



Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti,
Conservatori della
Provincia di Prato



Data 31/05/2021

Dalle ore 15 alle ore 19

WEBINAR



SANATORIA EDILIZIA



CONFLAVORO BMF



Guida operativa al certificato nella compravendita e locazione immobiliare

Ai partecipanti saranno consegnate:

- le slides del corso;
- su memoria mobile, sarà consegnato un archivio aggiornato di normative, dottrina e giurisprudenza recente, in materia urbanistico-edilizia e paesaggistica, ecc. suddivisa per specifici argomenti in ordine alfabetico;
- una serie di articoli in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica, scritti dal relatore e pubblicati sulla rivista nazionale "L'ufficio tecnico", edizione Maggioli.

In tale occasione verrà presentato il libro "La disciplina edilizia e paesaggistica dopo la c.d. "Madia SCIA 2" e d.P.R. 31/2017" - edizione Maggioli"

Docente:

Claudio BELCARI

Dirigente comunale, formatore, A.N.C.I., ordini e collegi professionali ed autore di libri, e-book ed articoli su riviste di carattere nazionale – (ultimo libro "La disciplina edilizia e paesaggistica dopo la c.d. "Madia SCIA 2" e d.P.R. 31/2017 - edizione Maggioli)

PROGRAMMA:

I vari profili giuridici che riguardano gli immobili

La conformità urbanistico-edilizia, la commerciabilità degli immobili e la sanzionabilità di opere prive di titolo – l'uso e l'utilizzabilità – la conformità catastale - la conformità impiantistica.

La commerciabilità degli immobili

Gli immobili realizzati prima del 01/09/1967 e dopo il 01/09/1967 – Gli abusi edilizi c.d. "primari" che determinano incommerciabilità dell'immobile - La commerciabilità degli immobili oggetto di condono edilizio – con titolo edilizio in sanatoria rilasciato o da rilasciare - La sanzione di nullità dell'atto di trasferimento di un immobile – art. 46 del

T.U. ed art. 40 della L. n. 47/85 - la sentenza della Corte di Cassazione Civile sezioni unite n. 8230 del 22/03/2019.

La conformità urbanistico-edilizia dopo le novità introdotte dalla L. n. 120/2020 c.d. "semplificazioni"

Abuso sostanziale ed abuso formale. Le diverse possibilità di regolarizzazione ed i diversi effetti - Il quadro generale della disciplina urbanistico-edilizia e della normativa di settore a cui va riferita la conformità urbanistico-edilizia degli immobili - La verifica della conformità urbanistico-edilizia di opere datate e prive di titoli edilizi - L'art. 31 della L. n° 1150/1942 - L'art. 10 della L. n° 765/1967 - La disciplina comunale - gli indirizzi del T.A.R. Toscana (sentenze n. 92 del 29.01.2009; n. 197 del 29.01.2011 e n. 899 del 29.09.2014).

La nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili introdotta dalla L. 120/2020 c.d. "semplificazioni"

La nuova definizione di "stato legittimo" - La valenza dello titolo originario e dell'ultimo e di quelli intermedi parziali - lo scenario giuridico vigente - Lo stato legittimo di immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio il titolo abilitativo - Lo stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali - la circolare del 2.12.2020 - Il nuovo stato legittimo relativamente alle destinazione d'uso dell'immobile.

Il nuovo regime delle tolleranze costruttive introdotta dalla L. 120/2020 c.d. "semplificazioni"

L'abolizione dell'art. 34 comma 2-ter del d.P.R. 380/2001 - L'introduzione nel d.P.R. 380/2001, dell'art. 34-bis "Tolleranze costruttive" - Le limitazioni all'applicazione delle tolleranze costruttive negli immobili sottoposti al vincolo di cui al Codice (storico-culturale e paesaggistico) - Opere che rientrano nelle tolleranze costruttive, "c.d. "esecutive o "di cantiere" - Le tolleranze metriche dimensionali del comma 1 dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, presupposti applicativi - Le tolleranze descrittivo/qualitative del comma 2 dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, presupposti applicativi - le irregolarità geometriche - le modifiche alle finiture - la diversa collocazione di impianti - le opere interne - esemplificazioni pratiche - Modalità di regolarizzazione delle tolleranze costruttive in sede di presentazione di nuovo intervento edilizio, attestazione di agibilità o di trasferimento diritti reali - Modalità di segnalazione e dichiarazione delle tolleranze, compiti del notaio, quando va allegata la certificazione del tecnico all'atto notarile di trasferimento, il diritto dell'acquirente.

Il trasferimento di immobili ricadenti nel territorio agricolo

limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di annessi agricoli, di edifici rurali ad uso abitativo, relativamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo con inizio lavori antecedente alla data 15.04.2007 - Mutamento della destinazione d'uso mediante programma aziendale - Condizioni generali da rispettare per deruralizzare un edificio aziendale - Deruralizzazione con dimensione area di pertinenza del fabbricato superiore o inferiore ad 1 ettaro - La deruralizzazione fiscale ed urbanistica - diversa natura giuridica ed effetti - Condizioni necessarie per applicare gli oneri di urbanizzazione alle deruralizzazioni c.d. "oneri verdi" - Trasferimenti di fondi agricoli - trasferimento di fondi agricoli in assenza di programma aziendale - effetti - limitazioni alla realizzazione di nuovi edifici - durata limitazioni - quando non operano limitazioni - giurisprudenza.

