

# IL TESTO UNICO DELL'EDILIZIA: ATTIVITÀ EDILIZIA E TITOLI ABILITATIVI DEI LAVORI

Prezzo: **Prezzo di listino**  
**49,00 €** **Prezzo a te riservato**  
**46,55 €**



Codice	9788891649706
Tipologia	Libri
Data pubblicazione	18 mag 2021
Reparto	Diritto, Tecnico, LIBRI
Argomento	Edilizia e urbanistica, Appalti e lavori
Autore	Palombella Donato
Editore	Maggioli

## Descrizione

---

Il T.U.E. ha subito, negli anni, una serie di modifiche radicali.

L'opera, abbinando il dovuto rigore ad un taglio operativo, permette di individuare, per ogni singolo articolo, la norma e la giurisprudenza vigente tempo per tempo.

Ciò risulta particolarmente utile, per esempio, ove sia necessario verificare il rispetto delle norme vigenti in un dato arco temporale al fine di stabilire la regolarità del manufatto (elemento peraltro necessario per poter godere dei Superbonus fiscali).

L'opera è indirizzata ai professionisti tecnici costretti a confrontarsi quotidianamente con norme di difficile interpretazione anche per gli esperti.

Il manuale esamina dettagliatamente la prima parte del Testo Unico dell'edilizia (articoli 1-51) focalizzata sull'attività edilizia e sui titoli abilitativi e presenta una serie di peculiarità che la differenziano da lavori analoghi:

- ogni articolo presenta il testo vigente e la versione storica, indicando la norma intervenuta;
- gli articoli sono arricchiti da un commento e da oltre 2.000 riferimenti giurisprudenziali;
- la giurisprudenza riporta: il riferimento (organo giudicante, Sezione, data e numero), un titolo per orientare il lettore e la massima.

Il testo del codice è aggiornato con oltre 35 provvedimenti legislativi a partire dalla legge Lunardi fino al decreto Semplificazioni.

In appendice sono presenti le c.d. definizioni standardizzate e il quadro dei principali lavori edilizi secondo la riforma Madia.

1. Il Testo Unico dell'edilizia

2. Costituzione ed entrata in vigore

3. La struttura del provvedimento

4. Il Testo Unico dell'edilizia e le fonti del diritto

5. Il pacchetto dei 100 giorni

6. L'amnistia dei reati edilizi

7. Le proroghe nell'entrata in vigore

8. Le modifiche apportate al d.P.R. n. 380/2001 nel corso degli anni

Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

PARTE I - ATTIVITÀ EDILIZIA

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Attività edilizia

Art. 1 (L) Ambito di applicazione

Commento

- L'ambito di applicazione del Testo Unico

Giurisprudenza

Art. 2 (L) Competenze delle regioni e degli enti locali

Commento

- I rapporti Stato-regioni

Giurisprudenza

Art. 2-bis (L) Deroghe in materia di limiti di distanza tra fabbricati

Nota

- Norme in materia di rigenerazione urbana (art. 5 L. n. 55/2019)

Commento

- Derogabili le distanze tra fabbricati

- Le definizioni standardizzate del RET
- Le distanze secondo l'art. 9 del d.m. n. 1444/1968
- Distanze tra pareti finestrate
- Il decreto Semplificazioni (d.l. n. 76/2020)
- Distanze dal confine: le regole da rispettare secondo il codice civile
- Distanze per gli impianti
- Distanze per le canne fumarie
- Distanze per le piante

Giurisprudenza

Art. 3 (L) Definizioni degli interventi edilizi

Commento

- La classificazione delle opere ante riforma
- La definizione degli interventi edilizi (art. 3)
- La circolare del Ministro Lunardi: demolizione e ricostruzione
- Fusione e frazionamento di immobili
- Ristrutturazione edilizia
- L'aspetto energetico
- Il decreto legislativo n. 48/2020

- Ristrutturazioni immobiliari (art. 5 d.lgs. n. 48/2020)
- Mobilità elettrica (art. 6, comma 3-sexies, d.lgs. n. 48/2020)
- Modifica del REC (art. 16 d.lgs. n. 48/2020)
- La ristrutturazione importante
- Possibile ricostruire l'immobile demolito
- Fondamentale il concetto di "sagoma"
- L'installazione di manufatti leggeri (art. 3, lett. e.5)

Prassi

Giurisprudenza

Art. 3-bis Interventi di conservazione

Commento

- Gli interventi di conservazione
- L'impugnativa della Regione Puglia
- Il parere della Corte Costituzionale
- Il punto di vista della Cassazione

Art. 4 (L) Regolamenti edilizi comunali

Commento

- Il contenuto del Regolamento Edilizio

- Le colonnine elettriche obbligatorie?

