

## INDICE

<i>Prefazione</i> . . . . .	v
-----------------------------	---

### Parte Prima LE NORMATIVE EDILIZIE

#### CAPITOLO 1

##### RIFORMA DEL TITOLO V COST. E TESTO UNICO EDILIZIA

1.1. La riforma del titolo V della Costituzione e il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) . . . . .	3
1.1.1. La potestà legislativa dopo la riforma . . . . .	3
1.1.2. Il novellato art. 117 Cost. . . . .	6
1.1.3. La potestà legislativa concorrente Stato/Regione in materia di governo del territorio. . . . .	8
♦ <i>L'individuazione per elenchi della potestà legislativa</i> . . . . .	8
♦ <i>Il governo del territorio</i> . . . . .	10
1.1.4. Limiti della potestà concorrente delle Regioni nel T.U.E. . . . .	17
♦ <i>Principi fondamentali della legislazione statale in materia edilizia</i> . . . . .	18
♦ <i>Normative di dettaglio e principi di riordino della materia edilizia</i> . . . . .	23
♦ <i>Principi fondamentali e potestà legislativa delle Regioni a statuto ordinario nella giurisprudenza costituzionale.</i> . . . . .	24
♦ <i>Principi fondamentali e potestà legislativa delle Regioni a statuto speciale nella giurisprudenza costituzionale</i> . . . . .	27
1.1.5. Il nuovo assetto regionalistico e il principio di leale collaborazione. . . . .	29
1.1.5.1. La potestà legislativa esclusiva (residuale) delle Regioni. . . . .	31
1.1.5.2. La potestà regolamentare delle Regioni . . . . .	33
♦ <i>Potestà regolamentare esclusiva</i> . . . . .	33
♦ <i>Titolarità della potestà regolamentare delle Regioni.</i> . . . . .	34
1.1.6. Compatibilità costituzionale del T.U.E. . . . .	35

	◆ <i>Compatibilità con l'art. 76 Cost.</i> . . . . .	35
	◆ <i>Compatibilità con il novellato art. 117 Cost.</i> . . . . .	37
1.1.7.	Compatibilità del T.U.E. con la L. n. 47/1985 . . . . .	38
1.2.	Il T.U.E. del 2001 . . . . .	40
1.2.1.	La questione dell'entrata in vigore . . . . .	40
1.2.2.	I principi di riordino del T.U.E.: riduzione dei titoli abilitativi e semplificazione procedimentale . . . . .	44
1.2.3.	L'evoluzione normativa del T.U.E. 2001. . . . .	45
1.2.4.	Gli interventi edilizi e i titoli abilitativi nel T.U.E. del 2001 prima della Legge Madia . . . . .	49
1.2.4.1.	Il permesso di costruire . . . . .	49
	◆ <i>Presupposti e caratteri del permesso di costruire</i> . . . . .	50
	◆ <i>Cessione di cubatura e ruolo del Notaio</i> . . . . .	52
	◆ <i>Le "varianti" al permesso di costruire</i> . . . . .	56
	◆ <i>Decadenza e proroga del permesso di costruire</i> . . . . .	57
	◆ <i>Il permesso di costruire in "deroga".</i> . . . . .	60
	◆ <i>Il permesso di costruire convenzionato</i> . . . . .	63
	◆ <i>Distanze legali tra fabbricati e ordinamento civile</i> . . . . .	65
	— <i>La sopravvenuta disciplina del D.L. n. 32/2019</i> . . . . .	65
	◆ <i>Il procedimento di rilascio del permesso di costruire.</i> . . . . .	68
	— <i>Soggetti legittimati</i> . . . . .	68
1.2.4.2.	Dichiarazione di inizio lavori (DIA) e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) . . . . .	71

## CAPITOLO 2

### ATTIVITÀ EDILIZIE, TITOLI ABILITATIVI E REGIME DEI VINCOLI NEL T.U.E. VIGENTE

#### Sezione Prima

#### ATTIVITÀ EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI NELLA LEGGE MADIA E NEI DECRETI 126/2016 (SCIA 1) E 222/2016 (SCIA 2)

