

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

1) Per gli atti di compravendita aventi per oggetto edifici:

Nell'atto notarile, **a pena di nullità**, debbono essere menzionati gli estremi dei titoli edilizia che hanno autorizzato la costruzione, e più precisamente, a seconda dell'epoca di costruzione:

- **della licenza edilizia** (o della licenza edilizia in sanatoria) per costruzioni eseguite prima del 30 gennaio 1977 (data di entrata in vigore della legge 10/1977 cd. "Legge Bucalossi" che ha introdotto la concessione edilizia in sostituzione della licenza edilizia)

- **della concessione edilizia** (o della concessione edilizia in sanatoria) per costruzioni eseguite prima dal 30 gennaio 1977 al 30 giugno 2003 (data di entrata in vigore del T.U. che introduce il permesso di costruire in sostituzione della concessione edilizia)

- **del permesso di costruire** (o del permesso di costruire in sanatoria) per costruzioni eseguite dal 30 giugno 2003 in poi

- **della D.I.A.** per interventi **ex art. 22 terzo comma T.U.** eseguiti dal 30 giugno 2003 sino al 10 dicembre 2016 e per i quali in alternativa al permesso di costruire si sia per l'appunto fatto ricorso alla D.I.A. (si precisa che il decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 232 ha abrogato, con effetto dall'11 dicembre 2016 l'istituto della D.I.A.)

- **della S.C.I.A.** per interventi **ex art. 23, comma 01, T.U.** eseguiti a partire dall'11 dicembre 2016 e per i quali in alternativa al permesso di costruire si sia per l'appunto fatto ricorso alla S.C.I.A. (si precisa che il decreto legislativo 25 novembre 2016 n. 232 ha previsto che la S.C.I.A., con decorrenza dall'11 dicembre 2016, può essere utilizzata anche per interventi edilizi rilevanti in alternativa al permesso di costruire, in sostituzione alla cd. super-D.I.A., che è stata pertanto abrogata).

Per gli interventi **anteriori al 1 settembre 1967** è valido l'atto nel quale anziché gli estremi della licenza sia riportata o allegata apposita DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' (a sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445) nella quale venga attestato per l'appunto l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione sin da data anteriore al 1 settembre 1967.

E' inoltre opportuno (anche se non è prescritto a pena di nullità) citare gli estremi di tutti gli altri provvedimenti edilizi rilasciati con riguardo all'immobile oggetto di vendita, per interventi successivi alla costruzione o a seguito di istanza di sanatoria edilizia, e ciò al fine di ricostruire in

atto tutta la "storia urbanistico-edilizia" del fabbricato (a seconda dell'epoca o del tipo di intervento eseguito potrà trattarsi di licenza edilizia o di concessione edilizia o di permesso di costruire o di autorizzazione edilizia o di denuncia di inizio attività ovvero di segnalazione certificata di inizio attività)

2) Per gli atti di compravendita aventi per oggetto terreni:

Gli atti relativi a terreni **sono nulli** e non possono essere stipulati né 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.

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 condividenti, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici. **Non vi è obbligo di allegazione** del certificato di destinazione urbanistica per gli atti relativi:

- ai terreni che costituiscono 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.
- alle divisioni ereditarie,
- alle donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta
- ai testamenti;
- agli atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù.