

O R D I N E
degli
A R C H I T E T T I
P I A N I F I C A T O R I
P A E S A G G I S T I
C O N S E R V A T O R I
della provincia di
V E R O N A



**Ordine degli Architetti
della Provincia di Verona**

FONDAMENTI DI DIRITTO

Verona, 04.12.2015

Autore: Teresio Bosco

Relatore: Teresio Bosco



**ELEMENTI di
DIRITTO
EUROPEO**

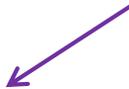
**ELEMENTI di
DIRITTO
COSTITUZIONALE
e PUBBLICO**

**ELEMENTI di
DIRITTO
PRIVATO**

**ELEMENTI di
DIRITTO
URBANISTICO**

**ESPROPRIAZIONE
di
PUBBLICA
UTILITA'**

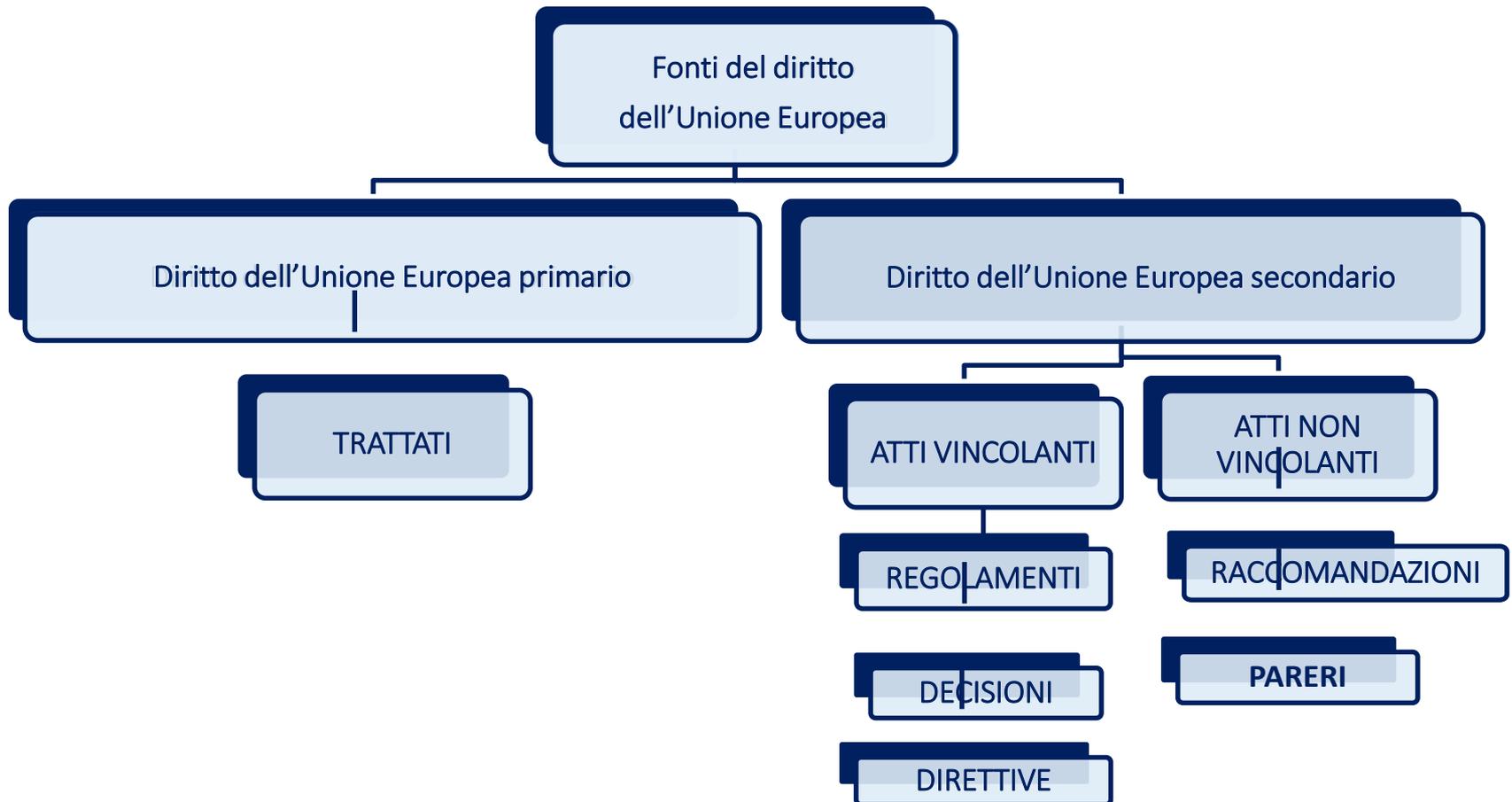
EDILIZIA



**ELEMENTI di
DIRITTO
EUROPEO**

**LE FONTI DEL DIRITTO
DELL'UNIONE EUROPEA**

DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA E DIRITTO INTERNO



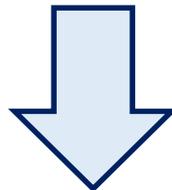
DIRITTO DELL'UNIONE EUROPEA E DIRITTO INTERNO

DIRETTIVE E REGOLAMENTI

La direttiva vincola lo Stato membro cui è rivolta per quanto riguarda il risultato da raggiungere, salva restando la competenza degli organi nazionali in merito alla forma e ai mezzi »(art. 288 [TFUE](#), 3° comma)

La direttiva obbliga gli stati membri a un determinato risultato, il legislatore nazionale sceglierà i mezzi per ottenerlo. Non può essere applicata parzialmente.

