

THE URBAN PLANS OF ITALIAN TOWNS

ANNUAL REPORT - 2011 - ITALY

(December 2011)

Anna SIMONATI

INDEX

1. GENERAL REMARKS

2. THE EVOLUTION AFTER THE “URBAN PLANNING LAW”

3. THE LOCAL GENERAL PLAN

3.1 The Contents

3.2 The Drafting Procedure

4. THE SUB-DEVELOPMENT PLANNING ACTS

5. BIBLIOGRAPHY

1. GENERAL REMARKS

In the Italian legal system, the central (national) legislator indicates the general principles about land-use planning (see art. 117.3 Cost.), while the regions have legislative powers regarding the specific rules and the implementation ones.¹

The stable transformation of land is allowed only if, according to the administrative authority, it is compatible with the public interest. This principle comes from art. 42.2, Cost., where it is written that private property «*is recognised and guaranteed by the statutes*», but these may prescribe its «*limitations*» so as to «*ensure its social function*».²

The national legal rules concerning general land-use planning are expressed in law n. 1150/1942 (“legge urbanistica”, urban planning law). The system is characterized, first of all, by pluralism: which means that there are different kinds of planning acts, according to the dimension of the area they refer to, to the authority competent to produce them and

¹ S. AMOROSINO, *Alla ricerca dei “principi fondamentali” della materia urbanistica tra potestà normative statali e regionali*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 3 ff.; M. LUCIANI, *L’evoluzione della giurisprudenza costituzionale in materia urbanistica e edilizia*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 15 ff.; P. STELLA RICHTER, *I principi del diritto urbanistico*, Giuffrè, Milano, 2006; D. DE PRETIS - E. STEFANI, *La legislazione regionale in materia di governo del territorio dopo la riforma costituzionale del 2001*, in *Regioni*, 2005, 811 ff. See also, for instance: R. DAMONTE, *Il piano territoriale regionale, il piano urbanistico comunale, i procedimenti concertativi nella l.u.r. modificata dalla l.r. n. 19 del 1992 e i vincoli sovraordinati*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2004, 363 ff.; S. BELLOMIA, *Evoluzione e tendenze della normativa statale e regionale in materia di pianificazione urbanistica*, in *Riv. giur. ed.*, 2003, 4, 125 ff.

² In general, see., for example: G.C. MENGOLI, *Manuale di diritto urbanistico*, Giuffrè, Milano, 2009; F. SALVIA, *Manuale di diritto urbanistico*, Cedam, Padova, 2008; P. URBANI - S. CIVITARESE MATTEUCCI, *Diritto urbanistico. Organizzazione e rapporti*, Giappichelli, Torino, 2004. See also M. MONTEDURO, *Interpretazione e violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 243 ff.; F. SALVIA, *Il difficile cammino della legalità in campo urbanistico (con particolare riferimento al campo sanzionatorio)*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 343 ff.; P. LOMBARDI, *Pianificazione urbanistica e interessi differenziati: la difesa del suolo quale archetipo di virtuose forme di cooperazione tra distinti ambiti di amministrazione*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 93 ff.; S. CASU, *Note sul governo del territorio e tutele differenziate*, in *Giust. amm.*, 2009, 3, 182 ff.

often also to the specific public interests that they aim at protecting. Moreover, the system is characterized, at least tendentially, by the principle of hierarchy; so, the planning acts concerning larger areas normally prevail on the ones concerning smaller areas. Finally, a principle of gradualness is also tendentially relevant: the planning acts concerning wide areas contain more general rules than the planning acts concerning smaller areas.

According to the model contained in the “urban planning law”, urban plans work on three different levels. The coordination planning acts, normally set by the regions (regioni) or by the provinces (province), produces its legal effects with no time limit and it contains wide indications about land use. The general planning act (piano regolatore generale), normally set by the town councils at the local level, exhaustively regulates land use (with no time limit, too) in the observance of the upper level planning acts. The sub-development planning act, which consists of various elements usually set at the local town level (among which the most general ones are the detailed plan - piano particolareggiato - and the parcelling plan – piano di lottizzazione), aims at specifying and accomplishing the rules set out in the general plans.

