

Roberto GAROFOLI

Giulia FERRARI

EDILIZIA, URBANISTICA ed ESPROPRIAZIONE

Con online

 **Approfondimenti** avanzati

 **Temi** svolti

 **Giurisprudenza** per esteso

Edizione **2024**



Neldiritto
Editore

Premessa

La preparazione al **Concorso di Magistratura** e ai **Concorsi superiori** impone lo studio approfondito di materie dal perimetro assai esteso, al cui interno sono agevolmente enucleabili **Macrosettori** con una **netta identità contenutistica**, perché connotati da propri principi, regole, linguaggi (si pensi ai Contratti pubblici, al Governo del territorio, alla Giustizia, quanto al Diritto amministrativo).

Per molti è un'opportunità poter disporre, quindi, di **trattazioni settoriali**, tanto più se arricchite da contenuti ulteriori rispetto alla illustrazione Manualistica.

In questa prospettiva, la Collana ***L(a)w content book- I Manuali superiori tematici***, oltre ad offrire per ciascuna delle Aree tematiche individuate la trattazione del **corrispondente Manuale superiore Neldiritto Editore**, offre i seguenti **contenuti on line**:

- **approfondimenti autorali** avanzati;
- **tracce di tema svolte**;
- passaggi motivazionali delle **sentenze** più importanti **riportate per esteso**.

I **contenuti online** sono segnalati nel **Sommario** dell'Opera (con indicazione, per ciascuno, della pagina del Volume nella quale è trattato l'aspetto cui gli stessi sono riferiti) e, con appositi segni grafici, nei tioletti *a latere* del Volume.

I Volumi della Collana costituiscono, in tal modo, un avanzatissimo strumento di preparazione, idoneo a fornire un'**offerta formativa completa ed organica**.

La Collana **si rivolge**, così, a chi, pur avendo un **approccio di grande serietà** nell'affrontare la prova concorsuale:

- già **dispone di manuali e compendi diversi** e intende **approfondire alcuni ambiti tematici** o, per gli stessi, disporre di una "**campana**" **illustrativa differente**;
- avendo **tempi stringenti** di preparazione non compatibili con quelli di studio del **Manuale superiore Nel Diritto** ritiene per ora di limitarla, in vista del **ravvicinato Concorso in Magistratura**, ad alcuni importanti **Ambiti settoriali**, salvo a completarla per successive tornate selettive.

Indice

CAPITOLO I - EDILIZIA

1.	L'edilizia.....	3
2.	Le fonti.....	3
2.1.	Il testo unico e le tipologie di interventi edilizi.....	4
2.2.	I più recenti interventi del legislatore statale: d.l. 16 luglio 2020, n. 76, d.l. 1 marzo 2022, n. 17, d.l. 17 maggio 2022, n. 50.....	6
2.3.	La legislazione regionale e la regolamentazione comunale.....	8
3.	Il regime dei titoli abilitativi.....	11
3.2.	Interventi edilizi subordinati al rilascio del permesso di costruire.....	13
3.2.1.	Il contributo di costruzione. Natura giuridica, atti di rideterminazione, realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione e nuovo Codice dei contratti pubblici del 2023.....	17
3.2.2.	Le vicende del permesso di costruire: annullamento in via giurisdizionale ed in autotutela.....	21
4.	Interventi eseguibili con s.c.i.a. "alternativa" al permesso di costruire.....	25
5.	Interventi soggetti a segnalazione certificata di inizio di attività (s.c.i.a.).....	25
6.	Interventi oggetto di comunicazione di inizio lavori asseverata (c.i.l.a.).....	26
6.1.	La c.i.l.a. in materia edilizia e i rapporti con la s.c.i.a.....	26
7.	Conseguenze della violazione del regime dei titoli edilizi. Il sistema delle sanzioni degli abusi edilizi.....	28
7.1.	Le sanzioni amministrative. In particolare, l'ordine di demolizione.....	28
7.2.	Sanzioni penali. Lottizzazioni abusive: la confisca urbanistica.....	34
7.3.	Sanzioni civili.....	38
8.	Legittimazione degli abusi edilizi: sanatorie e condoni. La c.d. "fiscalizzazione" dell'abuso.....	39