2.1.	Interventi edilizi e regolamenti edilizi: il regolamento edilizio-tipo. . . . .	73
2.2.	La disciplina delle attività edilizie . . . . .	76
2.3.	La tipologia degli interventi edilizi nell'art. 3 del T.U.E. . . . .	80
2.4.	Attività edilizie in assenza di pianificazione urbanistica . . . . .	83
	◆ <i>Mancanza di PRG e zone bianche</i> . . . . .	85
	◆ <i>Mancanza di piano attuativo</i> . . . . .	89
2.5.	Le attività edilizie libere . . . . .	91
2.5.1.	Attività edilizie totalmente libere . . . . .	92
2.5.2.	Attività edilizie libere sottoposte a CIL e CILA . . . . .	95
2.6.	Le diverse tipologie di intervento. . . . .	99

2.6.1.	Restauro e risanamento conservativo . . . . .	99
	— <i>Gli interventi di conservazione di cui all'art. 3-bis T.U.E.</i> . . . . .	102
2.6.2.	Interventi subordinati a permesso di costruire . . . . .	105
	2.6.2.1. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire . . . . .	107
	2.6.2.2. L'urbanizzazione dell'area come presupposto del permesso di costruire . . . . .	108
2.7.	I titoli edilizi . . . . .	108
2.7.1.	CIL (Comunicazione inizio lavori) e CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata). . . . .	108
	♦ <i>La nuova "CILA"</i> . . . . .	108
2.7.2.	SCIA . . . . .	111
	♦ <i>SCIA ordinaria e SCIA unica nella L. 124/2015 e nel D.Lgs. 126/2016.</i> . . . . .	112
	♦ <i>Applicabilità del regime della SCIA ordinaria alla materia edilizia</i> . . . . .	116
	— <i>SCIA ordinaria e SCIA edilizia</i> . . . . .	118
	— <i>Natura giuridica della SCIA edilizia.</i> . . . . .	119
	— <i>La SCIA edilizia nell'art. 22 del T.U.E.</i> . . . . .	120
	— <i>SCIA edilizia e Glossario unico delle attività edilizie libere (D.Lgs. 222/2016).</i> . . . . .	122
	♦ <i>Regime sanzionatorio</i> . . . . .	122
	♦ <i>Tutela del terzo e azione avverso il silenzio-inadempimento della P.A.</i> . . . . .	123
2.7.3.	SCIA alternativa al permesso di costruire (SuperSCIA) . . . . .	126
	♦ <i>Il procedimento.</i> . . . . .	128
	— <i>Il responsabile del procedimento.</i> . . . . .	131
	— <i>Il termine per l'inizio dei lavori</i> . . . . .	131
	— <i>La prova del titolo abilitante e l'attività istruttoria</i> . . . . .	132
	— <i>Poteri inibitori della P.A. e obbligo di comunicazione di avvio del procedimento</i> . . . . .	133
	— <i>La relazione del progettista.</i> . . . . .	136
	— <i>Conferenza di servizi</i> . . . . .	137
2.7.4.	La SCIA di agibilità . . . . .	138
	♦ <i>L'evoluzione della normativa sull'agibilità.</i> . . . . .	139
	♦ <i>Il nuovo procedimento.</i> . . . . .	141
	♦ <i>La vigilanza e il controllo della P.A.</i> . . . . .	142
	♦ <i>La menzione negli atti della agibilità del bene compravenduto.</i> . . . . .	145
	♦ <i>L'impugnazione della SCIA di agibilità</i> . . . . .	148
2.7.5.	Permesso di costruire . . . . .	149
	♦ <i>Carattere oneroso del permesso di costruire</i> . . . . .	150
	♦ <i>Ristrutturazione edilizia e permesso di costruire: le diverse tipologie di ristrutturazione.</i> . . . . .	151
	— <i>Ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso</i> . . . . .	154

	— <i>Permesso di costruire in deroga e ristrutturazione in base al Piano Casa</i> . . . . .	156
	◆ <i>Il procedimento per rilascio del permesso di costruire</i> . . . . .	157
2.8.	La Tabella A, Sez. II, del D.Lgs. 222 del 2016 con il regime amministrativo delle varie attività edilizie. . . . .	160