2. THE EVOLUTION AFTER THE “URBAN PLANNING LAW”

In the perspective of practical implementation, the model proposed by the “urban planning law” soon appeared too strict. So, it acquired new elements.³

³ L. BRACCHITTA - F. CIRO RAMPULLA - L. TRONCONI - A. VENTURI, *Dalla pianificazione delle città al governo del territorio: evoluzioni statali e regionali*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 512 ff.; E. TANZARELLA, *Le città creative: pianificazione urbanistica sostenibile*, in *Riv. giur. amb.*, 2010, 851 ff.; V. MAZZARELLI, *Passato e presente delle pianificazioni*, in *Scritti Spagnuolo Vigorita*, II, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007, 707 ff.; F. PUGLIESE - E. FERRARI, *Presente e futuro della pianificazione urbanistica*, Giuffrè, Milano, 1999.

First of all, the national legislator introduced new kinds of “sectorial” planning acts, especially with implementation purposes: for instance, the social housing plans (piani per l’edilizia residenziale pubblica)⁴ the building recovery plans (piani di recupero),⁵ the productive settlements plans (piani per gli insediamenti produttivi).⁶ The use of these special plans is boosted⁷ and in the practice they have often substituted the “traditional” general sub-development planning acts.

Other changes were brought by the regional legislators, which sometimes allow that the coordination plans contain immediately binding rules and, in certain circumstances, allow that the planning acts at a lower level depart from the contents of the upper ones. Moreover, the planning acts described in the “urban planning law” have been often substituted in the regional statutes with the division between structure plans (piani strutturali), where the general lines of local land planning are indicated, and operating plans

⁴ Recently, P. URBANI, *L’edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali*, in *Istituzioni del federalismo*, 2010, f. 3-4, 22 ff., IDEM, *L’edilizia abitativa tra piano e mercato: i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana*, in *Democrazia e dir.*, 2009, f. 1, 89 ff. e S. CIVITARESE MATTEUCCI, *L’evoluzione della politica della casa in Italia*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2010, 163 ff.

⁵ Recently, A. PISCHETOLA, *Conferimento di aree di proprietà comunale rientrante in Piano di recupero di iniziativa pubblica*, in *Studi e materiali*, 2009, 1681 ff., S. AMOROSINO, *Recupero delle aree urbane dismesse e strumenti amministrativi di intervento*, in *Dir. econ.*, 2006, 643 ff., M. MORELLI, *Quale competenza sui piani di recupero?*, in *I contr. dello Stato e degli enti pubbl.*, 2006, f. 1, 31 ff.

⁶ Recently, L. MARZANO, *È legittima l’adozione di un PIP motivata con l’apporto di ricchezza per il sistema economico-sociale*, in *Urb. App.*, 2009, 338 ff., V. GIORNI, *I piani attuativi in variante agli strumenti generali: il caso dei piani per gli insediamenti produttivi*, in *Riv. giur. urb.*, 2004, 475 ff., M. ALESIO, *I piani per gli insediamenti produttivi ed il termine decennale di efficacia*, in *Il nuovo dir.*, 2004, 1, 30 ff.

⁷ A. PISCHETOLA, *La permanenza delle “speciali” agevolazioni fiscali in materia di piani di recupero, di piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) e di piani per l’edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)*, in *Studi e materiali*, 2009, 1149 ff.

(piani operativi),⁸ where the legal rules concerning single areas and buildings are described in detail; this system allows to better distinguish the different public functions in the field of the local land planning action.

However, the land planning at a local level still nowadays has primary importance. Notwithstanding the differences among the models accepted by the various regional legislators, the prototype is the local general plan described in the “urban planning law”.

3. THE LOCAL GENERAL PLAN

3.1 The Contents

The p.r.g. takes into account all the areas contained in the territory of the town. However, the town council may fix with various degrees of accuracy the urban use of each area and its building indicators.

The contents⁹ of the p.r.g. essentially consist of three fundamental elements: zoning, localization of public structures and recognition of areas submitted to peculiar legal rules (for instance, because they are particularly interesting for the protection of cultural heritage or of environment).¹⁰

⁸ F. PAGANO, *Il “piano operativo” nel processo di pianificazione*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 67 ff.

⁹ See art. 7, law n. 1150/1942.

¹⁰ The regional statutes may provide for other documents to be contained in the act. On this topic, for instance, D. LAVERMICOCCA, *La valenza precettiva dei grafici di PRG ed i casi di contrasto con le norme di piano*, in *Urb. App.*, 2010, 977 ff.

