**Valeria ROMANO**
*Avvocato dello Stato*

# COMPENDIO di DIRITTO dell' URBANISTICA ed EDILIZIA

**Edizione**
**2025**

Neldiritto Editore

## PREMESSA

Il **governo del territorio** è materia assai complessa, attraversata in questi anni da profonde trasformazioni che hanno riguardato tanto la parte "alta" dell'**urbanistica** e della **pianificazione** quanto quella dell'**edilizia**, con la continua evoluzione della disciplina dei titoli abilitativi, così come delle sanzioni per gli abusi edilizi. Il Volume ricostruisce il regime e gli innumerevoli problemi applicativi di pressoché tutti gli aspetti rilevanti.

La trattazione, in particolare, riguarda:

- **la pianificazione urbanistica**, con la puntuale analisi degli *standards*, del contenuto e dei limiti del potere pianificatorio, dei vincoli, degli strumenti di piano (piani territoriali, piano regolatore generale, piani attuativi, piani di recupero e di riqualificazione urbana), della relativa disciplina e degli innumerevoli profili problematici, applicativi ed interpretativi, emersi;
- il **regolamento edilizio**;
- l'**urbanistica consensuale**, con la ricostruzione della disciplina e delle problematiche relative alle convenzioni urbanistiche, ai piani di lottizzazione, alle misure di perequazione e compensazione, ai trasferimenti di cubatura, alle società di trasformazione urbanistica;
- il **regime urbanistico delle opere pubbliche**;
- l'**espropriazione** per pubblica utilità, le **occupazioni**, l'**acquisizione sanante**;
- l'assai articolato **regime dei titoli abilitativi in edilizia** (permesso di costruire, s.c.i.a., c.i.l.a., segnalazione certificata di agibilità), con ricognizione di pressocché tutti gli aspetti controversi;
- il **contributo di costruzione**;
- la **tutela del paesaggio**;
- le **sanzioni in materia edilizia**;
- la **lottizzazione abusiva**.

L'Opera tiene conto delle più recenti **novità normative**, tra cui si segnalano il **D.Lgs. 25 novembre 2024, n. 190**, in materia di regimi amministrativi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e la **L. 24 luglio 2024, n. 105**, di conv. del **D.l. 29 maggio 2024, n. 69** c.d. **Decreto Salva-Casa.**

Completa l'Opera un corposo **Indice analitico**.

## SOMMARIO

### CAPITOLO I
### IL DIRITTO URBANISTICO E L'EVOLUZIONE DELLE FONTI


**1.** Il diritto urbanistico e il governo del territorio. ... **3**
**2.** L'evoluzione delle fonti ... **4**
**2.1.** La legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e la legge ponte. ... **4**
**2.2.** La legge Bucalossi. Il piano decennale per l'edilizia. La legge Nicolazzi. ... **6**
**2.3.** I condoni edilizi. ... **6**
**2.4.** I Testi Unici. ... **7**
**2.5.** Il Piano Casa. Il Piano Casa 2. Il Piano per le città. Il Piano nazionale per le città. ... **8**
**2.6.** La semplificazione degli interventi edilizi. ... **9**
**2.7.** (segue) Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva- casa. ... **12**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **13**
**QUESTIONARIO** ... **14**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **3**


### CAPITOLO II
### INTRODUZIONE AGLI STRUMENTI URBANISTICI


**1.** Strumenti urbanistici. Inquadramento generale. ... **4**
**1.1.** Strumenti urbanistici normativi. Il regolamento edilizio. ... **4**
**1.2.** Strumenti di pianificazione (o piani urbanistici). ... **6**
**1.3.** Provvedimenti amministrativi "a valle" della pianificazione. ... **7**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **7**
**QUESTIONARIO** ... **8**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **9**