## Sezione Seconda

## IL REGIME DEI VINCOLI

2.9.	Il regime dei vincoli antisismici, storico-culturali e ambientali . . . . .	162
2.9.1.	Vincoli sismici. . . . .	162
2.9.2.	Tutela del patrimonio culturale e paesaggistico nel Codice dei beni culturali e del paesaggio . . . . .	165
2.9.2.1.	Tutela dei beni storico-culturali. . . . .	168
	◆ <i>Il Regolamento per l'alienazione degli immobili del demanio culturale (D.P.R. 283/2000)</i> . . . . .	168
	— <i>Alienabilità dei beni del demanio culturale</i> . . . . .	169
	— <i>Alienazione dei beni culturali del privato e prelazione</i> . . . . .	172
2.9.2.2.	I vincoli paesaggistici e ambientali . . . . .	172
	◆ <i>Il reato di violazione dei vincoli paesaggistici (art. 181 D.Lgs. 42/2014)</i> . . . . .	175
	◆ <i>Violazioni paesaggistiche e violazioni edilizie</i> . . . . .	178
	◆ <i>Le sanatorie ambientali</i> . . . . .	181
	— <i>Sanatoria paesaggistica ordinaria</i> . . . . .	182
	<i>Lavori in assenza o in difformità dalla autorizzazione paesaggistica</i> . . . . .	182
	<i>Impiego di materiali difformi</i> . . . . .	183
	<i>Lavori di manutenzione</i> . . . . .	183
	— <i>Sanatoria paesaggistica di condono per abusi anteriori al 30/09/2004</i> . . . . .	184
	◆ <i>Violazione dei vincoli relativi alle aree naturali protette (parchi e riserve naturali)</i> . . . . .	186
	◆ <i>Il reato di distruzione o deturpamento delle bellezze naturali (art. 734 c.p.)</i> . . . . .	188
	◆ <i>Tavole sugli interventi esclusi dalla autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato, a norma del D.P.R. 31/2017</i> . . . . .	189

## CAPITOLO 3

## ILLECITI EDILIZI, VIGILANZA, SANZIONI E SANATORIE

## Sezione Prima

## ILLECITI EDILIZI, VIGILANZA E SANZIONI

3.1.	Gli illeciti penali previsti dal T.U.E. . . . .	191
------	---	-----

3.1.1.	Inosservanza delle modalità esecutive e di altre norme e prescrizioni (art. 44, lettera <i>a</i> ), T.U. edilizia) . . . . .	192
	— <i>Inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV del T.U.</i> . . . . .	193
3.1.2.	Assenza e difformità totale dal permesso di costruire (art. 44, lettera <i>b</i> ), T.U.E.) . . . . .	196
3.1.2.1.	Assenza e illegittimità del permesso di costruire . . .	197
	— <i>Permesso di costruire e autorizzazione “provvisoria” o “in precario”</i> . . . . .	198
	— <i>Permesso di costruire e prosecuzione di lavori sospesi.</i>	199
	— <i>Illegittimità del permesso di costruire</i> . . . . .	200
3.1.2.2.	Difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziali . . . . .	203
	— <i>Difformità totale e difformità parziale</i> . . . . .	203
	— <i>Difformità totale e variazioni essenziali</i> . . . . .	205
3.1.3.	Lottizzazione abusiva (art. 44, lettera <i>c</i> ) T.U. edilizia) . . . . .	206
3.1.3.1.	Lottizzazione abusiva negoziale, materiale e mista . .	207
	— <i>Lottizzazione abusiva negoziale</i> . . . . .	208
	— <i>Lottizzazione abusiva materiale</i> . . . . .	211
	— <i>Lottizzazione abusiva mista</i> . . . . .	211
3.1.3.2.	Consumazione e permanenza del reato . . . . .	212
3.1.3.3.	Condotte sanzionate e concorso di reati . . . . .	214
3.1.3.4.	I profili soggettivi del dolo e della colpa . . . . .	215
3.1.3.5.	Il concorso di persone . . . . .	216
	— <i>Venditore e acquirente dei lotti</i> . . . . .	217
	— <i>Notaio e funzionario pubblico</i> . . . . .	218
3.1.3.6.	Fattispecie di lottizzazione abusiva . . . . .	219
	♦ <i>Lottizzazione abusiva in aree parzialmente urbanizzate.</i>	219
	♦ <i>Lottizzazione abusiva per illegittimità del titolo abilitativo</i> . . . . .	220
	♦ <i>Lottizzazione abusiva e mutamento di destinazione d'uso</i> . . . . .	221
	♦ <i>Lottizzazione abusiva per difformità totale dal titolo abilitativo</i> . . . . .	222
3.1.3.7.	La confisca dei terreni abusivamente lottizzati . . . .	222
	— <i>Confisca amministrativa e confisca giudiziale</i> . . . .	222
	— <i>Confisca giudiziale e cause estintive del reato (pronuncia CEDU 30 agosto 2007)</i> . . . . .	224
	— <i>Confisca e giudicato penale</i> . . . . .	226
3.1.3.8.	Lottizzazione abusiva e condono . . . . .	229
3.1.4.	Reati edilizi in zone sottoposte a vincolo (art. 44, lettera <i>c</i> ), T.U. edilizia) . . . . .	230
	— <i>Concorso formale tra reati edilizi in zona vincolata e reati ambientali</i> . . . . .	231

