



Data 07/06/2021

Dalle ore 15 alle ore 19

WEBINAR



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)

Liberi professionisti operanti nel settore edilizio-urbanistico (geometri, periti industriali, architetti, ingegneri, ecc.). Responsabili e loro collaboratori degli uffici Edilizia Privata, Urbanistica, Polizia Municipale, S.U.E. e S.U.A.P., ecc..

PROGRAMMA:

L'ABUSO EDILIZIO AI FINI DELLA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI

Abuso sostanziale ed abuso formale. Le diverse possibilità di regolarizzazione ed i diversi effetti.

La conformità urbanistico-edilizia degli immobili.

I vari profili giuridici che riguardano gli immobili da valutare in sede di trasferimento - La conformità urbanistico-edilizia, 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 - casi di incommerciabilità - abusi c.d. "primari" e "secondari" - gli interventi ammessi su opere non conformi ma non sanzionabili sul piano amministrativo - la sentenza della Corte di Cassazione Civile a sezioni unite n. 8230 del 22/03/2019

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 - l'art. 207 della L.R. 65/2014 - I regolamenti comunali precedenti l'anno 1942 - l'iter procedimentale e le conseguenze dell'accertamento e contestazione dell'abuso edilizio - Giurisprudenza. La nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili introdotta dalla L. n. 120/2020 c.d. "semplificazioni".

[?] La nuova definizione di "stato legittimo".

[?] 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.

[?] Il nuovo stato legittimo relativamente alle destinazione d'uso dell'immobile.

L'agibilità - Quando occorre l'agibilità - Le modifiche introdotte dalla L.R. n° 50/2017 - *focus* sull'art. 149 co. "d" della L.R. 65/2014. Quando occorre l'agibilità - Casi di Attestazione di agibilità su fabbricati datati.

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 - La diversificazione applicativa in funzione della zonizzazione urbanistica.

[?] L'agibilità nella compravendita - condizioni, necessità - la giurisprudenza civile e le direttive del Consiglio Nazionale del Notariato - Studio n. 83-2018/P.

La deruralizzazione ed il pagamento degli oneri c.d. "verdi"

IL confronto fra i regimi giuridici della CILA e della SCIA, con particolare riferimento alla diversità del:

- 1) Regime giuridico di appartenenza
- 2) Entità e consistenza delle opere che possono assentire
- 3) Poteri di controllo, di repressione e sanzionatori di competenza della P.A.
- 4) Tipologia di illecito nel caso di esecuzione di opere abusive
- 5) Modalità di controllo da parte dell'amministrazione comunale
- 6) Tempi di controllo da parte del comune
- 7) Procedure edilizie di regolarizzazione e sanatoria per opere abusive
- 8) Conformità urbanistico-edilizia da rispettare nella legittimazione di opere abusive
- 9) Modalità di conduzione dei lavori
- 10) Adempimenti obbligatori procedurali
- 11) I diversi effetti in relazione alla conformità urbanistico-edilizia

- 12) I diversi effetti delle opere abusive in relazione alla commerciabilità degli immobili
- 13) Ammissibilità degli interventi su parti strutturali dell'organismo edilizio
- 14) Fattispecie di opere che possono essere assentite

LA RIFORMA DELL'ISTITUTO DELL'AUTOTUTELA DELLA LEGGE c.d. "MADIA"

La modifica dell'art. 21 nonies della L. n. 241/1990

Il termine di decadenza del potere di autotutela previsto in 18 mesi

La *ratio* delle novità della legge c.d. "Madia" in materia di autotutela

Il bilanciamento fra il corretto assetto del territorio e legittimo affidamento

Casi di non applicabilità del termine di decadenza dell'autotutela di 18 mesi

L'eliminazione del potere illimitato di intervento per violazione di norme c.d. "primarie"

Giurisprudenza

Lo scenario giuridico delle opere non conformi ed illegittime accertate dopo la decorrenza dei 18 mesi e quindi non sanzionabili, relativamente al trasferimento di proprietà e alla possibilità di effettuare successivi interventi edilizi con la presentazione di titolo edilizio

