

INDICE

<i>Prefazione</i>	v
-----------------------------	---

Parte Prima LE NORMATIVE EDILIZIE

CAPITOLO 1

RIFORMA DEL TITOLO V COST. E TESTO UNICO EDILIZIA

1.1. La riforma del titolo V della Costituzione e il D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico Edilizia)	3
1.1.1. La potestà legislativa dopo la riforma	3
1.1.2. Il novellato art. 117 Cost.	6
1.1.3. La potestà legislativa concorrente Stato/Regione in materia di governo del territorio.	8
♦ <i>L'individuazione per elenchi della potestà legislativa</i>	8
♦ <i>Il governo del territorio</i>	10
1.1.4. Limiti della potestà concorrente delle Regioni nel T.U.E.	17
♦ <i>Principi fondamentali della legislazione statale in materia edilizia</i>	18
♦ <i>Normative di dettaglio e principi di riordino della materia edilizia</i>	23
♦ <i>Principi fondamentali e potestà legislativa delle Regioni a statuto ordinario nella giurisprudenza costituzionale.</i>	24
♦ <i>Principi fondamentali e potestà legislativa delle Regioni a statuto speciale nella giurisprudenza costituzionale</i>	27
1.1.5. Il nuovo assetto regionalistico e il principio di leale collaborazione.	29
1.1.5.1. La potestà legislativa esclusiva (residuale) delle Regioni.	31
1.1.5.2. La potestà regolamentare delle Regioni	33
♦ <i>Potestà regolamentare esclusiva</i>	33
♦ <i>Titolarità della potestà regolamentare delle Regioni.</i>	34
1.1.6. Compatibilità costituzionale del T.U.E.	35

	◆ <i>Compatibilità con l'art. 76 Cost.</i>	35
	◆ <i>Compatibilità con il novellato art. 117 Cost.</i>	37
1.1.7.	Compatibilità del T.U.E. con la L. n. 47/1985	38
1.2.	Il T.U.E. del 2001	40
1.2.1.	La questione dell'entrata in vigore	40
1.2.2.	I principi di riordino del T.U.E.: riduzione dei titoli abilitativi e semplificazione procedimentale	44
1.2.3.	L'evoluzione normativa del T.U.E. 2001.	45
1.2.4.	Gli interventi edilizi e i titoli abilitativi nel T.U.E. del 2001 prima della Legge Madia	49
1.2.4.1.	Il permesso di costruire	49
	◆ <i>Presupposti e caratteri del permesso di costruire</i>	50
	◆ <i>Cessione di cubatura e ruolo del Notaio</i>	52
	◆ <i>Le "varianti" al permesso di costruire</i>	56
	◆ <i>Decadenza e proroga del permesso di costruire</i>	57
	◆ <i>Il permesso di costruire in "deroga".</i>	60
	◆ <i>Il permesso di costruire convenzionato</i>	63
	◆ <i>Distanze legali tra fabbricati e ordinamento civile</i>	65
	— <i>La sopravvenuta disciplina del D.L. n. 32/2019</i>	65
	◆ <i>Il procedimento di rilascio del permesso di costruire.</i>	68
	— <i>Soggetti legittimati</i>	68
1.2.4.2.	Dichiarazione di inizio lavori (DIA) e segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	71

CAPITOLO 2

ATTIVITÀ EDILIZIE, TITOLI ABILITATIVI
E REGIME DEI VINCOLI NEL T.U.E. VIGENTE

Sezione Prima

ATTIVITÀ EDILIZIE E TITOLI ABILITATIVI NELLA LEGGE MADIA
E NEI DECRETI 126/2016 (SCIA 1) E 222/2016 (SCIA 2)

2.1.	Interventi edilizi e regolamenti edilizi: il regolamento edilizio-tipo.	73
2.2.	La disciplina delle attività edilizie	76
2.3.	La tipologia degli interventi edilizi nell'art. 3 del T.U.E.	80
2.4.	Attività edilizie in assenza di pianificazione urbanistica	83
	◆ <i>Mancanza di PRG e zone bianche</i>	85
	◆ <i>Mancanza di piano attuativo</i>	89
2.5.	Le attività edilizie libere	91
2.5.1.	Attività edilizie totalmente libere	92
2.5.2.	Attività edilizie libere sottoposte a CIL e CILA	95
2.6.	Le diverse tipologie di intervento.	99