Si differenzia dal regolamento perché quest'ultimo si applica direttamente agli stati membri ed ha una portata generale, mentre la direttiva ha portata individuale e deve essere prima recepita.



Allo Stato è inoltre posto un obbligo di *stand still*: nel periodo antecedente il termine di attuazione non può adottare atti in contrasto con gli obiettivi della direttiva. Lo Stato deve inoltre, in fase di recepimento, comunicare la forma e i mezzi attraverso i quali la direttiva è stata recepita sì da permettere, nel caso, alla Corte di giustizia dell'Unione europea di valutare se i mezzi adottati corrispondono al principio di certezza del diritto.

La Corte di giustizia ha stabilito che in determinate circostanze (termine scaduto senza attuazione, disposizioni di precettività immediata e sufficientemente precise) le direttive, pur non essendo direttamente applicabili, possono avere **effetti diretti** (caratteristica propria anche di alcune disposizioni dei trattati), possono cioè essere idonee a creare situazioni giuridiche soggettive in capo ai singoli e prendono il nome di **direttive dettagliate**.

CONVENZIONE PER LA SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DELL'UOMO E DELLE LIBERTA' FONDAMENTALI

ROMA 4 novembre 1950

PARIGI 20 marzo 1952 (protocollo addizionale)

L. 4 agosto 1955 n. 848 di ratifica ed esecuzione

perché è da ricordare?

Art. 1 Protocollo Addizionale:

Ogni persona fisica o giuridica ha diritto al rispetto dei suoi beni.

Nessuno può essere privato della sua proprietà se non per causa di pubblica utilità e alle condizioni previste dalla legge e dai principi generali di diritto internazionale.

Le disposizioni precedenti non ledono il diritto degli Stati di applicare quelle leggi che giudicano necessarie per disciplinare l'uso dei beni in relazione all'interesse generale o per assicurare il pagamento delle imposte o di altri tributi o ammende.

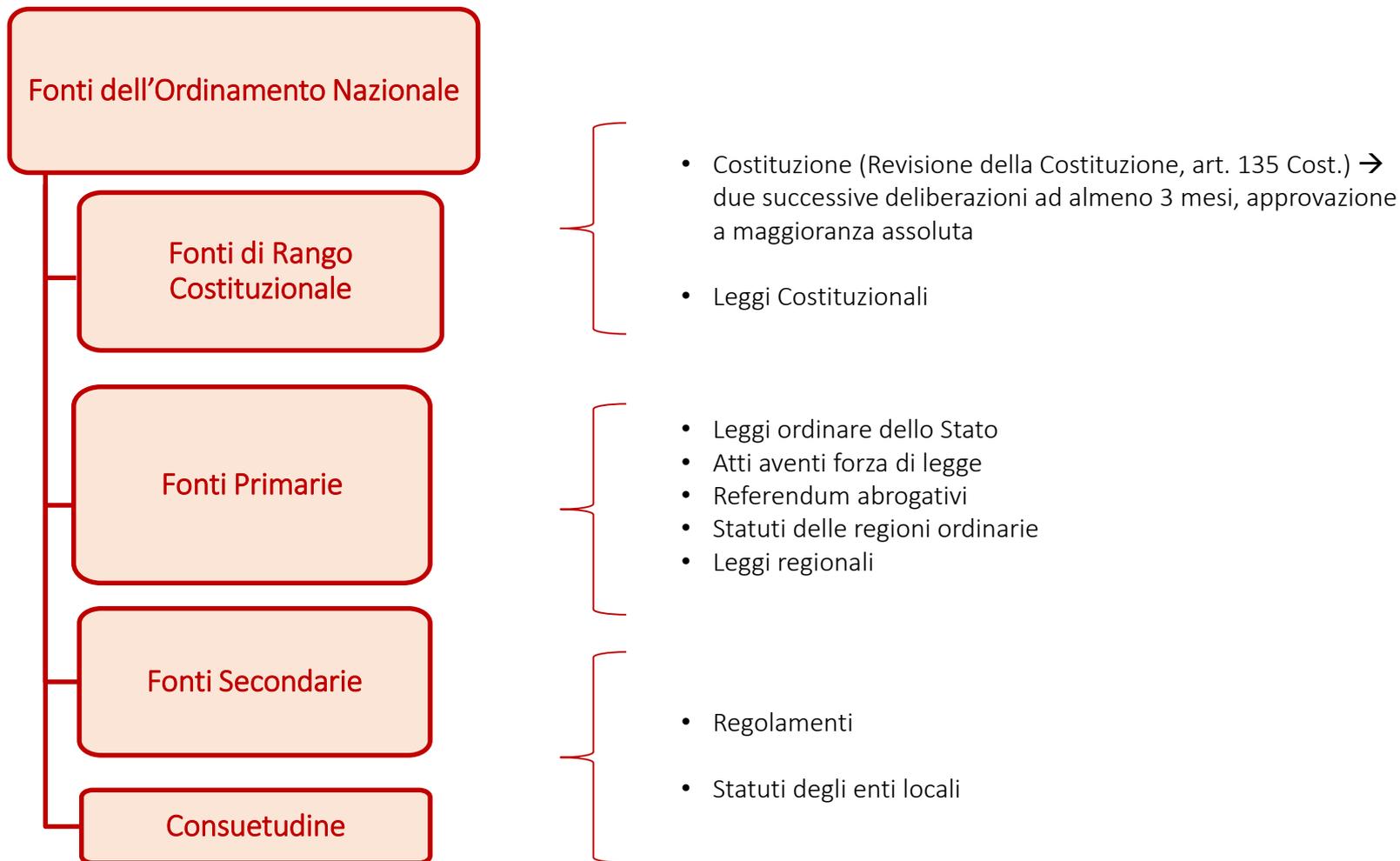
Che rilevanza hanno le norme cedu nel nostro ordinamento?

