

**La Commercibilità dei beni immobili
alla luce del T.U. sull'Edilizia**

Ai sensi dell'art.46 T.U. sull'edilizia gli atti notarili sono nulli quando:

a) non risultino, per dichiarazione dell'alienante gli estremi del **permesso di costruire** o del permesso in sanatoria;b) non risultino per dichiarazione dell'alienante gli estremi della S.C.I.A. per le opere di cui all'art.23 comma 1 T.U. sull'Edilizia.

Primo problema: nullità formale o sostanziale?

Con la prima qualificazione si intende affermare che la falsa dichiarazione di esistenza di un permesso di costruire in effetti inesistente non è tale da determinare la nullità, perchè quest'ultima è fondata soltanto sul dato testuale della dichiarazione di parte, a prescindere dalla sua veridicità.

Mentre con la seconda qualificazione si intende affermare la nullità non solo in caso di carenza in atto, ma anche nell'ipotesi di dichiarazione falsa.

Per la verità, con la prima posizione si intende salvaguardare il Notaio e impedirgli di costringerlo a ricercare l'esistenza di documentazione aliunde rispetto a quella dichiarata dalle parti e in sostanza si vuole dare sicurezza all'attività del Notaio.

Anche se la motivazione precipua che si dà alla tesi sostenuta è quella di dare spazio alle esigenze di commerciabilità dei beni.

Tale teoria non e' accettabile; se si vuole riconoscere alla normativa la funzione di repressione/disincentivazione degli abusi edilizi, va da se' che per la validita' degli atti non puo' ritenersi sufficiente la semplice menzione del provvedimento ma il provvedimento deve effettivamente sussistere (ovvero la costruzione deve essere effettivamente ante 1/9/1967).

Inoltre, come vedremo dopo, la costruzione non deve essere stata eseguita in totale difformita' dal titolo citato.

Con la seconda posizione, invece, non si vuole tanto rendere vulnerabile la posizione del Notaio, quanto giustificare nella sostanza quello che appare scritto soltanto in punto di forma; fermo restando che sul piano del pubblico ufficio il notaio non può essere dichiarato responsabile di dichiarazioni non veritiere della parte (e quindi non si può in alcun modo ritenere il notaio responsabile della violazione dell'art.28 legge notarile sulla base di una dichiarazione di parte apparentemente veritiera, ma in effetti falsa), ma occorre rifarsi al più ampio contesto del contratto d'opera professionale per ritenere il notaio impegnato ad offrire una prestazione che in qualche misura riscontri la esattezza delle dichiarazioni di parte.

La dottrina notarile è divisa tra sostenitori della nullità formale e di quella sostanziale.

Inizialmente la giurisprudenza maggioritaria era per la tesi della nullità formale: vedi Cass. 24.3.2004 n.5898, Cass. 19.12.2006 n.27129, Cass.22.11.2012 n.20714, Cass.5.7.2013 n.16876.

"Per la validita' del contratto e' necessaria unicamente

l'autodichiarazione del venditore che la costruzione e' iniziata prima dell'1.9.1967 e non la veridicita' della stessa, configurando la norma una nullita' formale e non sostanziale.

I casi di nullita' previsti dalla norma sono tassativi.

A favore della nullità sostanziale sono le ultime due Cassazioni 17.10.2013 n.23591 e 5 dicembre 2014 n.25811.

Detta ultima cassazione, invece, disconosce il precedente orientamento e afferma in modo netto, che nel caso analizzato (trattasi di un preliminare) il contratto posto in essere, malgrado l'indicazione in esso degli estremi del provvedimento abilitativo del Comune, è nullo, sia per motivi sostanziali, sia per motivi formali.

Testuale Cassazione 2013:

"La non perfetta formulazione della disposizione di legge consente di affermare che dalla stessa e' desumibile il principio generale di nullita' (di carattere sostanziale) degli atti di trasferimento di immobili non in regola con la normativa urbanistica, cui si aggiunge una nullita' (di carattere formale) per gli atti di trasferimento di immobili in regola con la normativa urbanistica o per i quali e' in corso la regolarizzazione, ove tali circostanze non risultino dagli atti stessi.

Responsabilità del Notaio

Nel caso si abbracci la tesi della nullità formale nulla quaestio.

Nella ipotesi in cui si aderisca, invece, alla tesi della nullità sostanziale, come innanzi detto, è da escludere la responsabilità del Notaio ex art.28, ma occorre rifarsi al più ampio contesto del contratto d'opera professionale per ritenere il notaio impegnato ad offrire una prestazione che in qualche misura riscontri la esattezza della dichiarazione delle parti.

Gurisprudenza:

Tesi a favore della non responsabilità del Notaio in ogni caso:

Cass. Pen. Sez. V 30.11.2011 n.11628

"Non sussiste alcun obbligo a carico del Notaio rogante circa la verifica sulla veridicità delle affermazioni del soggetto alienante sulla conformità urbanistica del fabbricato oggetto di cessione. Deve ravvisarsi l'operatività della fattispecie di cui all'art.483 c.p. per quanto attiene all'obbligo di affermare il vero da parte dell'alienante mentre il notaio rogante risponde esclusivamente della conformità dell'atto alla dichiarazione ricevuta.

Conforme Cass. Civile 17.6.99 n.6018:

Il Notaio che abbia autenticato le sottoscrizioni delle parti in calce ad una scrittura privata di vendita di una unità immobiliare compresa in un edificio, senza aver ricevuto dalle parti un incarico specifico di assistenza e consulenza, non può essere considerato responsabile di una dichiarazione invalida resa dalla parte relativamente alla rispondenza dello stato di fatto della singola porzione immobiliare alla concessione edilizia relativa all'intero edificio, non estendendosi la fede privilegiata propria dell'atto notarile al contenuto delle dichiarazioni rese dalle parti, onde non è configurabile alcuna attività obbligatoria di accertamento da parte del Notaio che non ne abbia ricevuto specifico incarico, sulla veridicità

delle dichiarazioni stesse e quindi alcune sue responsabilità per invalidità dell'atto derivante da loro inidoneità".