2.6.1.	Restauro e risanamento conservativo	99
	— <i>Gli interventi di conservazione di cui all'art. 3-bis T.U.E.</i>	102
2.6.2.	Interventi subordinati a permesso di costruire	105
	2.6.2.1. Presupposti per il rilascio del permesso di costruire	107
	2.6.2.2. L'urbanizzazione dell'area come presupposto del permesso di costruire	108
2.7.	I titoli edilizi	108
2.7.1.	CIL (Comunicazione inizio lavori) e CILA (Comunicazione inizio lavori asseverata).	108
	♦ <i>La nuova "CILA"</i>	108
2.7.2.	SCIA	111
	♦ <i>SCIA ordinaria e SCIA unica nella L. 124/2015 e nel D.Lgs. 126/2016.</i>	112
	♦ <i>Applicabilità del regime della SCIA ordinaria alla materia edilizia</i>	116
	— <i>SCIA ordinaria e SCIA edilizia</i>	118
	— <i>Natura giuridica della SCIA edilizia.</i>	119
	— <i>La SCIA edilizia nell'art. 22 del T.U.E.</i>	120
	— <i>SCIA edilizia e Glossario unico delle attività edilizie libere (D.Lgs. 222/2016).</i>	122
	♦ <i>Regime sanzionatorio</i>	122
	♦ <i>Tutela del terzo e azione avverso il silenzio-inadempimento della P.A.</i>	123
2.7.3.	SCIA alternativa al permesso di costruire (SuperSCIA)	126
	♦ <i>Il procedimento.</i>	128
	— <i>Il responsabile del procedimento.</i>	131
	— <i>Il termine per l'inizio dei lavori</i>	131
	— <i>La prova del titolo abilitante e l'attività istruttoria</i>	132
	— <i>Poteri inibitori della P.A. e obbligo di comunicazione di avvio del procedimento</i>	133
	— <i>La relazione del progettista.</i>	136
	— <i>Conferenza di servizi</i>	137
2.7.4.	La SCIA di agibilità	138
	♦ <i>L'evoluzione della normativa sull'agibilità.</i>	139
	♦ <i>Il nuovo procedimento.</i>	141
	♦ <i>La vigilanza e il controllo della P.A.</i>	142
	♦ <i>La menzione negli atti della agibilità del bene compravenduto.</i>	145
	♦ <i>L'impugnazione della SCIA di agibilità</i>	148
2.7.5.	Permesso di costruire	149
	♦ <i>Carattere oneroso del permesso di costruire</i>	150
	♦ <i>Ristrutturazione edilizia e permesso di costruire: le diverse tipologie di ristrutturazione.</i>	151
	— <i>Ristrutturazione e mutamento di destinazione d'uso</i>	154

	— <i>Permesso di costruire in deroga e ristrutturazione in base al Piano Casa</i>	156
	◆ <i>Il procedimento per rilascio del permesso di costruire</i>	157
2.8.	La Tabella A, Sez. II, del D.Lgs. 222 del 2016 con il regime amministrativo delle varie attività edilizie.	160

Sezione Seconda

IL REGIME DEI VINCOLI

2.9.	Il regime dei vincoli antisismici, storico-culturali e ambientali	162
2.9.1.	Vincoli sismici.	162
2.9.2.	Tutela del patrimonio culturale e paesaggistico nel Codice dei beni culturali e del paesaggio	165
2.9.2.1.	Tutela dei beni storico-culturali.	168
	◆ <i>Il Regolamento per l'alienazione degli immobili del demanio culturale (D.P.R. 283/2000)</i>	168
	— <i>Alienabilità dei beni del demanio culturale</i>	169
	— <i>Alienazione dei beni culturali del privato e prelazione</i>	172
2.9.2.2.	I vincoli paesaggistici e ambientali	172
	◆ <i>Il reato di violazione dei vincoli paesaggistici (art. 181 D.Lgs. 42/2014)</i>	175
	◆ <i>Violazioni paesaggistiche e violazioni edilizie</i>	178
	◆ <i>Le sanatorie ambientali</i>	181
	— <i>Sanatoria paesaggistica ordinaria</i>	182
	<i>Lavori in assenza o in difformità dalla autorizzazione paesaggistica</i>	182
	<i>Impiego di materiali difformi</i>	183
	<i>Lavori di manutenzione</i>	183
	— <i>Sanatoria paesaggistica di condono per abusi anteriori al 30/09/2004</i>	184
	◆ <i>Violazione dei vincoli relativi alle aree naturali protette (parchi e riserve naturali)</i>	186
	◆ <i>Il reato di distruzione o deturpamento delle bellezze naturali (art. 734 c.p.)</i>	188
	◆ <i>Tavole sugli interventi esclusi dalla autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato, a norma del D.P.R. 31/2017</i>	189

