



PEGASO

Università Telematica

**“LA COMPRAVENDITA
IMMOBILIARE E IL CONDONO
EDILIZIO”**

**PROF. ANTONIO GAZZANTI PUGLIESE
DI COTRONE**

Indice

1	PRIMO CONDONO -----	3
2	SECONDO CONDONO -----	7
3	TERZO CONDONO -----	9
	BIBLIOGRAFIA -----	21



Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

1 Primo condono

Si è detto in altra sede che di fronte al diffuso abusivismo edilizio nel nostro Paese il legislatore è ripetutamente intervenuto con svariate leggi per cercare di regolarizzare detta situazione. La prima disposizione su tale tematica è la legge n. 47 del 1985 che ha previsto la sanabilità degli edifici realizzati entro l'anno 1983.

Al tempo stesso questa legge ha introdotto, per la prima volta, il principio in base al quale l'immobile urbanisticamente irregolare e non sanato (almeno prospetticamente) non può essere oggetto di trasferimento ad alcun titolo.

Da tale divieto, ovviamente, sono stati sempre esentati i trasferimenti mortis causa, sia a titolo di eredità sia a titolo di legato. Tornando, invece, agli atti tra vivi si è previsto che per il trasferimento a titolo oneroso o gratuito occorra verificare la conformità dell'immobile alla normativa urbanistica.

La legge citata, ha disposto che le costruzioni la cui realizzazione sia stata effettuata o semplicemente iniziata in data anteriore all'1 settembre 1967 possono essere trasferite sulla base della semplice attestazione della parte alienante di tale circostanza. Detta attestazione dovrà essere resa previa l'avvertenza di cui al DPR 445/2000 sulla documentazione amministrativa. La clausola dell'atto di compravendita sarà pertanto la seguente:

“ la parte alienante dichiara che le opere di realizzazione dell'immobile in contratto sono state poste in essere in epoca anteriore al 1° settembre 1967, senza aver subito interventi necessitanti autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa.”

Questa previsione normativa può apparire semplicistica ma, in realtà, essa è dovuta al fatto che la prima legge urbanistica che prevedeva la licenza di costruzione quale provvedimento generale, vale a dire, rivolta a tutti gli interventi urbanisticamente rilevanti risale appunto al 1967. Va precisato, comunque, che la prima legge urbanistica in assoluto risale al 1942 ma essa prevedeva

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

la licenza di costruzione solo per gli interventi edilizi realizzati in alcune parti del territorio cittadino.

La legge 47/85 prevede che per gli edifici realizzati dopo il 1967 il venditore debba, nell'ambito della compravendita, dichiarare gli estremi del permesso di costruire. Per estremi si intendono la data ed il numero.

A stretto rigore tale indicazione è sufficiente anche se nella prassi notarile si fa riferimento anche alle eventuali varianti e modificazioni ancorchè non essenziali. In altre parole negli atti di compravendita si tende a riformulare, sulla base delle dichiarazioni dell'alienante, tutta la storia urbanistica dell'immobile anche alla luce delle variazioni catastali rilevabili nella certificazione catastale storica. Si faccia l'esempio di un immobile costruito con una regolare licenza edilizia dopo la quale è intervenuta una variante e una denuncia di inizio attività per lavori interni. La clausola della compravendita sarà, grosso modo, la seguente:

“La parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che:

- le opere di realizzazione dell'immobile in contratto sono state effettuate in forza di licenza rilasciata dal Comune di...in data...recante il n...., successiva variante rilasciata dal medesimo comune in data.....con prot. n... e successiva D.I.A. presentata in data....prot., senza aver subito interventi necessitanti ulteriori autorizzazioni o concessioni in sanatoria ai sensi della vigente normativa.”

La detta legge 47/85 prevede il caso dell'immobile costruito abusivamente e per il quale sia stata presentata la domanda di condono. In questo caso la clausola dell'atto sarà la seguente:

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

“La parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che:

- le opere di realizzazione dell'immobile in contratto sono state effettuate senza regolare licenza e/o concessione edilizia e, per tale abuso è stata presentata al Comune di....in data... prot.n....domanda di concessione in sanatoria, la cui oblazione è stata integralmente corrisposta su c/c n. 255.000=, come segue:

* lire....in data....presso l'Uff. PP.TT. di...con boll. n.....;

- in relazione a tale domanda di sanatoria il Comune di...non ha a tutt'oggi provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria.”

