

I COMPENDI D'AUTORE

diretti da
Roberto **GAROFOLI**

C27

Cristina CONSOLI - Adriana S.A. D'ANGIÒ

COMPENDIO

di **DIRITTO**

dell' **URBANISTICA**

**I edizione
2018**

**NEL DIRITTO
EDITORE**

SOMMARIO

PARTE PRIMA GOVERNO DEL TERRITORIO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA

CAPITOLO I	
DIRITTO URBANISTICO: EVOLUZIONE, FONTI E FINALITÀ DELLA RELATIVA DISCIPLINA	
	3
1.	Evoluzione e fonti del diritto urbanistico. 3
1.1.	La nozione di urbanistica e la sua evoluzione. 3
1.2.	Le fonti del diritto urbanistico. 4
1.3.	Il trasferimento alle Regioni delle funzioni amministrative statali in materia urbanistica. 8
1.4.	Il riordino della normativa in materia di urbanistica, territorio e ambiente: la stagione dei Testi unici. 10
1.5.	Le istanze solidaristiche nella pianificazione territoriale e gli inter- venti di edilizia residenziale per le categorie sociali svantaggiate. 11
1.6.	Il contrasto all'abusivismo edilizio e i più recenti interventi di liberalizzazione e semplificazione dell'attività edilizia. 12
2.	Dall'urbanistica tradizionale al "governo del territorio": le nuove frontiere della materia urbanistica. 13
3.	Il quadro costituzionale. 14
3.1.	Il riparto di competenze legislative nella materia urbanistica. 14
3.2.	L'intreccio di potestà legislative statali e regionali nelle materie aventi riflessi sull'uso del territorio. 15
4.	La complessità del processo pianificatorio e le funzioni urbanistiche. 18
4.1.	Il governo "integrato" del territorio. 18
4.2.	Programmi integrati di intervento. 21
4.3.	Le funzioni urbanistiche. 21
QUESTIONARIO	23

CAPITOLO II	
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E TUTELA DEGLI INTERESSI DIFFERENZIATI	
	25

1.	L'urbanistica per piani. 25
-----------	------------------------------------

1.1.	Forme e livelli della pianificazione territoriale. Le linee fondamentali del procedimento pianificatorio.	25
1.2.	La funzione di disciplina sostanziale e i piani territoriali di coordinamento (PTC).	33
1.3.	La funzione precettiva e la pianificazione operativa di livello comunale (PRG).	36
1.3.1.	Il contenuto del PRG: zonizzazioni e localizzazioni.	36
1.3.2.	Natura giuridica del piano e tutela giurisdizionale.	38
1.3.3.	Limiti al potere di pianificazione. Gli standard urbanistici ed edilizi.	39
1.3.4.	Procedimento di formazione del piano regolatore.	45
1.3.5.	Efficacia e modifica del piano regolatore. Le varianti al PRG.	49
1.3.6.	Regolamenti edilizi comunali e “regolamento edilizio-tipo”.	53
1.3.7.	Programma di fabbricazione.	56
1.4.	La funzione urbanistica di salvaguardia delle future scelte di pianificazione. Le misure di salvaguardia e la disciplina delle cd. zone bianche.	57
1.5.	La pianificazione attuativa.	62
1.5.1.	Piani particolareggiati di esecuzione e piani di lottizzazione.	65
1.5.2.	Programmi pluriennali di attuazione.	74
1.5.3.	Il comparto edificatorio.	76
1.5.4.	La perequazione urbanistica.	78
1.5.5.	Misure perequative, compensative e incentivanti.	81
2.	La pianificazione attuativa funzionale e il governo del territorio nella prospettiva dello sviluppo sostenibile.	87
2.1.	L’emergenza abitativa e le istanze solidaristiche nella pianificazione territoriale: i piani di zona per l’edilizia economica e popolare e i programmi di recupero urbano.	88
2.2.	I piani per gli insediamenti produttivi.	95
2.3.	I piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.	97
2.4.	La riqualificazione urbana.	100
2.5.	La riduzione del consumo di suolo.	105
3.	Gli interessi differenziati nella pianificazione urbanistica e le tutele concorrenti.	106
3.1.	Territorio e ambiente.	106
3.1.1.	Il “bene ambiente” e la valutazione di incidenza ambientale della pianificazione.	109
3.1.2.	La pianificazione territoriale di coordinamento con considerazione dei valori ambientali.	116