Norme di rilevanza intermedia tra la carta costituzionale e la legge ordinaria.

**ELEMENTI di
DIRITTO
COSTITUZIONALE
e PUBBLICO**

ELEMENTI DI DIRITTO PUBBLICO

LE FONTI DELL'ORDINAMENTO NAZIONALE



**GLI ORGANI PREPOSTI
AD ASSICURARE IL
RISPETTO DELLE NORME**

ORGANISMI DI GIUSTIZIA EUROPEA

CORTE DI GIUSTIZIA DELL'UNIONE EUROPEA

- Istituita dall'Unione Europea (U.E.)
- Dove ha **sede**? In Lussemburgo;
- Che **ruolo** svolge? Garantire l'osservanza del diritto nell'interpretazione e nell'applicazione dei trattati fondativi dell'Unione Europea;
- Come è **composta**? Esercita la funzione giurisdizionale attraverso:
 - 1) la Corte di Giustizia (creata nel 1952);
 - 2) il Tribunale (creato nel 1988);
 - 3) il Tribunale della Funzione Pubblica.

Da non confondere con la Corte Internazionale di Giustizia dell'Aia
(che dipende dall'ONU)

CORTE EUROPEA DEI DIRITTI DELL'UOMO

- Dove ha **sede**? A Strasburgo;
- Che **ruolo** svolge? Istituita dalla Convenzione C.E.D.U. per assicurare il rispetto degli impegni derivanti dalla Convenzione e dai suoi protocolli.
- Come è **composta**? La disciplina e il funzionamento della Corte è nel titolo II della Convenzione medesima.

Possono presentare ricorso alla Corte ogni persona fisica, ogni organizzazione non governativa o gruppo di privati che lamenti di essere vittima di una violazione da parte di una delle Alte Parti contraenti dei diritti riconosciuti nella Convenzione o nei suoi protocolli. Le Alte Parti contraenti si impegnano a non ostacolare con alcuna misura l'effettivo esercizio efficace di tale diritto (art. 34 Conv.)

Ordinamento giurisdizionale ed esercizio della funzione giurisdizionale nazionale (artt. 101 – 113 Cost.)

Titolo IV Cost.: LA MAGISTRATURA

Cosa si intende?

Art. 101 Cost.:

*la giustizia è amministrata in nome del popolo.
I giudici sono soggetti soltanto alla legge.*

Art. 104 Cost. (I comma):

la magistratura costituisce un ordine autonomo e indipendente da ogni altro potere.

Art. 112 Cost.:

il Pubblico Ministero ha l'obbligo di esercitare l'azione penale.

IL RIPARTO DI GIURISDIZIONE

Giudice Ordinario:

la funzione giurisdizionale è esercitata da magistrati ordinari istituiti e regolati dalle norme sull'ordinamento giudiziario (art. 102, comma I Cost.)

Giudice Amministrativo:

il Consiglio di Stato e gli altri organi di giustizia amministrativa hanno giurisdizione per la tutela nei confronti della Pubblica Amministrazione degli interessi legittimi e, in particolari materie indicate dalla legge, anche dei diritti soggettivi (art. 103 I° comma Cost)

Corte dei Conti:

la Corte dei Conti ha giurisdizione nelle materie di contabilità pubblica e nelle altre specificate dalla legge (art. 103, comma II, Cost.)

ALTRI ORGANI GIURISDIZIONALI E/O DI GIUSTIZIA

Tribunale Militare (*art. 103 Cost. III ° comma*)

Varia la propria funzione in tempo di guerra ed in tempo di pace.

Commissioni Tributarie

organi di giustizia tributaria ai quali è stata attribuita natura giurisdizionale dalla Corte Costituzionale;

Capo dello Stato

decide i ricorsi straordinari ai sensi D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199; artt. 8 e ss. Strumento alternativo di tutela rispetto al contenzioso amministrativo.

Garanzie costituzionali

(Titolo VI Cost.)

- **Corte Costituzionale** (art. 134 Cost.). Giudica:
 - Sulle controversie relative alla legittimità costituzionale delle leggi e degli atti, aventi forza di legge, dello Stato e delle Regioni;
 - Sui conflitti di attribuzione tra i poteri dello Stato e su quelli tra lo Stato e le Regioni, e tra le Regioni;
 - Sulle accuse promosse contro il Presidente della Repubblica a norma della Costituzione.

Art. 136 Cost.: (l c.):

quando la Corte dichiara la illegittimità costituzionale di una norma di legge o di atto avente forza di legge, la norma cessa di avere efficacia dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione.

**ELEMENTI di
DIRITTO
PRIVATO**

ELEMENTI DI DIRITTO PRIVATO

IL DIRITTO DI PROPRIETA' nella COSTITUZIONE

Tit. III (Rapporti Economici)

ART. 42 Cost.

- 1° COMMA: *“La proprietà è pubblica o privata. I beni economici appartengono allo Stato, ad enti o privati.”*
- 2° COMMA: *“La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge, che ne determina i modi di acquisto, di godimento e i limiti allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti”.*
- 3° COMMA: *“La proprietà privata può essere, nei casi preveduti dalla legge, e salvo indennizzo, espropriata per motivi d'interesse generale”.*
- 4° COMMA: *“La legge stabilisce le norme e i limiti della successione legittima e testamentaria e i diritti dello Stato sulle eredità.”*

L'art. 43 ed il potere espropriativo di imprese o categorie di imprese nei servizi pubblici essenziali, fonti di energia, situazioni di monopolio che abbiano interesse generale.

