

Fondazione Forense Bolognese

**La compravendita dei fabbricati e
la disciplina urbanistica ed edilizia**

Bologna, 15 ottobre 2014

Avv. Giancarlo Mengoli

Avv. Domenico Lavermicocca

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

A) La nullità con incommerciabilità dei fabbricati

- **Natura ontologica o normativa specifica**
- **Evoluzione della disciplina**
 - disciplina previgente: art. 15 della L.n. 10/1977, artt.li 17, 40, 41 della L.n. 47/1985
 - legislazione attuale: art. 46 del T.U.Edil. (ex art. 17 L.n. 47/1985) e art.li 40 e 41 della L.n. 47/1985
- **La compravendita dei fabbricati realizzati**
 - prima della L.n. 765/1967 (cd. Legge-ponte) in vigore dal 1.9.1967
 - prima della legge n. 47/1985 (art. 40 e 41 L. n. 47/1985)
 - dopo la legge n. 47/1985 ed oggi (art 46 T.U.Edil., ex art. 17 L.n. 47/1985).
- **I beni soggetti**
 - il concetto di edificio
- **La forma corretta dell'atto**
 - la menzione del titolo (art. 46 del T.U.Edil.)
 - gli estremi catastali (art. 19, D.L. n. 78/2010, conv. in L. n. 122/2010)
 - la convalida successiva (art. 46 del T.U.Edil.)
- **La nullità dell'atto**
 - nullità assoluta o relativa
 - formale e sostanziale

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

B) La nullità della compravendita di parcheggi

• 1) Nuove costruzioni

- I parcheggi pertinenziali privati (art. 41 sexies L.U.)
- Il rapporto di pertinenzialità e la giurisprudenza
- La disciplina vigente: la legge n. 246/2005. Cade il vincolo di pertinenza
- L'interpretazione della Cassazione : non retroattività della legge (sentenza 24.2.2006 n. 4264).

2) La legge n.122/1989 (L. Tognoli)

- **a) art. 9, comma 5:** *parcheggi in aree pertinenziali e al piano terra di edifici privati esistenti.* Spazi parcheggio non separabili dall'immobile fino al D.L.n. 5/2012. Dopo il D.L. n. 5/2012 vendibili separatamente ma con vincolo di destinazione a parcheggio, anche a servizio di altra unità.
- **b) art. 9 comma 4°:** *parcheggi in aree comunali in diritto di superficie.* Il vincolo di pertinenza a favore di immobili privati può, ferma la destinazione a parcheggio, essere risolto col consenso preventivo o successivo del Comune. (art. 5 del D.L. n. 5/2012)

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

PARCHEGGI

A) PARCHEGGI PERTINENZIALI A NUOVI EDIFICI

Art. 41 quinquies L.U. - pertinenze ex art. 817-818 c.c.

- 1) Prima fase: secondo la giurisprudenza vincolo assoluto**
- 2) Si chiarisce che il parcheggio va comunque pagato a parte**
- 3) La L.n. 246/2005 abroga il vincolo**
- 4) La giurisprudenza dichiara la legge non è retroattiva**

B) PARCHEGGI PERTINENZIALI A EDIFICI ESISTENTI

(L. n. 122/1989 – L. Tognoli) art. 9, c.1 e c. 5

Parcheggi da realizzare anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, nel piano terreno e nel sottosuolo dell'area di pertinenza. Il vincolo pertinenziale è modificabile solo per passaggio di proprietà a pertinenza di diverso appartamento.

C) PARCHEGGI PRIVATI SU SPAZI PUBBLICI

Legge n. 122/1989, art. 9, comma 4

Il vincolo pertinenziale può essere sciolto

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

C) L'irregolarità ed i suoi effetti

- **La definizione delle irregolarità**
- **Gli effetti dell'irregolarità. Le sanzioni**
 - tipologia delle sanzioni. Le irregolarità totali.
 - le irregolarità parziali.
 - l'applicazione delle sanzioni nel tempo. La prescrizione
 - trasmissibilità e realtà
 - estinzione del potere sanzionatorio e delle sanzioni. Il ravvedimento operoso.
 - (le sanatorie) (art. 100 del RUE di Bologna)

CONSEGUENZE CONTRATTUALI DELL'IRREGOLARITA' URBANISTICA

ART. C.C.	VIZIO	RISOLUZIONE CONTRATTO	RIDUZIONE PREZZO	RISARCIMENTO DANNI
1489 oneri non apparenti	irregolarità giuridiche che ne diminuiscono il libero godimento	SI	SI	SI
1490 - 1494 vizi della cosa	vizi fisici che: a) rendono inidonea la cosa all'uso cui è destinata (aliud pro alio) b) diminuiscono il valore in modo apprezzabile	SI se non esclusa dagli usi	SI alternativa	SI
1497 mancanza di qualità	mancanza di qualità essenziali o promesse superiori alla tollerabilità (usi)	SI, per inadempimento ma decadenza art. 1495 c.c.		SI
1483 - 1484 evizione totale o parziale				SI

La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

D) L'anormalità dei fabbricati

- **La morfologia giuridica urbanistica dei fabbricati**
 - La fonte di conoscenza. Lo strumento generale . Il piano strutturale ed i piani operativi. Le convenzioni
 - la potenzialità edificatoria e gli interventi ammissibili,
 - la destinazione d'uso e la sua variabilità
- **I vincoli speciali.**
 - La conoscibilità dei vincoli. La trascrizione. Il recepimento nello strumento generale.

E) Azioni a tutela

- oneri non apparenti
- mancanza di qualità
- *aliud pro alio*
- l'evizione come azione derivante alla sanzione demolitiva