### CAPITOLO III
### I PIANI URBANISTICI. DEFINIZIONE E CLASSIFICAZIONE


**1.** Strumenti di pianificazione urbanistica. Definizione e classificazione. ... **10**
**1.1.** Distinzione tra piani in base al profilo dell'estensione territoriale. ... **10**
**1.2.** Distinzione in base alla durata temporale del piano. ... **11**
**1.3.** Distinzione in base al livello di analiticità delle previsioni del piano. ... **12**
**1.4.** Tassonomia in base ai destinatari ed agli effetti producibili dal piano. ... **12**
**1.5.** Distinzione in base alle finalità perseguite dal piano. ... **13**
**2.** Rapporti tra piani. Criteri di risoluzione dei conflitti tra diversi livelli di pianificazione urbanistica. ... **14**

**2.1.** Il criterio gerarchico. ... **14**
**2.2.** Il criterio del "maggior dettaglio". ... **15**
**2.3.** Altri criteri di risoluzione dei conflitti tra diversi livelli di pianificazione territoriale. ... **15**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **16**
**QUESTIONARIO** ... **17**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **18**

**CAPITOLO IV**
**IL POTERE DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED I RELATIVI LIMITI: GLI *STANDARDS* URBANISTICI E LA TUTELA DELL'AFFIDAMENTO**

**1.** Il potere di pianificazione urbanistica. ... **19**
**2.** Limiti al potere di pianificazione urbanistica: gli *standars* urbanistici. ... **20**
**2.1.** Tipologie di *standars* urbanistici. ... **21**
**2.2.** *Standards ope legis* ad operatività immediata. ... **21**
**3.** *Standards* "speciali". ... **21**
**3.1.** Derogabilità degli *standards*. ... **22**
**4.** Pianificazione urbanistica e tutela del legittimo affidamento ... **24**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **26**
**QUESTIONARIO** ... **27**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **28**

**CAPITOLO V**
**I PIANI TERRITORIALI**

**1.** La pianificazione «per direttive». ... **29**
**2.** I piani territoriali di coordinamento (P.T.C.). ... **29**
**2.1.** Contenuto del P.T.C. ... **30**
**2.2.** L'iter di formazione e approvazione del P.T.C. ... **31**
**3.** Piani territoriali regionali. ... **31**
**4.** Piani territoriali provinciali di coordinamento (P.C.T.P.). ... **32**
**5.** Piani territoriali delle Città Metropolitane (P.T.C.M.). ... **34**
**6.** I piani territoriali sovracomunali. ... **36**
**6.1.** Piani comprensoriali. ... **36**
**6.2.** Il piano regolatore intercomunale. ... **37**
**6.3.** I piani delle aree e dei nuclei di sviluppo industriale. ... **38**
**6.4.** I piani delle Comunità montane. ... **39**
**7.** Piano paesaggistico. ... **39**
**7.1.** Vincoli paesaggistici. ... **41**
**8.** Piani di bacino. ... **42**
**9.** Rapporti tra il Piano paesaggistico ed il Piano di Bacino. ... **43**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **45**

**QUESTIONARIO** ..... **45**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **46**

## CAPITOLO VI
## IL PIANO REGOLATORE GENERALE

**1.** Definizione e funzione ..... **47**
**2.** Struttura. ..... **47**
**3.** Contenuto. ..... **48**
**3.1.** La tecnica di pianificazione dello «*zoning*». ..... **48**
**3.2.** La localizzazione ..... **49**
**3.3.** Tratti distintivi tra le nozioni di zonizzazione e localizzazione. ..... **50**
**4.** Vincoli espropriativi e vincoli conformativi derivanti dalle previsioni del P.R.G. ..... **50**
**5.** Il fenomeno delle «espropriazioni di valore». ..... **51**
**6.** La reiterazione dei vincoli espropriativi scaduti. ..... **52**
**7.** Decadenza dei vincoli espropriativi: il regime delle c.d. "zone bianche". ..... **53**
**8.** Le fasi del procedimento di formazione del P.R.G. ..... **54**
**9.** Natura giuridica e regime di impugnabilità. ..... **56**
**10.** Profili processuali. ..... **58**
**11.** Varianti. ..... **59**
**12.** Nuovi modelli di pianificazione del territorio comunale: il «piano strutturale» ed il «piano operativo». ..... **61**
**SCHEDA DI SINTESI** ..... **61**
**QUESTIONARIO** ..... **62**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **63**