3.2.	Territorio, ambiente e paesaggio.	118
3.3.	Altri piani di settore con finalità ambientale e ricadute sul territorio.	122
3.4.	Territorio e beni culturali.	126
3.5.	Territorio ed iniziativa economica privata.	127
QUESTIONARIO		130

**PARTE SECONDA
L'URBANISTICA E IL DIRITTO DI PROPRIETÀ.
IL REGIME DEI VINCOLI URBANISTICI E L'ESPROPRIAZIONE PER
PUBBLICA UTILITÀ**

CAPITOLO I		
L'URBANISTICA E IL DIRITTO DI PROPRIETÀ PRIVATA. IL REGIME DEI VINCOLI URBANISTICI		135

1.	L'incidenza degli strumenti ed istituti urbanistici sulla sfera della proprietà privata.	135
1.1.	La proprietà privata e la sua "funzionalizzazione sociale".	136
2.	Il regime dei vincoli urbanistici: durata, indennizzabilità e tutela del diritto dominicale.	138
2.1.	Reiterazione dei vincoli espropriativi e obbligo di indennizzo.	142
QUESTIONARIO		147

CAPITOLO II		
L'ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ		148

1.	L'espropriazione per pubblica utilità: disciplina legislativa, presupposti ed effetti.	148
2.	Il procedimento espropriativo.	151
2.1.	La cessione volontaria.	156
2.2.	La retrocessione.	157
3.	L'indennità di espropriazione.	158
4.	L'occupazione del bene nella procedura espropriativa.	163
5.	L'acquisizione sanante.	167

QUESTIONARIO		172
---------------------	--	------------

PARTE TERZA
L'URBANISTICA E LA FUNZIONE DI CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
PRIVATA.
TITOLI ALL'EDIFICAZIONE, ABUSI EDILIZI E SANZIONI

CAPITOLO I		
L'ATTIVITÀ EDILIZIA PRIVATA		175
1.	L'evoluzione normativa e le direttive fondamentali.	175
1.1.	La nozione di edilizia.	175
1.2.	Il quadro normativo prima dell'emanazione del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.	176
1.3.	Il quadro normativo risultante dal Testo Unico e le successive modifiche.	177
2.	Ambito di applicazione, riparto di competenze e lo sportello unico per l'edilizia.	178
2.1.	L'ambito di applicazione del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.	178
2.2.	Il riparto di competenze tra Stato e Regioni.	183
2.3.	Lo sportello unico per l'edilizia.	189
3.	I titoli abilitativi.	190
3.1.	La classificazione dei titoli edilizi.	190
3.2.	L'attività edilizia libera.	193
3.3.	La comunicazione di inizio di lavori asseverata.	196
3.4.	La s.c.ia. e la super s.c.ia.	199
3.5.	Il permesso di costruire.	206
3.5.1.	Le convenzioni urbanistiche e il permesso di costruire convenzionato.	218
3.5.2.	Cenni sul certificato di agibilità.	219
QUESTIONARIO		220
CAPITOLO II		
IL FENOMENO DELL'ABUSIVISMO EDILIZIO E LE SANZIONI PREVISTE		222
1.	Premessa.	222
1.1.	La vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.	223
1.2.	Le sanzioni.	225
1.3.	L'ordine di demolizione.	227
2.	Il permesso in sanatoria.	232

3.	Il condono edilizio.	235
	QUESTIONARIO	237
	INDICE ANALITICO	238