


LA COMMERCIALIZABILITA' DI UN IMMOBILE IRREGOLARE

Notaio
ANDREA GANELLI

LEGGE
PONTE
(L. 765/1967)

LEGISLATORE →
obiettivo: contrastare
l'abusivismo edilizio



NOTAIO →
obbligo: menzionare i
titoli edilizi ed
urbanistici, in mancanza
dei quali l'atto è nullo

NULLITA'

FORMALE, se
immobile in corso di
regolarizzazione →
mancanza degli
estremi del titolo

SOSTANZIALE, se
immobile irregolare
→ difformità tra
costruzione e titolo

IMMOBILI
IRREGOLARI

INCOMMERCIALIZABILITA'

NULLITA' ASSOLUTA

LO «STATO LEGITTIMO» DELL'IMMOBILE

è quello stabilito dal:

- titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa

oppure

- titolo rilasciato o assentito che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare

ABUSI

- MAGGIORI

- MINORI

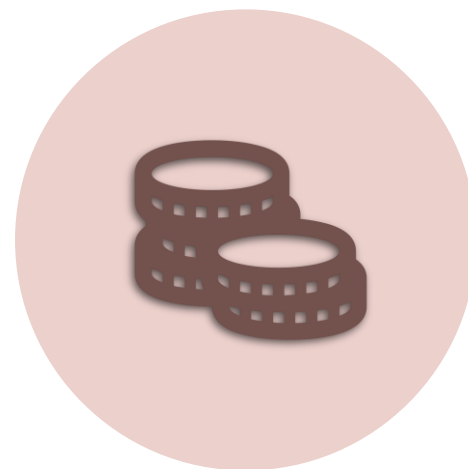
ART. 31 TUE



«**ABUSO MAGGIORE**» PER
MANCANZA DEL TITOLO ABILITATIVO O
TOTALE DIFFORMITA' DALLO STESSO

DEMOLIZIONE

ART. 32 TUE



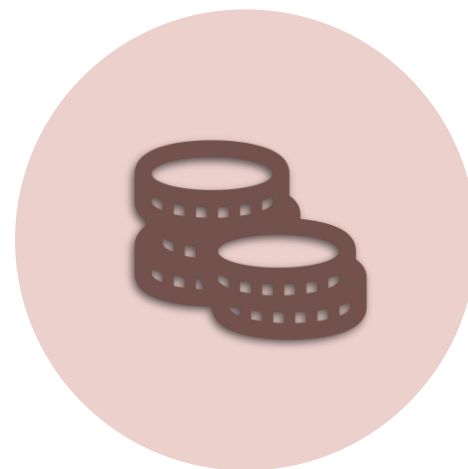
«**ABUSO MINORE**» PER
«VARIAZIONI ESSENZIALI» DAL
TITOLO ABILITATIVO

SANZIONE PECUNIARIA
AMMINISTRATIVA

ART. 34 TUE



«**ABUSO MINORE**» PER
PARZIALE DIFFORMITA' DAL
TITOLO ABILITATIVO



SANZIONE PECUNIARIA
AMMINISTRATIVA

ART. 34 - TER TUE

- «ABUSO MINORE» per parziale difformità dal **titolo diverso da:**
 - permesso di costruire di cui all'art. 34 TUE
 - SCIA di cui all'art. 23 TUE
 - SCIA di cui agli artt. 22 et 37 TUE
 - tolleranze di cui all'art. 34-bis TUE

TOLLERANZE

- COSTRUTTIVE

- ESECUTIVE

ART. 34 - BIS

COMMA 1 TUE

- **TOLLERANZE COSTRUTTIVE** per il mancato rispetto di:
 - altezza;
 - distacchi;
 - cubatura;
 - superficie coperta;
 - ogni altro parametro delle singole unità immobiliari.

ART. 34 - BIS

COMMA 2 TUE

- **TOLLERANZE ESECUTIVE** per:
 - irregolarità geometriche;
 - modifiche alle forniture degli edifici di minima entità;
 - diversa collocazione di impianti e opere interne;
 - minore dimensionamento dell'edificio;
 - ecc...

SANATORIE

- ART. 36 TUE

- ART. 36 - BIS TUE

-
- Tipi di procedimenti in sanatoria a regime per accertare la conformità
 - **Art. 36 TUE**, se
 - **ASSENZA DI TITOLO**, mancanza del permesso/SCIA alternativa
oppure
 - **TOTALE DIFFORMITA'** con permesso/SCIA alternativa
 - **Art. 36-bis TUE**, se
 - **PARZIALE DIFFORMITA'** con permesso/SCIA alternativa
oppure
 - mancanza della SCIA semplice
oppure
 - **VARIAZIONI ESSENZIALI**

NB

Sanatoria a regime

- abuso edilizio = mancanza del titolo/diformità con questo
- sostanziale conformità dell'opera

Sanatoria *in itinere*

- “condono” = procedimento straordinario
- non conformità con le prescrizioni urbanistiche

ART. 36 TUE

- **ABUSI MAGGIORI**
- «Doppia conformità» = conformità alla normativa urbanistica ed edilizia vigente al momento della realizzazione e al momento dell'istanza
- **PROCEDIMENTO** per il rilascio del provvedimento:
 - richiesta di concessione in sanatoria e istanza di accertamento di conformità
 - → ACCOGLIMENTO
 - pagamento dell'oblazione
 - rilascio del provvedimento in sanatoria
 - → RIGETTO
 - provvedimento/silenzio-rigetto dopo 60 gg
 - ordinanza di demolizione

ART. 36 - BIS TUE

- **ABUSI MINORI**
- «Doppia conformità semplificata» o «conformità asimmetrica»
 - conformità alla normativa urbanistica al momento dell'istanza
 - conformità alla normativa edilizia al momento della realizzazione
- **PROCEDIMENTO** per il rilascio del provvedimento:
 - richiesta di concessione in sanatoria e istanza di accertamento di conformità
 - pagamento dell'oblazione
 - rilascio del provvedimento in sanatoria/silenzio-assenso dopo 60 gg

CASS. CIV. – SEZ. UNITE – SENTENZA 8230/2019

- Menzione urbanistica in atto a pena di nullità
- Urbanistica resa su dichiarazione di parte:
 - VERIDICA = vera
 - REALE = non mendace
 - RIFERIBILE all'immobile oggetto dell'atto

NB

Il **NOTAIO** risponde
della menzione
dell'urbanistica

- mancanza urbanistica
→ nullità atto

La **PARTE** risponde
della conformità
dell'urbanistica

- non conformità →
sanzioni
amministrative e civili

RELAZIONE DI
REGOLARITA'
EDILIZIA

Garantisce la regolarità edilizia,
urbanistica e catastale


Assicura la conformità alle diverse
normative

Riduce le possibili controversie tra le parti

Permette di godere di agevolazioni fiscali
(es. Superbonus, Sismabonus, ecc...)

Notaio ANDREA GANELLI

Notai GANELLI – INSABELLA – VADALA' - ROSSO

 +39 011.5061611

 andrea.ganelli@ganellieassociati.it

 C.so G. Ferraris, 73 - 10128 Torino
Piazza Galimberti, 1 – 12100 Cuneo (ufficio secondario)