L'art. 44 ed il razionale sfruttamento del suolo, contro il latifondo ed a favore della piccola e media proprietà.

IL DIRITTO DI PROPRIETA'

E' un diritto reale. Cosa vuol dire?

Il diritto reale individua il diritto sulla cosa (ius in re). Nel nostro sistema giuridico sono in tutto sette.

Art. 832 Cod. Civ:

diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico

Statuto Albertino, art. 29:

tutte le proprietà, senza alcuna eccezione, sono inviolabili. Tuttavia quando l'interesse pubblico accertato lo esiga, si può essere tenuti a cederla in tutto o in parte, mediante una giusta indennità conformemente alle leggi

Codice civile 1865, art. 436:

la proprietà è il diritto di godere e di disporre delle cose in maniera più assoluta, purchè non se ne faccia un uso vietato dalle leggi e dai regolamenti

La disciplina normativa del dir. proprietà

1. Costituzione (artt. 42 – 44)
2. Codice civile (artt. 832 – 1172)
3. Leggi speciali
4. Primo Protocollo C.E.D.U. (1950), art. 1: *ogni persona fisica o morale ha diritto al rispetto dei suoi beni. Nessuno può essere privato della sua proprietà salvo che per causa di pubblica utilità e nelle condizioni previste dalla legge e dai principi generali del diritto internazionale.*

MODI DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

(del diritto di proprietà)

A titolo originario:

- **occupazione** (art. 923 ss. c.c.)
(cose mobili che non sono di proprietà di nessuno)
- **invenzione** (art. 927 ss c.c.)
(cose mobili ritrovate; dopo 1 anno dalla pubblicazione del ritrovamento, senza che si presenti il proprietario, la cosa o il suo prezzo appartiene a chi l'ha ritrovata)
- **accessione** (art. 934 ss c.c.)
(qualunque piantagione, costruzione o opera esistente sopra o sotto al suolo appartiene al proprietario di questo)
- **specificazione** (art. 940 c.c.)
(accessione da mobile a mobile → creazione di una nuova specie con materia appartenente ad altri; se è superiore il valore della mano d'opera, la proprietà spetta allo specificatore, altrimenti prevale il diritto del proprietario della materia)
- **unione e commistione** (art. 934; 939 c.c.)
(di più cose mobili appartenenti a diversi proprietari in modo da formare un tutto inseparabile: la proprietà diventa comune)
- **usucapione** (art. 1158 ss. c.c.)
(in virtù del possesso protratto per un certo periodo di tempo)

A titolo derivativo:

- **negozio giuridico**
(art. 1321, 1376 c.c.)
- **trasferimenti coattivi**
- **successione a causa di morte altri modi stabiliti dalla legge**
(art. 1153 ss. c.c.): misure di sicurezza (art. 236 cod.pen.), confisca (art. 240 cod. pen.)

LIMITI AL DIRITTO DI PROPRIETA'

Nell'interesse privato:

- atti emulativi (art. 833 c.c.);
- rapporto di vicinato

Nell'interesse pubblico:

- espropriazione;
- requisizione

AZIONI A DIFESA DEL DIRITTO DI PROPRIETA'

AZIONI PETITORIE:

- REI VINDICATIO;
- NEGATORIA SERVITUTIS;
- REGOLAMENTO DI CONFINI; APPOSIZIONE DI TERMINI;
- AZIONI A TUTELA DELL'USUFRUTTO E DELLA SERVITU'.

AZIONI di NUNCIAZIONE:

- DENUNZIA DI NUOVA OPERA (art. 1171 Cod. Civ.);
- DENUNZIA DI DANNO TEMUTO (art. 1172 Cod. Civ.)

IL POSSESSO

1140 Cod. Civ.: *il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio del diritto di proprietà o di altro diritto reale.*

POSSESSO

(TITOLO VII, LIBRO III, art. 1140 ss)

Ma che cos'è il possesso? E perché trova addirittura una disciplina nel ns Codice Civile?

- E' UN QUASI DIRITTO;
- PRECEDE L'USUCAPIONE E NE COSTITUISCE IL PRESUPPOSTO ESSENZIALE;
- SI PRESUME IN COLUI CHE ESERCITA IL POTERE DI FATTO;
- MEZZO IDONEO AI FINI DELL'ACQUISTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'
- E' TUTELATO PER MEZZO DI SPECIFICHE AZIONI:
 - AZIONE DI REINTEGRAZIONE (ART. 1168-1169 COD. CIV.);
 - AZIONE DI MANUTENZIONE (ART. 1170 COD. CIV.).
 - LA TUTELA E' SOGGETTA AD UN LIMITE TEMPORALE (un anno)

Da non confondere con la DETENZIONE:

situazione di fatto che sussiste quando un soggetto ha solo la disponibilità materiale del bene, senza considerarsi possessore dello stesso e avanzare una pretesa sul medesimo.

GLI ALTRI DIRITTI REALI

➤ SUPERFICIE (artt. 952 – 956 Cod. Civ.)

Consiste o nella proprietà della costruzione separata dalla proprietà del suolo o nel diritto, che il proprietario del suolo concede ad altri, di fare o di mantenere al di sopra del suolo una costruzione;

Con atto scritto ad substantiam;

Salva diversa pattuizione, il perimento della costruzione non estingue il diritto;

➤ ENFITEUSI (artt. 957 - 977 Cod. Civ.)

