

Sommario

I. LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE: I FABBRICATI	
1. In generale	pag. 5
1.1. Quadro normativo di riferimento	pag. 5
1.2. Indicazione di metodo	pag. 6
2. Attività edificatoria "a regime"	pag. 6
2.1. L'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e l'articolo 46 del d.P.R. 380/2001	pag. 6
2.2. Ambito di applicazione	pag. 9
2.2.1. Presupposto negoziale	pag. 9
2.2.2. Presupposto oggettivo	pag. 11
2.2.3. Esclusioni di legge	pag. 12
2.3. Contenuto delle norme: requisito formale e requisito sostanziale	pag. 12
2.3.1. Caratteri generali	pag. 12
2.3.2. Il cd. requisito formale	pag. 13
2.3.3. Il cd. requisito sostanziale	pag. 14
2.4. Edifici la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967	pag. 14
2.4.1. Previsione normativa	pag. 14
2.4.2. La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà: questioni formali	pag. 15
2.5. Provvedimenti abilitativi e attività edilizia libera	pag. 16
2.5.1. I provvedimenti abilitativi: tipi, caratteri e disciplina	pag. 16
2.5.2. L'attività edilizia libera	pag. 21
2.6. Sanatoria della nullità	pag. 23
2.6.1. Atto di conferma	pag. 23
2.6.2. La c.d. sanatoria di diritto	pag. 25
2.7. Responsabilità del notaio	pag. 26
3. Abusi; condoni; sanatoria	pag. 27
3.1. Abusi maggiori e abusi minori	pag. 27
3.2. I condoni	pag. 27
3.2.1. Nozione e caratteri generali	pag. 27
3.2.2. Riferimenti normativi	pag. 28
3.2.3. La disciplina	pag. 28
3.2.4. Menzioni da inserire in atto	pag. 32
3.3. Accertamento di conformità o cd. sanatoria a regime	pag. 36
3.3.1. Articolo 36 d.P.R. 380/2001: permesso di costruire e super- dia in sanatoria	pag. 36
3.3.2. Articolo 37, comma 4, d.P.R. 380/2001: D.I.A. e S.C.I.A. in sanatoria	pag. 38
II. LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE: I TERRENI	
1. Normativa di riferimento	pag. 47
2. Ambito di applicazione	pag. 49
2.1. Il cd. presupposto negoziale	pag. 49
2.2. Il cd. presupposto oggettivo	pag. 49

Sommario

2.3. Esclusioni di legge	pag. 50	6. L'atto di conferma	pag. 59
2.3.1. Terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5000 mq (art. 30, comma secondo)	pag. 50	6.1. Nozione, caratteri e disciplina	pag. 59
2.3.2. Divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta, testamenti e atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù (art. 30 ultimo comma d.P.R. 380/2001)	pag. 52	6.2. Ambito applicativo della conferma: fattispecie non legislativamente previste	pag. 61
3. Il certificato di destinazione urbanistica: nozione, contenuto e durata	pag. 54	7. Responsabilità del Notaio	pag. 62
4. Contenuto della norma: obbligo di allegazione e dichiarazione di vigenza	pag. 55	III. IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	pag. 68
4.1. Allegazione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 55	1. Abitabilità e agibilità: precisazione terminologica	pag. 68
4.2. La c.d. dichiarazione di vigenza	pag. 57	2. Il certificato di agibilità	pag. 68
5. La dichiarazione sostitutiva del certificato di destinazione urbanistica in caso di inerzia del Comune nel rilascio	pag. 58	3. Il procedimento di rilascio	pag. 70
		4. La dichiarazione di agibilità "parziale"	pag. 72
		5. La dichiarazione "alternativa" di conformità e agibilità	pag. 72
		6. Il certificato di agibilità e riflessi sulla circolazione immobiliare	pag. 73
		7. La (ir)rilevanza formale del certificato di agibilità	pag. 75
		8. Ruolo e responsabilità del Notaio	pag. 76

IL CURATORE

Raffaele Viggiani Notaio in Lecco. Professore a contratto di Diritto commerciale presso l'Università della Calabria. Fondatore, direttore e docente della Scuola Notarile Viggiani.

GLI AUTORI

Francesco Buonerba Avvocato, ha vinto il concorso notarile bandito con D.D.G. 27 dicembre 2010 ed è stato nominato Notaio con D.M. 27 maggio 2014.

Elena Zappone ha vinto il concorso notarile bandito con D.D.G. 27 dicembre 2010 ed è stata nominata Notaio con D.M. 27 maggio 2014.