- Il Regolamento Edilizio Tipo

- La Commissione Edilizia diventa facoltativa

Giurisprudenza

Art. 5 (R) Sportello unico per l'edilizia

Commento

- Lo Sportello Unico dell'Edilizia

- Lo Sportello Unico quale strumento di riforma della p.a.

- Obiettivi dello Sportello Unico

- Ostacoli applicativi

- Lo Sportello Unico Distribuito

- Compiti precipui dello Sportello Unico dell'Edilizia (SUE)

- Lo Sportello Unico Attività Produttive (SUAP)

Giurisprudenza

Titolo II - TITOLI ABILITATIVI

Capo I - Disposizioni generali

- Da "titoli autorizzativi" a "titoli abilitativi"

- I provvedimenti autorizzativi ante T.U.

- La concessione edilizia
- La concessione edilizia come documento tecnico
- La concessione edilizia come provvedimento amministrativo
- L'autorizzazione ad eseguire i lavori
- Opere interne con DIA
- I titoli abilitativi dei lavori nel T.U. (art. 6)
- L'imposta di bollo

Art. 6 (L) Attività edilizia libera

Nota

Commento

- L'attività edilizia libera
- I vincoli derivanti dal codice civile
- L'elenco delle opere libere

Nota

- Il piano casa

Prassi

Giurisprudenza

Art. 6-bis Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

## Commento

- Cos'è la CILA
- Il coordinamento con l'art. 23-ter, comma 3
- La natura giuridica
- Il contenuto
- I poteri di controllo e sanzionatori
- La comunicazione di fine lavori
- Il parere del Consiglio di Stato

## Giurisprudenza

### Art. 7 (L) Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni

## Commento

- Deroga per i lavori eseguiti dalla p.a.
- L'accordo di programma (comma 1, lett. a))
- La realizzazione di opere pubbliche (comma 1, lett. b))
- L'accertamento di conformità
- La realizzazione di opere nel sottosuolo
- Opere deliberate dai comuni (comma 1, lett. c))
- La validazione del progetto



## Art. 8 (L) Attività edilizia dei privati su aree demaniali

### Commento

- L'attività edilizia su area demaniale
- Le aree demaniali secondo il codice civile
- Il demanio marittimo secondo il Codice della navigazione
- Il demanio idrico-fluviale
- Il demanio stradale
- La disciplina del Testo Unico

### Giurisprudenza

## Art. 9 (L) Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica

### Commento

- Quando l'edificazione è legittima anche in assenza di pianificazione
- Comuni totalmente privi di strumenti urbanistici (comma 1)
- Comuni privi di strumenti urbanistici attuativi (comma 2)

### Giurisprudenza

## Art. 9-bis Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili

### Commento

- Vietato chiedere documenti di cui la p.a. è in possesso

- Cosa cambia col decreto Semplificazioni

Giurisprudenza

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

- I titoli abilitativi ante riforma
- Le “novità” del Testo Unico
- L'attuale regime dei titoli edilizi
- Da provvedimenti autorizzativi a titoli abilitativi
- Da controllo preventivo-necessario a controllo successivo-eventuale

Art. 10 (L) Interventi subordinati a permesso di costruire

Commento

- La licenza edilizia
- La legge Tampone del 1968
- La concessione edilizia del 1977
- Il permesso di costruire del 2001
- Le regioni possono imporre limiti più restrittivi e le relative sanzioni?
- Interventi di trasformazione edilizia
- Sagoma e prospetto

Giurisprudenza

Art. 11 (L) Caratteristiche del permesso di costruire

Commento

- Caratteri generali del permesso di costruire
- Il titolo segue la proprietà dell'immobile
- L'immobile sostituisce l'area d'intervento
- L'onerosità
- Annullamento del permesso di costruire
- Termine per impugnare il PdC

