

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO 1 EVOLUZIONE NORMATIVA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA E PRINCIPI GENERALI

1. Premessa	1
2. Cenni sull'evoluzione normativa	2
3. Il testo unico	3
4. La legge n. 443/2001	5
5. Il "decreto sviluppo" e gli interventi modificativi successivi	6
6. Le altre disposizioni di rilievo	8

CAPITOLO 2 LA RIPARTIZIONE DELLE COMPETENZE

1. Il testo unico e l'art. 117 Cost.	11
2. Urbanistica e ambiente	13
3. Urbanistica e governo del territorio	15
4. La ripartizione delle competenze nella pratica	16

CAPITOLO 3 ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

1. I titoli abilitativi in genere	21
2. La pianificazione (cenni)	23
3. Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica	25
4. I regolamenti edilizi	27
5. Le diverse tipologie di interventi (classificazione generale)	28
6. Lo sportello unico per l'edilizia	32
7. Il permesso di costruire: soggetti legittimati alla richiesta	36
8. Il permesso di costruire: presupposti per il rilascio	40

9.	Il permesso di costruire: procedimento per il rilascio	45
10.	Sottoposizione del permesso di costruire a condizioni e prescrizioni .	48
11.	Permesso di costruire e silenzio della P.A.	49
12.	Diniego del permesso di costruire	50
13.	Validità ed efficacia del permesso di costruire. L'irrevocabilità	51
14.	L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire	52
15.	L'annullamento del permesso di costruire	58
16.	Permesso di costruire e autorizzazione paesaggistica	60
17.	Dalla d.i.a. (denuncia inizio attività) alla s.c.i.a. (segnalazione certificata di inizio attività)	64
18.	Natura giuridica della d.i.a. e della s.c.i.a.	66
19.	Disciplina della d.i.a.	70

CAPITOLO 4 **INTERVENTI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE**

1.	Gli interventi di nuova costruzione in genere	75
2.	Casistica	78
2.1.	Campeggi	78
2.2.	Cimiteri	79
2.3.	Distributori di carburante	82
2.4.	Immobili interrati	83
2.5.	Impianti di itticoltura	85
2.6.	Impianti sportivi	86
2.7.	Insegne e tabelle pubblicitarie	87
2.8.	Palloncini pressostatici	88
2.9.	Parcheggi e autorimesse	89
2.10.	Piscine	93
2.11.	Platee in calcestruzzo	95
2.12.	Pontili galleggianti	95
2.13.	Porticati	96
2.14.	Recinzioni, muri di cinta e di contenimento	97
2.15.	Sbancamenti e scavi di terreno	99
2.16.	Silos	101
2.17.	Serre	102
2.18.	Strade e piste sterrate	103
2.19.	Tettoie	104
2.20.	Verande e balconi	106
3.	Interventi di urbanizzazione	107
4.	Infrastrutture e impianti	107

5.	Impianti ripetitori per servizi di telecomunicazione in genere	108
5.1.	Impianti di telecomunicazione e disciplina urbanistica	108
5.2.	Il Codice delle comunicazioni elettroniche	109
5.3.	Soluzioni interpretative	110
6.	Manufatti prefabbricati ed altre strutture	115
7.	Pertinenze	119
8.	Depositi di merci o materiali e realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto	121
9.	Interventi di ristrutturazione urbanistica	122
10.	Interventi di ristrutturazione edilizia	123

CAPITOLO 5 INTERVENTI SOGGETTI A S.C.I.A.

1.	S.c.i.a. e permesso di costruire	131
2.	Interventi di manutenzione straordinaria	133
3.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	135
4.	Demolizioni	138
5.	Scavi e reinterri	138
6.	Interventi di eliminazione e superamento di barriere architettoniche .	139
7.	Muri di cinta, recinzioni e cancellate	140
8.	Opere interne	142
9.	Varianti a permessi di costruire	144
10.	Altri interventi soggetti a s.c.i.a.	145

CAPITOLO 6 ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA ED INTERVENTI SOGGETTI A REGIME PARTICOLARE

1.	Interventi sottratti al regime del permesso di costruire	147
2.	Interventi precari	151
3.	Interventi autonomamente disciplinati	153

CAPITOLO 7 I REATI URBANISTICO-EDILIZI (ART. 44 D.P.R. 380/2001)

1.	La struttura dell'art. 44 d.P.R. 380/2001 e le condotte sanzionate	157
2.	Il bene giuridico tutelato	159
3.	Rapporti tra i singoli reati	161
4.	Soggetti attivi del reato (in genere)	162
4.1.	Titolare del permesso di costruire, committente e proprietario dell'area	165

