



## INDICE

<i>Introduzione alla quinta edizione</i> . . . . .	pag.	V
<i>Introduzione alla quarta edizione</i> . . . . .	»	VII
<i>Introduzione alla terza edizione</i> . . . . .	»	IX
<i>Introduzione alla seconda edizione</i> . . . . .	»	XI
<i>Introduzione alla prima edizione</i> . . . . .	»	XIII
<i>Presentazione alla prima edizione</i> . . . . .	»	XV
<i>Prefazione del Prof. Mario R. Spasiano</i> . . . . .	»	XVII
<i>Presentazione</i> . . . . .	»	XIX

### CAPITOLO I

#### LE SANZIONI PENALI IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

1. L'evoluzione in materia edilizia: dalla legge n. 2248 del 1865 al d.m. 20 marzo 2018 . . . . .	pag.	1
2. L'art. 44 T.U. 380/01 . . . . .	»	17
3. L'eliminazione dell'opera abusiva può comportare l'applicazione della causa di non punibilità della particolare tenuità del fatto? . . . . .	»	32
4. La rilevanza del d.lgs. n. 8/2016 in relazione ai reati urbanistico-edilizi . . . . .	»	42
5. È possibile applicare l'esimente prevista dall'art. 54 c.p. ai reati urbanistico-edilizi? . . . . .	»	42
CASI E APPROFONDIMENTI: Responsabilità del proprietario del fondo per reato edilizio commesso da altri su tale fondo . . . . .	»	44
Bibliografia . . . . .	»	57

### CAPITOLO II

#### ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI

1. Interventi edilizi "liberi" . . . . .	pag.	63
2. Interventi soggetti a S.C.I.A. e a S.C.I.A. alternativa al permesso di costruire. . . . .	»	72
3. Interventi di manutenzione straordinaria. . . . .	»	96
4. Interventi di restauro e di risanamento conservativo. . . . .	»	107
5. Demolizione. . . . .	»	115

6. Scavi e reinterri . . . . .	»	120
7. Pertinenza urbanistica. . . . .	»	127
CASI E APPROFONDIMENTI: Parcheggi di pertinenza di edifici già esistenti. .	»	145
Bibliografia . . . . .	»	154

## CAPITOLO III

## LE FATTISPECIE DI CUI ALLA LETT. A DELL'ART. 44 T.U. 380/01

1. L'inosservanza di norme e prescrizioni. . . . .	pag.	165
2. Difformità parziale e totale . . . . .	»	171
3. Interventi in variazione essenziale . . . . .	»	184
4. Mutamento di destinazione d'uso. . . . .	»	194
CASI E APPROFONDIMENTI: Difformità parziale e totale. . . . .	»	209
Bibliografia . . . . .	»	219

## CAPITOLO IV

## LE FATTISPECIE DI CUI ALLA LETT. B DELL'ART. 44 T.U. 380/01

1. Attività edificatoria in assenza del permesso di costruire . . . . .	pag.	226
2. Manufatti edili prefabbricati ed opere precarie . . . . .	»	242
3. Interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica . . . . .	»	260
3.1. Ristrutturazione edilizia e mutamento della destinazione d'uso. . .	»	267
3.2. L'ipotesi della demolizione e successiva ricostruzione. . . . .	»	269
4. Prosecuzione dei lavori nonostante l'ordine di sospensione. . . . .	»	278
5. Attività edificatoria realizzata sulla base di permesso di costruire con efficacia sospesa . . . . .	»	283

