

# 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 M. BONINI-A. RUSSO)

1.	I testi unici: una breve ricostruzione . . . . .	4
1.1.	La natura giuridica . . . . .	5
1.2.	La tipologia. . . . .	7
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 recenti osservate alla luce del fenomeno della cd. « 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 R. FERRARA-R. LOMBARDI)

1.	Dall'“urbanistica” al “governo del territorio”: la compatibilità costituzionale dell'art. 2, comma 1, del d.P.R. n. 380/2001 sul versante delle competenze legislative tra Stato e regioni . . . . .	25
2.	Il limite dei “principi fondamentali” della legislazione statale alla potestà legislativa concorrente delle regioni. Il problema della normativa statale “cedevole” di dettaglio. La regolamentazione della materia dell'edilizia nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano. . . . .	30
3.	La disciplina dell'edilizia sul versante dei rapporti regioni-Enti locali . . . . .	36

**Art. 3 (L)** *Definizione degli interventi edilizi* (l. 5 agosto 1978, n. 457, art. 31) (a cura di S. ANTONIAZZI-G. LEONE-G. MAIONE-A. PARISI)

1.	Interventi edilizi: definizioni e qualificazione. L'elenco delle tipologie . . . . .	41
----	--	----

2.	Manutenzione ordinaria . . . . .	42
2.1.	Nozione . . . . .	42
2.2.	Casistica. Regime applicabile: attività libera . . . . .	43
3.	Manutenzione straordinaria. . . . .	44
3.1.	Nozione . . . . .	44
3.2.	Casistica e caratteri differenziali . . . . .	45
4.	Restauro e risanamento conservativo . . . . .	48
4.1.	Nozione . . . . .	48
4.2.	Casistica e caratteri differenziali . . . . .	49
4.3.	Disciplina per i beni sottoposti a vincolo. Specialità della nozione (art. 29 del d.lg. n. 41/2004). Effetti . . . . .	52
5.	Autonomo regime delle c.d. opere interne. . . . .	52
6.	Volumi tecnici ed esenzione dal computo della volumetria ammissibile. Nozione e limiti . . . . .	54
7.	La ristrutturazione edilizia . . . . .	55
7.1.	Nozione . . . . .	55
7.2.	I titoli abilitativi . . . . .	57
7.3.	Casistica e criteri di individuazione della ristrutturazione edilizia . . . . .	59
7.4.	Elementi di distinzione della ristrutturazione edilizia . . . . .	62
7.5.	L'ipotesi di demolizione e ricostruzione. La circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174 . . . . .	65
7.6.	La circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 7 dicembre 2005, n. 2699 . . . . .	70
7.7.	La ristrutturazione edilizia nella Regione Emilia Romagna (l. rg. 25 novembre 2002, n. 31) . . . . .	71
8.	Interventi di nuova costruzione . . . . .	72
8.1.	Rilevanza e nozione. . . . .	72
8.2.	Casistica e criteri di individuazione della nuova costruzione . . . . .	73
8.3.	Trasformazione del territorio e carico urbanistico. La fattispecie delle antenne e le infrastrutture di reti di comunicazioni (d.lg. n. 259/2003) . . . . .	75
8.4.	(Segue) Precarietà: caratteri ed effetti . . . . .	79
8.5.	Pertinenza: nozione e limiti . . . . .	80
9.	Ristrutturazione urbanistica. . . . .	82
10.	Prevalenza sulle disposizioni locali e forza derogatoria delle definizioni . . . . .	82
11.	Legislazione regionale . . . . .	83

**Art. 4 (L) *Regolamenti edilizi comunali*** (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 33) (a cura di S. BELLOMIA-F. CINTIOLI)

1.	Il regolamento edilizio nel sistema delle fonti . . . . .	87
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 . . . . .	87
1.2.	Il regolamento edilizio nel t.u. edilizia . . . . .	91
1.3.	Il regolamento edilizio e la riforma costituzionale del titolo V . . . . .	93
1.4.	(Segue) Il potere regolamentare degli enti locali. . . . .	94
1.5.	(Segue) I limiti della potestà legislativa statale in tema di regolamento edilizio. . . . .	97
2.	Il regolamento edilizio come atto normativo. Contenuto e rapporto con le Norme Tecniche di Attuazione . . . . .	98

3.	Il procedimento di formazione del regolamento edilizio . . . . .	104
4.	Regolamento edilizio, codice civile e rapporti privati . . . . .	108
5.	La tutela giurisdizionale. Annullamento e disapplicazione del regolamento . . . . .	112
6.	Origini della Commissione edilizia e fonti di disciplina. Dalla obbligatorietà del parere alla facoltatività dell'organo . . . . .	114
7.	Definizione della Commissione edilizia, sua natura e sua composizione . . . . .	116
8.	Funzioni. . . . .	118
9.	La comunicazione del parere della Commissione edilizia e la sua impugnabilità . . . . .	119

**Art. 5 (R)** *Sportello unico per l'edilizia* (d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 1, 2, 3, 4, 5 e 6, convertito dalla l. 4 dicembre 1993, n. 493; art. 220, R.D. 27 luglio 1934, n. 1265) (a cura di M.R. SPASIANO)

1.	Finalità dello sportello unico per l'edilizia (s.u.e.) . . . . .	123
2.	Rango regolamentare della disposizione . . . . .	124
3.	Profili funzionali. . . . .	126
4.	Sportello unico per l'edilizia e conferenza di servizi . . . . .	129
5.	Confronto tra la disciplina dello sportello unico per l'edilizia e quella dello sportello unico per le attività produttive . . . . .	131
6.	La legislazione regionale in tema di sportello unico per l'edilizia e talune esperienze comunali . . . . .	133

TITOLO II. *Titoli abilitativi*

Capo I. Disposizioni generali

**Art. 6 (L)** *Attività edilizia libera* (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 9 lett. c); l. 9 gennaio 1989, n. 13, art. 7, commi 1 e 2; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, art. 7, comma 4, convertito in l. 25 marzo 1982, n. 94) (a cura di E. BOSCOLO)

1.	Premessa. Attività edificatoria libera e pienezza del diritto di proprietà . . . . .	138
2.	Le singole fattispecie di attività libera . . . . .	141
3.	La manutenzione ordinaria . . . . .	141
4.	Le opere volte all'eliminazione di barriere architettoniche . . . . .	142
5.	Gli interventi di ricerca nel sottosuolo . . . . .	143
6.	La questione della esaustività della norma: configurabilità di attività libere non tipizzate . . . . .	144
7.	Riflessi sui poteri legislativi regionali . . . . .	146