Anche Cassazione penale 3.6.2008 n.35999 sostiene che, ricevuta la dichiarazione di parte di cui all'art.46 T.U. sull'edilizia, gli obblighi del Notaio possono ritenersi assolti; non risultando dalle norme di legge un dovere del professionista di attivarsi, personalmente o tramite delegati, al fine di eseguire ulteriori verifiche volte ad accertare la corrispondenza al vero della dichiarazione ricevuta, ovvero non emerga già' dagli atti a sua conoscenza o comunque in suo possesso.

La Corte ha così' ritenuto di condividere l'orientamento interpretativo secondo il quale e' corretta l'esclusione di un obbligo giuridico a carico del pubblico ufficiale rogante di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in tema di conformita' del bene compravenduto agli strumenti urbanistici.

Ed ancora Cassazione penale 26.3.2012 n.11628: "nessun obbligo riguarda il Notaio, tenuto solo a verificare che, per dichiarazione dell'alienante risultino gli estremi della conformita' agli strumenti urbanistici o della concessione rilasciata in sanatoria."

Di diverso avviso, nel senso che viene richiesto da parte del Notaio un controllo più' pregnante in materia urbanistica ed edilizia, è un recente indirizzo della Cassazione penale (n.15981/2013) la quale, in uno ad altre sentenze, in materia di lottizzazione abusiva, sostiene quanto segue:

"A fronte dell'apparenza del requisito formale della commerciabilità del bene, emergente dalla dichiarazione di rito della parte venditrice che assevera titolo abilitativo e provenienza dell'immobile, il Notaio deve preoccuparsi che l'atto non nasca invalido o invalidabile e che lo stesso strumento riduca al massimo il rischio dell'emergenza di liti interpretative tra le parti. Spetta al Notaio, dunque l'esame puntuale della documentazione storica dell'immobile per la completa tranquillità di non rischiare la invalidità dell'atto; egli, quale privato esercente pubbliche funzioni, deve assumere una pregnante funzione di controllo documentale, sussistendo un interesse generale da tutelare oltre quello delle parti costituite in atto.

Occorrerà ora approfondire cosa intenda la sentenza per "documentazione storica" e "pregnante funzione di controllo documentale".

Una via di mezzo

E allora?

Importante e' la decisione della CO.RE.DI. Lombardia 11.7.2013 che ha ritenuto violato l'art.147 lettera b legge notarile, in relazione all'art.14 lettera b) del codice deontologico nella ipotesi in cui il Notaio utilizza in maniera ricorrente la clausola nella quale le "parti danno atto che gli estremi relativi alle menzioni previste dalle norme urbanistico-edilizie, in particolare relativi alla data di costruzione dell'immobile e ai titoli abilitativi per l'edificazione, sono stati forniti direttamente al Notaio dalla parte venditrice che ne assume, di conseguenza, ogni responsabilita', senza che al Notaio sia stato conferito alcun incarico di verifica e di rispondenza alle vigenti normative edilizie.

Tale clausola costituirebbe un'illegittima dispensa dai compiti spettanti al Notaio per la sua stessa funzione, anche a prescindere da specifici incarichi professionali ricevuti in tal senso dalle parti. Sebbene il Notaio non sia tenuto a compiere alcuna verifica tecnica e/o giudizio di merito, egli non può, infatti, esimersi dall'esercitare un controllo formale sulla documentazione edilizia fornita dalle parti o da lui richiesta, né dal prestare alle parti adeguata consulenza e informazione sull'iter e le problematiche edilizie.

La decisione richiama Cassazione n.7707 del 2007 che pronunciandosi, in materia di lottizzazione abusiva, ha affermato che al Notaio spetta l'esame puntuale della documentazione storica dell'immobile, per non rischiare l'invalidità dell'atto; egli, quale titolare di pubbliche funzioni non garantisce una sorta di ripulitura giuridica dell'originaria illegalità dell'immobile a fronte dell'apparenza del requisito formale della commerciabilità del bene, ma assume una pregnante funzione di controllo documentale sussistendo un interesse generale da tutelare, oltre quello delle parti costituite in atto.

Requisiti sostanziali dell'atto ai fini urbanistici

Affinchè sia valido, l'atto notarile deve **anche** avere per oggetto edifici commerciabili ossia dotati dei requisiti minimi di regolarità urbanistica senza i quali gli stessi debbono ritenersi totalmente abusivi e come tali incommerciabili.

Ma quali sono i requisiti minimi sussistendo i quali gli edifici possono ritenersi commerciabili?

Per rispondere a tale quesito bisogna distinguere tra edifici costruiti prima del 1 settembre 1967 ed edifici costruiti dopo il 1 settembre 1967.

Edifici ante 67

Ai sensi dell'art.40 L.47/85:

Per le opere iniziate anteriormente all'1 settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia, può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio etc.

Perchè questa data?

Prima della entrata in vigore della legge urbanistica del 1942 (art.31) per poter costruire non era necessaria l'autorizzazione comunale, salvo eventuale diverse prescrizioni contenute in piani regolatori o regolamenti edilizi comunali, che esistevano solo nelle grandi città (es. Roma, Napoli).

Ad esempio il primo strumento edificatorio per Salerno è del 1925 limitato al solo perimetro urbano che si estendeva all'incirca fino alla stazione ferroviaria.

L'art.31 della legge urbanistica generale del 1942 impose l'obbligo della licenza edilizia comunale "a chiunque intende compiere nuove costruzioni o ampliare o modificare la struttura o l'aspetto nei centri abitati e , dove esista il piano regolatore comunale, anche dentro le zone di espansione.

Pertanto, in linea di massima, fino al 1967 non è stata necessaria la licenza edilizia per costruire fuori dei centri abitati (TAR Campania

Salerno 26/5/1993 n.793), cioè, come ha detto la giurisprudenza, fuori dei principali nuclei urbani e di quelle zone che, distinte e separate dai medesimi, costituiscono, comunque, un raggruppamento edilizio, anche senza raggiungere la consistenza di una frazione o di una borgata.

