



COLLEGIO GEOMETRI E LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MASSA CARRARA

Data 11/12/2023

Dalle ore 15.00 alle ore 19.00

CORSO

c/o Sala Conferenze Casa F.A.C.I.

Via Lombardo 16, Marina di Massa (MS)



Le tematiche tecniche relative al trasferimento degli immobili dopo le L. 120/2020, L. 108/2021 e L.R. 47/2021

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. "Mafia SCIA 2" e d.P.R. 31/2017" - edizione Maggioli"

Docente:

Claudio BELCARI

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

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

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

OBIETTIVI: La materia urbanistico-edilizia ha subito recentemente significative modifiche ed il corso esamina ed illustra le novità normative con l'obiettivo di ricostruire il nuovo quadro delle tematiche tecniche relative al trasferimento degli immobili, momento estremamente delicato, dove un immobile viene valutato sotto vari profili giuridici, da figure professionali diverse che tutelano interessi diversi e nel quale c'è il reale e concreto rischio di contenzioso. Il corso si pone l'obiettivo di illustrare tutte le tematiche che un tecnico deve esaminare indipendentemente dal proprio ruolo (tecnico parte acquirente, venditrice, di istituto di credito, ecc.), in maniera da avere un utile orientamento, sotto il profilo concreto, pratico ed operativo, per svolgere al meglio il proprio ruolo e le proprie funzioni.

PROGRAMMA:

La conformità urbanistico-edilizia degli immobili.

I vari profili giuridici che riguardano gli immobili da valutare in sede di trasferimento – La commerciabilità degli immobili – La conformità urbanistico-edilizia – La sanzionabilità delle opere abusive – L'uso e l'utilizzabilità degli immobili – La conformità catastale – La conformità impiantistica – L'attestato di prestazione energetica – Il certificato di destinazione urbanistica – La conformità strutturale – La conformità igienico-sanitaria – La conformità in materia di norme di sicurezza – La conformità acustica.

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 della L.R. 47/2021
Introduzione della definizione dello stato legittimo nella L.R. 65/2014 – gli interventi di demolizione e ricostruzione e lo stato legittimo riferito alla volumetria complessiva o alla superficie totale con i limiti applicativi delle aree a vincolo di cui al Codice e qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali – 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 – Lo stato legittimo di immobili realizzati in epoca nella quale era obbligatorio il titolo abilitativo – Lo stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali.

Il nuovo regime delle tolleranze costruttive

La nuova disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 198 della L.R. 65/2014 – L'applicazione delle tolleranze ad altri parametri dimensionali anche in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari – l'introduzione degli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere – 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 – 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.

L'agibilità - Quando occorre l'agibilità – *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 e L. 108/2021 "semplificazioni bis".

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.

Il trasferimento di immobili ricadenti nel territorio agricolo

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.

la riforma dell'istituto dell'autotutela della legge c.d. "madia" e modificato dalla L. 108/2021

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

Il termine di decadenza del potere di autotutela previsto in 12 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 12 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 12 mesi
- Oltre 12 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 conformità catastale degli immobili

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

Attestato di prestazione 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. *(Da Slide 66 a 67)*

LA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE GIA' ESEGUITE

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

Le sanzioni edilizie alternative alla demolizione

L.R. 65/2014, art. 199 e 206 (parziale difformità dal p.d.c.), si assimila, 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

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