**Art. 7 (L)** *Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni* (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, art. 34; d.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, art. 81; d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383; d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 16, convertito, con modificazioni, dalla l. 4 dicembre 1993, n. 493) (a cura di C. CELONE)

1.	Il regime urbanistico ed edilizio delle opere pubbliche. Considerazioni di carattere generale . . . . .	149
2.	Opere da realizzare per mezzo di accordi tra le pubbliche amministrazioni (lett. a). . . . .	152

3.	Opere statali e di interesse statale (lett. <i>b</i> ) . . . . .	156
4.	Opere pubbliche deliberate dal consiglio o dalla giunta comunale (lett. <i>c</i> ). . . . .	164
<b>Art. 8 (L)</b> <i>Attività edilizia dei privati su aree demaniali</i> (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 3) (a cura di C. CELONE)		
1.	Profili urbanistici ed edilizi dei beni demaniali. Considerazioni generali. . . . .	167
2.	Il regime edilizio delle opere private sulle aree demaniali . . . . .	172
3.	In particolare: l'edilizia privata sul demanio costiero . . . . .	173
	3.1. Concessione demaniale marittima e permesso di costruire. Dalla legge urbanistica del '42 alla legge ponte del '67 . . . . .	173
	3.2. Il carattere pregiudiziale della concessione demaniale rispetto al permesso edilizio . . . . .	175
	3.3. Il carattere autonomo e preventivo dell'autorizzazione paesaggistica rispetto al permesso di costruire e agli altri titoli legittimanti l'intervento edilizio. . . . .	177
<b>Art. 9 (L)</b> <i>Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica</i> (l. n. 10 del 1977, art. 4, ultimo comma; l. n. 457/1978, art. 27, ultimo comma) (a cura di R. INVERNIZZI)		
1.	Generalità. . . . .	181
	1.1. La <i>ratio</i> della disciplina. . . . .	181
	1.2. La necessaria temporaneità della disciplina . . . . .	182
	1.3. L'eshaustività della disciplina. . . . .	184
	1.4. Discrezionalità, procedimento, tutela giurisdizionale . . . . .	184
	1.5. Il potenziale rilievo indennitario della norma. . . . .	185
2.	Il comma 1 . . . . .	186
	2.1. Impostazione e rapporto con la legislazione regionale. . . . .	186
	2.2. I presupposti applicativi: la carenza di pianificazione generale . . . . .	187
	2.2.1. ( <i>Segue</i> ) Fattispecie assimilate, la decadenza di vincoli espropriativi o preordinati alla espropriazione. . . . .	188
	2.2.2. ( <i>Segue</i> ) La natura del vincolo decaduto; la mancata pianificazione attuativa. . . . .	191
	2.2.3. ( <i>Segue</i> ) Le altre fattispecie di applicazione dell'art. 9 . . . . .	193
	2.3. La perimetrazione del centro abitato . . . . .	194
	2.4. La disciplina applicabile nei centri abitati (rinvio) . . . . .	195
	2.5. L'edificazione fuori dai centri abitati: insediamenti residenziali e insediamenti produttivi. . . . .	196
	2.5.1. ( <i>Segue</i> ) I limiti all'edificazione residenziale. . . . .	198
	2.5.2. ( <i>Segue</i> ) Limiti all'edificazione produttiva . . . . .	199
	2.5.3. ( <i>Segue</i> ) Limiti ulteriori . . . . .	200
	2.5.4. ( <i>Segue</i> ) Il raccordo con il restante territorio comunale e le opere urbanizzative. . . . .	200
	2.6. L'art. 4 della l. n. 291/1971 . . . . .	202
3.	Il comma 2: in generale . . . . .	202
	3.1. ( <i>Segue</i> ) La disciplina. . . . .	205

Capo II. Permessi di costruire

Sezione I. Nozione e caratteristiche

**Art. 10 (L)** *Interventi subordinati a permesso di costruire* (l. n. 10 del 1977, art. 1; l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 25, comma 4) (a cura di R. LOMBARDI-M.A. SANDULLI)

1.	Art. 10, comma 1 (rinvio) . . . . .	206
2.	Il regime dei mutamenti di destinazione d'uso . . . . .	207
3.	La legittimità della legislazione regionale in relazione al problema della scelta dei titoli abilitativi ad edificare . . . . .	209

**Art. 11 (L)** *Caratteristiche del permesso di costruire* (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 1, 2 e 6; l. 23 dicembre 1994, n. 724, art. 39, comma 2, come sostituito dall'art. 2, comma 37, della l. 23 dicembre 1996, n. 662) (a cura di A. BERRA-R. DAMONTE)

1.	Premessa . . . . .	217
2.	Il proprietario dell'immobile . . . . .	217
3.	Gli altri aventi titolo. . . . .	220
	3.1. Il rappresentante del proprietario ed il contitolare del diritto dominicale. . . . .	220
	3.2. Il superficiario, l'usufruttuario, l'enfiteuta ed il titolare del diritto d'uso e di abitazione . . . . .	222
	3.3. Il promissario acquirente dell'immobile . . . . .	224
	3.4. Ulteriori aventi titolo . . . . .	225
4.	L'irrevocabilità e la trasferibilità del permesso di costruire . . . . .	228
5.	I diritti dei terzi . . . . .	230

**Art. 12 (L)** *Presupposti per il rilascio del permesso di costruire* (art. 4, comma 1, l. n. 10/1977; art. 31, comma 4, l. n. 1150/1942; articolo unico l. 3 novembre 1952, n. 1902) (a cura di P. FALCONE-G. MARI-M. LIPARI)

1.	Premessa . . . . .	233
2.	I parametri per il rilascio del permesso: le norme di riferimento . . . . .	233
3.	Sul carattere vincolato e non discrezionale del provvedimento . . . . .	235
4.	L'autonomia del procedimento edilizio; gli interessi curati dall'amministrazione . . . . .	236
5.	La deroga alle disposizioni vigenti: rinvio . . . . .	238
6.	Le opere di urbanizzazione primaria . . . . .	239
7.	Le finalità della norma: edilizia e sviluppo del territorio . . . . .	239
	7.1. Aspetti procedurali: il momento di assunzione dell'impegno . . . . .	241
	7.2. La mancanza della pianificazione di dettaglio . . . . .	242
	7.3. L'efficacia soggettiva dell'obbligo. . . . .	243
	7.4. Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione e principi comunitari a tutela della concorrenza . . . . .	244
8.	Sospensione di ogni determinazione sulla domanda di permesso di costruire . . . . .	246
	8.1. Natura, funzione e procedimento . . . . .	246
	8.2. Istanza di permesso. . . . .	249
	8.3. Contrasto con le nuove previsioni urbanistiche . . . . .	253
	8.4. Individuazione dei piani. . . . .	254