Ma l'alternativa potrebbe essere anche un'altra, vale a dire che l'immobile potrebbe essere stato costruito in base ad una regolare licenza ed aver subito modifiche abusive. In questo caso la clausola sarà la seguente:

“La parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che:

- le opere di realizzazione dell'immobile in contratto sono state effettuate in forza di licenza e/o concessione edilizia rilasciata dal Comune di....in data....n.....; successivamente per abusi commessi, è stata presentata al Comune di....in data....prot.n....domanda di concessione in sanatoria, la cui oblazione è stata integralmente corrisposta su c/c n. 255.000=, come segue:

* lire...in data...presso l'Uff. PP.TT. di... boll. n.....;

- in relazione a tale domanda di sanatoria il Comune di... non ha a tutt'oggi provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria”.

Si noti che per poter alienare l'immobile occorre avere presentato la domanda di concessione in sanatoria ed aver pagato l'intera oblazione. Nella clausola dell'atto, infatti, occorrerà riportare la data della domanda, il protocollo e gli estremi del versamento integrale dell'oblazione.



2 Secondo condono

Il legislatore è nuovamente intervenuto con una seconda legge che consentiva di condonare gli immobili abusivamente realizzati fino al 1993. Al fine, tuttavia, di commercializzare questo secondo gruppo di immobili occorreva aver pagato non solo l'intera oblazione ma anche tutti i relativi oneri concessori. La clausola nell'atto, pertanto, sarà la seguente:

“La parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che:

.....

- successivamente per abusi commessi sullo stesso è stata presentata al Comune di....in data....domanda di concessione in sanatoria, ai sensi della legge 724/94, la cui oblazione nonché gli oneri concessori, sono stati integralmente pagati, come segue:

--- quanto all'oblazione su ccp 255000:

* lire....in data....presso l'Uff. PP.TT. di....con boll. n....;

--- quanto agli oneri concessori su ccp n.....intestato al Comune di.....:

* lire....in data....presso l'Uff. PP.TT. di....boll. n....

- in ordine a tale domanda di concessione il Comune di....non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini stabiliti dall'art. 39 - 4° comma della legge 724/94 e successive modificazioni.”

Si noti che in tutti i casi in oggetto, così come nell'ipotesi del così detto terzo condono di cui appresso, il legislatore ha consentito di trasferire gli immobili in questione anche prima ed indipendentemente dal rilascio della concessione in sanatoria. E' infatti necessaria e sufficiente la domanda di condono con l'effettuazione dei pagamenti sopra detti. Si deve notare che in tutti questi

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

casi la commercializzazione degli immobili prescinde dalla loro effettiva regolarità urbanistica che potrà essere verificata solo se e quando sarà rilasciata la concessione edilizia sulla base della presentazione della domanda di condono. Ciò non toglie che il venditore continui ad essere responsabile nei confronti del compratore della irregolarità urbanistica di quanto compravenduto nell'ipotesi in cui non venga rilasciata la concessione in questione. Per questi motivi va sottolineato che in tutti questi casi l'acquisto si configura come estremamente precario soprattutto nel caso in cui la domanda di condono abbia ad oggetto l'integrale realizzazione dell'immobile.



3 Terzo condono

Con un ulteriore intervento il legislatore ha esteso la possibilità di condonare gli immobili sino all'anno 2003. Al fine della commercializzazione di questi ultimi occorre aver presentato la relativa domanda nonché pagato l'intera oblazione, tutti gli oneri concessori e, in aggiunta, il dieci per cento dell'oblazione alla regione competente. La clausola dell'atto di trasferimento sarà pertanto la seguente:

“La parte alienante, ai sensi degli articoli 46 e seguenti del T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, da me Notaio informata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara che:

.....

- PER ABUSI minori COMMESSI è stata presentata al Comune diin dataal n.di protocollo domanda di concessione in sanatoria, ai sensi del D.L.269/2003, la cui oblazione nonché gli oneri concessori, sono stati integralmente pagati, come segue:

--- quanto all'oblazione su ccp 255000:

* Euro...in datapresso l'Uff. PP.TT. di... n....con boll. n. ...;

* Euro...in data ...presso l'Uff. PP.TT. din....con boll. n....

--- quanto agli oneri concessori su ccp n.....intestato al Comune di...

* Euro....in data ...presso l'Uff. PP.TT. din. ...boll. n.....

--- quanto al pagamento del 10% oblazione su ccp n. 785014 intestato Regione Lazio

Servizio Tesoreria:

* Euro...in datapresso l'Uff. PP.TT. di...n....boll. n....

- l'area su cui sorge l'immobile in oggetto non è sottoposta ai vincoli indicati nell'art. 32 co.

3 della legge 47/85.”.