	— <i>La spontanea riduzione in pristino nei reati edilizi in zona vincolata e nei reati ambientali</i> . . . . .	235
3.2.	Gli illeciti amministrativi nel T.U.E. . . . .	236
3.2.1.	Tipologie di illeciti e sanzioni amministrative . . . . .	236
3.2.1.1.	Illeciti conseguenti all'annullamento del permesso edilizio . . . . .	237
3.2.1.2.	Ristrutturazione abusiva per assenza o totale difformità dal titolo edilizio . . . . .	239
	— <i>Ristrutturazione abusiva per difformità parziale</i> . . . . .	241
3.2.1.3.	Lottizzazione abusiva e sanzioni amministrative . . . . .	243
3.3.	Vigilanza sulla attività edilizia e procedimento sanzionatorio . . . . .	245
3.3.1.	La vigilanza sull'attività edilizia . . . . .	245
	◆ <i>Demolizione e ripristino</i> . . . . .	247
	◆ <i>Sospensione dei lavori</i> . . . . .	247
	◆ <i>Obblighi degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria</i> . . . . .	248
	◆ <i>Gli accertamenti della P.G.</i> . . . . .	249
	◆ <i>Gli accertamenti della PA</i> . . . . .	252
	◆ <i>Le responsabilità penali per omessa vigilanza</i> . . . . .	253
	◆ <i>Intervento sostitutivo della Regione in sede di vigilanza</i> . . . . .	255
3.3.2.	Il procedimento per l'irrogazione comunale delle sanzioni . . . . .	256
	◆ <i>I soggetti passivi delle sanzioni</i> . . . . .	256
	◆ <i>L'ingiunzione di demolire</i> . . . . .	258
	◆ <i>L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale</i> . . . . .	260
	— <i>Demolizione o conservazione dell'opera acquisita</i> . . . . .	263
	— <i>L'acquisizione gratuita delle opere eseguite su terreni sottoposti a vincoli</i> . . . . .	265
	◆ <i>Pagamento delle sanzioni pecuniarie e permesso in sanatoria</i> . . . . .	266
3.3.3.	L'ordine giudiziale di demolizione all'esito del processo penale. . . . .	266
	◆ <i>Ordine di demolizione, sospensione condizionale della pena e affidamento in prova ai servizi sociali</i> . . . . .	268
	◆ <i>Natura dell'ordine giudiziale di demolizione</i> . . . . .	270
	◆ <i>Rimedi contro l'omesso ordine giudiziale di demolizione</i> . . . . .	271

## Sezione Seconda

### SANATORIA ORDINARIA E SANATORIA DI CONDONO

3.4.	La sanatoria ordinaria . . . . .	271
	◆ <i>La disciplina della sanatoria di conformità nella L. 47/1985</i> . . . . .	273
	◆ <i>La disciplina della sanatoria ordinaria di conformità nel T.U.E.</i> . . . . .	274
3.4.1.	Sanabilità e insanabilità delle opere abusive. . . . .	277
	— <i>Insanabilità delle opere eseguite in base a permesso di costruire in deroga</i> . . . . .	278
	— <i>Inammissibilità della sanatoria "parziale" o subordinata</i> . . . . .	279
	— <i>Sanabilità degli interventi abusivi soggetti a SCIA</i> . . . . .	280

