



## COLLEGIO GEOMETRI E LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MASSA CARRARA

Data 24/05/2021

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)*

## **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, 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 pubblicistica – 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’Agenzia del Territorio n. 2 del 9.7.2010 – esclusione dall’obbligo di dichiarazione – obbligo di dichiarazione – indicazioni.

#### **La conformità energetica**

La legge 3 Agosto 2013, n. 90 art. 6 ed art. 1 comma 7 Legge n° 9/2014.

#### **Il certificato di destinazione urbanistica**

L’art. 30, comma 2, del d.P.R. 380/2001.

#### **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 edilizi 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 edilizi nei cambi di destinazione d’uso

Quadro generale delle novità in materia di categorie di intervento edilizio e titoli edilizi 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*