Zoning divides the local territory into homogeneous zones. Each zone has a specific land use destination. The indication of the zones where it is possible to build on and the indication of the compulsory constructing legal limits (such as heights and distances between buildings) fall within the legislative competences of the State; by their zoning action the local authorities use an administrative power which is strongly discretionary.¹¹ Moreover, the zoning rules contained in the local plan (p.r.g.) according with the the general parameters indicated at the national level are enforced by the administrative courts in a flexible way. Indeed, the courts normally allow land use destinations in single areas which are different from the one described in the local planning act regarding the zone where the area is, but so happens only if the building is compatible with the standards valid in the zone or if it causes an increase of the comprehensive value of the town area where it is situated.¹²

Localization produces the placing of public structures in the territory.¹³ Its immediate legal effect is to transform the interested private lands into lands which are not suitable for building, with the purpose to avoid that those lands are transformed as to prevent or hinder their next expropriation. The Italian Constitutional Court again and again held that the administrative restrictive clauses prohibiting any building action on a private land with no time limit are not compatible with the constitutional protection of the right of property whenever a compensation is not paid for them; according to the Court, such a limit to

¹¹ R. GRACILI - L. MELE, *L'autonomia del comune in materia di assetto ed utilizzazione del territorio in relazione ai principi generali della legislazione statale e regionale*, in *Riv. giur. ed.*, 2003, 4, 125 ff.

¹² About this topic, G. MONACO, *Parametri per l'individuazione della destinazione d'uso ed inderogabilità delle prescrizioni del p.r.g. in materia di destinazioni di zona*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 508 ff. In the case law, for example, see Tar Sicilia, Catania, I, 25.6.2002, n. 1122, in *FA-Tar*, 2002, 2199; see also Tar Campania, Salerno, 17.2.2011, n. 255, in *FA Tar*, 2011, 600, Tar Sardegna, Cagliari, II, 15.2.2010, n. 178, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 958; Tar Trentino-Alto Adige, Trento, I, 19.6.2008, n. 152, in *Riv. giur. ed.*, 2008, 1485.

¹³ G. CIAGLIA, *La localizzazione delle opere pubbliche*, in *Riv. trim. app.*, 2010, 335 ff.

private land ownership is so deep that it in reality consists of a substantial (even if not formal) expropriation.¹⁴ So, a national statute fixes a five years maximum term for the legal effect of the administrative limitation. Other ten years may be added, as they correspond to the efficiency term of the sub-development plan, when it has meanwhile been emitted. When the duration term of an administrative restrictive clause is expired, the measure may be emitted once more with the same contents if a compensation, which value is made fit for the decrease of value of the land, is paid to the owner.¹⁵

As the town plan (p.r.g.) is a general act, the emitting authority normally escapes from the duty to give reasons.¹⁶ According to the courts, however, this duty exists if the planning act

¹⁴ C. Cost., 20.5.1999, n. 179, in <http://www.cortecostituzionale.it/actionPronuncia.do>; C. Cost. 29.5.1968, n. 55, in <http://www.cortecostituzionale.it/actionPronuncia.do>.

¹⁵ G. PAGLIARI, *Pianificazione urbanistica e proprietà edilizia: il problema dei vincoli urbanistici*, in *Riv. giur. urb.*, 2009, 579 ff., and M.M. CARBONELLI, *La reiterazione dei vincoli di pianificazione urbanistica: il paso doble di Plenaria e Corte Costituzionale*, in *Urb. App.*, 2007, 1113 ff.; in general, as regards the “timing” of urban planning in Italy, v. E. ROMANO, *Celerità dell’azione amministrativa nella formazione degli atti di pianificazione urbanistica*, in *Urb. App.*, 2010, 1414 ff.