Il mio personale pensiero è che il legislatore, quando ha previsto la dichiarazione dell'ante 1 settembre 1967, lo ha fatto non solo in maniera atecnica ma principalmente perché era bene a conoscenza che i vari comuni non hanno conservato e resa disponibile per i privati tutta la documentazione di tutte le licenze edilizie rilasciate (quindi non solo la licenza edilizia ma anche i grafici di progetto e quant'altro) e, tanto per non cambiare, l'inefficienza dell'ente pubblico si riversa sul privato!!!

La legge Ponte del 1967 - oltre ad estendere l'obbligo della licenza edilizia all'intero territorio comunale - ha previsto espressamente e sempre la necessità della licenza anche per interventi di demolizione delle costruzioni esistenti e per opere di urbanizzazione del terreno (come la realizzazione di strade private).

La stessa legge (art.10; oggi art.12 T.U.) ha stabilito che la licenza (oggi permesso di costruire) è in ogni caso subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria (salvo che il Comune abbia già previsto di attuarle nel successivo triennio o il privato si impegni a realizzarle contemporaneamente alla costruzione in progetto. La detta disciplina vale anche nelle zone con opere di urbanizzazione primaria insufficienti o parziali).

Pertanto, per gli edifici costruiti anteriormente al 1° settembre 1967 siamo in presenza di immobili sempre commerciabili.

È chiaro, in virtù di quanto innanzi detto, che la commerciabilità del bene ante 67 non ha nulla a che fare con la conformità edilizia e urbanistica che potrebbe anche totalmente mancare con tutte le problematiche:

-in primis per la parte acquirente nel caso voglia eseguire dei lavori nell'immobile (perché per poterle eseguire il tecnico deve dichiarare la conformità - e non la mera commerciabilità dell'immobile - e quindi indicare gli estremi della licenza edilizia o l'antiorità della costruzione al 31 ottobre 1942 o l'antiorità della costruzione all'eventuale regolamento edilizio adottato dal Comune prima dell'entrata in vigore della normativa nazionale della Legge 1150/42 e solo per talune circoscritte zone (fuori dal centro abitato l'antiorità all'1 settembre 1967);

-per la parte venditrice perché la mera dichiarazione dell'ante 1 settembre 1967, nel caso di immobile costruito in mancanza del preventivo rilascio della licenza edilizia necessaria, lo espone alle conseguenze della vendita "aliud pro alio" di un immobile abusivo, della nullità sostanziale dell'atto e via dicendo, come la giurisprudenza anche della Cassazione ormai sostiene in maniera costante;

-per i CTU in sede di esecuzione immobiliare, perché gli stessi devono ACCERTARE la conformità dell'opera e non la mera commerciabilità della stessa;

per i notai roganti l'atto perche' tante volte sono stati coinvolti nei giudizi in materia.

Pertanto l'ante 67 almeno, per i centri abitati, non esime il Notaio, se si vuole fornire al cittadino una consulenza appropriata, dalla ricerca della licenza edilizia.

Per la mia esperienza vi dico di fare attenzione agli immobili costituenti l'ultimo piano di fabbricati ubicati nei centri urbani ed ai porticati in piano terra trasformati in locali chiusi. Molto spesso sono abusivi.

Vi rammento, poi, che mentre i reati edilizi si prescrivono in quattro anni dall'ultimazione dell'opera **o cinque anni se vi sono stati atti interruttivi della prescrizione**, le sanzioni amministrative (abbattimento, riduzione in pristino) sono imprescrittibili.

Esisteva un orientamento difforme, però minoritario, secondo il quale "il lungo lasso di tempo trascorso dalla commissione dell'abuso" e "il protrarsi dell'inerzia dell'amministrazione preposta alla vigilanza" potrebbero ingenerare un affidamento del privato, rispetto al quale sussisterebbe un "onere di congrua motivazione" circa il "pubblico interesse, evidentemente diverso da quello al ripristino della legalità, idoneo a giustificare il sacrificio del contrapposto interesse privato" (C.d.S. sez. V 29 maggio 2006 n.3270).

Tuttavia l'adunanza plenaria del Consiglio di Stato con la sentenza 17.10.2017 n.8 ha disatteso tale indirizzo affermando che "non puo' ammettersi l'esistenza di alcun affidamento tutelabile alla conservazione di una situazione di fatto abusiva, che il tempo non puo' assolutamente legittimare.

Edifici post 67

Gli atti tra vivi, a pena di nullità, devono contenere, per dichiarazione dell'alienante:

- a) gli estremi del permesso di costruire;
- b) o gli estremi del permesso in sanatoria;
- c) gli estremi della S.C.I.A. nei casi di cui al 1° comma dell'art.23 T.U. sull'Edilizia.

Ma quali sono, in pratica, le ipotesi in cui si verifica la nullità?

Nell'ambito della legge 47/85, dopo un iniziale periodo di incertezza, si tendeva ad affermare che i problemi di commercializzazione del bene insorgessero soltanto nell'ipotesi di abuso primario, cioè di abuso per nuova costruzione priva del tutto di concessione edilizia.

Ci si chiedeva cioè, se una volta disponibile la concessione o la licenza iniziale, l'unità potesse sempre negoziarsi senza limiti, ricorrendo al primario provvedimento di assentimento, anche nell'ipotesi che detta unità fosse sottoposta a parziale revisione edilizia.

Al quesito si rispondeva affermativamente.

Con l'entrata in vigore del T.U. sull'edilizia le cose cambiano:

Infatti l'art.46 T.U. dispone che le disposizioni riguardo alla nullità degli atti si applicano anche alle ipotesi di mancanza di SCIA nei casi di cui all'art.23 comma 1.