CAPITOLO 3

ILLECITI EDILIZI, VIGILANZA, SANZIONI E SANATORIE

Sezione Prima

ILLECITI EDILIZI, VIGILANZA E SANZIONI

3.1.	Gli illeciti penali previsti dal T.U.E.	191
------	---	-----

3.1.1.	Inosservanza delle modalità esecutive e di altre norme e prescrizioni (art. 44, lettera <i>a</i>), T.U. edilizia)	192
	— <i>Inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dal titolo IV del T.U.</i>	193
3.1.2.	Assenza e difformità totale dal permesso di costruire (art. 44, lettera <i>b</i>), T.U.E.)	196
3.1.2.1.	Assenza e illegittimità del permesso di costruire . . .	197
	— <i>Permesso di costruire e autorizzazione “provvisoria” o “in precario”</i>	198
	— <i>Permesso di costruire e prosecuzione di lavori sospesi.</i>	199
	— <i>Illegittimità del permesso di costruire</i>	200
3.1.2.2.	Difformità dal permesso di costruire e variazioni essenziali	203
	— <i>Difformità totale e difformità parziale</i>	203
	— <i>Difformità totale e variazioni essenziali</i>	205
3.1.3.	Lottizzazione abusiva (art. 44, lettera <i>c</i>) T.U. edilizia)	206
3.1.3.1.	Lottizzazione abusiva negoziale, materiale e mista . .	207
	— <i>Lottizzazione abusiva negoziale</i>	208
	— <i>Lottizzazione abusiva materiale</i>	211
	— <i>Lottizzazione abusiva mista</i>	211
3.1.3.2.	Consumazione e permanenza del reato	212
3.1.3.3.	Condotte sanzionate e concorso di reati	214
3.1.3.4.	I profili soggettivi del dolo e della colpa	215
3.1.3.5.	Il concorso di persone	216
	— <i>Venditore e acquirente dei lotti</i>	217
	— <i>Notaio e funzionario pubblico</i>	218
3.1.3.6.	Fattispecie di lottizzazione abusiva	219
	♦ <i>Lottizzazione abusiva in aree parzialmente urbanizzate.</i>	219
	♦ <i>Lottizzazione abusiva per illegittimità del titolo abilitativo</i>	220
	♦ <i>Lottizzazione abusiva e mutamento di destinazione d'uso</i>	221
	♦ <i>Lottizzazione abusiva per difformità totale dal titolo abilitativo</i>	222
3.1.3.7.	La confisca dei terreni abusivamente lottizzati	222
	— <i>Confisca amministrativa e confisca giudiziale</i>	222
	— <i>Confisca giudiziale e cause estintive del reato (pronuncia CEDU 30 agosto 2007)</i>	224
	— <i>Confisca e giudicato penale</i>	226
3.1.3.8.	Lottizzazione abusiva e condono	229
3.1.4.	Reati edilizi in zone sottoposte a vincolo (art. 44, lettera <i>c</i>), T.U. edilizia)	230
	— <i>Concorso formale tra reati edilizi in zona vincolata e reati ambientali</i>	231