¹⁶ About this topic, recently, G. LA TORRE, *Nella formazione dello strumento urbanistico generale l’Ente locale non ha l’obbligo di motivare le sue scelte*, in *L’amm. it.*, 2010, 1273 ff. According to the administrative case law, as the power is largely discretionary, the town council is not required to give detailed reasons for the choices made, the reasons of which are traceable in the act that indicates the general contents of the plan; see, for instance: Cons. St., IV, 12.5.2011, n. 2863, in *FA C.d.S.*, 2011, 1515; Cons. St., VI, 4.4.2011, n. 2083, in *FA C.d.S.*, 2011, 1259; Cons. St., IV, 16.2.2011, n. 1015, in *FA C.d.S.*, 2011, 434; Cons. St., IV, 27.7.2010, n. 4920, in *FA C.d.S.*, 2010, 1442; Cons. St., IV, 14.10.2011, n. 5534, in http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%204/2005/200505996/Provvedimenti/201105534_11.XML. About the duty to give reasons concerning the public interest elements which led to the reiteration of an administrative restrictive clause prohibiting any building action on a private land, see for example, in the recent case law: Cons. St., IV, 16.9.2011, n. 5216, in http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%204/2004/200403657/Provvedimenti/201105216_11.XML; Cons. St., IV, 2.9.2011, n. 4951, in http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%204/2004/200411475/Provvedimenti/201104951_11.XML; Cons. St., V, 16.8.2011, n. 4791, in [---

Copyleft - Ius Publicum](http://www.giustizia-</p></div><div data-bbox=)

harms favourable individual legal positions which were acquired on the basis of the previous urban planning rules.¹⁷

An action for annulment of the parts of the local plan which directly harm individual legal positions may be brought before an administrative court, normally within the 60 days peremptory deadline, that starts from the last publication day.¹⁸

3.2 The Drafting Procedure

The making procedure of urban plans may be ruled by the regional legislators. However, the model contained in the national “urban planning law” for the general town

amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%205/2000/200004641/Provvedimenti/201104791_11.XML; Cons. St., IV, 2.8.2011, n. 4600, in http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%204/2011/201101990/Provvedimenti/201104600_11.XML.

¹⁷ For example see, in the recent case law: Cons. St., IV, 16.9.2011, n. 5229, in http://www.giustizia-amministrativa.it/DocumentiGA/Consiglio%20di%20Stato/Sezione%204/2006/200609391/Provvedimenti/201105229_11.XML; Cons. St., IV, 18.1.2011, n. 352, in *Riv. giur. ed.*, 2011, 2-3, I, 682; Cons. St., IV, 12.1.2011, n. 133, in *FA C.d.S.*, 2011, 66.

¹⁸ According to the case law, an independent action for annulment of adoption decisions (see 3.2) may be brought when the adoption itself has produced the “safeguards measures” (see 3.2.). In general, G. TULUMELLO, *L'impugnabilità degli atti amministrativi in materia urbanistica*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 2, p. 2, 59 ff. In the recent case law, Cons. St., IV, 23.12.2010, n. 9375, in *FI*, 2011, 6, III, 330, indicates two exceptions to the rule according to which the peremptory deadline that must be respected to bring an action for annulment of the p.r.g. starts from the last publication day: when the planning act contains administrative restrictive clauses prohibiting any building action on a private land, the deadline starts from the formal communication to the owner of the land; when the planning act contains detailed rules related to aspects of building construction, the deadline starts since these rules have become directly harming to the private party or since the private party has been aware of the administrative measure which has incorporated the rules.

plan (p.r.g.)¹⁹ represents the general statutory landmark. It is divided into two sub-procedures: the first belongs to the competence of the town council (consiglio comunale) and it flows into the adoption (adozione) of the planning act; the second normally belongs to the regional competence and it flows into the approval (approvazione) of the plan.

The adoption step starts with a political-administrative decision, which contains the main points of the plan. Then the town technical office – or, if it does not exist, a team of external technical experts – writes down a draft of the plan and the town council formally emits the adoption decision.²⁰ The adopted plan is left in the local secretariat office for a 30 days long term. During this period of time, anybody may present remarks (osservazioni), regarding both the legitimacy and the contents of the planning act. At the end of the 30 days term, the town council decides on the remarks. It also may analyze them in homogeneous groups, but it always must respect the principle of equal treatment. According to the administrative case law,²¹ the planning act must be published once more if some remarks which have been analyzed have been accepted and this has caused a harming consequence to specific individual situations. Some regional statutes make the most of the

¹⁹ For the national statutes on this subject, see artt. 8-10, law n. 1150/1942.

²⁰ The town council takes a majority decision and the members must abstain if they are owners or relatives of owners of the lands affected by the decision. In small towns, the risk of institutional paralysis that follows is averted by the appointment of a regional or provincial commissioner, charged with carrying out the adoption of the p.r.g. as a substitute of the primarily competent authority. F. LA TORRE, *Astensione dei Consiglieri comunali in condizione di incompatibilità rispetto all'oggetto della delibera*, in *L'amm. it.*, 2010, n. 2, 158 ff.