Attribuisce alla persona a cui favore è costituita lo stesso potere di godimento che spetta al proprietario, salvo l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al proprietario concedente un canone periodico;

Può essere perpetua o a tempo (ma mai avere durata inferiore a 20 anni); il diritto dell'enfiteuta si estingue per non uso;

Si costituisce mediante titolo o per usucapione.

➤ USUFRUTTO (artt. 978 – 1020 Cod. Civ.)

Diritto di godere di cosa altrui
con obbligo di rispettarne la destinazione economica;

Temporaneità:

deve essere costituito a tempo e se nulla si dice, si presume sia per la durata della vita dell'usufruttuario. In ogni caso la morte di questi determina la cessazione del diritto qualora non fosse ancora scaduto il termine finale.

Persona fisica / persona giuridica:

in quest'ultimo caso non può superare i 30 anni.

Modi di acquisto:

la legge o la volontà dell'uomo (contratto, testamento) o l'usucapione.

Estinzione:

- 1) scadenza del termine o morte dell'usufruttuario;
- 2) prescrizione estintiva ventennale;
- 3) consolidazione;
- 4) totale perimento della cosa;
- 5) per abuso che l'usufruttuario faccia del suo diritto, alienando i beni o deteriorandoli o lasciandoli perire.

➤ **USO / ABITAZIONE (artt. 1021 – 1026 Cod. Civ.)**

L'uso consiste nel diritto di servirsi di un bene e, se è fruttifero, di raccoglierne i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

L'abitazione consiste nel diritto di abitare un casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

I due diritti si estinguono con la morte del titolare (→ no oggetto di disposizione testamentaria). Carattere personale → non si possono cedere.

➤ **SERVITU' (artt. 1027 – 1099 Cod. Civ.)**

Peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo, appartenente a diverso proprietario.

La servitù può imporre al proprietario del fondo servente un dovere negativo;

La servitù presuppone che i fondi appartengano a proprietari diversi;

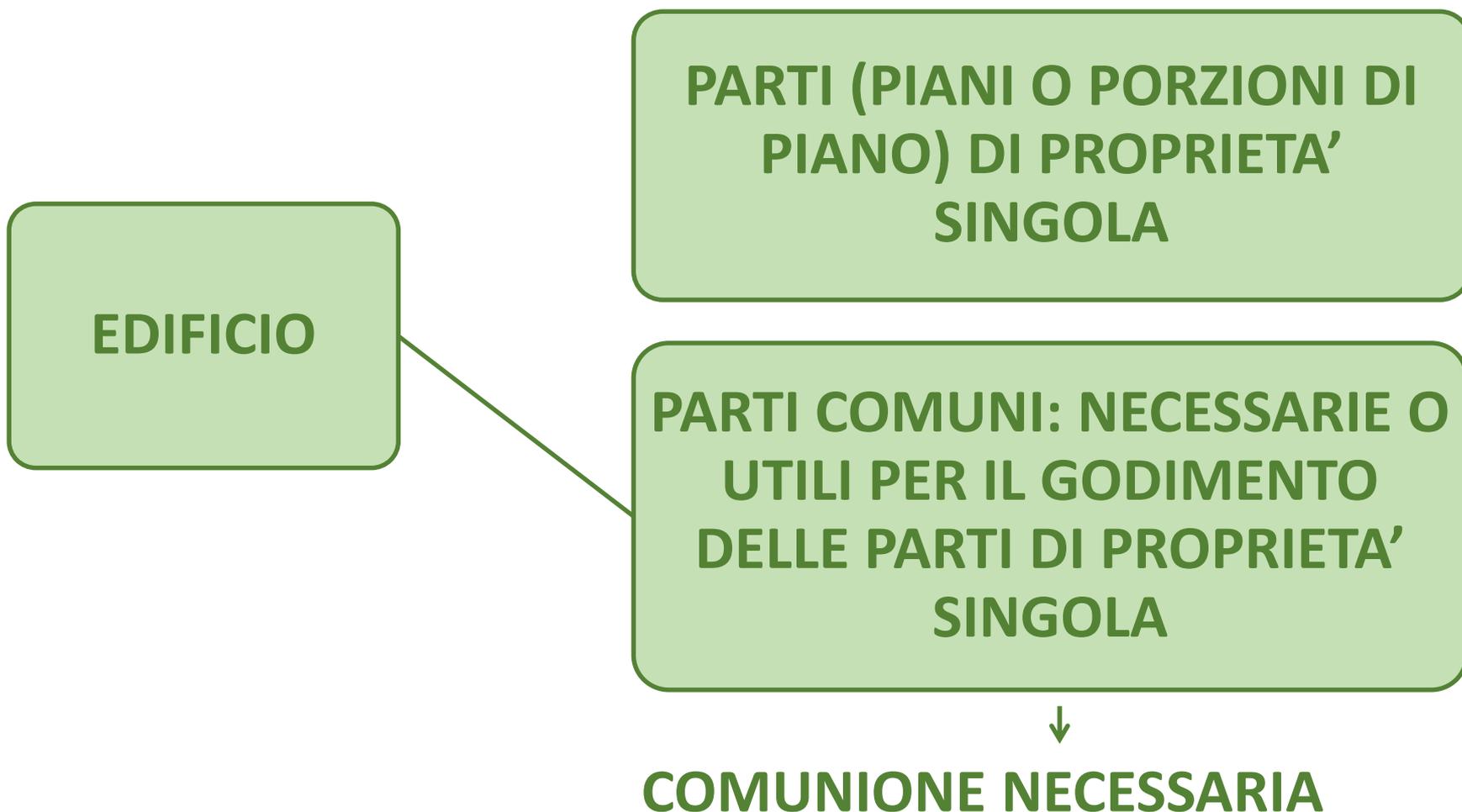
I fondi devono trovarsi in una posizione topografica tale che l'uno possa arrecare utilità all'altro.