	— <i>La spontanea riduzione in pristino nei reati edilizi in zona vincolata e nei reati ambientali</i>	235
3.2.	Gli illeciti amministrativi nel T.U.E.	236
3.2.1.	Tipologie di illeciti e sanzioni amministrative.	236
3.2.1.1.	Illeciti conseguenti all'annullamento del permesso edilizio	237
3.2.1.2.	Ristrutturazione abusiva per assenza o totale difformità dal titolo edilizio	239
	— <i>Ristrutturazione abusiva per difformità parziale</i>	241
3.2.1.3.	Lottizzazione abusiva e sanzioni amministrative	243
3.3.	Vigilanza sulla attività edilizia e procedimento sanzionatorio	245
3.3.1.	La vigilanza sull'attività edilizia	245
	◆ <i>Demolizione e ripristino</i>	247
	◆ <i>Sospensione dei lavori</i>	247
	◆ <i>Obblighi degli ufficiali e agenti di polizia giudiziaria</i>	248
	◆ <i>Gli accertamenti della P.G.</i>	249
	◆ <i>Gli accertamenti della PA</i>	252
	◆ <i>Le responsabilità penali per omessa vigilanza</i>	253
	◆ <i>Intervento sostitutivo della Regione in sede di vigilanza</i>	255
3.3.2.	Il procedimento per l'irrogazione comunale delle sanzioni	256
	◆ <i>I soggetti passivi delle sanzioni</i>	256
	◆ <i>L'ingiunzione di demolire</i>	258
	◆ <i>L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale</i>	260
	— <i>Demolizione o conservazione dell'opera acquisita</i>	263
	— <i>L'acquisizione gratuita delle opere eseguite su terreni sottoposti a vincoli</i>	265
	◆ <i>Pagamento delle sanzioni pecuniarie e permesso in sanatoria</i>	266
3.3.3.	L'ordine giudiziale di demolizione all'esito del processo penale.	266
	◆ <i>Ordine di demolizione, sospensione condizionale della pena e affidamento in prova ai servizi sociali</i>	268
	◆ <i>Natura dell'ordine giudiziale di demolizione.</i>	270
	◆ <i>Rimedi contro l'omesso ordine giudiziale di demolizione.</i>	271

Sezione Seconda

SANATORIA ORDINARIA E SANATORIA DI CONDONO

3.4.	La sanatoria ordinaria	271
	◆ <i>La disciplina della sanatoria di conformità nella L. 47/1985</i>	273
	◆ <i>La disciplina della sanatoria ordinaria di conformità nel T.U.E.</i>	274
3.4.1.	Sanabilità e insanabilità delle opere abusive.	277
	— <i>Insanabilità delle opere eseguite in base a permesso di costruire in deroga</i>	278
	— <i>Inammissibilità della sanatoria "parziale" o subordinata</i>	279
	— <i>Sanabilità degli interventi abusivi soggetti a SCIA.</i>	280

—	<i>Sanatoria degli interventi abusivi soggetti a CILA</i>	281
—	<i>Sanatoria e indice di tolleranza del 5%</i>	282
3.4.2.	I presupposti dell'accertamento di conformità	282
◆	<i>La doppia conformità</i>	286
◆	<i>Il pagamento dell'oblazione</i>	288
3.4.3.	Il procedimento amministrativo di sanatoria	289
3.4.4.	Soggetti legittimati a richiedere la sanatoria	290
—	<i>Il proprietario dell'immobile</i>	291
—	<i>Il responsabile dell'abuso</i>	292
3.5.	Il condono edilizio	293
3.5.1.	I condoni edilizi dal 1985 al 2003	294
3.5.2.	Il condono edilizio del 2003	297
◆	<i>L'incostituzionalità dell'art. 32, L. 326/2003</i>	298
◆	<i>La domanda</i>	299
◆	<i>Limiti oggettivi di condonabilità nel condono del 2003</i>	300
◆	<i>Ultimazione delle opere</i>	304
◆	<i>I casi di esclusione dal condono per vincoli di inedificabilità</i>	306
◆	<i>Silenzo-assenso e provvedimento finale di diniego</i>	306
◆	<i>Gli effetti della sanatoria di condono</i>	308
◆	<i>Gli effetti del condono sui procedimenti amministrativi e giurisdizionali</i>	310

Parte Seconda

RUOLO E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

CAPITOLO 4

OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DEL NOTAIO NEI TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

4.1.	Il ruolo e la funzione pubblica del Notaio	313
◆	<i>Funzione pubblica del notaio nella disciplina normativa</i>	314
◆	<i>Vigilanza pubblica sull'attività del Notaio</i>	315
4.2.	Il Notaio come pubblico funzionario e come professionista	316
4.2.1.	Il contratto d'opera notarile come contratto atipico	319
4.3.	Funzioni di adeguamento, di controllo della legalità e di certificazione	322
4.3.1.	Funzione di adeguamento (art. 47 L.N.)	324
—	<i>Funzione di adeguamento e direzione personale dell'atto</i>	328
—	<i>Funzione di adeguamento e scrittura privata autenticata</i>	332
—	<i>Casistica</i>	334
4.3.2.	Funzione di controllo della legalità (art. 284 L.N.)	336

