

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2014/2015

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA Nr° 5

Tizio, costruttore, volendo edificare un fabbricato a due piani, nel 1960 compra il terreno 'alfa' (particella 1) e, quanto a una piccola area confinante ('beta' occupata da un fabbricatino diruto - particella 2), conviene con il proprietario Gigione che questi consenta alla demolizione e alla costruzione su di essa dell'edificio e, in corrispettivo, il costruttore si impegna a cedergli un negozio facente parte del fabbricato da edificarsi, corrispondente alla stessa area occupata dal vecchio fabbricatino 'beta', ma un po' più grande. Il tutto con un una mera scrittura privata non registrata.

Tizio ultima la costruzione nel 1965, ma edifica un fabbricato a un solo piano - composto da un appartamento e da due negozi (particella 3 subalterni 1, 2 e 3) - anziché a due piani, come previsto nella licenza edilizia rilasciata l'1/2/1963. Nel 1966 procede alla costruzione di un piccolo deposito nel giardino di pertinenza dell'appartamento a piano terra senza altro titolo abilitativo (particella 3 subalterno 4).

Nel 1968 viene costruito il secondo piano dell'edificio (particella 3 sub 5), come consentito nella licenza edilizia del 1963, ma nessun atto viene mai fatto col proprietario del fabbricatino demolito 'beta'.

Gigione muore nel 1980, lasciando l'unica figlia Addolorata, che, dopo la morte del padre, continua, in luogo del padre, nel possesso del negozio a piano terra promesso da Tizio (particella 3 subalterno 3).

Nel settembre del 1981 Tizio procede alla costruzione del terzo piano dell'edificio (particella 3 subalterno 6), e nel 1982 al frazionamento (per cui più tardi ha richiesto il "primo condono") in due unità immobiliari dell'unico appartamento previsto nel provvedimento autorizzativo del Comune, spostando alcune pareti, aggiungendo due servizi e ricavando da uno dei due appartamenti uno studio professionale (particella 3 subalterni 7 e 8 con soppressione del sub 6), che intende ora donare al figlio Anastasio.

Nell'ottobre del 2000, infine, procede alla costruzione del quarto piano, interamente occupato da un appartamento (particella 3 subalterno 9) per il quale richiede, nei termini, il "terzo condono".

Tizio intende adesso donare l'intero secondo piano e l'intero quarto piano alla figlia Genoveffa e al marito Principe Azzurro, in comunione legale,

Il candidato, nel presupposto che l'intero fabbricato ricade in zona soggetta a vincolo cimiteriale e a vincolo ambientale e che non siano stati ancora rilasciati i nulla osta dagli enti preposti alla tutela dei rispettivi vincoli, e che all'atto partecipino tutti i soggetti necessari, rediga, ove possibile, gli atti richiesti e tratti brevemente delle problematiche connesse.