8.5. Adozione ed approvazione . . . . .	256
8.6. Termine d'efficacia . . . . .	257
8.7. Tutela giurisdizionale . . . . .	260
9. Misura di salvaguardia regionale. . . . .	261

**Art. 13 (L)** *Competenza al rilascio del permesso di costruire* (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, comma 1; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, art. 107 e 109; l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-*quater*) (a cura di M. LIPARI-G. MARI)

1. La competenza e gli enti locali . . . . .	266
1.1. La distinzione politica-gestione . . . . .	266
1.2. La l. n. 142/1990 e i contrasti interpretativi . . . . .	266
2. Il rafforzamento delle competenze regionali. . . . .	267
3. Il coordinamento sistematico con l'art. 107 t.u. enti locali . . . . .	268
4. La competenza dirigenziale generalizzata in materia edilizia. . . . .	269
5. I comuni privi di personale con qualifica dirigenziale . . . . .	269
6. Competenza al provvedimento finale e struttura organizzativa del procedimento . . . . .	270
7. Il riesame del provvedimento. . . . .	271
8. Il potere sostitutivo regionale. . . . .	271

**Art. 14 (L)** *Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici* (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-*quater*, introdotto dall'art. 16 della l. 6 agosto 1967, n. 765; d.lg. n. 267/2000, art. 42, comma 2, lett. b); l. 21 dicembre 1955, n. 1357, art. 3) (a cura di M. CALABRÒ)

1. Premessa . . . . .	273
2. Presupposti del rilascio del permesso di costruire in deroga . . . . .	275
3. Caratteri del permesso di costruire in deroga e ambito di applicazione . . . . .	279
4. Qualifica di edificio di interesse pubblico. Casistica giurisprudenziale . . . . .	283
5. Permesso di costruire in deroga e terzi interessati . . . . .	287

**Art. 15 (R)** *Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire* (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 4, commi 3, 4 e 5; l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 31, comma 11) (a cura di R. DE NICTOLIS)

1. Durata del permesso di costruire: termine iniziale e finale . . . . .	290
2. Nozione di inizio dei lavori . . . . .	292
3. Nozione di ultimazione dei lavori . . . . .	293
4. Durata del permesso di costruire: decadenza . . . . .	294
5. Decadenza per decorso del termine e cause impeditive . . . . .	295
6. Necessità o meno di un provvedimento di decadenza e natura giuridica, dichiarativa o costitutiva, di tale provvedimento . . . . .	297
7. Momento in cui può essere pronunciata la decadenza. . . . .	300
8. Onere della prova e istruttoria . . . . .	301
9. Durata del permesso di costruire: proroga e nuovo titolo abilitativo . . . . .	301
10. Decadenza per sopravvenienze urbanistiche. . . . .	303
11. Disciplina regionale. . . . .	304

Sezione II. Contributo di costruzione

<b>Art. 16 (L)</b>	<i>Contributo per il rilascio del permesso di costruire</i> (l. 28 gennaio 1977, n. 10, artt. 3; 5, comma 1; 6, commi 1, 4 e 5; 11; l. 5 agosto 1978, n. 457, art. 47; l. 24 dicembre 1993, n. 537, art. 7; l. 29 settembre 1964, n. 847, articoli 1, comma 1, lettere b) e c), e 4; l. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 44; l. 11 marzo 1988, n. 67, art. 17; d.lg. 5 febbraio 1997, n. 22, art. 58, comma 1; l. 23 dicembre 1998, n. 448, art. 61, comma 2) (a cura di A.L. FERRARIO)	
1.	Natura della quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione e della quota commisurata al costo di costruzione . . . . .	309
2.	Controversie relative al contributo. Impugnazione degli atti relativi alla quantificazione del contributo. . . . .	310
3.	Ripetibilità del contributo in caso di mancata realizzazione delle opere. Prescrizione del diritto alla percezione del contributo da parte del comune . . . . .	311
4.	Esecuzione di opere a scomputo della quota di contributo per oneri di urbanizzazione . . . . .	313
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. 163/2006 . . . . .	314
6.	Momento di riferimento per la quantificazione del contributo e modalità di versamento. Disciplina nel caso di sanatoria straordinaria . . . . .	315
7.	Quantificazione degli oneri di urbanizzazione e tabelle parametriche . . . . .	316
8.	Inerzia regionale nella determinazione delle tabelle e potere provvisorio dei comuni . . . . .	318
9.	Determinazione del costo di costruzione, aggiornamento e misura del contributo sul costo di costruzione per i nuovi edifici. Discipline regionali . . . . .	318
10.	Determinazione del costo di costruzione e misura del contributo sul costo di costruzione per gli interventi sull'esistente. Sintesi delle discipline regionali . . . . .	319
<b>Art. 17 (L)</b>	<i>Riduzione o esonero dal contributo di costruzione</i> (l. 28 gennaio 1977, n. 10, articoli 7, comma 1; 9; d.l. 23 gennaio 1982, n. 9, articoli 7 e 9, convertito in l. 25 marzo 1982, n. 94; l. 24 marzo 1989, n. 122, art. 11; l. 9 gennaio 1991, n. 10, art. 26, comma 1; l. n. 662/1996, art. 2, comma 60) (a cura di A.L. FERRARIO)	
1.	Le previsioni del comma 1 e del comma 2. L'edilizia convenzionata: rinvio. La realizzazione della prima abitazione . . . . .	321
2.	Tipologie di esenzione . . . . .	322
2.1.	Interventi in zona agricola . . . . .	322
2.2.	Ristrutturazione e ampliamento edifici unifamiliari . . . . .	323
2.3.	Realizzazione di opere pubbliche e opere di urbanizzazione . . . . .	324
2.4.	Interventi a seguito di pubbliche calamità e di recupero energetico . . . . .	327
<b>Art. 18 (L)</b>	<i>Convenzione-tipo</i> (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 8; l. 17 febbraio 1992, n. 179, art. 23, comma 6) (a cura di A.L. FERRARIO)	
1.	Scopo della norma e convenzioni . . . . .	328

**Art. 19 (L)** *Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza* (l. 28 gennaio 1977, n. 10, art. 10) (a cura di S. GESUÈ-M.C. MINIERI)

1. Premessa . . . . .	330
2. L'individuazione degli edifici a destinazione industriale e la sottile differenza con quelli adibiti ad attività commerciale . . . . .	330
3. La commisurazione del c.d. onere ecologico . . . . .	333
4. La destinazione turistica e direzionale . . . . .	334
5. Il mutamento di destinazione d'uso quale presupposto per l'integrazione della classe contributiva . . . . .	335