Recita l'art.23 comma 1:

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante SCIA:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art.10 comma 1 lettera c;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

1) L'interessato, per realizzare una prima costruzione, che è quella rilevante per la commercializzazione dei fabbricati, può in alcuni casi utilizzare il permesso di costruire oppure utilizzare la SCIA (Art. 23 1° comma T.U. sull'edilizia).

Si comprende quindi come il problema di stabilire se la costruzione negoziata ponga un problema di commerciabilità oggi va risolto in altro modo rispetto al passato.

In precedenza si teneva conto di un doppio strumento: a) il tipo di provvedimento abilitativo; b) il requisito della prima edificazione.

Va da sé che la prima edificazione pretendeva la concessione edilizia, per cui la mancanza di questa determinava l'incommerciabilità del bene. Ma se quest'ultimo era stato assentito con autorizzazione o con D.I.A., si riteneva che il bene, ancorchè abusivo, potesse essere regolarmente negoziato.

In questo modo, in altre parole, la necessità della c.e. era una sorta di valvola di sicurezza che rendeva tranquilli: se non occorre la c.e. per costruire, ma bastava autorizzazione o DIA, non si versava in ipotesi di incommerciabilità del bene.

Ora non si può più far leva sul tipo di provvedimento abilitativo, ma occorre dare esclusivo risalto al tipo di costruzione: se questa realizza un prima costruzione, qualunque sia il meccanismo utilizzato (permesso di costruire o DIA o SCIA) vi sarà sempre un problema di commerciabilità del bene (vedi art.46 T.U.).

Il Notaio quando riceve un atto che ha per oggetto un fabbricato (sia esso un intero fabbricato, sia un singolo appartamento, sia un box auto, sia un locale adibito ad attività commerciale, sia un opificio industriale, sia un capannone) deve accertarsi se esiste o meno a monte, cioè prima della costruzione, il permesso di costruire oppure la D.I.A. o la S.C.I.A., perchè solo ciò eviterà di realizzare un abuso primario, cioè una prima costruzione dal nulla, e quindi è soltanto, al sodo, ai fini della commerciabilità dell'atto, la esistenza o la mancanza del meccanismo abilitativo che interessa;

2) differentemente da prima, l'art.46 T.U. prevede la nullità dell'atto per mancanza non solo del provvedimento che autorizza la prima costruzione del suolo (permesso di costruire o D.I.A. ora S.C.I.A. alternativamente) ma anche per mancanza del provvedimento (anche qui permesso di costruire o S.C.I.A.) che autorizza gli interventi di ristrutturazione di cui all'art.10 comma 1 lettera c del T.U., la cosiddetta "ristrutturazione maggiore".

Gli interventi di cui all'art.10 comma 1 lettera c T.U. consistono negli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino **modifiche della volumetria complessiva degli edifici o dei prospetti, ovvero che limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A comportino mutamenti della destinazione d'uso, nonché gli interventi che comportino modificazioni della sagoma di immobili sottoposti a vincoli ai sensi del D.Lvo 22.1.2004 n.42 e successive modificazioni.**

Quella di cui innanzi è la cd. "ristrutturazione maggiore" la cui mancanza del titolo abilitativo negli atti dà luogo a nullità.

Altra cosa è la cd. "ristrutturazione minore" di cui all'art.3 c.1 lettera d del T.U.. Essa è costituita da: "interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi o impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia c.d. minore sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria preesistente.

Per questo tipo di intervento oggi necessita la SCIA la cui mancata menzione in atto non dà luogo a nullità.

Differenze tra ristrutturazione maggiore e minore:

1) per aversi ristrutturazione maggiore è necessario:

a) un intervento edilizio che porta ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Vi deve essere, pertanto, un intervento edilizio complesso, costituito da un insieme sistematico di opere, riguardanti l'intero manufatto da negoziare, e non singole parti dello stesso.

b) comunque tali opere comportino uno di tali effetti:

modifica della volumetria complessiva degli edifici, modifica dei prospetti o mutamento della destinazione d'uso in zona A in base al PRG **nonché interventi che comportino modificazioni della sagoma su immobili vincolati.**

In teoria, per aversi ristrutturazione maggiore non basta soltanto uno o più singoli interventi di cui innanzi, perchè è necessario che comunque tali opere portino ad un organismo in tutto o in parte diverso da quello precedente.

Ma occorre fare attenzione:

A mio giudizio la configurazione che da' la dottrina notarile della ristrutturazione maggiore, cioe' quella giustamente del doppio requisito [a) insieme sistematico di opere riguardanti l'intero manufatto che porta ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente; b) alternativamente modifica del volume complessivo degli edifici, modifica dei prospetti, mutamento d'uso in zona A], sovente, non e' seguita dalla giurisprudenza la quale, a mio giudizio, ragiona piu' o meno cosi':

la sola modifica del volume complessivo degli edifici o la modifica dei prospetti o il mutamento d'uso in zona A portano di per se' ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e quindi costituiscono di per se' ristrutturazione edilizia maggiore ex art.10 comma 1 lettera c T.U.

Ora vi faccio degli esempi

E' testuale in questo senso la Corte di Cassazione penale n.6873/2017, che ha fatto scalpore, pubblicata il 24 febbraio, riguardo al mutamento di destinazione d'uso in zona A.

"Quanto al mutamento di destinazione d'uso di un immobile attuato attraverso la realizzazione di opere edilizie, deve ricordarsi che, qualora venga realizzato dopo l'ultimazione del fabbricato e la sua esistenza, si configura in ogni caso un'ipotesi di ristrutturazione edilizia secondo la definizione fornita dall'art.3 comma 1 lettera d (rectius art.10 comma 1 lettera c) in quanto l'esecuzione dei lavori, anche se di entita' modesta, porta pur sempre alla creazione di "un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente".

L'intervento rimane assoggettato, pertanto, al previo permesso di costruire con pagamento del contributo dovuto per la diversa destinazione."