Apparenti / non apparenti – affermative / negative

LA COMUNIONE



CONDOMINIO



**STRUMENTI CONTRATTUALI
PER IL TRASFERIMENTO
TEMPORANEO DELLA
DETENZIONE DELL'IMMOBILE**

LOCAZIONE

1. Immobili ad uso residenziale;
2. Immobili ad uso diverso.

Principali fonti normative:

- Codice civile;
- Legge 27 luglio 1978 n. 392 (cd. dell'equo canone)
- Legge 9 dicembre 1998 n. 431.

Principali caratteristiche del contratto di locazione ad uso abitativo:

1. È richiesta la forma scritta;
2. Contratti di locazione ordinari, di durata minima di 4 anni + 4 salvo disdetta, alla prima scadenza, ove ricorrano le condizioni previste dall'art. 3 legge 431/98, art. 2, comma 1;
3. In alternativa, i contratti possono osservare gli accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative (cd patti in deroga) (art. 2, comma 3 legge 431/98) → durata non inferiore a 3 anni; alla prima scadenza in assenza di accordo → proroga di diritto del locatore per le cause che giustificano la disdetta alla prima scadenza.
4. Sancita la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto di affitto. Azione di restituzione da proporsi entro 6 mesi dalla riconsegna dell'immobile locato.

Principali caratteristiche del contratto di locazione ad uso diverso:

1. Continuano ad applicarsi le regole della legge 392/78;
2. Durata (6 + 6; 9 + 9);
3. Compenso di 18/21 mensilità per mancato rinnovo alla sua scadenza, nel caso in cui venga svolta attività che comporta contatti con il pubblico (art. 34 l. 392/78). L'indennità è raddoppiata nel caso in cui l'immobile venga adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella stessa tabella merceologica;
4. Diritto di prelazione del conduttore nel caso di vendita.

COMODATO

(art. 1803 – 1812 cod. civ.)

E' un contratto reale, che si perfeziona con la consegna del bene al comodatario, affinché se ne serva, con l'obbligo di restituirla (ovvero di restituire la stessa cosa ricevuta).

La gratuità distingue il comodato dalla locazione.

Al comodatario può essere imposto un onere.

Può essere fissato un termine di durata (ai fini della restituzione); altrimenti dopo che sia venuta meno la necessità dell'uso convenuto; quando il comodante ne fa richiesta.

IL REGISTRO IMMOBILIARE

IL REGISTRO IMMOBILIARE

Come funziona?

- Carattere personale (a differenza del sistema tavolare che ha carattere reale);
- Fondato sul principio della continuità delle trascrizioni;

Quali atti si possono/devono trascrivere?

- Atti pubblici, sentenze, scritture private con sottoscrizione autenticata (da notaio) o accertata giudizialmente;
- Individuazione per legge degli atti soggetti a trascrizione.

Trascrizione delle domande giudiziali:

effetto prenotativo – principio della retroattività della sentenza.

**IL BENE IMMOBILE
GARANZIA PATRIMONIALE**

**STRUMENTI DI
CONSERVAZIONE**

IL BENE IMMOBILE GARANZIA PATRIMONIALE

DELLA TUTELA DEI DIRITTI, COD. CIV., LIBRO VI

SISTEMA DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (ART. 2643 COD. CIV.).

EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE (ART. 2644 COD. CIV.).

TRASCRIZIONE DI CONTRATTI PRELIMINARI (ART. 2645 BIS COD. CIV.)

TRASCRIZIONE DI SENTENZE (ART. 2651 COD. CIV.)

DOMANDE RIGUARDANTI ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE (ART. 2652 COD. CIV.)

STRUMENTI DI CONSERVAZIONE

IL PRIVILEGIO

è una prelazione, accordata dalla legge in considerazione della causa del credito (art. 2745 Cod. Civ.), a differenza del pegno e dell'ipoteca che derivano dall'autonomia dei privati.

PRIVILEGIO GENERALE

si estende su tutti i beni mobili del debitore.

PRIVILEGIO SPECIALE

colpisce determinati beni mobili / immobili del deb.

I CREDITORI CHE HANNO PRIVILEGIO SU BENI IMMOBILI SONO PREFERITI AI CREDITORI IPOTECARI SE LA LEGGE NON DISPONE DIVERSAMENTE (art. 2748 II° CO. Cod. Civ.)

IL PRIVILEGIO

PRIVILEGI SU BENI MOBILI: cfr artt. 2755 – 2769 cod. civ.

PRIVILEGI SU BENI IMMOBILI: artt. 2770 – 2776 cod. civ.

- 2770: crediti per spese di giustizia e per atti conservativi;
- 2772: crediti dello Stato per ogni tributo indiretto (imposta di registro), nonché per Ici;
 - ✓ crediti derivanti dall'applicazione dell'IVA. (Il privilegio non si può esercitare in pregiudizio dei diritti acquistati anteriormente dai terzi)
 - ✓ crediti derivanti da imposte suppletive (sono tali quelle che vengono definite in un secondo momento in aggiunta alla principale, tipo l'imposta richiesta dall'ufficio dopo la registrazione per errore dello stesso ufficio).
- 2774 – 2775: crediti per concessione di acque e contributi per opere di bonifica/miglioramento
- 2775 bis: crediti per mancata esecuzione di contratti preliminari.