*Sezione III. Procedimento*

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

1. Domanda per il rilascio del permesso di costruire . . . . .	338
1.1. L'abilitazione del professionista . . . . .	340
2. Conformità igienico-sanitaria . . . . .	342
3. Comunicazione del nominativo del responsabile . . . . .	344
4. Compiti istruttori del responsabile: acquisizione pareri degli uffici interni (commissione edilizia) ed esterni (ASL/Vigili del Fuoco/Nulla Osta Ambientale) . . . . .	345
5. Richiesta d'integrazione della documentazione . . . . .	346
6. Richiesta di rettifica dell'istanza o delle dichiarazioni . . . . .	347
7. La proposta di modifiche al progetto . . . . .	347
8. Relazione tecnico-giuridica, qualificazione dell'intervento e proposta di provvedimento . . . . .	349
9. La conferenza di servizi . . . . .	349
9.1. Funzione della conferenza di servizi . . . . .	349
9.2. Le diverse tipologie di conferenza di servizi . . . . .	351
9.3. La disciplina della procedura . . . . .	353
9.4. La natura giuridica . . . . .	357
10. Provvedimento finale . . . . .	358
10.1. Caratteri generali . . . . .	358
10.2. Notifica del provvedimento . . . . .	360

**Art. 21 (R)** *Intervento sostitutivo regionale* (d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, commi 5 e 6, convertito, con modificazioni, dalla l. 4 dicembre 1993, n. 493) (a cura di A. Russo)

1. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire: rapporti tra fonti nell'ipotesi di silenzio della p.a. . . . .	363
2. Il silenzio della p.a. nel procedimento di rilascio del permesso di costruire . . . . .	363
3. Il silenzio della p.a. e la natura facoltativa della richiesta dell'intervento sostitutivo della Regione . . . . .	368
3.1. L'attività del commissario <i>ad acta</i> . . . . .	370
4. L'impugnazione del silenzio. Il termine . . . . .	373
4.1. L'oggetto del sindacato giurisdizionale nel ricorso contro il silenzio-rifiuto . . . . .	374
4.2. Silenzio-rifiuto e sopravvenienza di diritto: l'incidenza sul potere amministrativo . . . . .	377



Capo III. Denuncia di inizio attività (*articolato preceduto da un'introduzione sui profili generali della d.i.a.*) (a cura di F. LIGUORI-S. TUCCILLO)

1.	Premessa . . . . .	381
2.	La d.i.a. tra semplificazione e liberalizzazione . . . . .	382
3.	La d.i.a. come principio dell'urbanistica: un modello necessario di liberalizzazione regolata dell'attività edilizia . . . . .	384
4.	Il problema della cd. discrezionalità tecnica . . . . .	387
5.	Le diverse interpretazioni sulla natura della d.i.a. e l'applicabilità del modello generale alla materia edilizia . . . . .	388
6.	Le nuove disposizioni in tema di autotutela. Potere inibitorio e potere sanzionatorio. . . . .	390

**Art. 22 (L)** *Interventi subordinati a denuncia di inizio attività* (a cura di F. DELFINO)

1.	L'art. 22 del testo unico: considerazioni generali . . . . .	396
2.	Il comma 1 dell'art. 22: gli interventi realizzabili con d.i.a. "semplice" . . . . .	397
3.	Il comma 1 dell'art. 22: la conformità degli interventi . . . . .	400
4.	Il comma 2 dell'art. 22: le varianti a permessi di costruire . . . . .	401
5.	Gli interventi di ristrutturazione edilizia eseguibili con d.i.a. semplice . . . . .	402
6.	Il terzo comma dell'art. 22: in particolare gli interventi di ristrutturazione di cui all'art. 10 comma 1 lett. c) . . . . .	406
7.	Il terzo comma dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. b) . . . . .	407
	7.1. I piani attuativi ante l. n. 443/2001 . . . . .	409
	7.2. La relazione asseverata . . . . .	409
8.	Il terzo comma dell'art. 22: gli interventi previsti alla lett. c) . . . . .	410
9.	Il quarto comma dell'art. 22: la legislazione regionale . . . . .	410
	9.1. La d.i.a. nella legislazione regionale . . . . .	412
10.	Il quinto comma dell'art. 22: il contributo di costruzione . . . . .	413
11.	Il comma 6 dell'art. 22: gli immobili sottoposti a tutela . . . . .	415
12.	Il settimo comma dell'art. 22: la facoltatività della d.i.a. . . . .	415

**Art. 23 (L)** *Disciplina della denuncia di inizio attività* (commi 3 e 4 - R commi 1, 2, 5, 6, 7 - L) (a cura di F. LIGUORI-S. TUCCILLO)

1.	La tutela delle parti . . . . .	417
2.	Il procedimento per il rilascio della denuncia di inizio di attività edilizia . . . . .	422
3.	Gli interventi su immobili vincolati . . . . .	428

TITOLO III. *Agibilità degli edifici*

Capo I. Certificato di agibilità

**Art. 24 (L)** *Certificato di agibilità* (r.d. 27 luglio 1934, n. 1265, artt. 220; 221, comma 2, come modificato dall'art. 70, d.lg. 30 dicembre 1999, n. 507; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109; l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 52, comma 1) (a cura di L. IANNOTTA)

1.	Premessa . . . . .	431
2.	Natura giuridica e funzione . . . . .	433
3.	Rapporti tra prescrizioni urbanistiche e prescrizioni igienico sanitarie . . . . .	435

4.	Competenza al rilascio . . . . .	438
5.	Interventi edilizi soggetti al rilascio del certificato di agibilità . . . . .	439
6.	Legittimazione alla richiesta e sanzione amministrativa . . . . .	440
7.	Onere di allegazione della dichiarazione per l'iscrizione catastale . . . . .	441

**Art. 25 (R)** *Procedimento di rilascio del certificato di agibilità* (d.P.R. 22 aprile 1994, n. 425; l. 5 novembre 1971, n. 1086, artt. 7 e 8) (a cura di R. ROTIGLIANO)

1.	Premessa . . . . .	443
2.	Presentazione della domanda . . . . .	444
3.	Interessi da valutare ai fini del rilascio . . . . .	444
4.	Silenzio-assenso . . . . .	446
5.	Pendenza del termine e divieto di abitazione . . . . .	448
6.	Mutamento di destinazione d'uso . . . . .	448
7.	Mancanza del certificato e commerciabilità del bene . . . . .	450

**Art. 26 (L)** *Dichiarazione di inagibilità* (r.d. 27 luglio 1934, n. 1265, art. 222) (a cura di G. MARI-M. ZUCCHERETTI)