—	<i>Sanatoria degli interventi abusivi soggetti a CILA</i> . . . . .	281
—	<i>Sanatoria e indice di tolleranza del 5%</i> . . . . .	282
3.4.2.	I presupposti dell'accertamento di conformità . . . . .	282
◆	<i>La doppia conformità</i> . . . . .	286
◆	<i>Il pagamento dell'oblazione</i> . . . . .	288
3.4.3.	Il procedimento amministrativo di sanatoria . . . . .	289
3.4.4.	Soggetti legittimati a richiedere la sanatoria . . . . .	290
—	<i>Il proprietario dell'immobile</i> . . . . .	291
—	<i>Il responsabile dell'abuso</i> . . . . .	292
3.5.	Il condono edilizio . . . . .	293
3.5.1.	I condoni edilizi dal 1985 al 2003 . . . . .	294
3.5.2.	Il condono edilizio del 2003 . . . . .	297
◆	<i>L'incostituzionalità dell'art. 32, L. 326/2003</i> . . . . .	298
◆	<i>La domanda</i> . . . . .	299
◆	<i>Limiti oggettivi di condonabilità nel condono del 2003</i> . . . . .	300
◆	<i>Ultimazione delle opere</i> . . . . .	304
◆	<i>I casi di esclusione dal condono per vincoli di inedificabilità</i> . . . . .	306
◆	<i>Silenzo-assenso e provvedimento finale di diniego</i> . . . . .	306
◆	<i>Gli effetti della sanatoria di condono</i> . . . . .	308
◆	<i>Gli effetti del condono sui procedimenti amministrativi e giurisdizionali</i> . . . . .	310

## Parte Seconda

### RUOLO E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

#### CAPITOLO 4

#### OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

4.1.	Il ruolo e la funzione pubblica del Notaio . . . . .	313
◆	<i>Funzione pubblica del notaio nella disciplina normativa</i> . . . . .	314
◆	<i>Vigilanza pubblica sull'attività del Notaio</i> . . . . .	315
4.2.	Il Notaio come pubblico funzionario e come professionista . . . . .	316
4.2.1.	Il contratto d'opera notarile come contratto atipico . . . . .	319
4.3.	Funzioni di adeguamento, di controllo della legalità e di certificazione . . . . .	322
4.3.1.	Funzione di adeguamento (art. 47 L.N.) . . . . .	324
—	<i>Funzione di adeguamento e direzione personale dell'atto</i> . . . . .	328
—	<i>Funzione di adeguamento e scrittura privata autenticata</i> . . . . .	332
—	<i>Casistica</i> . . . . .	334
4.3.2.	Funzione di controllo della legalità (art. 284 L.N.) . . . . .	336

4.3.3.	Funzione di certificazione: atto pubblico e scrittura privata autenticata . . . . .	337
4.3.3.1.	La funzione di pubblica certificazione (art. 1 L.N.) . . . . .	337
4.3.3.2.	L'atto pubblico . . . . .	338
	♦ <i>L'efficacia probatoria privilegiata dell'atto pubblico</i> . . . . .	339
	♦ <i>L'efficacia probatoria degli allegati all'atto pubblico</i> . . . . .	340
	♦ <i>L'efficacia delle condizioni generali di contratto e delle clausole onerose o vessatorie nell'atto pubblico</i> . . . . .	342
	♦ <i>L'efficacia delle clausole di stile e dei formulari notarili nell'atto pubblico</i> . . . . .	346
4.3.3.3.	La scrittura privata autenticata . . . . .	349
	♦ <i>Scrittura privata autenticata e atto pubblico</i> . . . . .	350
4.4.	Obblighi di custodia degli atti e dei repertori . . . . .	355
4.5.	Le responsabilità del Notaio . . . . .	357
4.5.1.	Responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del Notaio . . . . .	357
4.5.2.	Responsabilità per violazione degli obblighi di informazione e consulenza . . . . .	363
4.5.3.	Responsabilità per violazione della disciplina urbanistico-edilizia nei trasferimenti immobiliari . . . . .	366
4.5.4.	Responsabilità per omessa verifica dell'agibilità dei locali nei trasferimenti immobiliari. . . . .	370
4.5.5.	Responsabilità per omesso esame delle visure ipocatastali e di altri registri pubblici . . . . .	373
4.5.6.	Responsabilità penale. . . . .	379
	♦ <i>Il reato di falso ideologico</i> . . . . .	379
	♦ <i>Falsa attestazione della certezza in ordine all'identità personale delle parti</i> . . . . .	380
	♦ <i>Falsa attestazione del notaio in ordine a fatti o atti giuridici avvenuti in sua presenza</i> . . . . .	382
	♦ <i>Falsa attestazione della data (e del luogo) di stipula dell'atto pubblico</i> . . . . .	387
	♦ <i>Falsità materiale commessa dal Notaio in atti pubblici</i> . . . . .	387
	♦ <i>Falsità materiale commessa dal Notaio nelle copie autentiche di atti pubblici e privati e negli attestati del contenuto degli atti</i> . . . . .	388
	♦ <i>Falsità ideologica commessa dal Notaio in certificati o in autorizzazioni amministrative</i> . . . . .	390
	♦ <i>Omessa denuncia di reato</i> . . . . .	391
	♦ <i>Responsabilità penale del Notaio per redazione di atti relativi a costruzioni o lottizzazioni abusive</i> . . . . .	393
	♦ <i>Responsabilità penale per omissione di atti d'ufficio</i> . . . . .	400
4.6.	Il codice deontologico e la responsabilità disciplinare . . . . .	401
	♦ <i>Il codice deontologico</i> . . . . .	401
	♦ <i>Atti vietati e violazione degli obblighi relativi al controllo di legalità</i> . . . . .	402
	— <i>Clausole compromissorie negli statuti societari</i> . . . . .	404
	— <i>Stipula di convenzioni matrimoniali</i> . . . . .	406



