



**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Firenze**

Data 07/10/2024

Località: FIRENZE – via Spartaco Lavagnini, 42

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

Evento formativo con riconoscimento dei crediti formativi



La legge 24/07/2024, n. 105 di conversione del d.l. 69/2024, c.d. "Salva casa" di riforma del T.U.E.

Ai partecipanti saranno consegnate:

- le slides illustrative del corso;
- su memoria mobile, sarà consegnato un archivio aggiornato di 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 docente e pubblicati sulla rivista nazionale "l'ufficio tecnico", edizione Maggioli.

Docente:

Claudio BELCARI

Dirigente comunale, formatore, A.N.C.I., ordini e collegi professionali ed autore di libri e pubblicazioni e consulente

DESTINATARI:

Liberi professionisti operanti nel settore urbanistico-edilizio (ingegneri, architetti, geometri, periti, agronomi, ecc.).

Responsabili e loro collaboratori degli uffici degli enti locali in materia di Edilizia Privata, Suap, Urbanistica, Ambiente, Polizia Municipale, ecc..

OBIETTIVI:

Il corso illustra i contenuti della recentissima legge 105/2024, c.d. “Salva casa”, che ha riformato il d.P.R. 380 del 2001, introducendo tante e sostanziali novità nella materia urbanistico-edilizia, con particolare riferimento alle: tolleranze costruttive, estese nelle loro potenzialità - stato legittimo degli immobili, semplificato nella sua verifica - accertamento di conformità, ampliato nelle sue possibilità - cambi di destinazione d’uso che hanno visto l’introduzione di elementi di semplificazione - attività edilizia libera, ampliata nelle sue fattispecie – modifiche in materia di agibilità – deroghe distanze fra i fabbricati - procedure sanzionatorie ed altri argomenti.

La perfetta conoscenza di queste tante novità, da parte degli operatori della materia, siano essi tecnici, pubblici dipendenti o liberi professionisti, è presupposto di necessità, per poter svolgere al meglio il proprio ruolo e funzione.

PROGRAMMA:**Principi generali che regolano il rapporto dinamico fra la legge statale (d.P.R. 380/2001) e la legge regionale (L.R. 65/2014)**

I principi che regolano il rapporto dinamico fra le leggi statali che modificano il d.P.R. 380/2001 e la L.R.T. n. 65/2014.

Finalità ed obiettivi della legge c.d. “Salva casa” – schema grafico.

La modifica delle c.d. “Tolleranze di costruzione”

La “storia giuridica” delle tolleranze di costruzione (L. 765/1967, art. 15 e L. 47/1985, art. 32) – La disciplina delle tolleranze introdotta dalla L. 106/2011, c.d. “sviluppo” - La disciplina delle tolleranze costruttive dell’art. 34-bis del d.P.R. 380/2001 – Le modifiche all’istituto delle tolleranze introdotte dalla legge c.d. “Salva casa” – La diversa disciplina in funzione della data di realizzazione degli interventi - la liberalizzazione relativa al profilo paesaggistico e relativi limiti – il raccordo della disciplina statale con quella regionale dell’art. 198 della L.R. 65/2014 – L’introduzione della tolleranza in materia di distanze e requisiti igienico-sanitari ed i limiti applicativi - Gli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere - le procedure – Il rispetto delle prescrizioni delle norme per le costruzioni in zone sismiche – Il rispetto dei diritti dei terzi – Le tolleranze costruttive relative alle irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e le opere interne - 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 – I casi di parziale difformità accertate all’esito si sopralluogo cui sia seguito il rilascio della certificazione di abitabilità/agibilità, sottoposti alla disciplina delle tolleranze costruttive - Modalità di rappresentazione delle tolleranze - Schema grafico di sintesi - Modalità di regolarizzazione delle tolleranze costruttive in sede di presentazione di nuovo intervento edilizio o attestazione di agibilità o di trasferimento immobiliare con adempimenti facoltativi ed obbligatori – Giurisprudenza amministrativa in materia di tolleranze.

La modifica dello stato legittimo degli immobili

La diversità dei concetti di stato legittimo e conformità urbanistico-edilizia degli immobili - lo stato legittimo in assenza di pratica edilizia, per opere datate realizzate in un’epoca nella quale non era obbligatorio munirsi di un titolo edilizio abilitativo, la legge e la giurisprudenza – La sentenza del Consiglio di Stato n. 3793/2024 - Le modifiche della legge c.d. “Salva casa” allo stato legittimo – Lo stato legittimo di immobili realizzati in epoca nella quale era obbligatorio il titolo abilitativo - la modifica dell’art. 9-bis, comma 1-bis, del TUE – La giurisprudenza pregressa in materia di stato legittimo – Gli effetti delle novità della legge c.d. “Salva casa” - Le novità in materia di consistenza dello stato legittimo – Lo stato legittimo di immobili realizzati prima dell’obbligo autorizzativo - Lo stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali – La reciproca autonomia dello stato legittimo delle unità immobiliari in rapporto alle parti comuni - La disciplina

regionale in materia di stato legittimo La verifica ‘semplificata’ nei casi di demolizione e ricostruzione (art. 133, comma 7-ter, della L.R. 65/2014).