IL CONTROLLO DELLA SCIA

La natura giuridica della SCIA

Giurisprudenza. 1° tesi. 2° tesi. 3° tesi

Sentenza del C.d.S. in adunanza plenaria del 29.07.2011, n. 15

La legge 14 settembre 2011, n. 148

La tutela del terzo contro-interessato e l'impugnativa della SCIA

Termini di decadenza per l'impugnativa del titolo edilizio – Giurisprudenza

Il triplice scenario giuridico temporale di controllo della SCIA

☐ Nei trenta giorni successivi alla presentazione della SCIA

☐ Dai 30 giorni dalla presentazione della SCIA fino ai successivi 18 mesi

☐ Oltre 18 mesi successivi alla scadenza dei 30 giorni dalla presentazione della SCIA

L'azione repressiva nei confronti della SCIA illegittima

Procedura da adottare nel caso di SCIA illegittima

LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE GIA' ESEGUITE

Quando non occorre sanatoria – Tolleranze ammesse.

Regolarizzazione di opere già eseguite mediante gli istituti fondamentali condono edilizio e sanatoria ordinaria, differenze.

Il nuovo regime delle tolleranze costruttive introdotto 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" – Condizioni applicative.
- Modalità di regolarizzazione delle tolleranze costruttive in sede di presentazione di nuovo intervento edilizio o di trasferimento immobiliare.

☐ Modalità di rappresentazione delle tolleranze costruttive in sede di compravendita immobiliare.

Le opere liberalizzate

La fattispecie di cui all'art. 137 della L.R. 65/2014

Il glossario contenente l'elenco dell'attività edilizia libera (decreto 2.3.2018)

– La liberalizzazione formale procedimentale ma non rispetto al regime sostanziale – Il regime giuridico, le categorie di intervento, le principali opere, i principali elementi del glossario unico – Giurisprudenza in materia di glossario unico – Le tettoie sottoposte a P.d.C. e quelle afferenti al regime libero – la pergotenda – Differenza fra tettoia e pergotenda

L.R. 65/2014, art. 209 – Accertamento di conformità.

La nuova definizione di manutenzione straordinaria della L. n. 120/2020 "semplificazioni".

☐ I cambi di destinazione d'uso ammessi in manutenzione straordinaria.

La modifica di prospetto in manutenzione straordinaria – limiti e condizioni di ammissibilità. Modifiche di prospetto: quando si effettuano con SCIA e quando occorre il permesso di costruire.

☐ I cambi di destinazione d'uso ammessi nella categoria di intervento di manutenzione straordinaria – la disciplina statale – la disciplina regionale – casi specifici di cambi di destinazione d'uso ammessi in manutenzione straordinaria – procedure e titoli edilizi necessari – il cambio d'uso senza opere edilizie in attività edilizia libera e CILA – Quadro generale delle procedure e dei titoli edilizi necessari in tutte le tipologie di cambi di destinazione d'uso.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia della L. n. 120/2020 "semplificazioni".

☐ La nuova definizione di ristrutturazione edilizia e gli interventi aggiuntivi ammessi, ivi compreso l'incremento di volumetria anche per promuovere la rigenerazione urbana – condizioni applicative della nuova disciplina – Il diverso concetto di ristrutturazione edilizia negli immobili sottoposti al vincolo di cui al Codice e nelle zone "A" (centri storici) – ristrutturazione edilizia mediante interventi rivolti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione.

La nuova disciplina dei titoli edilizi in sanatoria della L. n. 120/2020 "semplificazioni".

- La nuova definizione di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" di cui al d.P.R. 380/2001, art. 10, co. 1, lett. c), sottoposta al titolo principale del permesso di costruire.
- La riduzione delle fattispecie di opere di ristrutturazione edilizia c.d. "pesanti" e l'incremento di quelle c.d. "leggere".
- Il nuovo regime abilitativo della ristrutturazione edilizia.
- I casi in cui occorre il permesso di costruire e dove occorre la SCIA.
- Il diverso regime abilitativo e sanzionatorio nelle aree a vincolo di cui al Codice.
- Gli effetti della nuova definizione di ristrutturazione edilizia c.d. "pesante" sulla disciplina regionale della L.R. 65/2014 con particolare riferimento ai titoli abilitativi ordinari ed in sanatoria.
- La riduzione della fattispecie di opere per le quali si deve richiedere il permesso di costruire in sanatoria.
- Maggiori fattispecie di opere sanabili con la SCIA in sanatoria o con l'attestazione di conformità in sanatoria.
- Modifiche all'istituto del *silenzio assenso* nell'ambito del rilascio del permesso di costruire.