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

Va poi detto che non esiste un pubblico registro da cui rilevare tutte le domande di condono presentate relativamente all'immobile. Ecco perchè il legislatore ribadisce che le dichiarazioni urbanistiche sono di competenza esclusiva della parte venditrice la quale ne assume tutte le conseguenti responsabilità.

Tuttavia esistono degli indizi dai quali si può ricavare che l'immobile ha subito una o più modificazioni in relazione alle quali è probabile, o quanto meno possibile, che sia stata presentata una domanda di condono.

Si sta parlando dei certificati storici catastali nei quali sono riportate tutte le variazioni inerenti la consistenza dell'immobile nonché le relative causali. Si faccia il seguente caso: l'immobile risulta accatastato nell'anno 1990.

La concessione edilizia è stata rilasciata nel 1988 con un fine lavori presentato pochi giorni prima dell'accatastamento. In questo caso la situazione urbanistica appare congruente con la configurazione catastale dell'immobile. Potrebbe, però, osservarsi, nel certificato storico catastale, una variazione del 1996, con la motivazione "ampliamento". Si potrebbe trattare di un aumento per esempio da quattro a cinque vani.

Ove il venditore esibisse una domanda di concessione in sanatoria per ampliamento portante una superficie corrispondente al vano aggiunto si potrebbe affermare una certa coerenza tra lo strumento urbanistico richiesto in sanatoria e la conseguente variazione catastale. Si potrebbe obiettare che la variazione risale al 1996, mentre la legge sul secondo condono prevede che l'ultimazione dei lavori debba essere effettuata entro il 1993. Potrebbe, tuttavia, trattarsi di una contraddizione solo apparente in quanto sovente le variazioni catastali vengono apportate in periodo notevolmente successivo rispetto a quello di effettuazione dei relativi lavori.

Va ribadito che non sempre è possibile, attraverso la documentazione fornita, ricollegare in modo univoco le variazioni catastali agli strumenti urbanistici rilasciati o legittimamente richiesti.

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

Inoltre si deve aggiungere che il ragionamento appena fatto vale solo nel caso in cui il proprietario abbia proceduto alla variazione catastale. Nell'ipotesi in cui ciò non sia avvenuto non sarà facile rilevare una difformità dello stato attuale dell'immobile rispetto a quello originariamente consentito dallo strumento urbanistico di base.

La situazione diventa ancora più complessa nel caso in cui l'abuso sia stato commesso nel corso della realizzazione originaria dell'immobile in difformità dal progetto approvato. In questo caso l'abuso potrà essere rilevato soltanto attraverso il confronto materiale fra lo stato attuale dell'immobile ed il progetto depositato presso il comune competente. In questo quadro abbastanza confuso è intervenuto nuovamente il legislatore nel 2010 stabilendo che negli atti di trasferimento immobiliare il venditore oltre a rendere le dichiarazioni urbanistiche finora viste, deve anche dichiarare la conformità dei dati catastali e della planimetria catastale all'attuale stato di fatto dell'immobile.

Ciò non risolve tutti i problemi di cui si è finora discusso, ma sicuramente induce una più attenta riflessione delle parti sulla regolarità urbanistica e planimetrica dell'immobile rispetto alla situazione in cui il medesimo si trova al momento della vendita.

Infine va osservato che la legislazione italiana attribuisce particolare importanza a questo complesso di norme la cui violazione comporta, in linea di massima, la nullità dell'atto. Questa nullità in alcuni casi è sanabile, mentre in altri casi non lo è.

T.U. 380/2001 da art. 6 ad art. 12:

Art. 6 (L) - Attività edilizia libera

(articolo così sostituito dall'art. 5 della legge n. 73 del 2010)

1. Fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare,

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

(alinea così modificato dall'art. 54, comma 2, lett. c), legge n. 221 del 2015)

a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera a);

(lettera modificata dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014 poi dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

a-bis) gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 Kw;

(lettera introdotta dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

(lettera modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;

d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;

e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;

(ai sensi dell'art. 17 del decreto legislativo n. 128 del 2006 «L'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc è considerata, ai fini urbanistici

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

ed edilizi, attività edilizia libera, come disciplinata dall'art. 6 del d.P.R. n. 380 del 2001»)

e-bis) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni, previa comunicazione di avvio lavori all'amministrazione comunale;

e-ter) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrati e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

e-quater) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

e-quinqies) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

(lettere da e-bis a e-quinqies introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

2. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

3. *(comma abrogato dall'art. 13-bis, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)*

4. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale ai sensi dell'articolo 34-quinqies, comma 2, lettera b), del decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

(comma prima abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016, poi così sostituito dall'art. 1, comma 172, legge n. 124 del 2017)

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

6. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1, esclusi gli interventi di cui all'articolo 10, comma 1, soggetti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'articolo 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire;

(lettera così modificata dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

b) disciplinano con legge le modalità per l'effettuazione dei controlli.