4.3.3.	Funzione di certificazione: atto pubblico e scrittura privata autenticata	337
4.3.3.1.	La funzione di pubblica certificazione (art. 1 L.N.)	337
4.3.3.2.	L'atto pubblico	338
	♦ <i>L'efficacia probatoria privilegiata dell'atto pubblico</i>	339
	♦ <i>L'efficacia probatoria degli allegati all'atto pubblico</i>	340
	♦ <i>L'efficacia delle condizioni generali di contratto e delle clausole onerose o vessatorie nell'atto pubblico</i>	342
	♦ <i>L'efficacia delle clausole di stile e dei formulari notarili nell'atto pubblico</i>	346
4.3.3.3.	La scrittura privata autenticata	349
	♦ <i>Scrittura privata autenticata e atto pubblico</i>	350
4.4.	Obblighi di custodia degli atti e dei repertori	355
4.5.	Le responsabilità del Notaio	357
4.5.1.	Responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale del Notaio	357
4.5.2.	Responsabilità per violazione degli obblighi di informazione e consulenza	363
4.5.3.	Responsabilità per violazione della disciplina urbanistico-edilizia nei trasferimenti immobiliari	366
4.5.4.	Responsabilità per omessa verifica dell'agibilità dei locali nei trasferimenti immobiliari.	370
4.5.5.	Responsabilità per omesso esame delle visure ipocatastali e di altri registri pubblici	373
4.5.6.	Responsabilità penale.	379
	♦ <i>Il reato di falso ideologico</i>	379
	♦ <i>Falsa attestazione della certezza in ordine all'identità personale delle parti</i>	380
	♦ <i>Falsa attestazione del notaio in ordine a fatti o atti giuridici avvenuti in sua presenza</i>	382
	♦ <i>Falsa attestazione della data (e del luogo) di stipula dell'atto pubblico</i>	387
	♦ <i>Falsità materiale commessa dal Notaio in atti pubblici</i>	387
	♦ <i>Falsità materiale commessa dal Notaio nelle copie autentiche di atti pubblici e privati e negli attestati del contenuto degli atti</i>	388
	♦ <i>Falsità ideologica commessa dal Notaio in certificati o in autorizzazioni amministrative</i>	390
	♦ <i>Omessa denuncia di reato</i>	391
	♦ <i>Responsabilità penale del Notaio per redazione di atti relativi a costruzioni o lottizzazioni abusive</i>	393
	♦ <i>Responsabilità penale per omissione di atti d'ufficio</i>	400
4.6.	Il codice deontologico e la responsabilità disciplinare	401
	♦ <i>Il codice deontologico</i>	401
	♦ <i>Atti vietati e violazione degli obblighi relativi al controllo di legalità</i>	402
	— <i>Clausole compromissorie negli statuti societari</i>	404
	— <i>Stipula di convenzioni matrimoniali</i>	406

— <i>Altre fattispecie</i>	408
◆ <i>Atti vietati e violazione degli obblighi di imparzialità</i>	412
◆ <i>Atti vietati e violazione delle nullità di protezione</i>	415
4.7. La responsabilità fiscale	418

CAPITOLO 5

TRASFERIMENTI NULLI PER CONTRARIETÀ
ALLE NORME IMPERATIVE DEL T.U.E.