Maggiore chiarezza circa i termini di scadenza per poter presentare l'istanza di sanatoria edilizia.

Maggiore chiarezza circa il titolo edilizio in sanatoria – Permesso di costruire o Attestazione di conformità in sanatoria.

Le "ristrutturazioni edilizie pesanti" per le quali occorre il rilascio del P.d.C. in sanatoria – D.P.R. 380/2001 art. 10 co. 1 lett. C).

Considerazioni sul titolo edilizio in sanatoria.

Il rapporto fra il regime sanzionatorio penale ed il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

L'istanza di P.d.C. in sanatoria sospende il procedimento penale e quello amministrativo.

Quando a seguito di diniego di istanza di sanatoria ne consegue il diniego, l'ordinanza in precedenza adottata conserva efficacia e ne ridecorrono i termini o occorre l'emissione di una nuova ordinanza?

L'istanza in sanatoria deve avere doppia o tripla conformità?

L'istituto del silenzio diniego e inadempimento nella procedura della sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 209.

La sanatoria giurisprudenziale - Natura, presupposti applicativi, giurisprudenza ed effetti.

Il rilascio di provvedimento in sanatoria, con opere edilizie di adeguamento, necessarie per rendere le opere conformi all'intero quadro normativo di riferimento- Fattispecie, ammissibilità, modalità procedurali.

Possono conseguire la sanatoria edilizia opere per le quali occorre la procedura del piano attuativo? La sanatoria con programma aziendale è possibile?

Art. 209 - Corresponsione dell'oblazione o della sanzione amministrativa ai fini del rilascio del titolo edilizio in sanatoria.

LE SANZIONI EDILIZIE ALTERNATIVE ALLA DEMOLIZIONE

L.R. 65/2014, art. 199 e 206 (parziale difformità dal p.d.c.), si assimilano, è prevista in via prioritaria la demolizione con l'eccezione di poter regolarizzare le opere mediante irrogazione di sanzione pecuniaria - giurisprudenza.

L'applicazione della sanzione pecuniaria alternativa alla demolizione

- ☐ Presupposti tecnico-giuridici per l'applicazione della sanzione pecuniaria
- ☐ Effetti dell'applicazione della sanzione pecuniaria sotto il profilo penale
- ☐ Effetti dell'applicazione della sanzione pecuniaria sotto il profilo amministrativo
- ☐ Modalità di conteggio della sanzione pecuniaria
- ☐

Specifiche sulle modalità di conteggio della sanzione per le opere ad uso residenziale

- ☐ Esclusione della rivalutazione e/o attualizzazione e/o aggiornamento della sanzione

L.R. 65/2014, art. 200 - Interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa. Il potere di controllo e di repressione degli interventi edilizi eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in difformità da essa - L'obbligo del previo tentativo di conformazione. L.R. 65/2014 artt. 200 co. 4 e 146 co. 3 - Le novità della L. n° 124/2015 c.d. "Legge Madia".

L.R. 65/2014 Art. 201 - Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e dalle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni.

L.R. 65/2014, art. 137 - Opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia - Procedure sanzionatorie.

Focus: La disciplina degli arredi esterni pertinenziali.

L'ACCERTAMENTO DELLA COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA ED IL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA

Le novità del D.P.R. 31/2017 in materia di sanatoria paesaggistica - con opere di adeguamento ed opere liberalizzate retroattivamente

Le condizioni per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, stabilite dall'art. 167 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici.

I presupposti per l'accertamento della compatibilità paesaggistica

La sentenza T.A.R. Lombardia, Brescia del 19.03.2008, n. 317

Le sentenze del T.A.R. Puglia, Bari del 11.01.2013 n. 35 e del T.A.R. Campania, del 03.04.2009, n. 1748

La circolare del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali n°33 del 26.06.2009

Nota dell'ufficio legislativo del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali del 13.09.2010

Sentenza TAR toscana sez. III, n° 1141 del 9/3/2016

La nota del 28.05.2012 dell'ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Parere MIBAC del 16.12.2015 n° 30815

Conteggio della sanzione pecuniaria, in caso di accertamento positivo della compatibilità paesaggistica. Giurisprudenza

Le disposizioni del D.M. 26/09/1997, in materia di calcolo della sanzione pecuniaria

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