## CAPITOLO VII
## I PIANI ATTUATIVI

**1.** Premessa sulla pianificazione attuativa. ..... **64**
**2.** Piano particolareggiato. Funzione e natura giuridica. ..... **66**
**2.1.** Contenuto. ..... **67**
**2.2.** Procedimento di formazione. ..... **67**
**2.3.** Approvazione ed ipotesi di intervento da parte della Regione. ..... **69**
**2.4.** Attuazione. ..... **70**
**3.** Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.). ..... **70**
**3.1.** Contenuto e struttura. ..... **71**
**3.2.** Iter di formazione. ..... **71**
**4.** Piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.). ..... **73**
**5.** Altri piani attuativi. ..... **74**
**5.1.** Piano urbano del traffico. ..... **74**
**5.2.** Programma urbano dei parcheggi. ..... **75**
**6.** Disciplina degli spazi da destinare a parcheggio. ..... **75**
**7.** I parcheggi pubblici. ..... **76**

**8.** I parcheggi privati..... **76**
**8.1.** La disciplina dei “Parcheggi-Ponte”. ..... **76**
**8.2.** La disciplina recata dalla L. n. 47/1985. ..... **77**
**8.3.** L’abolizione del vincolo di pertinenza con la L. n. 246/2005. ..... **77**
**8.4.** I cosiddetti “Parcheggi Tognoli”. ..... **77**
**8.5.** La disciplina recata dal D.L. n. 5/2012. ..... **78**
**9.** Il regime attuale. ..... **79**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **79**
**QUESTIONARIO** ..... **80**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **81**

**CAPITOLO VIII**
**I PIANI DI RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA**

**1.** Il piano di recupero. ..... **82**
**2.** Riqualificazione urbana e programmi complessi. ..... **84**
**2.1.** I programmi integrati di intervento. ..... **84**
**2.2.** I programmi di recupero urbano (PRU). ..... **85**
**2.3.** I programmi di riqualificazione urbana. ..... **85**
**2.4.** I programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile (PRUSST). ..... **86**
**2.5.** Gli interventi di trasformazione urbana. ..... **87**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **87**
**QUESTIONARIO** ..... **88**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **89**

**CAPITOLO IX**
**IL REGIME URBANISTICO DELLE OPERE PUBBLICHE**

**1.** Nozione ed evoluzione. ..... **90**
**2.** La localizzazione di opere pubbliche statali e di interesse statale. ..... **91**
**3.** Opere pubbliche non statali. ..... **93**
**4.** La localizzazione delle opere pubbliche nel nuovo codice dei contratti (D. lgs. 36/2023). ..... **93**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **96**
**QUESTIONARIO** ..... **97**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **98**

**CAPITOLO X**
**L’URBANISTICA CONSENSUALE**

**1.** Inquadramento generale. ..... **99**
**2.** Le convenzioni urbanistiche. ..... **100**

**3.** I piani di lottizzazione. Introduzione. ..... **101**
**4.** Procedimento..... **102**
**5.** La convenzione. Contenuto. ..... **102**
**5.1.** Natura giuridica..... **103**
**5.2.** Modificabilità della convenzione. ..... **105**
**5.3.** Durata della convenzione. ..... **106**
**5.4.** Inadempimento della convenzione..... **106**
**6.** La lottizzazione "ad iniziativa pubblica". ..... **107**
**7.** Le convenzioni a contenuto operativo/settoriale. ..... **107**
**8.** Le convenzioni edilizie. ..... **110**
**9.** Le cessioni di cubatura. Definizione..... **111**
**9.1.** Natura giuridica..... **112**
**10.** La perequazione urbanistica. ..... **114**
**11.** La compensazione urbanistica. ..... **115**
**12.** Le società di trasformazione urbana. ..... **117**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **118**
**QUESTIONARIO**..... **118**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **119**