Il punto non e' tanto l'aggravio della procedura, il fatto che serva il permesso anziche' la SCIA. Il nodo e' questo: se come dice la Cassazione, e' lo stesso cambio d'uso a classificare l'intervento come ristrutturazione edilizia, anche se le opere sono di modesta entita', questo cambia l'impostazione base del T.U. sull'Edilizia e a cascata delle Leggi Regionali.

Per chiarire la questione e ristabilire le regole all'interno dei centri storici il legislatore e' intervenuto con la legge 17.3.2017 n.25 sul Testo Unico dell'Edilizia ed ha effettuato alcune puntualizzazioni sulla definizione di restauro e risanamento conservativo e cambio di destinazione d'uso.

Per cui il nuovo art.3 comma 1 lettera c prevede che:

"Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalita' mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonche' conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai

relativi piani attuativi.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

In tal modo con questa nuova definizione di interventi di restauro e risanamento conservativo, si apre la possibilità di concedere il cambio di destinazione anche all'interno dei centri storici tramite la presentazione di SCIA leggera.

Tuttavia a me sembra che vi sia una discrasia tra l'art.22 T.U. che prevede la SCIA leggera per il restauro e risanamento conservativo con mutamento di destinazione d'uso di cui all'art.3 lettera C ed il punto 39 del D.Lvo 222/2016 (Tabella A - Ricognizione degli interventi edilizi e dei relativi regimi amministrativi) che prevede il permesso di costruire per il cambio di destinazione tra categorie compatibili.

Le Regioni che, ai sensi dell'art.10 comma 2, stabiliscono quali mutamenti d'uso sono soggetti a permesso di costruire o a SCIA, o lo Stato dovranno fare chiarezza.

a) I soppalchi.

Il soppalco possiamo definirlo come una sorta di ampliamento interno dell'unità immobiliare senza aumento di volume.

In giurisprudenza si è ritenuto che tale manufatto, se di modeste dimensioni e ad uso deposito, rientri nella nozione di opere interne sottratto a permesso. Si è però anche affermato, che se esso sia realizzato per uso abitativo o comunque sia tale da realizzare un incremento del carico urbanistico, sia necessario il permesso (Cfr. Cass. penale sezione III 12.1.2007 n.8669 - Cass.4468/2014 - Consiglio di Stato 2.3.2017 n.985 che definisce il soppalco una sostanziale ristrutturazione dell'immobile di cui all'art.10 comma 1 T.U. sull'Edilizia.

Si rientra nell'ambito degli interventi minori per i quali non è richiesto il permesso di costruire quando il soppalco non sia suscettibile di utilizzo come locale abitabile o con permanenza umana.

Non si può concordare sull'equiparazione del soppalco a ristrutturazione edilizia maggiore, neanche prima che entrasse in vigore la modifica del decreto del fare convertito in legge 90/2013.

Oggi, infatti, l'art.10 comma 1 lettera c del T.U. che definisce la ristrutturazione maggiore ha eliminato tra gli elementi che la contraddistinguono la modifica delle superfici quando non viene alterata la volumetria complessiva dell'intero edificio.

Essa, a mio giudizio, attualmente è un'ipotesi di ristrutturazione minore o leggera soggetta a SCIA leggera, quindi bene commerciabile anche in assenza di SCIA.

Tuttavia nella ipotesi di soppalco realizzato abusivamente e avente notevoli dimensioni, in tal caso non c'è da meravigliarsi di una

possibile contestazione di abuso edilizio con variazioni essenziali, in particolare prevista dall'art.32 comma 1 T.U.:

"b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato".

In tal caso, come vedremo meglio dopo, trattasi, comunque, di bene commerciabile sia pur necessitante di permesso di costruire.

b) **semplici modifiche prospettiche**, ad esempio apertura e chiusura di una o più finestre, di una o più porte e potrebbero considerarsi intervento di restauro e risanamento conservativo. Questo è quello che dice la dottrina prevalente.

Tuttavia esiste giurisprudenza di diverso avviso:

Conforme Cass. Penale 20.5.2014 n.30575, Cass. Civ. n.20846/2015 (spostamento di una finestra dal lato est dove veniva chiusa, al lato nord dove veniva aperta e quindi modifica dei prospetti e ristrutturazione maggiore), Consiglio di Stato 3173/2016, Cass. Penale n.44319/2016 le cui massime sono le medesime:

"In tema di reati edilizi, l'apertura di "pareti finestrate" sulla facciata di un edificio, senza il preventivo rilascio del permesso di costruire, integra il reato previsto dall'art.44 del D.P.R. n.380 del 2001, poiché si tratta di un intervento edilizio comportante una modifica dei prospetti non qualificabile come ristrutturazione edilizia minore, e per il quale, quindi, non è sufficiente la mera denuncia di inizio attività'. (Fattispecie in cui l'intervento era consistito nella realizzazione di alcune luci su di una parete verso l'esterno).

Per TAR Campania 7.5.2017 n.2664 l'apertura di porte finestrate e di finestre sul prospetto di un edificio va qualificato sempre come intervento di ristrutturazione edilizia comportante modifica dei prospetti, assoggettato (tuttora) al regime del permesso di costruire ex art.10 primo comma lettera c) del T.U. sull'Edilizia.

Invece, lo spostamento di una forometria esistente e' ritenuta manutenzione straordinaria dalla sentenza 4267/2016 della IV° Sezione del Consiglio di Stato, la quale appunto aderendo alla tesi della dottrina sancisce che per aversi ristrutturazione maggiore non basta una mera modifica dei prospetti, ma occorre, quale elemento indefettibile che il risultato dell'intervento sia la realizzazione di un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Ma allora possiamo concludere che la nullità dell'atto ex art. 46 T.U. sia solo in caso di mancanza del primo titolo abilitativo o del titolo abilitativo per la ristrutturazione maggiore? No

La dottrina e la giurisprudenza unanime hanno ampliato le ipotesi di nullità ex art.46 T.U. anche alla fattispecie della totale difformità del manufatto dai titoli abilitativi di cui innanzi, che si ha nelle ipotesi:

costruzione iniziale eseguita in totale difformità dal titolo rilasciato;

ristrutturazione cd. "maggiore" eseguita in totale difformità dal

titolo edilizio.