1.	Premessa . . . . .	451
2.	Potere di vigilanza . . . . .	451
3.	Competenza . . . . .	452
4.	Inagibilità e silenzio assenso . . . . .	453
5.	Certificato di agibilità e ordine di sgombero . . . . .	454
6.	Mutamento dell'uso dell'immobile . . . . .	456

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* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 4; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di R. URSI)

1.	La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia . . . . .	458
2.	L'organo competente . . . . .	459
3.	L'ordine di demolizione . . . . .	460
4.	L'ordine di sospensione dei lavori . . . . .	463
5.	Le verifiche degli organi di polizia giudiziaria . . . . .	466

**Art. 28 (L)** *Vigilanza su opere di amministrazioni statali* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 5; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di R. URSI)

1.	La vigilanza sulla conformità urbanistica delle opere pubbliche statali . . . . .	466
----	---	-----

**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 denuncia di inizio attività* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 6; d.l. 23 aprile 1985,

n. 146, art. 5-*bis*, convertito, con modificazioni, in l. 21 giugno 1985, n. 298; d.l. 5 ottobre 1993, n. 398, art. 4, comma 12, convertito, con modificazioni, dalla l. 4 dicembre 1993, n. 493; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di S. COGLIANI-G. PAGLIARI)

1. Premessa . . . . .	469
2. Considerazioni generali . . . . .	469
3. L'estensione della responsabilità . . . . .	471
4. I caratteri ed i limiti della responsabilità . . . . .	472
5. La responsabilità penale ed amministrativa . . . . .	473
6. La responsabilità in caso di d.i.a. . . . .	474
7. I soggetti responsabili: inquadramento delle singole figure . . . . .	475
8. I soggetti responsabili: considerazioni generali . . . . .	476
8.1. Il proprietario . . . . .	477
8.2. Il direttore dei lavori . . . . .	479
8.3. Il progettista . . . . .	482

Capo II. Sanzioni

**Art. 30 (L)** *Lottizzazione abusiva* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 18; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, artt. 1, comma 3-*bis* e 7-*bis*; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di P. TANDA)

1. Premessa . . . . .	487
2. La lottizzazione abusiva negoziale . . . . .	489
2.1. Contratto preliminare di compravendita e lottizzazione abusiva negoziale . . . . .	491
3. La lottizzazione abusiva materiale . . . . .	493
4. Il concorso di persone nel reato di lottizzazione abusiva . . . . .	495
4.1. La responsabilità penale del notaio . . . . .	498
4.2. La responsabilità penale del geometra . . . . .	500
4.3. La responsabilità penale dei soci di una società a responsabilità limitata . . . . .	501
5. Lottizzazione in difformità dell'autorizzazione o con autorizzazione illegittima . . . . .	501
6. Natura e consumazione . . . . .	503
7. Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite . . . . .	506
8. Sanatoria e condono . . . . .	508
9. La confisca urbanistica . . . . .	510

**Art. 31 (L)** *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 7; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 2, convertito in l. 21 giugno 1985, n. 298; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di F. VETRÒ)

1. L'ordinanza di demolizione negli abusi edilizi: premesse di carattere generale . . . . .	515
2. L'ambito oggettivo di applicazione . . . . .	517
2.1. Interventi in assenza del permesso di costruire . . . . .	517
2.2. Interventi in totale difformità dal permesso . . . . .	517
2.3. Le variazioni essenziali . . . . .	520
3. Il procedimento sanzionatorio . . . . .	521
3.1. L'ambito applicativo ed i destinatari passivi . . . . .	521

3.2. La diffida e l'ingiunzione a demolire . . . . .	523
3.3. L'avviso di avvio del procedimento . . . . .	525
4. Inottemperanza all'ingiunzione di demolizione . . . . .	527
5. Acquisizione al patrimonio comunale . . . . .	528
6. Gli interventi abusivamente eseguiti su terreni sottoposti a vincolo di inedificabilità e loro acquisizione . . . . .	530
7. I commi 7, 8 e 9 dell'art. 31 . . . . .	530
8. L'introduzione del comma 9-bis . . . . .	531

**Art. 32 (L)** *Determinazione delle variazioni essenziali* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 8) (a cura di G. PAGLIARI-D. VIVA)

1. Il rapporto tra l'illecito "variazioni essenziali" e quelli degli "interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire" e della "totale difformità" . . . . .	533
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.) . . . . .	535
2.1. I profili di dubbia costituzionalità: 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. . . . .	538
2.2. I profili di dubbia costituzionalità: 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. X), Cost.) . . . . .	539
2.3. I profili di dubbia costituzionalità: la compatibilità rispetto alla competenza esclusiva statale in materia penale (art. 117, comma 2, lett. X), e 25, comma 2, Cost.) . . . . .	540
3. Il problema dell'applicabilità immediata o meno dell'art. 32 in commento in carenza della legislazione regionale attuativa . . . . .	541
3.1. La questione dell'inquadramento delle fattispecie di variazioni essenziali nelle regioni prive della legislazione in materia. . . . .	542
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. <i>Le 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. . . . .	543
4.1. Il concetto di "variazione essenziale al progetto approvato". <i>Le condiciones iuris</i> imposte dal legislatore statale. 2. L'esclusione delle variazioni riguardanti i locali c.d. strumentali (art. 32, comma 2, t.u. cit.). La legislazione regionale in materia . . . . .	544
4.2. Il concetto di "variazione al progetto approvato". <i>Le condiciones iuris</i> imposte dal legislatore statale. 3. La disciplina dei beni indicati nel comma 3 dell'articolo in commento: rinvio. . . . .	547
5. Le singole fattispecie di variazione essenziale. 1. Mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards 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 . . . . .	547
5.1. Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standards urbanistici nella legislazione delle regioni a statuto ordinario: breve <i>excursus</i> . . . . .	550

5.2. Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standards urbanistici nella legislazione delle regioni a statuto speciale: breve <i>excursus</i> . . . . .	553
5.3. Il mutamento di destinazione d'uso con variazione degli standards urbanistici nella legislazione regionale: brevi considerazioni di sintesi. Il problema del mancato richiamo del comma 2 dell'art. 32 t.u. in esame . . . . .	554
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. <i>b</i> ) . . . . .	555
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. <i>c</i> ). . . . .	558
7.1. 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. <i>c</i> ). La legislazione regionale: breve <i>excursus</i> . . . . .	560
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. <i>c</i> ): le modifiche sostanziali della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza . . . . .	562
8. Le singole fattispecie di variazione essenziale. Il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito (art. 32, comma 1 lett. <i>d</i> ). La legislazione regionale in materia. . . . .	564
9. La violazione delle norme vigenti in materia edilizia antisismica quando non attenga a fatti procedurali (art. 32, comma 1, lett. <i>e</i> ). Inquadramento della fattispecie. Analisi della legislazione regionale. . . . .	565
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). . . . .	566
11. Le sanzioni amministrative: cenni . . . . .	568
12. Le sanzioni penali: cenni. . . . .	568