**CAPITOLO XI**
**NUOVE FRONTIERE: L'URBANISTICA "CONCORSUALE", L'URBANISTICA "RIGENERATIVA", L'URBANISTICA *"SMART"* , L'URBANISTICA "LIQUIDA".**

**1.** Premessa..... **120**
**2.** Urbanistica "concorsuale"? ..... **122**
**3.** Urbanistica "rigenerativa". Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.L. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa. ..... **123**
**4.** Urbanistica intelligente: le *smart cities*. ..... **125**
**5.** Urbanistica liquida. Dal piano al progetto al *master plan* ..... **126**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **127**
**QUESTIONARIO**..... **128**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **129**

**CAPITOLO XII**
**L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ**

**1.** L'espropriazione per pubblica utilità: inquadramento generale. ..... **130**
**2.** Il procedimento di espropriazione. ..... **132**
**3.** L'indennità di espropriazione. ..... **133**
**4.** La retrocessione. ..... **137**
**5.** La cessione volontaria. ..... **137**
**6.** L'occupazione del bene. Le forme di occupazione. ..... **139**
**7.** L'occupazione appropriativa e usurpativa e il superamento della distinzione per effetto della CEDU. ..... **141**

**8.** La c.d. acquisizione sanante (art. 43 del D.P.R. n. 327/2001). ..... **144**
**9.** L'art. 42 bis del D.P.R. n. 327/2001. Contenuto e problemi interpretativi. ..... **144**
**9.1.** La tesi che ha manifestato dubbi sulla compatibilità dell'art. 42 bis t.u. espropriazioni con la Cedu ..... **146**
**9.2.** La tesi che afferma la compatibilità della figura con i principi costituzionali e sovrannazionali. ..... **147**
**9.3.** Interviene Corte EDU, sez. I, 5 dicembre 2023, Domenica Sorasio e altri c. Italia..... **148**
**10.** Art. 42-*bis* e poteri del giudice amministrativo in sede di ottemperanza (Adunanza Plenaria n. 2/2016). ..... **149**
**11.** Giudicato restitutorio e risarcitorio e acquisizione sanante: Cons. St., Ad. Plen., Adunanza Plenaria, 9 aprile 2021, n. 6. ..... **151**
**12.** Rinuncia abdicativa e acquisizione sanante: Cons. St., Ad. Plen., 20 gennaio, nn. 2, 3 e 4. ..... **152**
**13.** L'usucapione da parte della P.A. di un bene illegittimamente espropriato. ..... **154**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **157**
**QUESTIONARIO** ..... **158**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **159**

**CAPITOLO XIII**
**L'EDILIZIA IN GENERALE.**

**1.** L'edilizia ..... **160**
**2.** Diritto di proprietà e ius aedificandi. ..... **160**
**3.** Fonti. ..... **161**
**3.1.** Il testo unico in materia edilizia e la legislazione regionale e la regolamentazione comunale ..... **161**
**3.2.** I più recenti interventi del legislatore statale: le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105..... **163**
**3.3.** Potestà regolamentare dei Comuni: *rinvio*. ..... **163**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **164**
**QUESTIONARIO** ..... **164**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **165**

**CAPITOLO XIV**
**LA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA NEL CODICE CIVILE**

**1.** Funzione e natura delle norme del codice civile in materia edilizia..... **166**
**2.** Le distanze delle costruzioni. Principio di prevenzione. ..... **167**
**3.** I regolamenti locali ed il D.m. 1444 del 2 aprile 1968 in materia di distanza degli edifici..... **168**
**4.** L'art. 2 *bis* del t.u. edilizia..... **169**