ART. 253 D.Lgs. 3 Aprile 2006 n. 152 (norme in materia ambientale): costituisce un privilegio speciale immobiliare per le spese sostenute per interventi d'ufficio di bonifica delle aree inquinate.

Quando concorrono tra loro i privilegi vengono soddisfatti secondo l'ordine stabilito allo stesso codice civile (artt. 2777 – 2783).

PEGNO ED IPOTECA

IL PEGNO: (Art. 2784) costituisce una garanzia dell'obbligazione, su base volontaria da parte del debitore oppure di un terzo a favore del debitore. Riguarda:

- beni mobili;
- universalità di mobili;
- crediti e altri diritti aventi per oggetto beni mobili

L'IPOTECA: (Art. 2808) attribuisce al creditore il diritto di espropriare i beni vincolati anche in confronto del terzo acquirente.

TRE FORME: GIUDIZIALE, LEGALE, VOLONTARIA

art. 2818

art.2817

art. 2821 ss.

L'ESECUZIONE FORZATA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

SINTESI DEL PROCEDIMENTO

- PIGNORAMENTO: PRIMO ATTO DELL'AZIONE ESECUTIVA;
- GIUDIZIO INCARDINATO DAVANTI AL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
- INCARICO DEL CONSULENTE/PERITO ESTIMATORE;
- ATTO DI DELEGA AL TERZO (NOTAIO, AVVOCATO, COMMERCIALISTA) PER LE OPERAZIONI DI VENDITA;
- VENDITA IN ASTA (/O PER OFFERTA);
- DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO (SPESE DELLA PROCEDURA IN PREDEDUZIONE
- News: **DECRETO-LEGGE 27 giugno 2015, n. 83** convertito, con modificazioni dalla [L. 6 agosto 2015, n. 132](#). Al codice civile, dopo l'articolo 2929 è inserita la Sezione I-bis Dell'espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito («Art. 2929-bis (**Espropriazione di beni oggetto di vincoli di indisponibilità o di alienazioni a titolo gratuito**)). –

**ELEMENTI di
DIRITTO
URBANISTICO**

**ELEMENTI DI DIRITTO
URBANISTICO**

DIRITTO URBANISTICO

Principali tappe nell'evoluzione legislativa

- L. 20 marzo 1865, n. 2359
- L. 17 agosto 1942, n. 1150
- (Legislazione della ricostruzione)
- Legge 18 aprile 1962 n. 167 (edil. di tipo popolare ed economico)
- L. 6 agosto 1967 n. 765 (Legge Ponte)
- D. M. 1 aprile 1968 n. 1404
- D. M. 2 aprile 1968 n. 1444 (applicazione art. 17 L. 6 agosto 1967 n. 765)
- L. 28 gennaio 1977 n. 10
- L. 5 agosto 1978 n. 457
- L. 28 febbraio 1985 n. 47
- L. 9 gennaio 1989 n. 13 (barriere architettoniche)
- D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380
- Art. 117 Cost. (Tit. V)

PIANI REGOLATORI GENERALI

Strumenti programmatici disciplinati dall'art. 7 e ss. della L. n. 1150/1942 tramite i quali gli enti locali pianificano in via generale lo sviluppo urbanistico del territorio comunale.

Principali linee della dottrina urbanistica:

- Zonizzazione (zoning)
- Perequazione - T.D.R. (Transferable Developing Rights)

Vincoli di piano:

- Vincoli conformativi (non indennizzabili)
- Vincoli espropriativi (possono generare un indennizzo)

Sentenza Corte Cost. n. 55/1968

- Legge n. 1187/68 (il vincolo preordinato all'espropriazione e i vincoli che comportano l'inedificabilità perdono efficacia qualora, **entro 5 anni** dalla data di approvazione del piano regolatore generale, non siano approvati i piani particolareggiati od autorizzati i piani di lottizzazione convenzionata.

LA LEGGE PONTE (L. N. 765/1967)

GLI STANDARDS URBANISTICI

REGOLE DI
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

Quantità minima di spazio che ogni P.R.G. deve inderogabilmente riservare all'uso pubblico e distanza minima da osservare nell'edificazione ai lati delle strade.

- D.M. 1 aprile 1968, n. 1404
- D.M. 2 aprile 1968, n. 1444

LEGGE BUCALOSSI

(L. 28 gennaio 1977, n. 10)

DIRITTO DI PROPRIETA' E DIRITTO DI EDIFICARE



LA CONCESSIONE EDILZIA

- Lo ius aedificandi non inerisce più al diritto di proprietà del privato, ma viene trasferito in capo all'ente pubblico che assume il controllo del suolo
- Diventa a titolo oneroso
- Autonomia giuridica e contrattuale dello ius aedificandi

COMPONENTI DEGLI ONERI

ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

- DETERMINATI DAL COMUNE

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

- COMMISURATO AL COSTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA IN QUOTA VARIABILE

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione primaria:

- strade residenziali
- spazi di sosta e parcheggio
- fognatura
- rete idrica
- rete di distribuzione energia e gas
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato

Opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido
- scuola materna
- scuola dell'obbligo
- mercati di quartiere
- impianti sportivi di quartiere
- chiese
- impianti sociali
- attrezzature culturali e sanitarie

ARTICOLAZIONE DEGLI ONERI

L'ammontare degli oneri concessori varia in funzione di:

- tipologia edilizia: residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettiva, produttiva;
- localizzazione e tipologia dell'intervento.