**Art. 33 (L)** *Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 9; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)

1. Premessa . . . . .	572
2. L'ambito di applicazione. . . . .	572
3. Opere realizzate in assenza o totale difformità dal permesso di costruire . . . . .	579
4. Il regime repressivo: alternative fra demolizione e misura pecuniaria . . . . .	580
4.1. La natura ripristinatoria delle misure repressive . . . . .	581
4.2. La disciplina. I destinatari delle misure repressive . . . . .	583
4.2.1. Imprescrittibilità. . . . .	585
4.2.2. Retroattività . . . . .	585
4.2.3. La determinazione della misura pecuniaria . . . . .	586
5. L'esercizio del potere repressivo. Carattere obbligatorio e vincolato . . . . .	588
5.1. La comunicazione di avvio del procedimento . . . . .	589
5.2. La motivazione delle misure repressive. . . . .	591

5.3. ( <i>Segue</i> ) L'obbligo di motivare la scelta sanzionatoria effettuata. In particolare, l'impossibilità del ripristino . . . . .	593
5.4. Il contenuto dell'ordine di ripristino. In particolare, il termine per l'esecuzione dell'ordinanza comunale . . . . .	594
5.5. Competenza ad emettere la misura repressiva . . . . .	597
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 . . . . .	597
<b>Art. 34 (L)</b> <i>Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 12; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)	
1. Premessa . . . . .	601
2. La parziale difformità come categoria residuale di abuso . . . . .	601
3. Il regime repressivo: alternatività fra demolizione e misura pecuniaria . . . . .	605
3.1. L'accertamento della possibilità della demolizione . . . . .	606
4. Il procedimento sanzionatorio . . . . .	608
4.1. L'ordine di demolire . . . . .	609
4.2. La misura pecuniaria . . . . .	611
<b>Art. 35 (L)</b> <i>Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 14; d.l. 13 maggio 1991, n. 152, art. 17-bis, convertito in l. 12 luglio 1991, n. 203; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)	
1. L'ambito applicativo della norma. Opere di amministrazioni non statali e opere di privati su suolo pubblico . . . . .	615
2. Il regime repressivo: la misura ripristinatoria . . . . .	618
3. Il ruolo delle amministrazioni proprietarie. I poteri di autotutela esecutiva . . . . .	620
<b>Art. 36 (L)</b> <i>Accertamento di conformità</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 13) (a cura di F. SAITTA)	
1. La sanatoria prima della l. n. 47/1985 . . . . .	624
2. La sanatoria per accertamento di conformità <i>ex art. 13 l. n. 47/1985</i> : natura, oggetto ed effetti . . . . .	625
3. La « doppia conformità » e la c.d. « sanatoria giurisprudenziale » . . . . .	629
4. La c.d. « sanatoria giurisprudenziale » alla luce del nuovo dettato dell'art. 36 del t.u. . . . .	631
5. La sanatoria per accertamento: soggetti legittimati; presupposti e condizioni . . . . .	633
6. ( <i>Segue</i> ) Termini, modalità ed oneri; effetti amministrativi e penali . . . . .	635
<b>Art. 37 (L)</b> <i>Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità</i> (art. 4, comma 13 del d.l. n. 398/1993; art. 10 della l. n. 47/1985) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)	
1. L'ambito oggettivo della fattispecie: abusi formali e abusi sostanziali . . . . .	642
1.1. Tardività, carenza o divergenza dalla denuncia . . . . .	647
2. Il regime sanzionatorio: la misura pecuniaria (rinvio) . . . . .	648
2.1. Accertamento di conformità e sanatoria . . . . .	649

2.2. L'irrelevanza penale della fattispecie. . . . .	652
3. Il regime repressivo per immobili sottoposti a tutela speciale . . . . .	652

**Art. 38 (L)** *Interventi eseguiti in base a permesso annullato* (a cura di R. LEONARDI-M. OCCHIENA)

1. Premessa . . . . .	656
2. Il potere di annullamento d'ufficio nell'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale anteriore alla novella della l. n. 241/1990 . . . . .	657
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. . . . .	664
4. L'annullamento d'ufficio nel prisma dell'art. 21- <i>octies</i> , l. n. 241/1990. . . . .	668
5. L'art. 38 del t.u. n. 380/2001: considerazioni preliminari e comparazione con la disciplina posta dalla l. n. 47/1985 . . . . .	670
6. Confronto tra il regime sanzionatorio <i>ex</i> art. 38 e quello <i>ex</i> art. 31 del testo unico. . . . .	671
7. L'annullamento del permesso di costruire per vizi delle procedure e la loro rimozione . . . . .	672
8. L'annullamento del permesso di costruire per vizi sostanziali: la restituzione in pristino e la sanzione pecuniaria . . . . .	674
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 . . . . .	675
10. La competenza dirigenziale . . . . .	677

**Art. 39 (L)** *Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione* (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 27, come sostituito dall'art. 7, l. 6 agosto 1967, n. 765; d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1) (a cura di P.L. PORTALURI)

1. La formazione della norma . . . . .	679
2. Profili soggettivi . . . . .	680
3. Il procedimento . . . . .	681
4. I presupposti. . . . .	683
5. Annullamento e d.i.a.. . . . .	684

**Art. 40 (L)** *Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione* (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 26, come sostituito dall'art. 6, l. 6 agosto 1967, n. 765; d.P.R. 15 gennaio 1972, n. 8, art. 1) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)

1. I caratteri del potere sanzionatorio regionale . . . . .	686
2. Le fattispecie abusive formali e sostanziali . . . . .	689
3. Il procedimento e il regime repressivo . . . . .	691

**Art. 41 (L)** *Demolizione di opere abusive* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 27, commi 1, 2, 5; l. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 56; d.lg. 18 agosto 2000, n. 267, artt. 107 e 109) (a cura di C. IAIONE-P. STELLA RICHTER)