5.1. La nullità dei trasferimenti immobiliari abusivi nel T.U.E.	419
◆ <i>La nullità degli atti tra vivi di trasferimento di fabbricati abusivi</i>	424
◆ <i>La nullità degli atti tra vivi di lottizzazione abusiva di terreni</i>	427
◆ <i>Nullità sostanziale e nullità formale degli atti di trasferimento</i>	429
— <i>La posizione della giurisprudenza e della dottrina</i>	430
5.2. Nullità civilistiche, nullità urbanistico-edilizie e risarcimento danni	435
◆ <i>Nullità civilistiche</i>	436
◆ <i>Nullità urbanistico-edilizie</i>	436
◆ <i>Nullità e risarcimento danni</i>	437
5.3. Nullità dei trasferimenti di fabbricati abusivi	438
5.3.1. Requisiti di validità degli atti tra vivi di trasferimento di fabbricati.	438
5.3.1.1. Le menzioni e le allegazioni obbligatorie	438
— <i>Incidenza dei vincoli di tutela sulla commerciabilità dei fabbricati</i>	443
— <i>La menzione della vicenda costruttiva originaria</i>	445
— <i>La menzione degli interventi edilizi successivi alla costruzione: la ristrutturazione</i>	447
<i>Ristrutturazione maggiore</i>	448
<i>Ristrutturazione minore</i>	449
<i>Interventi non ristrutturativi sull'esistente</i>	449
5.3.1.2. La conferma/convalida sanatoria dell'atto nullo	452
5.3.2. Nullità ex art. 46 T.U.E. e fattispecie di atti tra vivi di trasferimento di fabbricati.	456
◆ <i>Vendita con riserva della proprietà</i>	456
◆ <i>Costituzione di fondo patrimoniale</i>	456
◆ <i>Vendita di cosa altrui</i>	457
◆ <i>Separazione consensuale omologata</i>	457
◆ <i>Fusione di società</i>	457
◆ <i>Diritti reali di garanzia o di servitù</i>	458
5.3.2.1. La questione dell'applicabilità dell'art. 46 T.U.E. al preliminare e tutela del promissario acquirente	458
5.3.2.2. Rent to buy e intervento del Notaio	463
5.3.2.3. Nullità e divisione ereditaria	466

5.3.2.4.	Nullità dell'atto e diritti di garanzia o di servitù . . .	467
5.3.2.5.	Sanabilità e insanabilità dell'abuso nelle procedure esecutive immobiliari	468
	— <i>Avviso di vendita all'asta e status edilizio-urbanistico dell'immobile pignorato.</i>	470
	— <i>Avviso di vendita all'asta e insanabilità dell'abuso.</i>	470
5.4.	La nullità dei trasferimenti di terreni abusivamente lottizzati	472
5.4.1.	Convenzioni urbanistiche e convenzione di lottizzazione	476
5.4.2.	Lottizzazione abusiva negoziale, materiale e mista	477
5.4.3.	Certificato di destinazione urbanistica (CDU) e dichiarazione dell'alienante o dei condidenti	479
	♦ <i>L'acquisizione del CDU nella espropriazione forzata immobiliare.</i>	481
	♦ <i>Mancata allegazione del CDU e convalida dell'atto nullo</i>	484
5.4.4.	Lottizzazione abusiva e confisca dei terreni abusivamente lottizzati	486
5.4.5.	Lottizzazione abusiva e mutamento della destinazione alberghiera	486
5.5.	Nullità degli atti e obblighi del Notaio	490
5.5.1.	Nullità degli atti di trasferimento e responsabilità disciplinare del Notaio	491
	♦ <i>Solo gli atti viziati da nullità assoluta sono vietati (Cass. 1128/1997)</i>	491
	♦ <i>Nullità e annullabilità degli atti vietati</i>	495
	♦ <i>Nullità assoluta, nullità relativa e nullità parziale degli atti vietati.</i>	497
	♦ <i>Le nullità degli atti notarili a norma dell'art. 58 L.N.</i>	500
	♦ <i>L'annullabilità ed inefficacia degli atti notarili ex artt. 137, 138, 139 e 142 L.N.</i>	502
	♦ <i>L'inefficacia degli atti notarili a norma dell'art. 54, Regolamento Notarile</i>	503

CAPITOLO 6

TRASFERIMENTI IMMOBILIARI NULLI PER
CONTRARIETÀ AD ALTRE NORMATIVE
EDILIZIE IMPERATIVE

6.1.	La nullità per violazione dell'obbligo di indicare i dati catastali negli atti notarili di trasferimento	505
	♦ <i>Fabbricati esistenti e unità immobiliari urbane</i>	506
	— <i>Atti compresi e atti esclusi dall'obbligo di cui all'art. 19, comma 14 e seguenti del D.L. 78/2010</i>	509
	♦ <i>Contenuto dell'obbligo di indicare i dati catastali e soggetti legittimati alla dichiarazione</i>	513