²¹ For instance: Tar Sicilia, Catania, I, 6.9.2007, n. 1395, in *FA Tar*, 2007, 2894; Tar Toscana, Firenze, I, 3.10.2005, n. 4614, in *FA Tar*, 2005, 3143; Tar Trentino Alto Adige, Trento, 12.7.2005, n. 204, in *FA Tar*, 2005, 2321.

participation by the private parties in the procedure, by providing for legal instruments of dialogue between the authorities and the citizens.²²

At the end of the sub-procedure for adoption, the planning act is not in force yet, but it is not totally lacking in legal effect. According to the so called “ordinary safeguards measures” (“misura di salvaguardia ordinarie”), it is forbidden to emit building permits which are not compatible with the adopted (but not yet in force) planning act. The purpose is to avoid private parties to take advantage of their knowledge of the contents of the plan to carry out speculative intentions which are unacceptable in the light of the aims of urban development in the public interest. Besides these legal instruments, the regional statutes give the local authorities the discretionary power to use the so-called “extraordinary safeguards measures” (“misura di salvaguardia straordinaria”), which allow to stop the legal effect produced by the building permits that have been already emitted, if they are in conflict with the adopted p.r.g.

In accordance with the various regional statutes, the sub-procedure for approval belongs to the competence of the region, of the province or of an authority at the town level different from the council. The p.r.g. may be completely approved; in this case, the administrative decision is published, the planning act is left in the local secretariat office, where it may be shown to everybody, and it comes into force. During the approval step, it is possible to unilaterally change it only in the cases expressly indicated in the statutes, where there is no discretionary power. On the contrary, if the competent authority does not want to approve the planning act because it does not agree with the contents of the act, the plan may be either totally rejected or partially approved. As a consequence, it is (totally or partially) sent back to the town administration, which has to change it in the light of the

²² S. CATTANEO, *L'accesso agli atti del procedimento di pianificazione urbanistica*, in *Urb. app.*, 2010, 84 ff., F. MAZZONETTO, *I vincoli e le osservazioni dei privati ai piani urbanistici: due istituti che richiedono un ripensamento della giurisprudenza*, in *Il dir. della regione*, 2009, 129 ff.; C. CUDIA, *La partecipazione ai procedimenti di pianificazione territoriale tra chiunque e interessato*, in *Dir. pubbl.*, 2008, 263 ff.

remarks expressed by the authority competent to approve it. This must happen within the term indicated in the regional statute; otherwise, a commissioner with substitutive powers is appointed.

In general, the same procedure must be followed to change a planning act in force, but the regional statutes provide for more simple procedures. Moreover, in certain conditions the approval of a project to make public works which were not indicated in the plan may itself directly change the planning act.²³

4. THE SUB-DEVELOPMENT PLANNING ACTS

The sub-development plans aim at granting the concrete enforcement of general planning acts (p.r.g.). The main characteristic of sub-development plans lies in the possibility to use different instruments, which are equivalent from the point of view of their legal strength.²⁴ They are normally hierarchically subordinate to the general town plan (p.r.g.) and their making procedure is entirely carried out at the local administrative level.

However, the sub-development plans are not necessary to allow that the building permits are emitted, because the general town plan (p.r.g.) may be self-sufficient, for instance when it regards lands with a complete urban structure or when it contains detailed and specific rules.

²³ About the extent of the regional legislative power concerning the revisions of the urban planning acts, D. DE PRETIS, *Valorizzazione dei beni pubblici e piani urbanistici: spetta alle Regioni la disciplina delle procedure di variante*, in *Le regioni*, 2010, 884 ff.

²⁴ In general about the system of the sub-development planning acts, D. DE PRETIS (ed.), *La pianificazione urbanistica di attuazione. Dal piano particolareggiato ai piani operativi*, Università degli Studi di Trento, Trento, 2002.

The sub-development plans with general purposes which are described in the national statutes are the detailed plan and the parcelling plan, which are each other alternative.

