



Collegio Geometri e
Geometri Laureati
Provincia di Potenza

Collegio Geometri e
Geometri Laureati
Provincia di Matera



Data 05/11/2024

Dalle ore 9:00 alle 13:00

WEBINAR

Corso di formazione con riconoscimento dei crediti professionali



La Legge 105/2024 di conversione del d.L. 69/2024 (c.d. 'Salva Casa')

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, docente A.N.C.I., Ordini/Collegi professionali ed autore di libri, pubblicazioni e consulente

DESTINATARI:

Liberi professionisti operanti nel settore urbanistico-edilizio (ingegneri, architetti, geometri, periti, agronomi, agenti immobiliari, 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 le leggi regionali

I principi che regolano il rapporto dinamico fra le leggi statali che modificano il d.P.R. 380/2001 e le leggi regionali

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 – 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 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 – I titoli edilizi da applicare – Il mancato raccordo con la disciplina penale - 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.

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 novità della L. 105/2024 , c.d. “Salva casa”, in materia di interventi in parziale difformità dal permesso di costruire

La modifica dell’importo della sanzione – La sentenza del Consiglio di stato in adunanza plenaria n. 3 del 8/3/2024.

Le novità della L. 105/2024, c.d. “Salva casa”, in materia di interventi in assenza di SCIA

La modifica dell’art. 37 del T.U.E. – effetti.

Quadro complessivo di sintesi delle procedure di sanatoria e di verifica della conformità

Schema grafico di raffronto delle procedure di accertamento di conformità – schema grafico di verifica di regolarizzazione di opere edilizie realizzate in difformità da permesso di costruire o SCIA alternativa al P.d.C. - schema grafico della procedura di verifica della conformità urbanistico-edilizia di un immobile con gli adempimenti necessari in maniera cronologica.

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

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”.

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.

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.

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

La modifica delle 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.**