— <i>Altre fattispecie</i> . . . . .	408
◆ <i>Atti vietati e violazione degli obblighi di imparzialità</i> . . . . .	412
◆ <i>Atti vietati e violazione delle nullità di protezione</i> . . . . .	415
4.7. La responsabilità fiscale . . . . .	418

## CAPITOLO 5

TRASFERIMENTI NULLI PER CONTRARIETÀ  
ALLE NORME IMPERATIVE DEL T.U.E.

5.1. La nullità dei trasferimenti immobiliari abusivi nel T.U.E. . . . .	419
◆ <i>La nullità degli atti tra vivi di trasferimento di fabbricati abusivi</i> . . . . .	424
◆ <i>La nullità degli atti tra vivi di lottizzazione abusiva di terreni</i> . . . . .	427
◆ <i>Nullità sostanziale e nullità formale degli atti di trasferimento</i> . . . . .	429
— <i>La posizione della giurisprudenza e della dottrina</i> . . . . .	430
5.2. Nullità civilistiche, nullità urbanistico-edilizie e risarcimento danni . . . . .	435
◆ <i>Nullità civilistiche</i> . . . . .	436
◆ <i>Nullità urbanistico-edilizie</i> . . . . .	436
◆ <i>Nullità e risarcimento danni</i> . . . . .	437
5.3. Nullità dei trasferimenti di fabbricati abusivi . . . . .	438
5.3.1. Requisiti di validità degli atti tra vivi di trasferimento di fabbricati. . . . .	438
5.3.1.1. Le menzioni e le allegazioni obbligatorie . . . . .	438
— <i>Incidenza dei vincoli di tutela sulla commerciabilità dei fabbricati</i> . . . . .	443
— <i>La menzione della vicenda costruttiva originaria</i> . . . . .	445
— <i>La menzione degli interventi edilizi successivi alla costruzione: la ristrutturazione</i> . . . . .	447
<i>Ristrutturazione maggiore</i> . . . . .	448
<i>Ristrutturazione minore</i> . . . . .	449
<i>Interventi non ristrutturativi sull'esistente</i> . . . . .	449
5.3.1.2. La conferma/convalida sanatoria dell'atto nullo . . . . .	452
5.3.2. Nullità <i>ex art. 46 T.U.E.</i> e fattispecie di atti tra vivi di trasferimento di fabbricati. . . . .	456
◆ <i>Vendita con riserva della proprietà</i> . . . . .	456
◆ <i>Costituzione di fondo patrimoniale</i> . . . . .	456
◆ <i>Vendita di cosa altrui</i> . . . . .	457
◆ <i>Separazione consensuale omologata</i> . . . . .	457
◆ <i>Fusione di società</i> . . . . .	457
◆ <i>Diritti reali di garanzia o di servitù</i> . . . . .	458
5.3.2.1. La questione dell'applicabilità dell'art. 46 T.U.E. al preliminare e tutela del promissario acquirente . . . . .	458
5.3.2.2. Rent to buy e intervento del Notaio . . . . .	463
5.3.2.3. Nullità e divisione ereditaria . . . . .	466