The detailed plan specifies the rules contained in the general town plan and it may provide for the creation of new public works only if their value is limited.²⁵ The making procedure is like the one concerning the general town plan (p.r.g.), but there are some peculiar elements. For example, the owners of the lands involved in the plan may express their specific objections and the local authority must take them in consideration; then, the approval step may happen in a simple way and the decision may belong to the same local authority's competence with reference to the areas which in the upper level plans were not considered of regional interest (except when the plan is transmitted to the region, which may express its remarks). The main legal effect of the detailed plan is that it causes the declaration of the public interest of the public works that it provides for and, as a consequence, the lands which will be used for the public works may be immediately expropriated.

The parcelling plan²⁶ may be emitted either on the public local authority's initiative or on the private parties' initiative and it requires an agreement among all the owners of the involved lands. In reality, the second kind of parcelling plan is much more important. Its fundamental function is to ensure the coordination between the areas which are already been urbanized and the areas where new settlements are situated, by parcelling

²⁵ See art. 13, law n. 1150/1942. In the case law, the detailed plan (piano particolareggiato) is normally described as a sub-development plan in its relationship with the general plan (p.r.g.): see, for example, Tar Friuli-Venezia Giulia, 19.7.1985, n. 198, in *FA*, 1985, n. 11, and Cons. St., IV, 21.6.1982, n. 394, in *Riv. giur. ed.*, 1982, I, 694. Among the scholars see., for instance, M. BASSANI, *Piano particolareggiato e piano di lottizzazione in aree già edificate*, in *Urb. App.*, 1998, 295 ff.; L. CARBONE - L. LO MEO, *Rilevanza a tempo indeterminato delle prescrizioni urbanistiche di un piano particolareggiato scaduto*, in *Giorn. dir. amm.*, 2010, 70 ff.

²⁶ See art. 28 law n. 1150/1942.

the space into building plots equipped with the necessary infrastructures.²⁷ The typical element is that an agreement is entered into by the private land owners and the local authority; so, the awards for the urban works and the building rights are divided among the various private subjects;²⁸ the local authority at the same time undertakes to emit the building permits to carry out the land transformations indicated in the project.

5. BIBLIOGRAPHY

ALESIO M., *I piani per gli insediamenti produttivi ed il termine decennale di efficacia*, in *Il nuovo dir.*, 2004, 1, 30 ff.;

AMOROSINO S., *Alla ricerca dei "principi fondamentali" della materia urbanistica tra potestà normative statali e regionali*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 3 ff.;

AMOROSINO S., *Recupero delle aree urbane dismesse e strumenti amministrativi di intervento*, in *Dir. econ.*, 2006, 643 ff.;

²⁷ About this topic see, for example, Cons. St., IV, 22.5.2006, n. 3001, in *FA C.d.S.*, 2006, 1415, and Cons. St., V, 15.2.2001, n. 790, in *Riv. giur. ed.*, 2001, I, 378.

²⁸ A. CROSETTI, *La semplificazione procedimentale nel governo del territorio: conferenze e accordi di copianificazione*, in *Quaderni reg.*, 2011, 21 ff.; G. DE MARZO, *Convenzioni di lottizzazione*, in *Urb. App.*, 2011, 439 ff. and IDEM, *Convenzioni di lottizzazione e mancata approvazione dei piani di lottizzazione*, in *Urb. App.*, 2009, 1027 ff.; S. MORO, *Gli accordi "a monte" delle prescrizioni urbanistiche: spunti di riflessione*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 453 ff.; G. MONACO, *Convenzioni urbanistiche e libertà negoziale*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 1229 ff. and IDEM, *Le convenzioni di lottizzazione quali accordi sostitutivi di procedimenti ex art. 11 della legge n. 241/1990 e l'applicabilità ad esse della disciplina in materia di obbligazioni e di contratti*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 446 ss; M. DE DONNO, *Il principio di consensualità nel governo del territorio: le convenzioni urbanistiche*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 279 ff.; L. CARBONE - L. LO MEO, *Piano di lottizzazione per il rilascio di concessioni edilizie*, in *Giorn. dir. amm.*, 2008, 198 ff.; P. URBANI, *Urbanistica consensuale*, Bollati Boringhieri, Torino, 2000; V. MAZZARELLI, *Convenzioni e accordi amministrativi: convenzioni urbanistiche (ad vocem)*, in *Enc. giur. Treccani*, 1988, V, 9 ff.