Le modifiche ai cambi di destinazione d’uso

L’art. 23 ter del d.P.R. 380/2001, co. 1-bis, 1-ter, 1-quater, 1-quinquies – co. 2 e 3 – Gli interventi edilizi consentiti nel cambio di destinazione d’uso senza opere – Il mutamento della destinazione d’uso della singola unità immobiliare – La definizione di unità immobiliare – Gli interventi con e senza opere edilizie sempre ammessi all’interno della stessa categoria e fra categorie funzionali diverse – Condizioni – I titoli edilizi da applicare. Le condizioni che possono stabilire gli strumenti urbanistici comunali – la condizione di cambio di destinazione d’uso finalizzato alla forma di utilizzo dell’unità immobiliare conforme a quella prevalente nell’immobile – La deroga al rispetto degli standard e parcheggi privati – Il cambio di destinazione d’uso delle unità immobiliari al primo piano fuori terra o seminterrate, la relativa disciplina – I titoli edilizi da applicare – Il cambio di destinazione d’uso di un intero immobile – Il rapporto tra la nuova disciplina legislativa di principio statale con quella regionale e con la disciplina pianificatoria comunale – Entrata in vigore delle norme - Schema grafico di sintesi delle novità della legge c.d. “Salva casa”.

La modifica dell’accertamento di conformità

Schema grafico che illustra la *ratio* ed i principi della modifica dell’istituto della sanatoria edilizia operata dal c.d. “salva casa” - La modifica all’art. 36 del d.P.R. 380/2001, l’accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di permesso di costruire o SCIA alternativa al P.d.C. e nei casi di totale difformità – L’inserimento dell’art. 36-bis del d.P.R. 380/2001, l’accertamento di conformità nelle ipotesi di variazioni essenziali, parziali difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa ed assenza o difformità dalla SCIA – La doppia conformità ‘semplificata’ o ‘asimmetrica’ - I requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione delle opere e la disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria – Schema grafico - La realizzazione degli interventi edilizi, anche strutturali di adeguamento e conformazione e/o di rimozione delle opere – Modalità di applicazione - La dimostrazione dell’epoca di realizzazione dell’intervento – Adempimenti del professionista – Le verifiche e gli adempimenti in materia sismica - La realizzazione delle opere nel vincolo paesaggistico e la possibilità di accertamento di compatibilità paesaggistica anche nei casi di aumento di superficie utili e volumi – L’ammontare della sanzione diversificata in funzione della diversa “doppia conformità” – I termini interruttivi e sospensivi nella procedura – Schema grafico di sintesi - Il silenzio assenso - Modalità e procedure applicative. L’impossibilità alla restituzione delle somme versate a titolo di oblazione o per il pagamento di sanzioni già irrogate - Schema grafico riassuntivo di sintesi che evidenzia la diversità delle fattispecie e delle procedure previste dagli artt. 36 ed art. 36-bis del d.P.R. 380/2001.

Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo – Le varianti in corso d’opera in parziale difformità dal titolo rilasciato prima della L. 10/1977 – La dimostrazione dell’epoca di realizzazione - La procedura di regolarizzazione.

L’ammissibilità dell’accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi realizzati entro la data del 11/06/2006 - per i quali il titolo che ne ha previsto la realizzazione è stato rilasciato senza previo accertamento della compatibilità paesaggistica. Limiti e condizioni.

Le modifiche in materia di agibilità – La modifica alle norme igieniche sanitarie relative alle altezze e superfici minime degli alloggi – Condizioni applicative – Rapporto con le discipline comunali.

La modifica delle varianti essenziali nelle aree a vincolo. Modifica dell’art. 32 del T.U.E..

Deroghe in materia di distanza tra i fabbricati – Gli interventi di recupero dei sottotetti – Condizioni applicative.

L’ampliamento dell’attività edilizia libera

Le novità in materia di VEPA – Gli elementi che differenziano le VEPA dalle verande – Esempi fotografici - La liberalizzazione delle opere di protezione dal sole e dagli agenti atmosferici – Le pergole bioclimatiche - La giurisprudenza amministrativa.

La modifica alle procedure sanzionatorie

La proroga motivata al termine di demolizione - Il parere delle amministrazioni competenti in materia di interessi urbanistici, culturali, paesaggistici, ambientali ed idrogeologici – L’alienazione da parte dell’Amministrazione Comunale del bene abusivo e dell’area di sedime – Condizioni – La destinazione dei proventi delle vendite e delle sanzioni delle parziali difformità e delle opere dell’art. 36-bis - La modifica della sanzione pecuniaria nell’ipotesi di parziale difformità dal permesso di costruire ed in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività.

Il mantenimento delle strutture amovibili realizzate dopo l’emergenza sanitario Covid-19 – Modalità e procedure.

L’applicazione delle tolleranze costruttive e l’accertamento di conformità all’attività edilizia delle Amministrazioni Pubbliche.

La parte finale sarà dedicata **all’analisi dei quesiti dei partecipanti.**