

**Fondazione forense di Bologna**

**La compravendita immobiliare e  
la disciplina urbanistica ed  
edilizia degli immobili**

**Avv. Giancarlo Mengoli**

**Avv. Domenico Lavermicocca**

**La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

**1. INTRODUZIONE E PREMESSA GENERALE**

**L'irregolarità dei fabbricati**

**2. LA NULLITA' NELLA COMPRAVENDITA**

**a) dei fabbricati**

**la compravendita ed il titolo edilizio (Art. 40 L.n. 47/1985; Art. 46 T.U.ED.)**

**b) dei terreni**

**- la lottizzazione abusiva (Art. 30 T.U.ED.)**

**- Casistica: il cambio d'uso senza opere e la lottizzazione abusiva**

**c) i parcheggi**

**- Le tre tipologie (art. 41 sexies L.U; art. 9 della L.n. 122/1989)**

**- Il rapporto di pertinenzialità e la vendita**

**- La disciplina vigente: la legge n. 246/2005**

**L'interpretazione della Cassazione /contenuto**

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

## **3. L'IRREGOLARITA' DEI FABBRICATI**

### **a) L'irregolarità ed i suoi effetti**

**La definizione delle irregolarità**

**Le sanzioni**

- applicazione nel tempo
- trasmissibilità e la realtà
- estinzione del potere sanzionatorio e delle sanzioni (le sanatorie)

(art. 100, commi 6 e 7 del RUE di Bologna)

### **b) L'agibilità igienico – tecnica**

- dall'abitabilità alla agibilità: evoluzione dell'istituto
- Il riferimento dei requisiti
- gli effetti amministrativi della mancanza di certificato.
- il procedimento

**I presupposti per il rilascio dell'agibilità**

- la certificazione energetica specifica e la deroga alla distanze
- la disciplina sugli impianti
- la disciplina sull'acustica

# **La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia**

## **c) Azioni a tutela**

- oneri non apparenti (art. 1489 c.c.)
- i vizi della cosa (art. 1490 -1492 c.c.)
- mancanza di qualità (art. 1497 c.c.)
- *aliud pro alio* (art. 1453 c.c.)
- l'evizione come azione derivante alla sanzione demolitiva (art. 1483 – 1484 c.c.)

## **4. LA PRESTAZIONE NELLA COMPRAVENDITA DI TERRENI**

Evoluzione del concetto di terreno edificabile

L'edificabilità diretta

Il diritto di edificare come bene vendibile separatamente

- la perequazione attuativa (PSC di Bologna)
- il diritto compensatorio espropriativo
- la perequazione espropriativa e il diritto "in aria": Il terreno di atterraggio e la compensazione di accoglienza
- la cessione di cubatura

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Articolo 40 L.n. 47/1985 *Mancata presentazione dell'istanza (1).*

.... Omissis..

Gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo. Per gli edifici di proprietà comunale, in luogo degli estremi della licenza edilizia o della concessione di edificare, possono essere prodotti quelli della deliberazione con la quale il progetto è stato approvato o l'opera autorizzata (3).

Se la mancanza delle dichiarazioni o dei documenti, rispettivamente da indicarsi o da allegarsi, non sia dipesa dall'insussistenza della licenza o della concessione o dalla inesistenza della domanda di concessione in sanatoria al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, ovvero dal fatto che la costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa o al quale siano allegate la dichiarazione sostitutiva di atto notorio o la copia della domanda indicate al comma precedente (4).

Si applica in ogni caso il disposto del terzo comma dell'articolo 17 e del primo comma dell'art. 21 (5).

Le nullità di cui al secondo comma del presente articolo non si applicano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali o concorsuali nonché a quelli derivanti da procedure di amministrazione straordinaria e di liquidazione coatta amministrativa (6).

Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge (5).

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

**Articolo 46 D.P.R. n. 380/2001 (L)** *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*

1. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

2. Nel caso in cui sia prevista, ai sensi dell'[articolo 38](#), l'irrogazione di una sanzione soltanto pecuniaria, ma non il rilascio del permesso in sanatoria, agli atti di cui al comma 1 deve essere allegata la prova dell'integrale pagamento della sanzione medesima.

3. La sentenza che accerta la nullità degli atti di cui al comma 1 non pregiudica i diritti di garanzia o di servitù acquisiti in base ad un atto iscritto o trascritto anteriormente alla trascrizione della domanda diretta a far accertare la nullità degli atti.

4. Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui gli atti medesimi sono stati stipulati, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa.

5. Le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

5-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi edilizi realizzati mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'[articolo 22](#), comma 3, qualora nell'atto non siano indicati gli estremi della stessa (1) .

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Articolo 30 D.P.R. n. 380/2001 (L) *Lottizzazione abusiva*

1. Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione o la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti agli acquirenti, denuncino in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

2. Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati nè trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

3. Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale entro il termine perentorio di trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda. Esso conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

4. In caso di mancato rilascio del suddetto certificato nel termine previsto, esso può essere sostituito da una dichiarazione dell'alienante o di uno dei dividendi attestante l'avvenuta presentazione della domanda, nonché la destinazione urbanistica dei terreni secondo gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, ovvero l'inesistenza di questi ovvero la prescrizione, da parte dello strumento urbanistico generale approvato, di strumenti attuativi.

4-bis. Gli atti di cui al comma 2, ai quali non siano stati allegati certificati di destinazione urbanistica, o che non contengano la dichiarazione di cui al comma 3, possono essere confermati o integrati anche da una sola delle parti o dai suoi aventi causa, mediante atto pubblico o autenticato, al quale sia allegato un certificato contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al giorno in cui è stato stipulato l'atto da confermare o contenente la dichiarazione omessa (1) ....

