



## **COLLEGIO GEOMETRI E LAUREATI DELLA PROVINCIA DI MASSA CARRARA**

**Data 22/03/2021**

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

**CORSO WEBINAR**



### **LE SANATORIE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE E LE PROCEDURE SANZIONATORIE DOPO LA L. 120/2020 c.d. "semplificazioni"**

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.

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 (Autore ultimo libro "La disciplina edilizia e paesaggistica dopo la c.d. "Madia SCIA 2" e d.P.R. 31/2017 - edizione Maggioli) e consulente tecnico in contenziosi penali e amministrativi*

#### **DESTINATARI:**

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

#### **OBIETTIVI:**

La materia urbanistico-edilizia nella Regione Toscana ha subito recentemente rilevanti modifiche dalla L.R. 65/2014 novellata dalla L.R. 50/2017 in adeguamento alla riforma Madia.

Il corso esamina le novità contenute nelle nuove norme con l'obiettivo di ricostruire il nuovo quadro normativo in materia sanzionatoria e le procedure di regolarizzazione di opere edilizie già eseguite (sanatorie e c.d. fiscalizzazioni), 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:**

### **L'ABUSO EDILIZIO**

**Il concetto di abuso edilizio** - Profilo pubblicistico e privatistico delle opere edilizie. Possibili punti di interferenza e di contatto fra il profilo pubblicistico e privatistico del titolo edilizio - Il titolo alla presentazione dell'istanza e la sua non incidenza sulla titolarità della proprietà o altri diritti reali. Il ruolo del professionista e del Dirigente dell'amministrazione comunale.

**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** - 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 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 REGOLARIZZAZIONE DI 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.

**La nuova definizione di manutenzione straordinaria introdotta dalla L. 120-2020.**

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 introdotta dalla L. 120-2020.**

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 abilitativi introdotta dalla L. 120-2020.**

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.

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

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 rideducano 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.

### **L'accertamento della compatibilità 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.

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 corso