e restituzione	1067
	5.1.6. Garanzie del sequestro preventivo	1068
	5.1.7. Custodia del bene sequestrato	1070
	5.1.8. Sequestro probatorio	1070
	5.1.9. Sequestro amministrativo	1070
	5.2. Costituzione di parte civile, risarcimento del danno e intervento delle associazioni ambientaliste nel giudizio penale	1071
	5.3. Ordine di demolizione irrogato dal giudice: natura giuridica e presupposti legali	1075
	5.3.1. Conseguenze sul piano della disciplina processuale	1077
	5.3.1.1. Revoca	1077
	5.3.1.2. Irrogabilità in Appello e Cassazione	1079

5.3.1.3.	Rettificazione	1079
5.3.1.4.	Prova della avvenuta demolizione	1079
5.3.1.5.	Rapporti con il sequestro e la confisca	1080
5.3.1.6.	Non impugnabilità dell'ordine davanti al giudice amministrativo	1081
5.3.1.7.	Notificazione al difensore	1081
5.3.1.8.	Questioni di costituzionalità	1081
5.3.2.	Ordine di demolizione, sentenza di patteggiamento e decreto penale di condanna	1081
5.3.3.	Ordine di demolizione e sospensione condizionale della pena	1082
5.3.4.	Esecuzione dell'ordine di demolizione	1085
5.3.4.1.	Organo competente e contenuto dell'ordine demolitorio	1085
5.3.4.2.	Cause ostative all'esecuzione dell'ordine demolitorio. Sospensione della esecuzione	1088
5.3.5.	Ordine di demolizione e affidamento in prova al servizio sociale	1092

Art. 45 *Norme relative all'azione penale* (a cura di VITO POLI)

1.	Premessa	1094
1.1.	La doppia conformità	1094
2.	La sospensione dell'azione penale	1095
2.1.	Doverosità	1095
2.2.	Durata della sospensione. Inconfigurabilità di una pregiudiziale amministrativa	1095
2.3.	Ambito oggettivo	1097
2.4.	Fissazione dell'udienza amministrativa	1097
3.	Il permesso di costruire in sanatoria	1098
3.1.	Finalità e natura giuridica	1098
3.2.	Effetti oggettivi	1100
3.3.	Effetti soggettivi	1101
3.4.	Condizioni d'efficacia	1101
3.5.	Controllo del giudice penale	1101

Art. 46 (L) *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985* (a cura di GAETANO DI GIOVINE)

1.	Generalità. Inquadramento sistematico della norma. I rapporti tra l'art. 46 d.lg. 380/2001 e la normativa edilizia. La validità degli atti giuridici relativi ad edifici	1103
2.	L'ambito di applicazione	1109
3.	La validità degli atti relativi ad edifici oggetto di interventi eseguiti in base a permesso annullato	1114
4.	La tutela dei terzi titolari di diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti	1115
5.	La conferma degli atti nulli	1115

6.	Gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali	1116
----	--	------

Art. 47 (L) *Sanzioni a carico dei notai* (a cura di ANTONIO ARENIELLO)

1.	Portata della norma	1118
2.	Esimente	1120

Art. 48 (L) *Aziende erogatrici di servizi pubblici* (a cura di ANDREA BARLETTA)

1.	Premessa. I precedenti normativi	1125
2.	La questione dell'individuazione dei servizi pubblici oggetto del divieto di erogazione.	1126
3.	Opere edilizie oggetto del divieto e delimitazione degli obblighi dei funzionari delle aziende erogatrici dei servizi pubblici	1127
4.	(Segue) Fattispecie in tema di applicazione del divieto di erogazione di servizi pubblici	1128
5.	Situazioni contemplate dalla disposizione e obblighi del richiedente il servizio	1130
6.	Le sanzioni: <i>a</i>) la nullità del contratto	1132
	6.1. (Segue) <i>b</i>) la sanzione a carico del funzionario dell'azienda di servizi pubblici	1132
7.	Il comma 3-ter e l'obbligo di comunicazione al Sindaco delle richieste di allaccio ai pubblici servizi	1134

Capo III. Disposizioni fiscali (a cura di CARLO PENNAROLA)

Art. 49 (L) *Disposizioni fiscali*

1.	Premessa	1136
2.	Fattispecie e natura di abuso edilizio: sua rilevanza ai fini tributari	1137
3.	Particolari fattispecie di abusi edilizi	1139
4.	Conseguenze fiscali dell'abuso edilizio	1143
5.	La segnalazione dell'abuso edilizio da parte del comune all'amministrazione finanziaria	1146
6.	La prescrizione del diritto dell'amministrazione finanziaria al recupero delle imposte dovute in misura ordinaria	1148
7.	Azioni di danno nei confronti del committente da parte dei suoi aventi causa	1151

Art. 50 (L) *Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria*

1.	La sanatoria edilizia e i suoi effetti sulla avvenuta revoca delle agevolazioni tributarie. <i>a</i>) Effetti della sanatoria; <i>b</i>) Efficacia <i>ex tunc</i> della sanatoria . . .	1156
2.	La provvisoria concessione delle agevolazioni fiscali in pendenza della domanda di sanatoria edilizia. <i>a</i>) Acquisto di prima casa: imposte di registro, ipotecarie e catastali; <i>b</i>) Acquisto prima casa in regime di I.v.a.; <i>c</i>) Determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), di fabbricato in costruzione ma dichiarato in catasto; <i>d</i>) Effetti del rilascio del permesso in sanatoria	1158

Art. 51 (L) *Finanziamenti pubblici e sanatoria*

1.	Violazioni edilizie. Immobili edificati in zone alluvionali e sismiche	1166
----	--	------

**PARTE II
NORMATIVA TECNICA
PER L'EDILIZIA**

(Omissis)

**PARTE III
DISPOSIZIONI FINALI**

Capo I. Disposizioni finali

Art. 136 (L) *Abrogazioni* [a cura di MAURA CARTA (§§ 1-4) e ANDREA BARLETTA (§§ 5-6)]

1.	Qualche osservazione sul fenomeno abrogativo	1172
2.	L'abrogazione esplicita nel testo unico	1174
3.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 20, comma 4, l. n. 59/1997	1175
3.1.	Art. 136, comma 1	1176
4.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 7, l. n. 50/1999: art. 136, comma 2	1177
4.1.	Giurisprudenza in materia di entrata in vigore del testo unico dell'edilizia	1177
5.	Entrata in vigore e proroga del testo unico	1178
6.	<i>(Segue)</i> Conseguenze ed effetti	1180

Art. 137 (L) Norme che rimangono in vigore (a cura di MAURA CARTA)

1.	I rapporti con la normativa regionale	1185
2.	Breve esame dei commi 1, 2 e 3	1185

APPENDICE NORMATIVA

D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. — <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (Testo A)</i> (G.U. 20 ottobre 2001, n. 245, suppl. ord. n. 239)	1189
--	------

Indice analitico	1253
----------------------------	------