Giurisprudenza

Art. 12 (L) Presupposti per il rilascio del permesso di costruire

Commento

- Presupposti per il rilascio del PdC
- Le misure di salvaguardia (art. 12, comma 3)
- Il risparmio idrico

Giurisprudenza

Art. 13 (L) Competenza al rilascio del permesso di costruire

Commento

- Spetta al Dirigente il rilascio del PdC

Giurisprudenza

Art. 14 (L) Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici

Commento

- Il permesso di costruire in deroga: i limiti
- I limiti introdotti dal decreto Sblocca Italia
- La deroga costituisce una eccezione
- L'evoluzione della deroga

Giurisprudenza

Art. 15 (R) Efficacia temporale e decadenza del permesso di costruire

Commento

- I "tempi" del PdC: efficacia e decadenza
- La proroga del titolo edilizio
- Decadenza in caso di mancata richiesta della proroga
- Il decreto del Fare: la proroga dei lavori
- I problemi interpretativi
- Proroga ordinaria e straordinaria
- L'inizio dei lavori

- Le opere di sbancamento non determinano l'inizio dei lavori
- Puntelli fissi di linea e di livello
- Recinzioni provvisorie di cantiere
- Cartello di cantiere
- Scavi: la gestione delle terre e rocce

Giurisprudenza

Sezione II - Contributo di costruzione

Art. 16 (L) Contributo per il rilascio del permesso di costruire

Commento

- Sull'onerosità dei titoli abilitativi dei lavori
- La rateizzazione degli oneri concessori
- Quantificazione dei contributi
- Realizzare delle opere "a scomputo"
- Il pasticcio delle soglie comunitarie
- La deroga al principio generale
- Il parere del giudice amministrativo
- Cosa dicono le norme
- L'interpretazione alternativa (e personale) delle norme

- Ovviamente lo scomputo va concordato
- Le opere di urbanizzazione (commi 7 e 8)
- Obbligatorio realizzare l'accesso alla rete
- Gli obblighi da tenere sotto controllo
- Regime IVA delle opere a scomputo
- I proventi degli oneri concessori
- Il sistema nasconde delle insidie
- Nuova finanziaria, vecchi principi
- Gli "effetti indiretti" del T.U. edilizia
- La giurisprudenza fa il punto della situazione
- L'allocazione in bilancio
- Natura giuridica degli oneri concessori
- Sanzioni per il ritardato o mancato pagamento (art. 42)
- Prescrizione

Note

Prassi

Giurisprudenza

Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

## Commento

- Esenzioni dal pagamento degli oneri concessori (art. 17)
- L'esenzione dei costi di costruzione (comma 3)
- Esenti i parcheggi obbligatori della "Tognoli"
- Gli interventi di rigenerazione urbana (comma 4-bis)

## Note

## Giurisprudenza

Art. 18 (L) Convenzione-tipo

## Commento

- La convenzione-tipo

## Prassi

## Giurisprudenza

Art. 19 (L) Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

## Commento

## Giurisprudenza

Sezione III – Procedimento

- Competenza dei dirigenti in materia edilizia

Art. 20 (R) Procedimento per il rilascio del permesso di costruire

## Commento

- Procedimento per il rilascio del permesso di costruire (art. 20)
- L'iter procedimentale per il rilascio del PdC
- La domanda (art. 20, comma 1)
- Autocertificazioni (comma 1)
- I requisiti igienico-sanitari (comma 1-bis)
- Il responsabile del procedimento (art. 20, commi 2 e 3)
- Integrazione della documentazione (art. 20, comma 5)
- Modifiche al progetto (art. 20, comma 4)
- Conferenza di servizi (art. 20, comma 6)
- Il provvedimento finale
- La notifica del provvedimento conclusivo (art. 20, comma 6)
- Da silenzio-rifiuto a silenzio-assenso (art. 20, comma 8)

## Giurisprudenza

### Art. 21 (R) Intervento sostitutivo regionale

## Commento

- L'intervento sostitutivo regionale perde peso

## Giurisprudenza



### Capo III - Segnalazione Certificata di Inizio Attività

- La posizione del progettista asseveratore
- Il contenuto della SCIA e la documentazione da allegare
- La nomina del RUP
- La verifica del progetto
- Vincoli
- Comunicazione di avvio del procedimento inibitorio
- Sospensione
- Lavori condominiali
- Il silenzio dell'amministrazione
- L'autoannullamento della SCIA
- Impugnazione da parte del terzo
- A quali condizioni impugnare la SCIA