5.3.2.4.	Nullità dell'atto e diritti di garanzia o di servitù . . .	467
5.3.2.5.	Sanabilità e insanabilità dell'abuso nelle procedure esecutive immobiliari . . . . .	468
	— <i>Avviso di vendita all'asta e status edilizio-urbani-</i> <i>stico dell'immobile pignorato.</i> . . . . .	470
	— <i>Avviso di vendita all'asta e insanabilità dell'abuso.</i>	470
5.4.	La nullità dei trasferimenti di terreni abusivamente lottizzati . . . . .	472
5.4.1.	Convenzioni urbanistiche e convenzione di lottizzazione . . . . .	476
5.4.2.	Lottizzazione abusiva negoziale, materiale e mista . . . . .	477
5.4.3.	Certificato di destinazione urbanistica (CDU) e dichiarazione dell'alienante o dei condidenti . . . . .	479
	♦ <i>L'acquisizione del CDU nella espropriazione forzata immo-</i> <i>biliare.</i> . . . . .	481
	♦ <i>Mancata allegazione del CDU e convalida dell'atto nullo</i> . . .	484
5.4.4.	Lottizzazione abusiva e confisca dei terreni abusivamente lottizzati . . . . .	486
5.4.5.	Lottizzazione abusiva e mutamento della destinazione alberghiera . . . . .	486
5.5.	Nullità degli atti e obblighi del Notaio . . . . .	490
5.5.1.	Nullità degli atti di trasferimento e responsabilità disciplinare del Notaio . . . . .	491
	♦ <i>Solo gli atti viziati da nullità assoluta sono vietati (Cass.</i> <i>1128/1997)</i> . . . . .	491
	♦ <i>Nullità e annullabilità degli atti vietati</i> . . . . .	495
	♦ <i>Nullità assoluta, nullità relativa e nullità parziale degli atti</i> <i>vietati.</i> . . . . .	497
	♦ <i>Le nullità degli atti notarili a norma dell'art. 58 L.N.</i> . . . . .	500
	♦ <i>L'annullabilità ed inefficacia degli atti notarili ex artt. 137, 138,</i> <i>139 e 142 L.N.</i> . . . . .	502
	♦ <i>L'inefficacia degli atti notarili a norma dell'art. 54, Regola-</i> <i>mento Notarile</i> . . . . .	503

## CAPITOLO 6

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NULLI PER  
CONTRARIETÀ AD ALTRE NORMATIVE  
EDILIZIE IMPERATIVE

6.1.	La nullità per violazione dell'obbligo di indicare i dati catastali negli atti notarili di trasferimento . . . . .	505
	♦ <i>Fabbricati esistenti e unità immobiliari urbane</i> . . . . .	506
	— <i>Atti compresi e atti esclusi dall'obbligo di cui all'art. 19, comma 14 e</i> <i>seguenti del D.L. 78/2010</i> . . . . .	509
	♦ <i>Contenuto dell'obbligo di indicare i dati catastali e soggetti legittimati</i> <i>alla dichiarazione</i> . . . . .	513