**5.** L'art. 2 *bis* del t.u. edilizia dopo il D.l. "Salva-casa" . La nuova disciplina in materia di interventi di recupero dei sottotetti ..... **170**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **171**
**QUESTIONARIO** ..... **172**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **173**

**CAPITOLO XV**
**IL REGOLAMENTO EDILIZIO**

**1.** Evoluzione storica. ..... **174**
**2.** Il programma di fabbricazione. ..... **175**
**3.** L'entrata in vigore del T.U. e il superamento dell'obbligatorietà della Commissione edilizia. ..... **176**
**4.** Il regolamento edilizio tipo. ..... **176**
**5.** Il procedimento di formazione. ..... **177**
**6.** La natura giuridica. ..... **178**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **179**
**QUESTIONARIO** ..... **180**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **181**

**CAPITOLO XVI**
**IL REGIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**1.** Il regime dei titoli abilitativi. ..... **182**
**2.** Le tipologie di interventi edilizi ..... **183**
**3.** Manutenzione "ordinaria" e "straordinaria" ..... **183**
**4.** Interventi di restauro e risanamento conservativo ..... **185**
**5.** Ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica ..... **186**
**6.** Interventi di nuova costruzione ..... **186**
**7.** Il sistema dei titoli abilitativi (sintesi) ..... **187**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **190**
**QUESTIONARIO** ..... **191**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **192**

**CAPITOLO XVII**
**L'ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA.**

**1.** L'attività edilizia libera. ..... **193**
**1.1.** Gli interventi di manutenzione ordinaria. ..... **195**
**1.2.** Gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche. ..... **195**
**1.3.** Gli interventi di realizzazione e installazione di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti (VEPA). ..... **196**
**1.4.** Opere temporanee, opere precarie, opere stagionali. ..... **196**

**1.5.** I movimenti di terra e gli interventi idraulici agrari. ..... **198**
**1.6.** Le serre mobili stagionali. ..... **198**
**1.7.** Le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni. ..... **199**
**2.** Le modifiche all'art 6 TUE apportate dal D.lgs. 25 novembre 2024, n. 190. ..... **199**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **201**
**QUESTIONARIO** ..... **202**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **203**

**CAPITOLO XVIII**
**IL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**1.** Definizione. ..... **204**
**2.** Evoluzione storica: dalla licenza edilizia alla concessione edilizia, sono al permesso di costruire. ..... 204
**3.** Interventi subordinati a permesso di costruire. ..... **206**
**4.** Gli interventi di nuova costruzione. ..... **206**
**5.** La ristrutturazione edilizia e la SCIA "alternativa" al permesso di costruire. ..... **208**
**6.** La ristrutturazione urbanistica. ..... **210**
**7.** Le caratteristiche del permesso di costruire. ..... **211**
**8.** La discrezionalità del permesso. ..... **211**
**9.** La trasferibilità. La c.d. voluta del permesso di costruire. ..... **212**
**10.** Irrevocabilità. ..... **212**
**11.** Temporaneità. ..... **213**
**12.** Il problema del "non finito architettonico" ..... **214**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **215**
**QUESTIONARIO** ..... **216**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **217**

**CAPITOLO XIX**
**IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**1.** L'onerosità del permesso di costruire. ..... **218**
**2.** La determinazione. ..... **219**
**3.** Natura giuridica. ..... **219**
**3.1.** Tesi della natura sinallagmatica del contributo di costruzione. ..... **220**
**3.2.** Tesi della natura tributaria del contributo di costruzione. ..... 220
**3.3.** La soluzione dell'Adunanza Plenaria. ..... **220**
**4.** Realizzazione diretta delle opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione. ..... **222**
**5.** Le modalità di versamento del contributo di costruzione e la sua rateizzazione. ..... **223**

**6.** La rideterminazione del contributo di costruzione per errori di calcolo. **224**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **225**
**QUESTIONARIO** ..... **226**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **227**