Il controllo dei titoli edilizi dopo la riforma dell'istituto dell'autotutela della riforma c.d. "Madia"

Il profilo di interesse del corretto assetto del territorio di natura pubblistica - Il profilo di interesse del legittimo affidamento del privato di natura privatistico - il bilanciamento effettuato dalla legge c.d. "Madia" - la riforma dell'art. 21-nonie della L. 241/1990 in materia di autotutela - il termine prescrittivo di 18 mesi - effetti - applicazione - quando il Comune può effettuare il controllo successivo ai 18 mesi - l'esercizio del potere di autotutela ed il risarcimento del danno - diversità fra abuso edilizio e l'opera illegittima realizzata con titolo edilizio - lo scenario giuridico delle opere illegittime in quanto in contrasto con la disciplina urbanistica-edilizia realizzate con titolo edilizio decorsi 18 mesi ed il profilo della commerciabilità e quello relativo alla possibilità di effettuare successivi lavori - quando la SCIA è inefficace e relativi effetti e quando è efficace da regolarizzare

sottoposta ad eventuale sanzione amministrativa – il triplice scenario giuridico temporale di controllo della SCIA (entro trenta giorni dal protocollo, dai 30 giorni a 18 mesi, oltre 19 mesi dal protocollo) – Le azioni ammesse a tutela del terzo controinteressato avverso la SCIA illegittima – procedura di contestazione – casi di impugnativa al T.A.R. – I termini prescrittivi per attivare le azioni a tutela del terzo controinteressato – l’ordinanza del T.A.R. Toscana del 11.05.2017 e la sentenza della Corte Costituzionale n. 45 del 13.03.2019 – presupposti applicativi della SCIA in sanatoria.

L’attestazione di agibilità in sede di trasferimento di un immobile

Quando è necessaria l’attestazione di agibilità degli immobili – raccordo interpretativo fra l’art. 24 del d.P.R. 380/2001 e l’art. 149 della L.R. 65/2014 – termini per la presentazione – applicazione di sanzioni amministrative in caso di ritardo – Quando è possibile presentare l’agibilità parziale – le direttive del Consiglio Nazionale del Notariato – studio n. 83-2018-P – giurisprudenza civilistica in materia di agibilità in sede di compravendita – l’attestazione di agibilità degli immobili oggetto di condono edilizio – legge 47/85 art. 35, comma 19 – Sentenza della Corte Costituzionale n. 256/1996 – sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 1997 del 2014.

Le novità in materia di agibilità degli immobili introdotte dalla L. 120/2020 c.d. “semplificazioni”

L’introduzione dell’agibilità per i fabbricati legittimamente realizzati che ne risultano privi - Le condizioni di rispetto dei requisiti igienico-sanitari minimi per gli edifici preesistenti all’entrata in vigore del D.M. 5.7.1975 – Gli interventi di recupero edilizio degli immobili realizzati prima del 5.7.1975.

La conformità catastale degli immobili

La legge n. 122/2010, art. 19, comma 14 – conformità oggettiva – conformità soggettiva – la Circolare del l’Agenzia del Territorio n. 2 del 9.7.2010 – esclusione dall’obbligo di dichiarazione – obbligo di dichiarazione – indicazioni.

L’attestato di prestazione energetica

La legge 3 Agosto 2013, n. 90 art. 6 ed art. 1 comma 7 Legge n° 9/2014. Quando va prodotto il certificato di prestazione energetica – chi lo deve produrre – dove si allega - ulteriori clausole da inserire negli atti di trasferimento di tipo oneroso – caso di omessa dichiarazione e allegazione, relativa sanzioni amministrativa-pecuniaria

Il certificato di destinazione urbanistica

L’art. 30, comma 2, del d.P.R. 380/2001. Penalità in caso di mancata allegazione del certificato di destinazione urbanistica nei casi di trasferimento – casistiche in cui va prodotto – procedure e termini di rilascio dal comune – caso di mancato rilascio – possibilità di regolarizzazione postuma in caso di mancata allegazione.

Le sanzioni amministrativo-pecuniarie alternative alla demolizione

La regolarità degli immobili oggetto di trasferimento e l’applicazione delle sanzioni pecuniarie alternative alla demolizione – presupposti applicativi – giurisprudenza – effetti sotto il profilo amministrativo e penale.

La regolarizzazione delle opere già realizzate

La regolarizzazione delle opere con il condono edilizio e con la sanatoria ordinaria – presupposti – diversificazioni - il condono a regime tutt’oggi applicabile dell’art. 40 della L. n. 47/85.

Il regime dei titoli edili in sanatoria

Le novità introdotte dalla L.R. 69/2019 e dalla L. 120/2020 c.d. “semplificazioni”

L’accertamento di conformità dell’art. 209 della L.R. 65/2014

Il quadro generale delle procedure di sanatoria

Le differenze fra gli istituti della C.I.L.A. e della S.C.I.A. in materia di regolarizzazione delle opere

Quadro generale dei titoli edili nei cambi di destinazione d’uso

Quadro generale delle novità in materia di categorie di intervento edilizio e titoli edili in sanatoria introdotte dalla L. 120/2020 c.d. “semplificazioni”.

La parte finale sarà dedicata all’analisi dei quesiti dei partecipanti, da effettuarsi direttamente il giorno del seminario o far pervenire alla Segreteria Organizzativa prima della data di svolgimento del seminario