4.2. Direttore dei lavori	167
4.3. Progettista	170
4.4. Assuntore dei lavori	173
4.5. Altri soggetti	176
5. Parte offesa e soggetti danneggiati	177
6. Art. 44 lettera A)	179
7. Art. 44 lettera B) Interventi in assenza di permesso di costruire	183
8. Illegittimità del permesso di costruire: conseguenze e poteri del giudice	185
9. Illegittimità del permesso di costruire e abuso d'ufficio	189
10. Art. 44 lettera B). Interventi in totale difformità	192
11. Art. 44 lettera B). Inosservanza dell'ordine di sospensione	193
12. Art. 44 lettera C). Interventi in zona vincolata	195
13. Modifica della destinazione d'uso e sanzioni penali	197
14. Momento consumativo e natura permanente del reato	203
15. Elemento soggettivo del reato	206
16. Cause di giustificazione e circostanze del reato	208
17. Illecito urbanistico e non punibilità per particolare tenuità del fatto ..	211

CAPITOLO 8 LA LOTTIZZAZIONE ABUSIVA (ART. 44, LETT. C) D.P.R. 380/2001)

1. Lottizzazione abusiva in genere	215
2. Elemento oggettivo e natura del reato	221
3. Momento consumativo del reato	226
4. Elemento soggettivo del reato	229
5. Soggetti attivi del reato in genere	230
5.1. Venditore dei lotti	231
5.2. Mediatore	232
5.3. Acquirente e sub-acquirente	232
5.4. Funzionario comunale	237
5.5. Professionista	237
5.6. Notaio	237
6. La confisca	241

CAPITOLO 9 ALTRE CONSEGUENZE DELL'ILLECITO EDILIZIO: SANZIONI AMMINISTRATIVE CIVILI E FISCALI

1. Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia e provvedimenti immediatamente conseguenti	251
--	-----

2.	Ingiunzione alla demolizione e conseguenze in caso di inottemperanza	255
3.	Lottizzazione abusiva e sanzioni amministrative	263
4.	Interventi in parziale difformità e di ristrutturazione edilizia e sanzioni amministrative	264
5.	Interventi eseguiti in base permesso annullato e relative sanzioni	266
6.	Interventi soggetti a s.c.i.a. e sanzioni amministrative	267
7.	Sanzioni amministrative per ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione	268
8.	Responsabilità omissive ed esercizio di poteri sostitutivi	269
9.	Sanzioni civili e fiscali	272

CAPITOLO 10 COSTRUZIONI IN ZONE SISMICHE

1.	La disciplina delle zone sismiche in generale	277
2.	Tipologia di interventi	278
3.	Regime autorizzatorio	280
4.	Sanzioni	281

CAPITOLO 11 OPERE DI CONGLOMERATO CEMENTIZIO ARMATO, NORMALE E PRECOMPRESSO ED A STRUTTURA METALLICA

1.	La disciplina in generale	287
2.	Adempimenti e regime autorizzatorio	288
3.	Vigilanza	289
4.	Sanzioni	290

CAPITOLO 12 ALTRE IPOTESI DI REATO

1.	Violazioni previste dal codice dei beni culturali e del paesaggio	295
2.	Interventi edilizi e beni culturali	296
3.	Interventi edilizi e beni paesaggistici	300
4.	Interventi in aree naturali protette	304
5.	Violazione di sigilli	306
6.	Delitti contro la fede pubblica	307
7.	La "truffa edilizia"	310
8.	Occupazione abusiva di spazio demaniale	312
9.	Eliminazione o superamento delle barriere architettoniche	313

CAPITOLO 13 ABUSI EDILIZI E CAUSE ESTINTIVE DEL REATO

1. Sanatoria e accertamento di conformità	315
2. La "doppia conformità"	317
3. Sanatoria e varianti	320
4. Sanatoria e opere soggette a d.i.a. semplice (ora s.c.i.a.)	321
5. Effetti penali della sanatoria	321
6. Demolizione dell'immobile abusivo ed estinzione del reato	324
7. Sanatoria e poteri del giudice	325
8. Condo edilizio (cenni) e differenza con la sanatoria «ordinaria»	327
9. Sanatoria e interventi in zone vincolate	330
10. Autodemolizione degli interventi in zona vincolata	333
11. Il c.d. condono paesaggistico (cenni)	334

CAPITOLO 14 ABUSI EDILIZI E ASPETTI PROCESSUALI

1. Abusi edilizi e sequestro (in genere)	337
1.1. Sequestro probatorio	337
1.2. Sequestro preventivo	339
2. L'ordine di demolizione impartito dal giudice	343
3. Esecuzione dell'ordine giudiziale di demolizione	347
4. Demolizione interventi eseguiti in zone sismiche	349
5. Sospensione condizionale della pena	351
6. Sospensione azione penale	353

<i>Indice analitico</i>	357
-------------------------------	-----