6.1.1.	La conferma dell'atto nullo per violazione dell'obbligo di indicare i dati catastali . . . . .	514
	— <i>Presupposti e disciplina dell'atto di conferma</i> . . . . .	515
	— <i>Mancato riferimento alle planimetrie depositate</i> . . . . .	515
	— <i>Conformità allo stato di fatto</i> . . . . .	516
	— <i>Dichiarazione del tecnico abilitato</i> . . . . .	517
	— <i>Conferma dell'atto nullo per mancata identificazione dei dati catastali e per mancata conformità allo stato di fatto</i> . . . . .	517
	— <i>Erroneità o falsità della dichiarazione di conformità</i> . . . . .	520
	— <i>Forma e pubblicità dell'atto di conferma</i> . . . . .	521
6.1.2.	Nullità degli atti per violazione della disciplina catastale e responsabilità del Notaio. . . . .	525
	— <i>Natura della nullità degli atti di trasferimento tra vivi in mancanza delle menzioni catastali</i> . . . . .	525
	— <i>Conferma dei dati catastali e responsabilità disciplinare del Notaio</i> . . . . .	527
6.2.	Trasferimenti immobiliari nulli per violazione delle normative sui parcheggi pertinenziali obbligatori . . . . .	528
	◆ <i>Regime della legge urbanistica (art. 41-sexies Legge Urbanistica 1150/1942)</i> . . . . .	528
	◆ <i>Regime della L. 122/1989 (c.d. legge Tognoli): nullità dei trasferimenti di parcheggi pertinenziali obbligatori e ruolo del Notaio</i> . . . . .	533
	— <i>Nullità dei trasferimenti di parcheggi pertinenziali</i> . . . . .	534
	— <i>Ruolo del Notaio</i> . . . . .	536
	◆ <i>Regime della L. 246/2005</i> . . . . .	538
	◆ <i>Regime del D.L. 5/2012 (c.d. decreto Sviluppo)</i> . . . . .	542
6.3.	Trasferimenti nulli per violazione della normativa sull'alienazione degli immobili in costruzione . . . . .	544
6.3.1.	La disciplina del D.Lgs. 122/2005 . . . . .	544
6.3.1.1.	Il regime del D.Lgs. 122/2005 prima del D.Lgs. 14/2019. . . . .	544
	◆ <i>I soggetti destinatari della normativa</i> . . . . .	546
	— <i>Promissario acquirente</i> . . . . .	546
	— <i>Promittente venditore</i> . . . . .	548
	◆ <i>Oggetto del promesso trasferimento</i> . . . . .	548
	◆ <i>Contenuto del contratto preliminare</i> . . . . .	549
	◆ <i>Il frazionamento del mutuo fondiario relativo agli immobili in costruzione</i> . . . . .	557
	◆ <i>Il Fondo di solidarietà per gli acquirenti degli immobili in costruzione</i> . . . . .	559
	◆ <i>Fattispecie di vendita di immobili in costruzione</i> . . . . .	560
	— <i>La vendita al rustico</i> . . . . .	560
	— <i>La vendita prima della richiesta del permesso di costruire</i> . . . . .	561
	— <i>Le sanzioni civilistiche per l'inosservanza dell'art. 6 del D.Lgs. 122/2005</i> . . . . .	562
	◆ <i>Ruolo e responsabilità del notaio</i> . . . . .	564

6.3.2.	Le modifiche del D.Lgs. 122/2005 ad opera del D.Lgs. 14/2019. . . . .	565
6.3.2.1.	Il novellato art. 6 del D.Lgs. 122/2005 . . . . .	566
6.3.2.2.	L'obbligo dell'atto notarile . . . . .	568
6.3.2.3.	La nuova fideiussione . . . . .	571
6.3.2.4.	La nuova disciplina della polizza assicurativa . . . . .	577
6.4.	Trasferimenti nulli per violazione delle normative sull'edilizia residenziale pubblica (ERP) . . . . .	580
	◆ <i>Edilizia sovvenzionata</i> . . . . .	581
	◆ <i>Edilizia convenzionata</i> . . . . .	583
	◆ <i>Edilizia agevolata</i> . . . . .	584

## APPENDICE

A)	Regolamento edilizio-tipo - Accordo Conferenza Stato/Regioni del 20 ottobre 2016, in forza dell'art. 8, comma 6, della L. 131/2003 . . . . .	587
	— Allegato 1, "Schema di regolamento edilizio tipo" . . . . .	592
	— Allegato A, "Quadro delle definizioni uniformi" . . . . .	598
	— Allegato B, "Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia" . . . . .	600
	— Allegato 2, "Accordo concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1- <i>sexies</i> del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380" . . . . .	610
B)	Glossario della edilizia libera (allegato 1 al D.M. 153108/2018) . . . . .	611
C)	Tavole degli interventi esclusi dalla autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato . . . . .	621
	— Allegato 1 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola degli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica . . . . .	621
	— Allegato 2 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola degli interventi e opere di lieve entità assoggettati a procedimento autorizzatorio semplificato . . . . .	627
	— Allegato 3 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola di sintesi dei titoli edilizi e nullaosta paesaggistici in materia di barriere architettoniche, pannelli solari e interventi sugli spazi esterni . . . . .	633