CAPITOLO II - L'URBANISTICA

1.	Il governo del territorio. Introduzione.....	45
1.2.	Governo del territorio e coordinamento con le altre materie.....	47
2.	L'urbanistica.....	49
2.1.	Piani di vasta area e piani comunali.....	50
2.2.	Il piano urbanistico generale.....	50
2.2.1.	Il piano strutturale e operativo.....	51
2.3.	Il piano particolareggiato.....	51
2.4.	Programma pluriennale di attuazione.....	51
2.5.	Piani generali e piani settoriali.....	52
2.6.	Pianificazione urbanistica e libertà di culto.....	52
2.7.	Accordi e urbanistica. L'urbanistica consensuale.....	53
2.8.	Zonizzazioni, localizzazioni e vincoli. I vincoli conformativi e i vincoli espropriativi.....	54
2.8.1.	Reiterazione dei vincoli espropriativi e obbligo di indennizzo: gli interventi di Corte cost. n. 314 del 2007 e dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato n. 7 del 2007.....	57
2.9.	Il regime dei vincoli all'epoca della perequazione urbanistica: il nuovo volto della pianificazione territoriale.....	60
2.9.1.	I tipi di perequazione: ristretta o per comparti e allargata o <i>a priori</i>	61
2.9.2.	Misure perequative, compensative e incentivanti: le differenze.....	62
2.9.2.1.	Misure di tipo perequativo, compensativo e incentivante: l'effetto comune. L'attitudine a generare diritti edificatori.....	64

2.9.2.2.	La circolazione dei diritti edificatori. La cessione di cubatura. Differenze tra diritti edificatori di origine compensativa e diritti edificatori perequativi.....	65
2.9.3.	I problemi. I rapporti con il principio di legalità, con l'art. 42 Cost., con i criteri di riparto tra Stato e regioni della potestà legislativa.	68
2.9.3.1.	La vicenda del PRG di Roma: misure perequative, potestà conformativa e amministrazione per accordi.....	70
2.9.3.2.	Misure perequative e criteri di riparto tra Stato e Regioni della potestà legislativa.	73
3.	Urbanistica concorsuale?	74
4.	Rigenerazione urbana.....	75

CAPITOLO III - L'ESPROPRIAZIONE

1.	La proprietà e l'espropriazione.....	81
2.	L'evoluzione della disciplina riguardante la proprietà e il fondamento giuridico del potere espropriativo nel diritto italiano ed europeo.....	81
3.	Classificazione dei provvedimenti ablatori della Pubblica amministrazione.	83
3.1.	Altri provvedimenti ablatori reali. Occupazione preliminare all'esproprio, occupazione temporanea e requisizione.	83
4.	Natura giuridica dell'acquisto del bene da parte della P.A.	85
5.	Le garanzie costituzionali.	86
6.	Il procedimento di espropriazione: inquadramento.	87
6.1.	Il procedimento di espropriazione nel d.P.R. n. 327 del 2001.	88
7.	La determinazione dell'indennità di espropriazione. I principi generali.	91
7.1. I	criteri di determinazione dell'indennizzo: l'evoluzione giurisprudenziale e normativa e la disciplina vigente.	92
7.3.	Le aree non edificabili.....	96
7.4.	Novità introdotte dal T.U. in materia di procedimento espropriativo.....	97
7.5.	La giurisdizione del giudice ordinario.	98
8.	La cessione volontaria.....	101
9.	La retrocessione.	107
10.	L'usucapione pubblica e privata. Interviene Cass., Sez. un., 12 gennaio 2023, n. 651. ...	110
11.	L'occupazione del bene nella procedura espropriativa.	114
12.	L'occupazione acquisitiva: genesi, presupposti e caratteri.....	117
12.1.	La tutela risarcitoria: profili sostanziali dell'illecito e criteri di quantificazione del danno.	120
12.2.	Le censure della Corte di Strasburgo al fenomeno delle espropriazioni "indirette" e il contrasto con il principio di legalità dell'azione amministrativa.	123
12.3.	Dalla sentenza n. 349 del 2007 della Corte costituzionale alla finanziaria del 2008.	125
13.	L'occupazione usurpativa.....	126
14.	L'occupazione provvedimentoale o acquisizione sanante nell'originaria disciplina di cui all'art. 43, d.P.R. n. 327 del 2001.....	129
14.1.	Il nuovo art. 42 <i>bis</i> , d.P.R. n. 327 del 2001: caratteristiche e rapporto con il giudicato restitutorio. Cons. St., A.P., 9 febbraio 2016, n. 2, e Cons. St., A.P., 18 febbraio 2020, n. 5.....	130
14.2.	I rapporti con il giudizio di ottemperanza.....	136
14.3.	La rinuncia abdicativa e i rapporti con l'art. 42 <i>bis</i> : Cons. St., A.P., 20 giugno 2020, nn. 2 e 4, e Cass., Sez. I, 6 giugno 2022, nn. 18142, 18143, 18167, 18168.....	137
15.	Acquisizione sanante e riparto di giurisdizione.	139