BASSANI M., *Piano particolareggiato e piano di lottizzazione in aree già edificate*, in *Urb. App.*, 1998, 295 ff.;

BELLOMIA S., *Evoluzione e tendenze della normativa statale e regionale in materia di pianificazione urbanistica*, in *Riv.giur. ed.*, 2003, 4, 125 ff.;

BRACCHITTA L. - CIRO RAMPULLA F. - TRONCONI L. - VENTURI A., *Dalla pianificazione delle città al governo del territorio: evoluzioni statali e regionali*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 512 ff.;

CARBONE L. - LO MEO L., *Rilevanza a tempo indeterminato delle prescrizioni urbanistiche di un piano particolareggiato scaduto*, in *Giorn. dir. amm.*, 2010, 70 ff.;

CARBONE L. - LO MEO L., *Piano di lottizzazione per il rilascio di concessioni edilizie*, in *Giorn. dir. amm.*, 2008, 198 ff.;

CARBONELLI M.M., *La reiterazione dei vincoli di pianificazione urbanistica: il caso delle Corti Costituzionali e Corte Costituzionale*, in *Urb. App.*, 2007, 1113 ff.;

CASU S., *Note sul governo del territorio e tutele differenziate*, in *Giust. amm.*, 2009, 3, 182 ff.

CATTANEO S., *L'accesso agli atti del procedimento di pianificazione urbanistica*, in *Urb. app.*, 2010, 84 ff.;

CIAGLIA G., *La localizzazione delle opere pubbliche*, in *Riv. trim. app.*, 2010, 335 ff.;

CIVITARESE MATTEUCCI S., *L'evoluzione della politica della casa in Italia*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2010, 163 ff.;

CROSETTI A., *La semplificazione procedimentale nel governo del territorio: conferenze e accordi di copianificazione*, in *Quaderni reg.*, 2011, 21 ff.;

CUDIA C., *La partecipazione ai procedimenti di pianificazione territoriale tra chiunque e interessato*, in *Dir. pubbl.*, 2008, 263 ff.;

DAMONTE R., *Il piano territoriale regionale, il piano urbanistico comunale, i procedimenti concertativi nella l.u.r. modificata dalla l.r. n. 19 del 1992 e i vincoli sovraordinati*, in *Riv. trim. dir. pubbl.*, 2004, 363 ff.;

DE DONNO M., *Il principio di consensualità nel governo del territorio: le convenzioni urbanistiche*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 279 ff.;

DE MARZO G., *Convenzioni di lottizzazione*, in *Urb. App.*, 2011, 439 ff.;

DE MARZO G., *Convenzioni di lottizzazione e mancata approvazione dei piani di lottizzazione*, in *Urb. App.*, 2009, 1027 ff.;

DE PRETIS D. - STEFANI E., *La legislazione regionale in materia di governo del territorio dopo la riforma costituzionale del 2001*, in *Regioni*, 2005, 811 ff.;

DE PRETIS D., *Valorizzazione dei beni pubblici e piani urbanistici: spetta alle Regioni la disciplina delle procedure di variante*, in *Le regioni*, 2010, 884 ff.;

DE PRETIS D. (ed.), *La pianificazione urbanistica di attuazione. Dal piano particolareggiato ai piani operativi*, Università degli Studi di Trento, Trento, 2002;

GIORNI V., *I piani attuativi in variante agli strumenti generali: il caso dei piani per gli insediamenti produttivi*, in *Riv. giur. urb.*, 2004, 475 ff.;

GRACILI R. - MELE L., *L'autonomia del comune in materia di assetto ed utilizzazione del territorio in relazione ai principi generali della legislazione statale e regionale*, in *Riv. giur. ed.*, 2003, 4, 125 ff.;

LA TORRE F., *Astensione dei Consiglieri comunali in condizione di incompatibilità rispetto all'oggetto della delibera*, in *L'amm. it.*, 2010, n. 2, 158 ff.;

LA TORRE G., *Nella formazione dello strumento urbanistico generale l'Ente locale non ha l'obbligo di motivare le sue scelte*, in *L'amm. it.*, 2010, 1273 ff.;

LAVERMICOCCA D., *La valenza precettiva dei grafici di PRG ed i casi di contrasto con le norme di piano*, in *Urb. App.*, 2010, 977 ff.;