Farò ora un breve excursus sugli abusi edilizi.

Si qualifica abuso edilizio l'attività edificatoria posta in essere senza i necessari riscontri di conformità da parte dell'Amministrazione comunale, riscontri che possono sfociare:

a) nel permesso di costruire necessario o SCIA (cd.Superscia), ai sensi dell'art.10 e art.23 1° comma T.U.: per gli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione maggiore e di mutamenti di destinazione d'uso;

b) nella SCIA di cui all'art.22 comma 1 T.U. sull'Edilizia per gli interventi di manutenzione straordinaria che riguardano parti strutturali, di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione minore;

c) nella CILA per gli interventi di cui all'art.6 T.U. tra i quali vi sono gli interventi di manutenzione straordinaria.

Gli abusi edilizi che vado a descrivere possono riguardare:

- a) gli interventi di prima edificazione;
- b) gli interventi su immobili preesistenti.

L'abuso totale o abuso primario costituisce un abuso edilizio consistente nella costruzione dal nulla di un intero edificio e quindi nella trasformazione del terreno in edificio oppure, nel caso di edificio esistente, nella costruzione di una parte autonoma del tutto nuova di esso (suscettibile, cioè, di esser commercializzata autonomamente dalla restante parte e non come porzione inscindibile, perchè pertinenza o perchè fisicamente aggregato al resto), il tutto senza concessione, licenza, permesso o DIA o SCIA ora. Vi è sanzione civile (nullità dell'atto Art.46 T.U.), sanzione penale (ammenda e arresto Art.44 T.U.), sanzione amministrativa (Art.33 T.U. demolizione e, se non possibile, sanzione pecuniaria).

La totale difformità al permesso di costruire madre o per la ristrutturazione maggiore: fattispecie equiparata alla mancanza di permesso, si verifica nell'ipotesi minuziosamente prevista dall'art.31 T.U.. Si ha cioè nell'ipotesi di organismo edilizio, **integralmente diverso** da quello assentito con permesso, per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche, o di utilizzazione; oppure di organismo caratterizzato da volumi tali e da costituire organismo edilizio autonomamente utilizzabile.

Vi è sanzione penale (ammenda e arresto - art. 44 lettera b T.U.), sanzione amministrativa (Art.33 T.U. demolizione imprescindibile, o se non possibile, sanzione pecuniaria), sanzione civile (nullità dell'atto per interpretazione).

Variazioni essenziali al permesso di costruire madre o per la ristrutturazione maggiore (art. 32 T.U.) **ricorre quando si verificano le seguenti condizioni:**

- a) **mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards previsti dal D.M. 2.4.1968.**

Il suddetto D.M. prevede i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati ed i rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi;

b) aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio in relazione al progetto approvato;

c) modifiche sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato ovvero della localizzazione dell'edificio sull'area di pertinenza.

Vi è sanzione penale (ammenda ex Art.44 lettera a T.U., ma nel caso di immobili vincolati vi è l'arresto ai sensi dell'art.44 lettera b T.U.); sanzione amministrativa (Art. 31 T.U. demolizione imprescindibile o, se non possibile, sanzione pecuniaria); non c'è nullità dell'atto, quindi bene commerciabile.

Resta esclusa, pertanto, da ogni sanzione di invalidità dell'atto in caso di variazioni essenziali di cui all'art.32 T.U., che pure sotto il profilo delle sanzioni amministrative e in parte sotto quello penale, è accomunato ai casi più gravi di abusivismo, a meno che essa non riguardi immobili vincolati perché in tal caso la variazione essenziale si converte in totale difformità, con conseguente incommerciabilità del bene.

E ciò in quanto poiché le variazioni essenziali sono determinate dalle singole Regioni, sarebbe poco convincente l'ipotesi di una invalidità correlata a un vizio che varia da Regione a Regione, secondo una normativa particolare intervenuta soltanto in parte.

Ad esempio costituiscono variazione essenziale il mutamento di destinazione d'uso che implica variazione degli standard urbanistici previsti dal D.M. 2 aprile 1968. Detti mutamenti sono determinati dalle Regioni.

Parziale difformità al permesso di costruire madre o per la ristrutturazione maggiore: Vi è sanzione penale (solo ammenda, Art.44 T.U.) no sanzione civile (nullità), si sanzione amministrativa (demolizione imprescindibile o, se non possibile, sanzione pecuniaria - Art.34 T.U.).

Art. 37 T.U.: regola l'esecuzione di opere in assenza o difformità della SCIA (leggera) di cui all'art.22 1° e 2° comma T.U., sanzione solo pecuniaria (interventi di manutenzione straordinaria art.3 comma 1, che riguardano parti strutturali dell'edificio, ristrutturazione minore, varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia).

Detto articolo prevede la sola sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a euro Euro 516,00 e non superiore a Euro 5.164,00 e vi può essere anche la

sanzione amministrativa della riduzione in pristino, ove possibile, per i casi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c dell'art.3 T.U. su immobili vincolati in base a leggi statali e regionali e su immobili in zona A.

L'art.6 prevede la sola sanzione pecuniaria di euro 1.000,00 per l'ipotesi di lavori in assenza di CILA.

Dette sanzioni costituiscono un deterrente nell'intento di arginare in modo adeguato l'abusivismo edilizio. Ma non vi è dubbio che, tra queste sanzioni, quella che ha costituito il deterrente maggiore è stata certamente quella civilistica non tanto per la portata sanzionatoria in sé considerata, quanto perchè la nullità dell'atto impedisce la commercializzazione del bene abusivo.

In definitiva si può con certezza affermare che le uniche ipotesi che rendono il bene incommerciabile e quindi l'atto nullo sono:

- la mancanza del provvedimento che autorizza la trasformazione del suolo in manufatto;
- la mancanza del provvedimento che autorizza la cd. ristrutturazione maggiore;
- l'abuso consistente nella totale difformità dai provvedimenti di cui innanzi.