I contenuti online



SEZIONE I – Sentenze per esteso

1.	Cons. St., A.P., 7 settembre 2020, n. 17	42
2.	Corte cost., 20 maggio 1999, n. 179	58
3.	Cons. St., A.P., 24 maggio 2007, n. 7	58
4.	Cass., Sez. un., 29 ottobre 2020, n. 23902	67
5.	Cons. St., Sez. VI, 6 ottobre 2022, n. 8564	75
6.	Cons. St., A.P., 30 luglio 2007, n. 10	84
7.	C. Edu 29 marzo 2006 Scordino c. Italia	94
8.	Corte cost., 24 ottobre 2007, n. 348	94
9.	Cons. St., Sez. IV, 19 ottobre 2015, n. 4777	100
10.	Cass., Sez. un., 12 gennaio 2023, n. 651	111
11.	Cons. St., A.P., 18 febbraio 2020, n. 5	133
12.	Cons. St., A.P., 9 febbraio 2016, n. 2	138
13.	Cons. St., Sez. IV, 19 ottobre 2015, n. 4777	140



SEZIONE II – Tracce svolte

1.	Strumenti di coordinamento tra pubbliche amministrazioni, con particolare riferimento alla conferenza di servizi	10
2.	Silenzio assenso e tutela degli interessi sensibili, con particolare riferimento al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica	10
3.	L'autotutela in materia edilizia	24
4.	Legittimazione e interesse a ricorrere nel processo amministrativo: le condizioni dell'azione con particolare riferimento alla materia edilizia.	24
5.	Annullamento del provvedimento favorevole, lesione dell'affidamento e tutela giurisdizionale, con riferimento al permesso di costruire.	24
6.	L'esercizio del potere di riesame e i suoi limiti, con particolare riferimento alle ipotesi di autotutela doverosa	24
7.	Provvedimenti autorizzativi e concessori e tutela del terzo	26
8.	L'atto amministrativo retroattivo: la motivazione dell'ordine di demolizione	30
9.	Inottemperanza dell'ordine di demolizione.	31
10.	Buona fede e affidamento nel rapporto amministrativo, con riguardo all'ordine di demolizione.	30
11.	Nullità urbanistica: circolazione degli immobili abusivi	39
12.	Collegamenti tra atti amministrativi: il piano regolatorio generale e il piano particolareggiato	50
13.	Poteri amministrativi e tutele giurisdizionali anche con riferimento ai luoghi di esercizio del culto.	53
14.	L'imposizione di un vincolo di destinazione d'uso su un bene culturale: presupposti condizioni e limiti	55
15.	Rinuncia alla proprietà, usucapione pubblica ed <i>interversio possessionis</i> del fondo espropriato	111
16.	Il contenuto dispositivo del provvedimento amministrativo e le sue classificazioni alla luce del principio di legalità	128
17.	L'ammissibilità della rinuncia abdicativa in rapporto con l'espropriazione irrituale	138
18.	L'occupazione abusiva di immobili da parte della Pubblica Amministrazione	139

SEZIONE III – Approfondimenti d'autore

1.	La buona fede nei rapporti tra cittadino e PA in materia edilizia. Legittimità del silenzio e rilascio del titolo edilizio.....	15
2.	<i>Datio in solutum</i> e costo di costruzione.	17
3.	Rideterminazione del quantum del contributo di costruzione: natura giuridica del contributo e rilevanza del legittimo affidamento.	17
4.	Impugnazione dei titoli edilizi: il requisito oggettivo della <i>vicinitas</i>	22
5.	I presupposti sussistenza di un pregiudizio concreto e l'utilità effettiva di una decisione di accoglimento	24
6.	Autotutela in materia edilizia: l'onere di motivazione della pubblica amministrazione..	24
7.	Scia e tutela del terzo.	26
8.	Mancata ottemperanza dell'ordine di demolizione (Cons. St., A. P., 27 novembre 2023, n. 16).	34
9.	Fiscalizzazione abusi edilizi (Cons. St., A. P., 8 marzo 2024, n. 3).....	38
10.	Riforma costituzionale e tutela del paesaggio.....	47
11.	Edilizia di culto: bilanciamento tra risoluzione per inadempimento e tutela di valori costituzionali.....	53
12.	Urbanistica consensuale: gli accordi tra privati e PA.	53
13.	Pianificazione urbanistica e tutela del legittimo affidamento.	57
14.	Diritti edificatori e cessione di cubatura: natura giuridica e circolazione.	67
15.	Occupazione acquisitiva e risarcimento del danno.....	120
16.	Corte Edu e legittimità del provvedimento di acquisizione <i>ex art.</i> 42.....	139