CASI E APPROFONDIMENTI: A) Casistica: ipotesi in cui è stato ritenuto necessario il permesso di costruire – Ampliamento di un piazzale per uso industriale – Ampliamento di un edificio – Antenne di notevoli dimensioni ed impianti di ripetizione – Arnie per api – Attracco per natanti – Baita – Balcone – Banco di vendita fisso – Basamento di cemento armato – *Box* – *Bungalow* – Cabine o altre attrezzature di uno stabilimento balneare – Campo da golf – Campo da tennis e da basket – Cantina – Capannoni – Case mobili – Cella frigorifera – Concimaie – Copertura di un'area – Cose mobili – Depositi di merci e di materiali – Depositi di oli minerali – Distributori di carburanti – Edifici di culto – Fienile – Finestre – Fognature – Forno – Galleria – Impianti costituiti da strutture fisse – Impianti industriali – Impianto sportivo in zona agricola – Insegne e tabelle pubblicitarie – Invasi per bacini d'acqua – Itticoltura – Laghetti per campo da golf – Lavori sotto il livello del suolo – Manufatti accessori in un campeggio – Manufatti

leggeri prefabbricati – Muro di recinzione – Mutamento di destinazione d’uso mediante opera edilizia – Opere di trasformazione fondiaria – Opere edilizie da parte dell’ENEL – Opere ordinate dal giudice civile – Opere edilizie fuori dal centro abitato – Opere edilizie in località prive di regolamento edilizio comunale – Opere su aree demaniali – Opere di urbanizzazione – Opere in ferro e bulloni – Pallone pressostatico – Parcheggi costruiti in aree esterne al fabbricato – Passo carrabile di accesso ad una proprietà privata dalla strada pubblica – Pilastrini di calcestruzzo – Piscina – Pista da ballo – Pista di motocross – Pollaio – Pontile per imbarcazioni da diporto – Porcile – Porticati – Rafforzamento delle fondazioni di un abitato – *Roulottes* – Sbiancamenti o scavi – Spianamenti, livellamenti, disboscamenti – Serre – Strada – Struttura tubolare in ferro – Taglio di alberi – Tettoia – Trasformazione del sottotetto in mansarda – Vagone ferroviario privo di ruote – Variante – Vasca da giardino – Veranda – Vetrata – Villaggi turistici – B) Casistica: ipotesi in cui è stata esclusa la necessità del permesso di costruire – Alloggi di servizio per i militari – Antenne – Aree cimiteriali – Arginature – Autostrade – Cancelli – Cartelli – Cartelloni pubblicitari – Cava di rena e ghiaia – Cavalletti con lastre di marmo – Colmata di terra di un vallone – Condizionatori d’aria – Contenitori cilindrici di vino – Dragaggio – Edificio pubblico – Elettrodotto – Escavazione sul fondo marino – Impalcature di un cantiere – Impianto per la raffinazione degli oli minerali – Itticoltura – Lavori di rifacimento o di sicurezza – Legnaia-ripostiglio – Massetto in calcestruzzo – Materiali mobili e mezzi meccanici per l’esecuzione di una strada – Nuovi impianti all’interno di un preesistente stabilimento industriale – Opere di canalizzazione – Opere non visibili dall’esterno dell’edificio – Opere precarie – Pergolato – Piantagione di alberi – Pollaio – Ponticello in materiale prefabbricato – Porcile – Ricovero temporaneo per il bestiame – Sbarre trasversali in fasce tagliafuoco – Scavi di ricerca di natura temporanea – Servizio igienico – Serre – Stradella privata – Soppalchi – Taglio di alberi – Trivellazione di un pozzo – Vetrina . . . . . » 288  
 Bibliografia . . . . . » 334

CAPITOLO V

IL REATO DI LOTTIZZAZIONE ABUSIVA

1. Premessa . . . . . pag. 343  
 2. Lottizzazione abusiva materiale . . . . . » 354  
 3. La lottizzazione abusiva negoziale . . . . . » 360  
 4. Lottizzazione in difformità dall’autorizzazione o con autorizzazione illegittima . . . . . » 367  
 5. Lottizzazione abusiva e concorso di persone nel reato . . . . . » 372

6. Natura e consumazione . . . . .	»	388
7. Sanatoria e condono . . . . .	»	394
8. La confisca urbanistica . . . . .	»	400
CASI E APPROFONDIMENTI: Lottizzazione abusiva successiva ad atti di frazionamento o ad opere già eseguite . . . . .	»	434
Bibliografia . . . . .	»	439