#### Art. 22 (L) Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività

##### Commento

- SCIA: il campo di applicazione

##### Giurisprudenza

#### Art. 23 Interventi subordinati a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire

Commento

- La SCIA può sostituire il PdC

Giurisprudenza

Art. 23-bis Autorizzazioni preliminari alla segnalazione certificata di inizio attività e alla comunicazione dell'inizio dei lavori

Commento

- La SCIA quando l'area è vincolata

Art. 23-ter Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante

Commento

- Quando il cambio d'uso è rilevante

Giurisprudenza

Art. 23-quater Usi temporanei

Commento

- Via libera all'uso temporaneo degli immobili

Titolo III - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Capo I - Certificato di agibilità

- Da "abitabilità" ad "agibilità"

- Via libera all'agibilità on-line

Art. 24 (L) Segnalazione certificata di agibilità

## Commento

- Il certificato di abitabilità/agibilità
- La SCAGi sostituisce il certificato di abitabilità
- I soggetti legittimati e le sanzioni
- Quando è possibile occupare gli immobili
- Necessario l'accatastamento

## Giurisprudenza

Art. 25 (R) Procedimento di rilascio del certificato di agibilità

## Giurisprudenza

Art. 26 (L) Dichiarazione di inagibilità

## Commento

- Quando l'immobile non è agibile

## TITOLO IV - VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ URBANISTICO EDILIZIA, RESPONSABILITÀ E SANZIONI

### Capo I - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità

- La vigilanza sull'attività edilizia

Art. 27 (L) Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia

## Commento

- La competenza spetta al dirigente

- Ordinanza di sospensione dei lavori ad efficacia limitata (comma 3)

Giurisprudenza

Art. 28 (L) Vigilanza su opere di amministrazioni statali

Giurisprudenza

Art. 28-bis Permesso di costruire convenzionato

Commento

- Il permesso di costruire convenzionato

Giurisprudenza

Art. 29 (L) Responsabilità del titolare del permesso di costruire, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché anche del progettista per le opere subordinate a segnalazione certificata di inizio attività

Commento

- I soggetti responsabili della realizzazione delle opere

- La posizione del Direttore Lavori

Giurisprudenza

Capo II – Sanzioni

- Concessione edilizia in variante ed in sanatoria (in passato)

- Permesso di costruire in sanatoria nel T.U. (artt. 22, 36 e 37)

- Permesso in sanatoria per opere non più abusive

- Il sistema sanzionatorio

- La prescrizione del reato
- Il reato contravvenzionale: le sanzioni
- Il reato contravvenzionale: la prescrizione
- La decorrenza dei termini
- Illecito amministrativo e ordine di demolizione
- La prescrizione delle sanzioni pecuniarie

Art. 30 (L) Lottizzazione abusiva

Commento

- La lottizzazione abusiva
- Le azioni contro la lottizzazione abusiva
- Lottizzazione materiale e formale
- Certificato di destinazione urbanistica (CDU)
- Come sostituire il certificato di destinazione
- La “conferma” dell’atto (comma 4-bis)
- Il divieto di frazionamento (comma 5)
- L’aspetto sanzionatorio
- Il procedimento
- Le eccezioni

## Giurisprudenza

Art. 31 (L) Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali

### Commento

- Gli interventi edilizi abusivi
- Funzione ripristinatoria della demolizione
- L'acquisizione gratuita se manca l'adempimento spontaneo
- Chi acquisisce il bene
- Le sanzioni pecuniarie
- L'acquisizione gratuita da parte del comune
- La pubblicazione dell'ordinanza (comma 7)
- Perché i comuni non effettuano le demolizioni
- Mancano le risorse finanziarie
- Lo Stato copre il 50% dei costi

## Giurisprudenza

Art. 32 (L) Determinazione delle variazioni essenziali

### Commento

- Cosa si intende per totale difformità (comma 1)
- L'ambito di applicazione della norma

Giurisprudenza

Art. 33 (L) Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità

Commento

- Gli abusi relativi alle opere di ristrutturazione edilizia

Giurisprudenza

Art. 34 (L) Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

Commento

- Gli abusi relativi alle opere realizzate mediante permesso di costruire
- La sanzione pecuniaria è solo eventuale
- La fiscalizzazione dell'illecito
- L'eccessiva onerosità della demolizione
- La parziale difformità
- L'enigma del comma 2-bis

Giurisprudenza

Art. 34-bis Tolleranze costruttive

Commento

- Le tolleranze costruttive introdotte dal decreto Semplificazioni
- Come si calcola lo scostamento?

