

INDICE

	<i>pag.</i>
<i>Prefazione alla ottava edizione</i>	XIII
<i>Prefazioni alle precedenti edizioni</i>	XV
<i>Principali abbreviazioni</i>	XXXI

PARTE PRIMA

PRINCIPI, FUNZIONI, SOGGETTI

CAPITOLO I

NOZIONI GENERALI

1. Cosa si intende per diritto urbanistico	3
2. Diritto urbanistico e principi generali del diritto amministrativo	7
3. Uffici, organi, competenze, attribuzioni	9
4. I poteri autoritativi della pubblica amministrazione	11
5. I principi fondamentali dell'attività amministrativa	15
6. La discrezionalità amministrativa	18
7. Il procedimento amministrativo	23
8. Le situazioni giuridiche soggettive dei privati. Diritti soggettivi e interessi legittimi	28
9. Le invalidità del provvedimento e la giustizia amministrativa	32

CAPITOLO II

EVOLUZIONE E FONTI DEL DIRITTO URBANISTICO

- | | | |
|-----|---|----|
| 10. | La Costituzione e il corpo normativo del diritto urbanistico. I principi fondamentali della materia | 39 |
| 11. | Nascita ed evoluzione della disciplina giuridica dell'urbanistica. Le invarianti | 51 |
| 12. | <i>Segue.</i> Il significato della disciplina | 54 |

CAPITOLO III

ATTORI PUBBLICI E FUNZIONI URBANISTICHE

- | | | |
|-----|--|----|
| 13. | Il territorio e gli interessi | 59 |
| 14. | Le funzioni urbanistiche | 60 |
| 15. | La funzione di conformazione del territorio e della proprietà e la funzione di gestione | 62 |
| 16. | Gli attori pubblici. Contenuto e distribuzione delle funzioni. I principi di sussidiarietà, adeguatezza e differenziazione | 66 |
| | a) Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti | 68 |
| | b) I Ministeri dell'ambiente e della cultura | 70 |
| | c) La Regione | 71 |
| | d) La Provincia | 74 |
| | e) La Città metropolitana | 76 |
| | f) Il Comune | 77 |

CAPITOLO IV

LA FUNZIONE DI SALVAGUARDIA

- | | | |
|-----|--|----|
| 17. | I cosiddetti standard <i>ope legis</i> (ovvero il piano regolatore fittizio) | 81 |
| 18. | Le misure di salvaguardia | 84 |

CAPITOLO V

LA FUNZIONE DI DISCIPLINA SOSTANZIALE

- | | | |
|-----|--|-----|
| 19. | Gli standard quantitativi come espressione della funzione di disciplina del potere di pianificazione urbanistica | 87 |
| 20. | La pianificazione della mobilità urbana | 99 |
| 21. | L'urbanistica nelle zone sismiche | 103 |

PARTE SECONDA
LA FUNZIONE PRECETTIVA

CAPITOLO VI

I PROCEDIMENTI DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA
E TERRITORIALE. PROFILI GENERALI

22. I procedimenti di pianificazione urbanistica e territoriale. Profili generali	109
23. Caratteri e peculiarità dei provvedimenti di pianificazione territoriale e urbanistica	112
24. La fase d'iniziativa	117
25. L'istruttoria	118
26. L'intervento dei privati nel procedimento	121
27. La decisione	127
28. La conferenza di servizi decisoria	128
29. L'integrazione dell'efficacia	132

CAPITOLO VII

I PIANI URBANISTICI COMUNALI

Sezione I

IL PIANO REGOLATORE GENERALE

30. I contenuti del piano regolatore	135
31. <i>Segue.</i> Il contenimento del consumo di suolo	137
32. La struttura procedimentale del PRG nella LU	141
33. Osservazioni dei privati e riflessi sul procedimento	147
34. La destrutturazione del PRG nella legislazione regionale	149
35. Il regolamento edilizio	154

Sezione II

LA FUNZIONE DI GESTIONE

36. La funzione di gestione	157
37. Dal comparto edificatorio della LU ai sistemi perequativi	160
38. La diversificata applicazione della perequazione urbanistica	163