(le precedenti lettere b) e c) sono state così sostituite dalla presente lettera b), dall'art. 17, comma 1, lettera c), legge n. 164 del 2014)

7. *(comma abrogato dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)*

8. *(comma abrogato dall'art. 12, comma 1, lettera f), del d.P.R. n. 151 del 2011)*

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

(articolo introdotto dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016)

1. Gli interventi non riconducibili all'elenco di cui agli articoli 6, 10 e 22, sono realizzabili previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione competente, fatte salve le prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

2. L'interessato trasmette all'amministrazione comunale l'elaborato progettuale e la comunicazione di inizio dei lavori asseverata da un tecnico abilitato, il quale attesta, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché che sono compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio; la comunicazione contiene, altresì, i dati identificativi dell'impresa alla quale si intende affidare la realizzazione dei lavori.

3. Per gli interventi soggetti a CILA, ove la comunicazione di fine lavori sia accompagnata dalla prescritta documentazione per la variazione catastale, quest'ultima è tempestivamente inoltrata da parte dell'amministrazione comunale ai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate.

4. Le regioni a statuto ordinario:

a) possono estendere la disciplina di cui al presente articolo a interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal comma 1;

b) disciplinano le modalità di effettuazione dei controlli, anche a campione e prevedendo sopralluoghi in loco.

5. La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.»

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

1. Non si applicano le disposizioni del presente titolo per:

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

- a) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del d.P.R. 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
- c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del d.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554.

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

1. La realizzazione da parte di privati di interventi edilizi su aree demaniali è disciplinata dalle norme del presente testo unico.

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

1. Salvi i più restrittivi limiti fissati dalle leggi regionali e nel rispetto delle norme previste dal decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490(ora d.lgs. n. 42 del 2004 - n.d.r.), nei comuni sprovvisti di strumenti urbanistici sono consentiti:

- a) gli interventi previsti dalle lettere a), b), e c) del primo comma dell'articolo 3 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse;
- b) fuori dal perimetro dei centri abitati, gli interventi di nuova edificazione nel limite della densità

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

massima fondiaria di 0,03 metri cubi per metro quadro; in caso di interventi a destinazione produttiva, la superficie coperta non può comunque superare un decimo dell'area di proprietà.

2. Nelle aree nelle quali non siano stati approvati gli strumenti urbanistici attuativi previsti dagli strumenti urbanistici generali come presupposto per l'edificazione, oltre agli interventi indicati al comma 1, lettera a), sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'articolo 3 del presente testo unico che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. Tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione di cui alla sezione II del capo II del presente titolo.

Art. 9-bis. Documentazione amministrativa

(articolo introdotto dall'art. 13, comma 1, lettera b), legge n. 134 del 2012)

1. Ai fini della presentazione, del rilascio o della formazione dei titoli abilitativi previsti dal presente testo unico, le amministrazioni sono tenute ad acquisire d'ufficio i documenti, le informazioni e i dati, compresi quelli catastali, che siano in possesso delle pubbliche amministrazioni e non possono richiedere attestazioni, comunque denominate, o perizie sulla veridicità e sull'autenticità di tali documenti, informazioni e dati.

Capo II - Permesso di costruire

Sezione I - Nozione e caratteristiche

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

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

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

(lettera modificata dal d.lgs. n. 301 del 2002, poi così modificata dall'art. 30, comma 1, lettera c), legge n. 98 del 2013, poi dall'art. 17, comma 1, lettera d), legge n. 164 del 2014)

2. Le regioni stabiliscono con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, sono subordinate a permesso di costruire o a segnalazione certificata di inizio attività.

3. Le regioni possono altresì individuare con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, sono sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44.

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

Art. 11 (L) - Caratteristiche del permesso di costruire

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

2. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16.

3. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

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

1. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

3. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.

Attenzione! Questo materiale didattico è per uso personale dello studente ed è coperto da copyright. Ne è severamente vietata la riproduzione o il riutilizzo anche parziale, ai sensi e per gli effetti della legge sul diritto d'autore (L. 22.04.1941/n. 633)

4. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.



Bibliografia

- Bianca, La v. e la permuta , Tr. Vassalli 93 ss.; Rubino, La compr., Tr. CM 317;
- Sirena, L'effetto traslativo, in I contr. di v., Tr. Rescigno – Gabrielli, 421