- I limiti della tolleranza

- Una norma poco chiara

- La norma ha effetto retroattivo

Art. 35 (L) Interventi abusivi realizzati su suoli di proprietà dello Stato o di enti pubblici

Commento

- Gli abusi edilizi su area demaniale

- La competenza

Giurisprudenza

Art. 36 (L) Accertamento di conformità

Commento

- L'accertamento di conformità

- La doppia conformità

- Il pagamento dell'oblazione

- La presentazione della domanda

Giurisprudenza

Art. 37 (L) Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla denuncia di inizio attività e accertamento di conformità

Commento

- L'accertamento di conformità per le opere soggette a SCIA



- Ambito di applicazione
- Le sanzioni pecuniarie
- Le sanzioni per interventi di restauro e risanamento conservativo
- La doppia conformità
- Il ravvedimento
- Le sanzioni penali

Giurisprudenza

Art. 38 (L) Interventi eseguiti in base a permesso annullato

Commento

- Cosa accade se il titolo edilizio viene annullato
- Quando è possibile la “fiscalizzazione” dell’abuso edilizio (ex art. 38)

Giurisprudenza

Art. 39 (L) Annullamento del permesso di costruire da parte della regione

Commento

- L’annullamento del titolo edilizio da parte della regione
- I tempi per l’esercizio del potere di annullamento
- I provvedimenti cautelari
- Necessario tutelare la privacy

Giurisprudenza

Art. 40 (L) Sospensione o demolizione di interventi abusivi da parte della regione

Commento

- Gli interventi regionali di demolizione
- I destinatari della notifica
- La durata della sospensione
- Il termine per eseguire i lavori

Art. 41 (L) Demolizione di opere abusive

Commento

- Demolizioni al centro della discussione

Giurisprudenza

Art. 42 (L) Ritardato od omesso versamento del contributo di costruzione

Commento

- Le sanzioni per il mancato pagamento del costo di costruzione

Giurisprudenza

Art. 43 (L) Riscossione

Giurisprudenza

Art. 44 (L) Sanzioni penali

Commento

- La classificazione delle sanzioni edilizie

Giurisprudenza

Art. 45 (L) Norme relative all'azione penale

Giurisprudenza

Art. 46 (L) Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985

Commento

- Vietata la vendita degli immobili abusivi
- La nullità non pregiudica garanzie e servitù
- L'aggiudicazione del Tribunale rimette in termini
- La nullità non tutela l'acquirente
- Essenziale individuare la data dell'abuso

Giurisprudenza

Art. 47 (L) Sanzioni a carico dei notai

Commento

- Al notaio è vietato stipulare atti nulli

Giurisprudenza

Art. 48 (L) Aziende erogatrici di servizi pubblici

Commento

- Le azioni di contrasto all'abusivismo edilizio

Giurisprudenza

Capo III - Disposizioni fiscali

Art. 49 (L) Disposizioni fiscali

Commento

- Gli immobili abusivi non possono godere di benefici

Art. 50 (L) Agevolazioni tributarie in caso di sanatoria

Commento

- La sanatoria edilizia salva il bonus fiscale

Art. 51 (L) Finanziamenti pubblici e sanatoria

APPENDICE

I principali interventi edilizi secondo il d.lgs. n. 222/2016

Le voci del "glossario unico dell'edilizia"

Legislazione citata nel volume

Giurisprudenza citata nel volume

Indice delle figure

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento allo 0461.232337 o 0461.980546  
oppure via mail a : [servizioclienti@libriprofessionali.it](mailto:servizioclienti@libriprofessionali.it)  
www.LibriProfessionali.it è un sito di Scala snc Via Solteri, 74 38121 Trento (Tn) P.Iva 01534230220