LOMBARDI P., *Pianificazione urbanistica e interessi differenziati: la difesa del suolo quale archetipo di virtuose forme di cooperazione tra distinti ambiti di amministrazione*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 93 ff.;

LUCIANI M., *L'evoluzione della giurisprudenza costituzionale in materia urbanistica e edilizia*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 15 ff.,

MARZANO L., *È legittima l'adozione di un PIP motivata con l'apporto di ricchezza per il sistema economico-sociale*, in *Urb. App.*, 2009, 338 ff.;

MAZZARELLI V., *Passato e presente delle pianificazioni*, in *Scritti Spagnuolo Vigorita*, II, Editoriale Scientifica, Napoli, 2007, 707 ff.;

MAZZARELLI V., *Convenzioni e accordi amministrativi: convenzioni urbanistiche (ad vocem)*, in *Enc. giur. Treccani*, 1988, V, 9 ff.;

MAZZONETTO F., *I vincoli e le osservazioni dei privati ai piani urbanistici: due istituti che richiedono un ripensamento della giurisprudenza*, in *Il dir. della regione*, 2009, 129 ff.;

MENGOLI G.C., *Manuale di diritto urbanistico*, Giuffrè, Milano, 2009;

MONACO G., *Convenzioni urbanistiche e libertà negoziale*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 1229 ff.;

MONACO G., *Parametri per l'individuazione della destinazione d'uso ed inderogabilità delle prescrizioni del p.r.g. in materia di destinazioni di zona*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 508 ff.;

MONACO G., *Le convenzioni di lottizzazione quali accordi sostitutivi di procedimenti ex art. 11 della legge n. 241/1990 e l'applicabilità ad esse della disciplina in materia di obbligazioni e di contratti*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 446 ss.;

MONTEDURO M., *Interpretazione e violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 243 ff.;

MORELLI M., *Quale competenza sui piani di recupero?*, in *I contr. dello Stato e degli enti pubbl.*, 2006, f. 1, 31 ff.;

MORO S., *Gli accordi "a monte" delle prescrizioni urbanistiche: spunti di riflessione*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 453 ff.;

PAGANO F., *Il "piano operativo" nel processo di pianificazione*, in *Riv. giur. ed.*, 2010, 67 ff.;

PAGLIARI G., *Pianificazione urbanistica e proprietà edilizia: il problema dei vincoli urbanistici*, in *Riv. giur. urb.*, 2009, 579 ff.;

PISCHETOLA A., *Conferimento di aree di proprietà comunale rientrante in Piano di recupero di iniziativa pubblica*, in *Studi e materiali*, 2009, 1681 ff.;

PISCHETOLA A., *La permanenza delle "speciali" agevolazioni fiscali in materia di piani di recupero, di piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) e di piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)*, in *Studi e materiali*, 2009, 1149 ff.;

PUGLIESE F. - FERRARI E., *Presente e futuro della pianificazione urbanistica*, Giuffrè, Milano, 1999;

ROMANO E., *Celerità dell'azione amministrativa nella formazione degli atti di pianificazione urbanistica*, in *Urb. App.*, 2010, 1414 ff.;

SALVIA F., *Il difficile cammino della legalità in campo urbanistico (con particolare riferimento al campo sanzionatorio)*, in *Riv. giur. urb.*, 2010, 343 ff.;

SALVIA F., *Manuale di diritto urbanistico*, Cedam, Padova, 2008;

STELLA RICHTER P., *I principi del diritto urbanistico*, Giuffrè, Milano, 2006;

TANZARELLA E., *Le città creative: pianificazione urbanistica sostenibile*, in *Riv. giur. amb.*, 2010, 851 ff.;

TULUMELLO G., *L'impugnabilità degli atti amministrativi in materia urbanistica*, in *Riv. giur. ed.*, 2009, 2, p. 2, 59 ff.;

URBANI P. - CIVITARESE MATTEUCCI S., *Diritto urbanistico. Organizzazione e rapporti*, Giappichelli, Torino, 2004;

URBANI P., *L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali*, in *Istituzioni del federalismo*, 2010, f. 3-4, 22 ff.;

URBANI P., *L'edilizia abitativa tra piano e mercato: i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana*, in *Democrazia e dir.*, 2009, f. 1, 89 ff.;

URBANI P., *Urbanistica consensuale*, Bollati Boringhieri, Torino, 2000.