Mentre non sono soggetti ad alcun limite, circa la loro commerciabilità, gli abusi di minore gravità (abusi parziali, variazioni essenziali) che, comunque, restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo e penale.

La suesposta tesi è stata affermata dal Consiglio Nazionale dei Notariato (Circolari 1/87; 22/10/1994 prot.3138; 21.04.1995 prot.1287; 02.02.1996 prot.279), dal Ministero dei Lavori Pubblici con circolare 17.06.1995 n.2241 UL) e dalla Giurisprudenza (cass.27.04.1993 n.4926; Cass. 09.12.1992 n.13024, **Cassazione 18.9.2009 n.20258, Cassazione 12.3.2012 n.3892, Cassazione 17.10.2013 n.23591, Cassazione 7.4.2014 n.8081.**

"Non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo ex art.2932 C.C: non solo quando l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia (e manchi la concessione in sanatoria o domanda di condono) ma anche quando l'immobile sia caratterizzato da totale difformità dalla concessione (e manchi la sanatoria).

Ove, invece, l'immobile, munito di regolare concessione abbia urbanistica non oltrepassante la soglia della parziale difformità non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perchè il corrispondente negozio non sarebbe nullo."

Cassazione 2014: Se un immobile, regolarmente autorizzato e edificato, presenti un vizio di regolarità urbanistica tale da non oltrepassare la soglia della parziale difformità rispetto all'originario titolo legittimante, non sussiste alcuna preclusione all'emanazione della sentenza costitutiva, perchè il corrispondente negozio di trasferimento non sarebbe nullo.

La suddetta circolare recita: ... occorre innanzi tutto ribadire che l'eventuale nullità degli atti di trasferimento è circoscritta

soltanto agli immobili eseguiti in assenza di concessione o in totale difformita' di essa... mentre non sono oggetto di alcun limite alla commerciabilita' gli abusi di minore gravita' che restano assoggettati alle sanzioni di tipo amministrativo o penale.

Qualche problema ha destato una sentenza della Cassazione (7.1.2010 n.52) che si pone in contrasto con questo orientamento, attribuendo rilevanza, ai fini della nullita' degli atti traslativi e divisionali, anche ad abusi minori.

Con tale sentenza la Cassazione ha ritenuto rilevante, al fine di escludere la commerciabilita' di un fabbricato, il compimento di qualsiasi opera tale da modificarne sagoma e volume; nel caso di specie si trattava di una veranda autonomamente utilizzabile.

In tal caso secondo la dottrina notarile e' solo il volume realizzato che costituisce l'abuso maggiore ed e' pertanto incommerciabile con la conseguenza che si avra' una nullita' parziale ex art.1419 C.C.

A me sembra che la giurisprudenza menzionata che fa salvo il contratto traslativo di immobile con parziale difformita', ritenga lecito e valido l'intero contratto.

Sono invece commerciabili gli immobili affetti da abusi minori (abuso cioe' che non costituisce totale difformita' ma solo parziale difformita' o variazione essenziale), mancanza di CILA (manutenzione straordinaria), mancanza di SCIA ex art.22 1° comma (SCIA leggera per manutenzione straordinaria quando riguardi parti strutturali dell'edificio, ristrutturazione minore, restauro e risanamento conservativo).

Pero' occorre distinguere:

a) il Notaio che riceve il trasferimento di immobile affetto da **parziale difformita' o da variazione essenziale** per il quale è necessario permesso di costruire ex art.10 o SCIA ex art.23 1° c. T.U. (Super SCIA) trasferisce sì un bene commerciabile quindi atto valido ma ove ne sia a conoscenza, dovra' farne denuncia per iscritto e senza ritardo al Pubblico Ministero o ad un ufficiale di Polizia giudiziaria ai sensi dell'art.361 C.P. e art.331 C.P.C. e valutare gli eventuali suoi profili di responsabilita' professionale ove ne sia a conoscenza, profili che qui non analizziamo.

La sanzione e la multa da 30,00 ad Euro 516,00.

E' da tener presente pero' che se il reato si e' prescritto nei termini di cui innanzi (4 o 5 anni), il Notaio potrebbe valutare di regolamentare in atto o meglio fuori atto l'esistenza dell'abuso.

b) il Notaio che riceve il trasferimento di immobili in assenza di SCIA (leggera), ex art.22 comma 1° T.U. (in particolare ristrutturazione minore, manutenzione straordinaria qualora riguardi parti strutturali dell'edificio, restauro e risanamento conservativo) e CILA (art.6 T.U.) (manutenzione straordinaria ed in particolare frazionamento o accorpamento di unita' immobiliari con esecuzione di opere anche comportanti la variazione della superficie delle singole unita' immobiliari nonche' del carico urbanistico purché non sia modificata

la volumetria complessiva degli edifici e mantenga l'originaria destinazione d'uso).

In tal caso la mancanza della medesima, come già detto innanzi, non dà mai luogo a incommerciabilità del bene, non genera sanzioni penali e quindi non essendovi obbligo di rapporto da parte del Notaio può essere, facilmente, oggetto di regolamentazione in atto o fuori atto.

Resta la sanzione pecuniaria in tutti i casi e, ripeto, quella della rimozione, ove possibile, per i soli casi di ristrutturazione minore, per le opere di restauro e risanamento conservativo su immobili vincolati in base a leggi statali e regionali e su immobili in zona A.

Ed ora analizziamo alcune ipotesi pratiche:

INTERVENTI SOGGETTI A CILA

In mancanza di CILA non sa' mai luogo a nullità dell'atto.