**CAPITOLO XX**
**IL PROCEDIMENTO PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

**1.** Caratteristiche del procedimento per il rilascio del permesso di costruire. **228**
**2.** Lo sportello unico dell'edilizia. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa. **229**
**3.** Fase dell'iniziativa. **230**
**4.** Fase istruttoria. **231**
**5.** La conferenza dei servizi. **231**
**6.** La fase decisoria. **233**
**7.** Il silenzio-assenso del comune. **233**
**8.** Il permesso di costruire in deroga ed il permesso di costruire in sanatoria. **235**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **236**
**QUESTIONARIO** ..... **237**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **238**

**CAPITOLO XXI**
**LE VICENDE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE: ANNULLAMENTO IN VIA GIURISDIZIONALE ED IN AUTOTUTELA**

**1.** Annullamento giurisdizionale. **239**
**2.** Condizioni processuali per l'impugnazione dei titoli edilizi: la nozione di vicinitas. **240**
**2.1.** Il primo orientamento: inidoneità della vicinitas a configurare l'interesse al ricorso. **241**
**2.2.** Il secondo orientamento: la vicinitas non assorbe l'ulteriore valutazione sulla sussistenza dell'interesse ad agire. **241**
**2.3.** La soluzione del contrasto. **242**
**3.** Conseguenze dell'annullamento giurisdizionale del permesso di costruire. Interventi eseguiti in base a permesso annullato. **242**
**4.** Annullamento in autotutela del permesso di costruire. **244**
**5.** Annullamento del permesso di costruire da parte della Regione. **245**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **246**
**QUESTIONARIO** ..... **247**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **248**

## CAPITOLO XXII
## LA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITÀ (SCIA) E LA COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA (CILA)


**1.** La SCIA: definizione. ..... **249**
**2.** L'evoluzione normativa. ..... **250**
**2.1.** L'originaria versione dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241. ..... **250**
**2.2.** Il cambio di prospettiva attuato con la legge 24 dicembre 1993, n. 537. ..... **250**
**2.3.** La legge 14 maggio 2005, n. 80 dalla "denuncia" alla "dichiarazione" di inizio attività. ..... **251**
**2.4.** L'impatto della "direttiva Bolkenstein" sulla disciplina della dichiarazione di inizio attività. In particolare, la legge 18 giugno 2009, n. 69 e la D.I.A. a legittimazione immediata. ..... **252**
**2.5.** La legge 30 luglio 2010, n. 122: dalla "dichiarazione" alla "segnalazione certificata" di inizio attività. ..... **252**
**3.** Il nodo della natura giuridica della D.I.A. (poi S.C.I.A.) prima del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138. ..... **253**
**4.** Individuazione degli strumenti di tutela fruibili dai terzi controinteressati prima del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138. ..... **254**
**5.** L'Adunanza Plenaria 29 luglio 2011, n. 15. Contenuti essenziali. ..... **255**
**6.** Individuazione degli strumenti di tutela fruibili dai terzi controinteressati dopo il decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138. ..... **257**
**7.** La legge 7 agosto 2015, n. 124 (c.d. Riforma Madia). ..... **257**
**7.1.** I poteri esercitabili dall'Amministrazione a seguito della segnalazione di inizio attività. ..... **258**
**7.2.** I poteri "immediati" dell'Amministrazione esercitabili a ridosso della presentazione della S.C.I.A. (art. 19 comma 3 L. 07/08/1990, n. 241). 259
**7.3.** Nuovi poteri "postumi" della P.A. esercitabili entro il termine di diciotto mesi (art. 19 comma 4 L. 07/08/1990, n. 241). C.d. autotutela impropria. ..... **260**
**8.** Le conseguenze delle nuove disposizioni sulla tutela del terzo (art. 19 comma 6 ter. L. 07/08/1990, n. 241). ..... **260**
**8.1.** Tutela del terzo. Quadro riassuntivo. ..... **262**
**9.** Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio di attività. ..... **263**
**10.** La comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA): inquadramento e disciplina. ..... **264**
**10.1.** CILA e SCIA: similitudini e differenze. ..... **264**
**10.2.** CILA e la tutela del terzo. ..... **265**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **266**
**QUESTIONARIO** ..... **267**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **268**