1. L'esecuzione d'ufficio della demolizione . . . . .	694
2. La competenza e il procedimento . . . . .	696

3.	L'affidamento dei lavori di demolizione. In particolare, la scelta del contraente privato. . . . .	699
4.	La illegittimità costituzionale dell'art. 41 t.u. edilizia e i suoi effetti . . . . .	702
<b>Art. 42 (L)</b> <i>Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 3) (a cura di U. BUIANI)		
1.	Funzione e struttura della obbligazione per ritardato pagamento del contributo afferente alla concessione . . . . .	707
2.	Limiti alla competenza legislativa regionale . . . . .	708
3.	Il pagamento rateizzato del contributo di concessione. . . . .	708
3.1.	L'oggetto della fideiussione prestata a garanzia del pagamento rateizzato del contributo di costruzione . . . . .	708
3.2.	La fideiussione a garanzia del pagamento del contributo di concessione e la condotta della Amministrazione . . . . .	709
3.3.	Inadempimento ed escussione della fideiussione a garanzia del credito . . . . .	710
3.4.	La soluzione della legislazione Toscana. . . . .	710
4.	Inapplicabilità di sanzioni edilizie e penali in caso di omesso o ritardato pagamento del contributo di concessione . . . . .	711
5.	Il termine di prescrizione del diritto della Amministrazione a ricevere il pagamento della sanzione . . . . .	711
6.	La giurisdizione esclusiva del giudice amministrativo . . . . .	712
<b>Art. 43 (L)</b> <i>Riscossione</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 16) (a cura di U. BUIANI)		
1.	Le modifiche alla norma di cui all'art. 16 l. n. 47/1985 e la questione della normativa applicabile. . . . .	713
2.	La giurisdizione per le controversie relative alla fase di riscossione . . . . .	714
<b>Art. 44 (L)</b> <i>Sanzioni penali</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, artt. 19 e 20; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 3, convertito, con modificazioni, in l. 21 giugno 1985, n. 298) (a cura di V. POLI)		
1.	I reati urbanistici nel sistema penale . . . . .	717
1.1.	Il quadro normativo previgente . . . . .	717
1.2.	Le attività edilizie soggette al regime concessorio . . . . .	718
1.3.	Le novità del t.u. . . . .	721
1.4.	L'area del penalmente rilevante . . . . .	722
1.4.1.	Estraneità delle sanzioni penali agli interventi effettuati in violazione degli obblighi di d.i.a. . . . .	722
1.4.1.1.	Manufatti precari. Depositi. Verande. Tettoie . . . . .	726
1.4.2.	Attività non soggetta a titoli edilizi . . . . .	727
1.4.3.	Permesso di costruire imposto da norme regionali. Mutamento di destinazione d'uso. . . . .	727
1.4.4.	Pertinenze . . . . .	730
1.4.5.	Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni . . . . .	730
1.4.6.	La c.d. legge obbiettivo (l. n. 443/2001). . . . .	731
1.4.7.	L'installazione di infrastrutture per telecomunicazioni . . . . .	738
1.5.	La successione di norme incriminatrici e il differimento dell'entrata in vigore del t.u. . . . .	739



1.6.	Aspetti di costituzionalità . . . . .	741
1.7.	Autonomia dei reati urbanistici rispetto a quelli in materia ambientale, paesaggistica, culturale, e nel settore delle norme tecniche di edilizia . . . . .	743
1.8.	Gli interessi penalmente protetti . . . . .	746
2.	Aspetti generali del nuovo sistema penale urbanistico . . . . .	746
2.1.	Rapporti con altri reati: falso, abuso d'ufficio, truffa e violazione di sigilli . . . . .	746
2.2.	Soggetti responsabili . . . . .	751
2.3.	Permanenza del reato di costruzione abusiva. Inconfigurabilità del tentativo . . . . .	753
2.4.	Elemento psicologico del reato, esimenti, cause di giustificazione e non punibilità . . . . .	754
2.5.	Varianti in corso d'opera . . . . .	757
2.6.	Pertinenze . . . . .	758
2.7.	Inizio lavori. . . . .	761
3.	I singoli reati . . . . .	761
3.1.	Rapporti fra le quattro ipotesi di reato previste dall'art. 44 t.u. . . . .	761
3.2.	L'art. 44 lett. a) . . . . .	762
3.2.1.	Responsabilità dei funzionari . . . . .	762
3.2.2.	Casistica . . . . .	762
3.3.	L'art. 44 lett. b). . . . .	764
3.3.1.	Necessità del permesso formale di costruzione . . . . .	767
3.3.1.1.	Decisione finale in sede di conferenza di servizi . . . . .	768
3.3.2.	Buona fede del funzionario per la promessa di rilascio del permesso . . . . .	768
3.3.3.	Efficacia del titolo edilizio . . . . .	768
3.3.4.	Costruzioni difformi dal permesso di costruire . . . . .	772
3.3.5.	Il mutamento di destinazione d'uso . . . . .	772
3.3.6.	I poteri del giudice penale in ordine all'accertamento della esistenza e validità del permesso di costruire . . . . .	773
3.4.	L'art. 44 lett. c). . . . .	775
3.4.1.	La lottizzazione materiale . . . . .	777
3.4.2.	La lottizzazione negoziale . . . . .	780
3.4.3.	La confisca dei terreni e la sanatoria della lottizzazione abusiva . . . . .	782
3.4.4.	Permanenza del reato di lottizzazione abusiva. . . . .	784
3.4.5.	Soggetti responsabili: notai, parti contraenti, tecnici, eredi . . . . .	786
3.5.	Lavori abusivi in zone vincolate . . . . .	788
4.	Recidiva e prescrizione del reato di costruzione abusiva. . . . .	790
5.	Profili processuali penali. . . . .	793
5.1.	Sequestro penale . . . . .	793
5.2.	Costituzione di parte civile, risarcimento del danno e intervento delle associazioni ambientaliste nel giudizio penale . . . . .	796
5.3.	Ordine di demolizione irrogato dal giudice: natura giuridica e presupposti legali . . . . .	800
5.3.1.	Conseguenze sul piano della disciplina processuale . . . . .	803
5.3.1.1.	Revoca . . . . .	803
5.3.1.2.	Irrogabilità in Appello e Cassazione . . . . .	804
5.3.1.3.	Rettificazione . . . . .	804
5.3.1.4.	Prova della avvenuta demolizione. . . . .	804
5.3.1.5.	Rapporti con il sequestro e la confisca . . . . .	805