## CAPITOLO VI

## I REATI PAESAGGISTICO-AMBIENTALI

1. La tutela dei beni paesaggistico-ambientali: dalla disciplina previgente a quella attuale. . . . .	pag.	445
2. L'art. 181 d.lgs. n. 42/2004 dopo la sentenza n. 56/2016 della Corte Costituzionale . . . . .	»	452
3. La natura del reato di cui all'art. 181 d.lgs. n. 42/2004 . . . . .	»	478
CASI E APPROFONDIMENTI: L'ordine di rimessione in pristino. . . . .	»	485
Bibliografia . . . . .	»	495

## CAPITOLO VII

## PROFILI PROCESSUALI

1. Il sequestro del manufatto abusivo. . . . .	pag.	501
2. La costituzione di parte civile. . . . .	»	538
3. La confisca penale. . . . .	»	559
CASI E APPROFONDIMENTI: Sequestro preventivo di immobile abusivo ultimato. . . . .	»	566
Bibliografia . . . . .	»	577

## CAPITOLO VIII

## L'ORDINE DI DEMOLIZIONE DISPOSTO DAL GIUDICE PENALE

1. Premessa . . . . .	pag.	583
2. Natura giuridica dell'ordine di demolizione impartito dal giudice penale. . . . .	»	589
3. La rilevanza del decorso del tempo sull'ordine di demolizione alla luce della giurisprudenza comunitaria . . . . .	»	608
4. Ordine di demolizione e sospensione condizionale della pena . . . . .	»	617
5. Ordine di demolizione e sentenza di patteggiamento . . . . .	»	630
CASI E APPROFONDIMENTI: L'esecuzione dell'ordine di demolizione . . . . .	»	635
Bibliografia . . . . .	»	662

## CAPITOLO IX

ABUSI EDILIZI IN ZONE SISMICHE ED OPERE IN CONGLOMERATO  
CEMENTIZIO ED A STRUTTURA METALLICA

1. Le opere in conglomerato cementizio ed a struttura metallica . . . . .	pag.	667
2. La normativa antisismica. . . . .	»	675
3. L'ordine di demolizione previsto dalla normativa antisismica. . . . .	»	710
4. Il controllo sulle costruzioni antisismiche . . . . .	»	714
CASI E APPROFONDIMENTI: Natura e consumazione delle contravvenzioni antisismiche . . . . .	»	717
Bibliografia . . . . .	»	722

## CAPITOLO X

## LA SANATORIA DELLE OPERE ABUSIVE

1. Il permesso in sanatoria. . . . .	pag.	725
2. Il c.d. condono edilizio . . . . .	»	759
CASI E APPROFONDIMENTI: Il c.d. condono paesaggistico . . . . .	»	802
Bibliografia . . . . .	»	812

## CAPITOLO XI

ATTIVITÀ EDIFICATORIA REALIZZATA CON PERMESSO  
DI COSTRUIRE ILLEGITTIMO

1. Premessa . . . . .	pag.	817
2. La disapplicazione del permesso di costruire illegittimo – PROFILO NORMATIVO: <i>a)</i> La teoria che ammette il potere di disapplicare il permesso edilizio illegittimo da parte del giudice penale – <i>b)</i> La teoria favorevole alla sola disapplicazione <i>in bonam partem</i> – <i>c)</i> La teoria che esclude il potere di disapplicare il permesso di costruire illegittimo – <i>d)</i> La teoria che ritiene, nel caso di specie, sussistente la lett. <i>a</i> e non la lett. <i>b</i> dell'art. 44 T.U. 380/01 – <i>e)</i> Impostazione del problema – PRASSI GIURISPRUDENZIALE: <i>a)</i> Premessa – <i>b)</i> Principali pronunce in tema di attività edificatoria realizzata con permesso di costruire illegittimo . . . . .	»	822
Bibliografia . . . . .	»	880
<i>Indice analitico</i> . . . . .	»	887

