

# Sommario

<b>I. LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE: I FABBRICATI</b>	
1. In generale	<b>pag. 5</b>
1.1. Quadro normativo di riferimento	<b>pag. 5</b>
1.2. Indicazione di metodo	<b>pag. 6</b>
2. Attività edificatoria "a regime"	<b>pag. 6</b>
2.1. L'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e l'articolo 46 del d.P.R. 380/2001	<b>pag. 6</b>
2.2. Ambito di applicazione	<b>pag. 9</b>
2.2.1. Presupposto negoziale	<b>pag. 9</b>
2.2.2. Presupposto oggettivo	<b>pag. 11</b>
2.2.3. Esclusioni di legge	<b>pag. 12</b>
2.3. Contenuto delle norme: requisito formale e requisito sostanziale	<b>pag. 12</b>
2.3.1. Caratteri generali	<b>pag. 12</b>
2.3.2. Il cd. requisito formale	<b>pag. 13</b>
2.3.3. Il cd. requisito sostanziale	<b>pag. 14</b>
2.4. Edifici la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967	<b>pag. 14</b>
2.4.1. Previsione normativa	<b>pag. 14</b>
2.4.2. La dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà: questioni formali	<b>pag. 15</b>
2.5. Provvedimenti abilitativi e attività edilizia libera	<b>pag. 16</b>
2.5.1. I provvedimenti abilitativi: tipi, caratteri e disciplina	<b>pag. 16</b>
2.5.2. L'attività edilizia libera	<b>pag. 21</b>
2.6. Sanatoria della nullità	<b>pag. 23</b>
2.6.1. Atto di conferma	<b>pag. 23</b>
2.6.2. La c.d. sanatoria di diritto	<b>pag. 25</b>
2.7. Responsabilità del notaio	<b>pag. 26</b>
3. Abusi; condoni; sanatoria	<b>pag. 27</b>
3.1. Abusi maggiori e abusi minori	<b>pag. 27</b>
3.2. I condoni	<b>pag. 27</b>
3.2.1. Nozione e caratteri generali	<b>pag. 27</b>
3.2.2. Riferimenti normativi	<b>pag. 28</b>
3.2.3. La disciplina	<b>pag. 28</b>
3.2.4. Menzioni da inserire in atto	<b>pag. 32</b>
3.3. Accertamento di conformità o cd. sanatoria a regime	<b>pag. 36</b>
3.3.1. Articolo 36 d.P.R. 380/2001: permesso di costruire e super- dia in sanatoria	<b>pag. 36</b>
3.3.2. Articolo 37, comma 4, d.P.R. 380/2001: D.I.A. e S.C.I.A. in sanatoria	<b>pag. 38</b>
<b>II. LE DICHIARAZIONI URBANISTICHE: I TERRENI</b>	
1. Normativa di riferimento	<b>pag. 47</b>
2. Ambito di applicazione	<b>pag. 49</b>
2.1. Il cd. presupposto negoziale	<b>pag. 49</b>
2.2. Il cd. presupposto oggettivo	<b>pag. 49</b>

# Sommario

2.3. Esclusioni di legge	pag. 50	6. L'atto di conferma	pag. 59
2.3.1. Terreno pertinenziale di superficie inferiore a 5000 mq (art. 30, comma secondo)	pag. 50	6.1. Nozione, caratteri e disciplina	pag. 59
2.3.2. Divisioni ereditarie, donazioni fra coniugi e fra parenti in linea retta, testamenti e atti costitutivi, modificativi od estintivi di diritti reali di garanzia e di servitù (art. 30 ultimo comma d.P.R. 380/2001)	pag. 52	6.2. Ambito applicativo della conferma: fattispecie non legislativamente previste	pag. 61
3. Il certificato di destinazione urbanistica: nozione, contenuto e durata	pag. 54	7. Responsabilità del Notaio	pag. 62
4. Contenuto della norma: obbligo di allegazione e dichiarazione di vigenza	pag. 55	III. IL CERTIFICATO DI AGIBILITÀ	pag. 68
4.1. Allegazione del certificato di destinazione urbanistica	pag. 55	1. Abitabilità e agibilità: precisazione terminologica	pag. 68
4.2. La c.d. dichiarazione di vigenza	pag. 57	2. Il certificato di agibilità	pag. 68
5. La dichiarazione sostitutiva del certificato di destinazione urbanistica in caso di inerzia del Comune nel rilascio	pag. 58	3. Il procedimento di rilascio	pag. 70
		4. La dichiarazione di agibilità "parziale"	pag. 72
		5. La dichiarazione "alternativa" di conformità e agibilità	pag. 72
		6. Il certificato di agibilità e riflessi sulla circolazione immobiliare	pag. 73
		7. La (ir)rilevanza formale del certificato di agibilità	pag. 75
		8. Ruolo e responsabilità del Notaio	pag. 76

## IL CURATORE

**Raffaele Viggiani** Notaio in Lecco. Professore a contratto di Diritto commerciale presso l'Università della Calabria. Fondatore, direttore e docente della Scuola Notarile Viggiani.

## GLI AUTORI

**Francesco Buonerba** Avvocato, ha vinto il concorso notarile bandito con D.D.G. 27 dicembre 2010 ed è stato nominato Notaio con D.M. 27 maggio 2014.

**Elena Zappone** ha vinto il concorso notarile bandito con D.D.G. 27 dicembre 2010 ed è stata nominata Notaio con D.M. 27 maggio 2014.