## CAPITOLO XXIII
## MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO


**1.** Premessa.... **269**
**2.** Destinazione d'uso.... **270**
**3.** Mutamento della destinazione d'uso edilizia. Definizione e tipologie.... **270**
**4.** Evoluzione normativa.... **271**
**5.** La semplificazione della disciplina dei cambi di destinazione d'uso ad opera della L. 24 luglio 2024, n. 105.... **274**

**SCHEDA DI SINTESI** .... **276**
**QUESTIONARIO**.... **276**
**MAPPA CONCETTUALE** .... **277**


## CAPITOLO XXIV
## AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI


**1.** Inquadramento.... **278**
**2.** Evoluzione storica della disciplina dell'agibilità degli edifici. .... **278**
**3.** Disciplina recata dall'art. 24 T.u. edilizia.... **280**
**3.1.** Le integrazioni alla disciplina in materia di agibilità degli immobili della Legge "Salva- casa".... **282**
**4.** Agibilità parziale.... **283**
**5.** Dichiarazione di inagibilità e sanzioni. .... **283**
**6.** Agibilità e conformità urbanistico-edilizia .... **283**
**7.** Rimedi civilistici in caso di compravendita di immobile privo di agibilità.... **285**

**SCHEDA DI SINTESI** .... **287**
**QUESTIONARIO**.... **288**
**MAPPA CONCETTUALE** .... **289**


## CAPITOLO XXV
## TUTELA DEL PAESAGGIO


**1.** Inquadramento generale.... **290**
**2.** I beni paesaggistici. Classificazione.... **290**
**2.1.** Aree di interesse paesaggistico individuate dalla legge.... **291**
**2.2.** Immobili ed aree di notevole interesse pubblico dichiarate tali da Commissioni regionali.... **291**
**2.3.** Immobili ed aree di notevole interesse pubblico individuati come tali e sottoposti a tutela dai piani paesaggistici (artt. 143-156 D.Lgs. 22/01/2004, n. 42).... **292**
**3.** L'autorizzazione paesaggistica. .... **293**
**3.1.** Interventi non soggetti ad autorizzazione.... **293**
**3.2.** Interventi assoggettati al regime autorizzatorio ordinario. .... **294**

**4.** Interventi ed opere di lieve entità soggetti a procedimento autorizzatorio semplificato. ..... **295**
**5.** Il problema dell'applicabilità dell'art. 17-bis l. n. 241/1990 al procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica. ..... **298**
**6.** Sul problema se l'Autorità amministrativa preposta al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica possa negarla sul rilievo della non conformità dell'intervento da assentire alle norme urbanistico-edilizie ..... **302**
**7.** Sindacato del giudice sugli atti dell'Autorità preposta alla tutela paesaggistica. ..... **303**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **305**
**QUESTIONARIO** ..... **305**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **306**

**CAPITOLO XXVI**
**VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO-EDILIZIA**

**1.** Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia: oggetto e parametri ..... **307**
**2.** I Soggetti competenti. ..... **307**
**3.** I soggetti responsabili. ..... **308**
**4.** Esiti dell'attività di vigilanza ..... **309**
**5.** Stato legittimo dell'immobile. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa ..... **309**
**6.** Tipologie di sanzioni. ..... **312**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **313**
**QUESTIONARIO** ..... **313**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **315**

**CAPITOLO XXVII**
**SANZIONI AMMINISTRATIVE**

**1.** Le sanzioni amministrative. Natura giuridica. ..... **316**
**2.** Caratteri del potere repressivo in materia edilizia: obbligatorietà, vincolatività e imprescrittibilità ..... **317**
**3.** La sospensione dei lavori. ..... **319**
**4.** Le sanzioni amministrative definitive. Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa ..... **319**
**4.1.** Interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art.31 t.u.e). ..... **320**
**4.2.** Inottemperanza dell'ordine di demolizione: Cons. St., Ad. Plen., 11 ottobre 2023, n. 16 ..... **322**
**4.3.** Sull' acquisizione automatica di un immobile abusivo al patrimonio del comune (sentenza Corte cost. n. 160 del 2024) e sulla sorte dei

diritti reali minori a seguito dell'acquisizione al patrimonio comunale. Tutela del creditore ipotecario. ... **323**
**4.4.** Esecuzione di opere in "variazione essenziale" rispetto al progetto approvato (art. 32 t.u.e) ... **325**
**4.5.** Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti senza permesso o in totale difformità (art. 33 t.u.e). ... **326**
**4.6.** Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 34 t.u.e). Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa ... **326**
**4.7.** Interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo rilasciato in data antecedente all'entrata in vigore della legge n. 10 del1977 (art. 34 ter t.u.e). Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa ... **327**
**4.8.** Interventi eseguiti in "difformità minimale" dal titolo c.d. tolleranze costruttive (art. 34 bis t.u.e). Le novità della L. 24 luglio 2024, n. 105, di conv. del D.l. 29 maggio 2024, n. 69 c.d. Salva-Casa ... **327**
**4.9.** Interventi eseguiti in base a permesso annullato. ... **329**
**4.10.** Opere eseguite abusivamente da amministrazioni statali. ... **329**
**4.11.** Opere eseguite abusivamente su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici. ... **330**
**5.** Poteri sostitutivi. ... **330**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **331**
**QUESTIONARIO** ... **332**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **334**

## CAPITOLO XXVIII
## LA LEGITTIMAZIONE DEGLI ABUSI

**1.** Permesso di costruire in sanatoria (art. 36 t.u.e) ... **335**
**2.** Fiscalizzazione degli abusi edilizi (rinvio) ... **337**
**3.** Condoni edilizi: *rinvio*. ... **339**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **340**
**QUESTIONARIO** ... **340**
**MAPPA CONCETTUALE** ... **341**

## CAPITOLO XXIX
## SANZIONI PENALI

**1.** Le sanzioni penali. ... **342**
**2.** Lottizzazione abusiva. ... **344**
**3.** Confisca urbanistica ... **345**

**SCHEDA DI SINTESI** ... **349**
**QUESTIONARIO** ... **349**

**MAPPA CONCETTUALE** ..... **350**

## CAPITOLO XXX
## SANZIONI CIVILI

**1.** Sanzioni civili. ..... **351**
**2.** Circolazione dell'immobile abusivo. Tutela dell'acquirente. ..... **351**
**2.1.** Le azioni di nullità a tutela dell'acquirente dell'immobile abusivo. ..... **352**
**2.2.** La nullità degli atti aventi ad oggetto edifici la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985. ..... **353**
**2.3.** La nullità degli atti aventi ad oggetto edifici la cui costruzione è iniziata prima del 17 marzo 1985. ..... **355**
**3.** La riduzione del prezzo o la risoluzione del contratto *ex* art. 1489 c.c. ..... **356**
**4.** Compravendita di immobile privo di agibilità. *Rinvio*. ..... **356**
**5.** Sanzioni a carico dei notai. ..... **356**
**6.** Disposizioni fiscali. ..... **356**
**7.** Aziende erogatrici di servizi pubblici. ..... **357**
**8.** Sanzioni accessorie. ..... **358**

**SCHEDA DI SINTESI** ..... **358**
**QUESTIONARIO** ..... **358**
**MAPPA CONCETTUALE** ..... **359**

**INDICE ANALITICO** ..... **360**