Esenzione totale o parziale dal pagamento.



EDILIZIA

EDILIZIA

TESTO UNICO DELL'EDILIZIA (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

- Permesso di Costruire
- D.I.A.
- S.C.I.A.
- Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, responsabilità e sanzioni (Tit. IV artt. 27 – 48 D.P.R. 380/01)

Art. 31

Interventi in assenza di p. di c., in totale difformità o con variazioni essenziali

Art. 33

Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di p. di c. o in totale difformità

Art. 34

Interventi realizzati in parziale difformità

Ordinanza-ingiunzione di rimozione/demolizione entro 90 gg.

Ordinanza di rim./demoliz. entro congruo termine stabilito dal dirig./respons.

Ordinanza di rim./demoliz. A cura e spese dei respons. abuso entro il termine fissato dall'Ufficio

Acquisizione gratuita al patrimonio del Comune, con l'area di sedime + quella necessaria

Decorso il termine → esecuz. del Comune e spese respons.

Decorso il termine la rimo./demoliz. Avverrà a cura del Comune ed a spese dei respons.

Atto di accertamento costituisce titolo per l'immissione nel possesso e per la trascrizione

Motivato accertamento U.T.C. → ripristino imposs. → irrog. sanzione pecuniaria

Ove la demolizione non possa avvenire senza pregiudizio della parte conforme, il dirigente applica una sanzione

Misura sanz.: a) doppio aumento valore immobile (criteri l. 392/78) per edifici residenziali. b) doppio aumento valore immobile, a cura dell'ag. territ. per uso diverso

Misura sanz.: a) doppio aumento valore opere (criteri l. 392/78) per edifici residenziali. b) doppio aumento valore opere, a cura dell'ag. territ. per uso diverso

**ESPROPRIAZIONE
di
PUBBLICA UTILITA'**

**ESPROPRIAZIONE
PER PUBBLICA UTILITA'**

ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'

IL POTERE DI ESPROPRIAZIONE



L' ESPROPRIAZIONE E LE GARANZIE COSTITUZIONALI EX ART. 42, COMMA 3, COST.

NEI CASI PREVISTI DALLA LEGGE

PER MOTIVI DI INTERESSE PUBBLICO

A FRONTE DEL PAGAMENTO DI UN INDENNIZZO

LE CONDIZIONI INDISPENSABILI PER IL CORRETTO ESERCIZIO DEL POTERE ESPROPRIATIVO

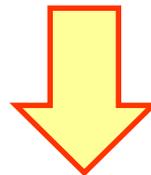
- La scelta dell'area da espropriare
- La scelta di cosa vada realizzato sull'area individuata
- Il passaggio della proprietà dell'area (previa determinazione dell'indennità)

ELEMENTI ESSENZIALI DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO

ART. 8. E' norma centrale nel corpo del Testo Unico.

Il decreto di esproprio può essere emanato qualora:

- a) l'opera da realizzare sia prevista nello strumento urbanistico generale, o in un atto di natura ed efficacia equivalente, e sul bene da espropriare sia stato apposto il vincolo preordinato all'esproprio;
- b) vi sia stata la dichiarazione di pubblica utilità;
- c) sia stata determinata, anche se in via provvisoria, l'indennità di esproprio.



Quali elementi essenziali individua:

A) La previsione nello strumento urbanistico generale dell'opera da realizzare, ovvero in un atto di natura ed efficacia equivalente. Es.:

- Piano particolareggiato
- Piano di lottizzazione
- Piano di recupero
- Piano di ricostruzione
- Piano delle aree per insediamenti produttivi
- Piani di zona

b) L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, sul bene da espropriare. Discende dall'approvazione dello strumento urbanistico, ed è il vincolo finalizzato alla realizzazione dell'opera pubblica.

Dalla strumentazione urbanistica possono derivare due tipi di vincoli:

- vincoli derivanti dai piani urbanistici (art. 9 T.U.);
- vincoli derivanti da atti diversi dai piani urbanistici.

AUTORITA' GIURISDIZIONALE COMPETENTE

- **A.G.A.** → conosce della legittimità o meno del procedimento e dei singoli provvedimenti che lo compongono
- **A.G.O.** (Corte d'Appello) → è competente a conoscere le questioni inerenti alla misura dell'indennità, in seno al giudizio di opposizione alla stima

L'INDENNITA' DA ESPROPRIAZIONE

Principali norme di determinazione della misura dell'indennità:

- L. 25 giugno 1865, n. 2359 (art. 39): **valore venale del bene**;
- L. 15 gennaio 1885, n. 2892 (art. 13 comma3): media del valore venale e dei fitti coacervati dell'ultimo decennio;
- R.D.L. 6 luglio 1931, n. 891: media del valore venale e dell'imponibile netto, capitalizzato ad un tasso dal 3,50% al 7%;
- Art. 42 Cost.: “indennizzo”;
- L. n. 865/1971 e l. n. 10/77: valore agricolo;
- L. n. 359/92 (art. 5 bis d.l. n. 333/92, decreto Amato): suoli agricoli e suoli edificabili (valore venale del terreno e reddito dominicale rivalutato ex art. 24 ss T.U.I.R. Meno 40%);
- D.P.R. n. 327/01 (Testo Unico)
- L. 24 dicembre 2007 n. 244 (art. 2): **valore venale**.

HONESTAE VIVERE
ALTERUM NON LAEDERE
UNICUIQUE SUUM TRIBUERE

Eneo Domizio Ulpiano, Libro secondo delle Regole del Digesto

GRAZIE

TERESIO BOSCO