# La compravendita immobiliare e la disciplina urbanistica ed edilizia

## Articolo 30 D.P.R. n. 380/2001 (L) Lottizzazione abusiva

... omissis...

5. I frazionamenti catastali dei terreni non possono essere approvati dall'agenzia del territorio se non è allegata copia del tipo dal quale risulta, per attestazione degli uffici comunali, che il tipo medesimo è stato depositato presso il comune.

6. [I pubblici ufficiali che ricevono o autenticano atti aventi per oggetto il trasferimento, anche senza frazionamento catastale, di appezzamenti di terreno di superficie inferiore a diecimila metri quadrati devono trasmettere, entro trenta giorni dalla data di registrazione, copia dell'atto da loro ricevuto o autenticato al dirigente o responsabile del competente ufficio del comune ove è sito l'immobile ](2) .

7. Nel caso in cui il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale accerti l'effettuazione di lottizzazione di terreni a scopo edificatorio senza la prescritta autorizzazione, con ordinanza da notificare ai proprietari delle aree ed agli altri soggetti indicati nel comma 1 dell'[articolo 29](#), ne dispone la sospensione. Il provvedimento comporta l'immediata interruzione delle opere in corso ed il divieto di disporre dei suoli e delle opere stesse con atti tra vivi, e deve essere trascritto a tal fine nei registri immobiliari.

8. Trascorsi novanta giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma 7, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio disponibile del comune il cui dirigente o responsabile del competente ufficio deve provvedere alla demolizione delle opere. In caso di inerzia si applicano le disposizioni concernenti i poteri sostitutivi di cui all'[articolo 31](#), comma 8.

9. Gli atti aventi per oggetto lotti di terreno, per i quali sia stato emesso il provvedimento previsto dal comma 7, sono nulli e non possono essere stipulati, nè in forma pubblica nè in forma privata, dopo la trascrizione di cui allo stesso comma e prima della sua eventuale cancellazione o della sopravvenuta inefficacia del provvedimento del dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale.

10. Le disposizioni di cui sopra si applicano agli atti stipulati ed ai frazionamenti presentati ai competenti uffici del catasto dopo il 17 marzo 1985, e non si applicano comunque alle divisioni ereditarie, alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi ed estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.

# **La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia**

## **LEGGE 17 agosto 1942, n. 1150 - Legge urbanistica Art. 41-sexies.**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione (1).

Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse (2).

-----

(1) Articolo aggiunto dall'articolo 18, della legge 6 agosto 1967, n. 765 e, successivamente, così sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989, n. 122.

(2) Comma aggiunto dall'articolo 12, comma 9, della legge 28 novembre 2005, n. 246.

# **La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia**

## **Articolo 26 L.n. 47/1985 *Opere interne.***

...omissis....

comma 5. Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.]

# **La compravendita e la disciplina urbanistico- edilizia**

## **Legge 24 marzo 1989, n. 122 Art. 9.**

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni. I parcheggi stessi, ove i piani urbani del traffico non siano stati redatti, potranno comunque essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui al periodo precedente.

... omissis..

comma 4. I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di imprese di costruzione o di società anche cooperative, possono prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. Tale disposizione si applica anche agli interventi in fase di avvio o già avviati. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti :

a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;

b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;

c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;

d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

5. I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

# La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

**Articolo 12 L.n. 246/2005** (*Disposizioni in materia di atti notarili*)

.... Omissis.....

comma 9. All'[articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150](#), e successive modificazioni, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

"Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta nè da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari

## La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

### Giurisprudenza

In tema di disciplina legale delle aree destinate a parcheggio, l'**art. 12, comma 9, l. n. 246 del 2005, che ha modificato l'art. 41-sexies l. n. 1150 del 1942 in base al quale gli spazi per parcheggio possono essere trasferiti in modo autonomo rispetto alle altre unità immobiliari, trova applicazione soltanto per il futuro**, vale a dire per le sole costruzioni non realizzate o per quelle per le quali, al momento della sua entrata in vigore, non erano ancora state stipulate le vendite delle singole unità immobiliari; **l'efficacia retroattiva della norma va infatti esclusa**, in quanto, da un lato, non ha natura interpretativa, per mancanza del presupposto necessario a tal fine, costituito dalla incertezza applicativa della disciplina anteriore, e, dall'altro, perché le leggi che modificano il modo di acquisto dei diritti reali o il contenuto degli stessi non incidono sulle situazioni maturate prima della loro entrata in vigore. (*Cassazione Civile n*

# **La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia**

## **Art. 100 RUE di BOLOGNA**

### **comma 6.**

- prescrizione in 10 anni degli abusi che non costituiscono nuova costruzione né aumentino i parametri (superficie ed alterazione della sagoma)
- Prescrizione in 5 anni degli abusi per opere di manutenzione straordinaria

### **comma 7.**

- tolleranza costruttiva 2 % escluse le distanze e sagoma

# La compravendita e la disciplina urbanistico-edilizia

## Articolo 2643. *Atti soggetti a trascrizione.*

[I]. Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili

2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto [978 ss.] su beni immobili, il diritto di superficie [952 ss.], i diritti del concedente e dell'enfiteuta

**2-bis) i contratti che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale, nonché nelle convenzioni urbanistiche ad essi relative (aggiunto dall'art. 5 comma 3 del D.L. n. 70/2011);**

3) i contratti che costituiscono la comunione [1100 ss.] dei diritti menzionati nei numeri precedenti;

4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali [1027 ss.], il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;

5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;

6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari [574, 586, 590 c.p.c.], eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente [2889, 2896];

7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico [971];