6.1.1.	La conferma dell'atto nullo per violazione dell'obbligo di indicare i dati catastali	514
	— <i>Presupposti e disciplina dell'atto di conferma</i>	515
	— <i>Mancato riferimento alle planimetrie depositate</i>	515
	— <i>Conformità allo stato di fatto</i>	516
	— <i>Dichiarazione del tecnico abilitato</i>	517
	— <i>Conferma dell'atto nullo per mancata identificazione dei dati catastali e per mancata conformità allo stato di fatto</i>	517
	— <i>Erroneità o falsità della dichiarazione di conformità</i>	520
	— <i>Forma e pubblicità dell'atto di conferma</i>	521
6.1.2.	Nullità degli atti per violazione della disciplina catastale e responsabilità del Notaio.	525
	— <i>Natura della nullità degli atti di trasferimento tra vivi in mancanza delle menzioni catastali</i>	525
	— <i>Conferma dei dati catastali e responsabilità disciplinare del Notaio</i>	527
6.2.	Trasferimenti immobiliari nulli per violazione delle normative sui parcheggi pertinenziali obbligatori	528
	◆ <i>Regime della legge urbanistica (art. 41-sexies Legge Urbanistica 1150/1942)</i>	528
	◆ <i>Regime della L. 122/1989 (c.d. legge Tognoli): nullità dei trasferimenti di parcheggi pertinenziali obbligatori e ruolo del Notaio</i>	533
	— <i>Nullità dei trasferimenti di parcheggi pertinenziali</i>	534
	— <i>Ruolo del Notaio</i>	536
	◆ <i>Regime della L. 246/2005</i>	538
	◆ <i>Regime del D.L. 5/2012 (c.d. decreto Sviluppo)</i>	542
6.3.	Trasferimenti nulli per violazione della normativa sull'alienazione degli immobili in costruzione	544
6.3.1.	La disciplina del D.Lgs. 122/2005	544
6.3.1.1.	Il regime del D.Lgs. 122/2005 prima del D.Lgs. 14/2019.	544
	◆ <i>I soggetti destinatari della normativa</i>	546
	— <i>Promissario acquirente</i>	546
	— <i>Promittente venditore</i>	548
	◆ <i>Oggetto del promesso trasferimento</i>	548
	◆ <i>Contenuto del contratto preliminare</i>	549
	◆ <i>Il frazionamento del mutuo fondiario relativo agli immobili in costruzione</i>	557
	◆ <i>Il Fondo di solidarietà per gli acquirenti degli immobili in costruzione</i>	559
	◆ <i>Fattispecie di vendita di immobili in costruzione</i>	560
	— <i>La vendita al rustico</i>	560
	— <i>La vendita prima della richiesta del permesso di costruire</i>	561
	— <i>Le sanzioni civilistiche per l'inosservanza dell'art. 6 del D.Lgs. 122/2005</i>	562
	◆ <i>Ruolo e responsabilità del notaio</i>	564

6.3.2.	Le modifiche del D.Lgs. 122/2005 ad opera del D.Lgs. 14/2019.	565
6.3.2.1.	Il novellato art. 6 del D.Lgs. 122/2005	566
6.3.2.2.	L'obbligo dell'atto notarile	568
6.3.2.3.	La nuova fideiussione	571
6.3.2.4.	La nuova disciplina della polizza assicurativa	577
6.4.	Trasferimenti nulli per violazione delle normative sull'edilizia residenziale pubblica (ERP)	580
◆	<i>Edilizia sovvenzionata</i>	581
◆	<i>Edilizia convenzionata</i>	583
◆	<i>Edilizia agevolata</i>	584

APPENDICE

A)	Regolamento edilizio-tipo - Accordo Conferenza Stato/Regioni del 20 ottobre 2016, in forza dell'art. 8, comma 6, della L. 131/2003	587
—	Allegato 1, "Schema di regolamento edilizio tipo"	592
—	Allegato A, "Quadro delle definizioni uniformi"	598
—	Allegato B, "Riconoscimento delle disposizioni incidenti sugli usi e le trasformazioni del territorio e sull'attività edilizia"	600
—	Allegato 2, "Accordo concernente l'adozione del regolamento edilizio tipo di cui all'art. 4, comma 1- <i>sexies</i> del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380"	610
B)	Glossario della edilizia libera (allegato 1 al D.M. 153108/2018)	611
C)	Tavole degli interventi esclusi dalla autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedimento autorizzatorio semplificato	621
—	Allegato 1 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola degli interventi ed opere in aree vincolate esclusi dall'autorizzazione paesaggistica	621
—	Allegato 2 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola degli interventi e opere di lieve entità assoggettati a procedimento autorizzatorio semplificato	627
—	Allegato 3 (al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31): Tavola di sintesi dei titoli edilizi e nullaosta paesaggistici in materia di barriere architettoniche, pannelli solari e interventi sugli spazi esterni	633