	<i>pag.</i>
39. La pianificazione attuativa e funzionale	169
40. La pianificazione funzionalizzata al recupero edilizio e urbanistico	171
41. Gli insediamenti produttivi	175
42. L'edilizia residenziale pubblica	179
43. La riconversione urbana. Il programma integrato d'intervento e i cosiddetti programmi complessi	182

CAPITOLO VIII

LE CONVENZIONI URBANISTICHE

44. Profili generali	187
45. Le convenzioni di lottizzazione (o comunque connesse ai piani attuativi di iniziativa privata)	189
46. L'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei lottizzanti	200
47. Le tipologie di convenzioni urbanistiche funzionalizzate	203
48. Le cosiddette convenzioni edilizie	214
49. I trasferimenti di cubatura	216

CAPITOLO IX

LA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE

E DI COORDINAMENTO E GLI INTERESSI DIFFERENZIATI

50. L'individuazione di una categoria di "limiti alla pianificazione urbanistica"	221
51. <i>Segue.</i> La pianificazione territoriale con finalità di tutela ambientale	224
52. Il piano territoriale di coordinamento provinciale e metropolitano	226
53. Le valutazioni ambientali dei piani urbanistico-territoriali	229
54. La tutela paesaggistica	233
55. La tipologia e la disciplina dei beni paesaggistici	235
56. I beni culturali	240
57. Le aree protette e il piano del parco	241
58. I vincoli idrogeologici e la difesa del suolo	245
59. Il piano del bacino idrografico	247
60. I beni pubblici e i beni civici	252
61. Il problema dei centri storici	255
62. La disciplina urbanistica delle zone agricole	258

pag.

CAPITOLO X

LA PROPRIETÀ

63.	Il diritto urbanistico e la proprietà privata	263
64.	Basi costituzionali della proprietà	264
65.	I vincoli urbanistici. Tipologie	266
66.	Il regime giuridico dei vincoli urbanistici	269
67.	I vincoli morfologici e ricognitivi	277
68.	La scadenza dei vincoli urbanistici	281
69.	L'espropriazione e l'indennizzo	286

CAPITOLO XI

LE OPERE PUBBLICHE

70.	La localizzazione di opere pubbliche. Nozioni generali	295
71.	La procedura per la localizzazione delle opere di interesse statale	301
72.	Altre procedure di localizzazione delle opere pubbliche in variante ai piani regolatori comunali	304
73.	La programmazione delle opere pubbliche	306

CAPITOLO XII

L'URBANISTICA CONSENSUALE

74.	L'amministrare per accordi. Profili generali	311
75.	Gli accordi organizzativi	317
76.	La fissazione negoziata delle prescrizioni urbanistiche	320

PARTE TERZA

CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

CAPITOLO XIII

LA FUNZIONE DI CONTROLLO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

77.	Il controllo comunale sull'uso dei suoli	329
-----	--	-----

	<i>pag.</i>
78. Il mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate	335
79. Le attività edilizie sul patrimonio edilizio esistente	337
80. L'onerosità differenziata del permesso di costruire	342
81. Natura giuridica del permesso di costruire ed evoluzione della fattispecie	347
82. La segnalazione certificata di inizio attività	348
83. L'autorizzazione unica per gli insediamenti produttivi	354
84. L'accertamento di conformità sulle opere pubbliche d'interesse statale e sulle opere comunali	356
85. Struttura del procedimento di rilascio del permesso di costruire	358
86. Le vicende successive al rilascio del provvedimento. L'annullamento	364
87. <i>Segue.</i> Decadenza, proroga e rinnovazione	367
88. <i>Segue.</i> Varianti	370
89. Coordinamento con altre forme di controllo sull'uso dei suoli	371
90. L'attività edilizia nelle zone sismiche	372
91. Le autorizzazioni "paesistico-culturali"	373
92. Le autorizzazioni di protezione naturalistica e l'autorizzazione "forestale"	375
93. Le autorizzazioni "ambientali" in senso stretto e la valutazione di impatto ambientale	377
94. Il certificato di agibilità	380

CAPITOLO XIV

LA FUNZIONE SANZIONATORIA

95. La funzione di ripristino dell'ordinato assetto territoriale	383
96. La tipologia delle sanzioni urbanistiche e delle fattispecie abusive	385

<i>Bibliografia generale</i>	391
------------------------------	-----

<i>Indice analitico</i>	401
-------------------------	-----