In particolare gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.3 comma 1 lettera b) che non riguardano parti strutturali dell'edificio nell'ambito dei quali sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento di unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione della superficie delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

2) Gli interventi sul preesistente soggetti a permesso di costruire in quanto da considerarsi nuova costruzione la cui mancanza non dà luogo a incommerciabilità, ma che sono soggetti a sanzioni penali e amministrative:

Gli ampliamenti

-Gli ampliamenti che costituiscono totale difformità sono costituiti dall'esecuzione di volumi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

E' da evidenziare che secondo la giurisprudenza della Cassazione e' totale difformità la trasformazione di un sottotetto in mansarda abitabile.

Cass. 24.3.2011 n.9281: "la trasformazione di locali autorizzati come sottotetti costituenti volumi tecnici in unità immobiliari residenziali di altezza più elevata rispetto alle previsioni progettuali e di superficie corrispondente al piano sottostante, divise in ambienti separati, munite di aperture finestrate, dotate di impianti elettrico ed idrico, è da considerarsi quale intervento in totale difformità dal permesso di costruire."

Gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza che non abbiano specifica rilevanza costituiscono abusi parziali.

L'immobile e' commerciabile.

Cass. penale 5899/1990: si ha totale difformità dalla c.e. nel caso vi sia eccedenza volumetrica, creazione di un organismo edilizio o di

parte di esso, rilevanza specifica dell'opera e sue autonome utilizzabilità. Questi elementi devono, per dare luogo ad una delle due ipotesi di totale difformità legislativamente disciplinate, sussistere tutti contemporaneamente. La rilevanza specifica va interpretata nel senso che non ogni superamento dei limiti volumetrici configura il reato de quo, **ma soltanto quello che abbia una notevole consistenza.**

Cass. 16676 del 22.4.2008: "devono ritenersi eseguite in totale difformità dal permesso di costruire quelle opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche..."

La difformità totale si verifica, dunque, **allorchè si costruisca "aliud pro alio"** e ciò è riscontrabile allorchè i lavori eseguiti tendano a realizzare opere non rientranti tra quelle consentite, che abbiano una loro autonomia e novità, oltre che sul piano costruttivo, anche su quello della valutazione economico sociale. Il concetto di difformità parziale si riferisce, invece, ad ipotesi tra le quali possono farsi rientrare gli aumenti di cubatura o di superficie di scarsa consistenza, nonchè le variazioni a parti accessorie che non abbiano specifica rilevanza".

L'ampliamento da variazione essenziale ai sensi dell'art.32 T.U. e' costituito dall'aumento consistente della cubatura o della superficie di solaio da valutare in relazione al progetto approvato.

Ma come si fa a valutare che l'aumento è consistente? Su questo punto devono legiferare le Regioni, ai sensi dell'art.32 T.U., parecchie lo hanno fatto. Ad esempio:

-la **Regione Emilia Romagna** dispone che costituiscono variazioni essenziali:

-gli scostamenti di entità superiore al 10 per cento rispetto alla superficie coperta, al rapporto di copertura, al perimetro, all'altezza dei fabbricati, alla sagoma, alle distanze tra fabbricati e dai confini di proprietà anche a diversi livelli di altezza, nonchè rispetto alla localizzazione del fabbricato sull'area di pertinenza;

-gli aumenti della cubatura rispetto al progetto del 10 per cento e comunque superiori a 300 m.c., con esclusione di quelli che riguardino soltanto le cubature accessorie ed i volumi tecnici, così come definiti ed identificati dalle norme urbanistiche ed edilizie comunali;

-gli aumenti della superficie utile superiori a 100 mq.

Occorre, poi, considerare che l'aumento consistente della volumetria o della superficie non rende il bene incommerciabile in quanto variazione essenziale ma, se esiste un vincolo, detto aumento costituisce totale difformità e quindi incommerciabilità.

Pertanto al disotto dei suddetti parametri si ha parziale difformità'.

I Mutamenti di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso, anche non accompagnato da opere, tale da determinare il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale, ai sensi dell'art.23 ter c T.U. Edilizia e D.lvo 22.11.2006 n.222 sez Edilizia punto 39 e' soggetto a permesso di costruzione salvo diversa disciplina regionale.

(Rimenzionare discrasia con l'art.22 1° comma)

La mancanza del permesso di costruire determina un abuso parziale con la conseguenza che il bene e' commerciabile ma con le conseguenze penali ed amministrative che abbiamo visto prima.

E se possibile sara' sempre opportuna una regolamentazione dell'abuso per non incorrere in un'eventuale responsabilita' professionale.

Quali sono le categorie funzionali il cui passaggio dall'una all'altra e che necessitano del permesso di costruire?

- a) residenziale;
- b) turistico-ricettiva;
- c) produttiva e direzionale;
- d) commerciale;
- e) rurale.

Esistono anche mutamenti d'uso non rilevanti urbanisticamente che sono quelli che avvengono all'interno della medesima categoria funzionale. In tal caso trattasi di attivita' libera.

Fanno parte normalmente della medesima categoria funzionale (dipende dal RUEC di ogni Comune):

- a) nell'ambito della categoria residenziale vi sono compresi: tutti i tipi di abitazione, collegi, convitti, ospizi, orfanatrofi, uffici e studi privati in fabbricati a prevalente destinazione residenziale;
- b) nell'ambito della categoria commerciale vi sono normalmente compresi i negozi e botteghe, autorimesse, case di cura, ospedali con fine di lucro, fabbricati e locali per attivita' sportive, teatri e cinematografi.

Ma cio' cambia da Comune a Comune.

In estrema sintesi, in presenza di un mutamento di destinazione d'uso occorre consultare il RUEC del Comune che suddivide il territorio in zone omogenee.

A - B - C destinate a insediamenti residenziali

D destinata a nuovi insediamenti per impianti industriali

E destinata ad uso agricolo

F destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Indi, il RUEC individua le categorie funzionali (dette innanzi) che possono coesistere in una medesima zona omogenea, ad esempio in zona A possono coesistere: residenziale e commerciale.

Quindi sara' possibile il solo passaggio tra categorie previste in una determinata zona attraverso il permesso di costruire.

Nello Calabrese