5.3.1.6. Non impugnabilità dell'ordine davanti al giudice amministrativo . . . . .	806
5.3.1.7. Notificazione al difensore . . . . .	806
5.3.1.8. Questioni di costituzionalità . . . . .	806
5.3.2. Ordine di demolizione, sentenza c.d. di patteggiamento e decreto penale di condanna . . . . .	807
5.3.3. Ordine di demolizione e sospensione condizionale della pena . . . .	807
5.3.4. Esecuzione dell'ordine di demolizione . . . . .	811
5.3.4.1. Organo competente e contenuto dell'ordine demolitorio . . . . .	811
5.3.4.2. Cause ostative all'esecuzione dell'ordine demolitorio. Sospensione della esecuzione . . . . .	813
5.3.5. Ordine di demolizione e affidamento in prova al servizio sociale . .	817
<b>Art. 45 (L)</b> <i>Norme relative all'azione penale</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 22) (a cura di V. POLI)	
1. Premessa . . . . .	818
2. La sospensione dell'azione penale . . . . .	819
2.1. Doverosità . . . . .	819
2.2. Durata della sospensione. Inconfigurabilità di una pregiudiziale amministrativa. . . . .	819
2.3. Ambito oggettivo . . . . .	821
2.4. Fissazione dell'udienza amministrativa . . . . .	821
3. Il permesso di costruire in sanatoria . . . . .	821
3.1. Finalità e natura giuridica . . . . .	821
3.2. Effetti oggettivi . . . . .	823
3.3. Effetti soggettivi . . . . .	824
3.4. Condizioni d'efficacia. . . . .	824
3.5. Controllo del giudice penale . . . . .	824
<b>Art. 46 (L)</b> <i>Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 17; d.l. 23 aprile 1985, n. 146, art. 8) (a cura di G. 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 . . . . .	826
2. L'ambito di applicazione. . . . .	829
3. La validità degli atti relativi ad edifici oggetto di interventi eseguiti in base a permesso annullato . . . . .	833
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. . . . .	834
5. La conferma degli atti nulli . . . . .	834
6. Gli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. . . . .	835
<b>Art. 47 (L)</b> <i>Sanzioni a carico dei notai</i> (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 21) (a cura di A. ARENIELLO)	
1. Portata della norma. . . . .	836
2. Esimente . . . . .	838

**Art. 48 (L)** *Aziende erogatrici di servizi pubblici* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 45) (a cura di A. BARLETTA)

1.	Premessa. I precedenti normativi . . . . .	843
2.	La questione dell'individuazione dei servizi pubblici oggetto del divieto di erogazione . . . . .	844
3.	Opere edilizie oggetto del divieto e delimitazione degli obblighi dei funzionari delle aziende erogatrici dei servizi pubblici . . . . .	845
4.	(Segue) Fattispecie in tema di applicazione del divieto di erogazione di servizi pubblici . . . . .	846
5.	Situazioni contemplate dalla disposizione e obblighi del richiedente il servizio . . . . .	847
6.	Le sanzioni: a) la nullità del contratto . . . . .	849
	6.1. (Segue): b) la sanzione a carico del funzionario dell'azienda di servizi pubblici . . . . .	849
7.	Il comma 3-ter e l'obbligo di comunicazione al Sindaco delle richieste di allaccio ai pubblici servizi . . . . .	851

Capo III. Disposizioni fiscali

**Art. 49 (L)** *Disposizioni fiscali* (l. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-ter aggiunto dall'art. 15 della l. 6 agosto 1967, n. 765) (a cura di C. PENNAROLA)

1.	Premessa. Fattispecie e natura di abuso edilizio: sua rilevanza ai fini tributari . . . . .	853
2.	Particolari fattispecie di abusi edilizi . . . . .	854
3.	Conseguenze fiscali dell'abuso edilizio . . . . .	856
4.	La segnalazione dell'abuso edilizio da parte del comune all'amministrazione finanziaria . . . . .	859
5.	La prescrizione del diritto dell'amministrazione finanziaria al recupero delle imposte dovute in misura ordinaria . . . . .	860
6.	Azioni di danno nei confronti del committente da parte dei suoi aventi causa . . . . .	862

**Art. 50 (L)** *Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria* (l. 28 febbraio 1985, n. 47, art. 46) (a cura di C. PENNAROLA)

1.	La sanatoria edilizia e i suoi effetti sulla avvenuta revoca delle agevolazioni tributarie. a) Effetti della sanatoria. b) Efficacia <i>ex tunc</i> della sanatoria . . . . .	866
2.	La provvisoria concessione delle agevolazioni fiscali in pendenza della domanda di sanatoria edilizia. a) Acquisto di prima casa: imposte di registro, ipotecarie e catastali. b) Acquisto prima casa in regime di IVA. c) Determinazione della base imponibile, ai fini dell'imposta comunale sugli immobili (I.C.I.), di fabbricato in costruzione ma dichiarato in catasto. d) Effetti del rilascio del permesso in sanatoria . . . . .	869

**Art. 51 (L)** *Finanziamenti pubblici e sanatoria* (l. 23 dicembre 1996, n. 662, art. 2, comma 50) (a cura di C. PENNAROLA)

1.	Violazioni edilizie. Immobili edificati in zone alluvionali e sismiche. . . . .	873
----	---	-----

PARTE II  
**NORMATIVA TECNICA PER L'EDILIZIA**  
*(Omissis)*

PARTE III  
**DISPOSIZIONI FINALI**

Capo I. Disposizioni finali

**Art. 136 (L)** *Abrogazioni* (L commi 1 e 2, lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), l) - R comma 2, lett. m)) (a cura di A. BARLETTA- M. CARTA)

1.	Qualche osservazione sul fenomeno abrogativo . . . . .	878
2.	L'abrogazione esplicita nel testo unico . . . . .	880
3.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 20, comma 4, l. n. 59/1997 . . . . .	881
	3.1. Art. 136, comma 1. . . . .	882
4.	L'abrogazione espressa delle norme in materia edilizia ai sensi dell'art. 7, l. n. 50/1999: art. 136, comma 2 . . . . .	883
5.	Entrata in vigore e proroga del testo unico . . . . .	884
6.	( <i>Segue</i> ) Conseguenze ed effetti . . . . .	885

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

1.	I rapporti con la normativa regionale . . . . .	890
2.	Breve esame dei commi 1, 2 e 3 . . . . .	890

**APPENDICE NORMATIVA**

1.	<b>D.lg. 27 dicembre 2002, n. 301.</b> — <i>Modifiche ed integrazioni al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, recante testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia.</i> . . . . .	895
2.	<b>D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.</b> — <i>Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (in G.U. 20 ottobre 2001, n. 245, Supplemento ordinario). Il presente Testo unico comprende le modificazioni introdotte dal d.lg. 6 giugno 2001, n. 378, dal d.P.R. 6 giugno 2001, n. 379, e dal d.lg. 27 dicembre 2002, n. 301</i> . . . . .	899
3.	<b>Tavola di corrispondenza dei riferimenti normativi previgenti</b> . . . . .	963
	<i>Indice analitico</i> . . . . .	975