



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Firenze

**Data 02/12/2020**

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

**WEBINAR**



## **LE SANATORIE EDILIZIE E PAESAGGISTICHE DOPO LA L.R. 69/2019 E 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 ha subito recentemente rilevanti modifiche con la L.R. 69/2019 e la L. 120/2020 c.d. "semplificazioni".

La giornata di studio esamina le novità contenute nelle nuove norme con l'obiettivo di ricostruire il nuovo quadro normativo in materia di 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.

**Il quadro normativo generale cui va riferita la conformità urbanistico edilizio** - la competenza a vigilare in materia di abusivismo edilizio- la responsabilità del dirigente.

**La nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili della L. 120/2020.**

La nuova definizione di "stato legittimo".

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.

Il nuovo stato legittimo relativamente alle destinazione d'uso dell'immobile.

**Il nuovo regime delle tolleranze costruttive della L. 120/2020.**

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 REGOLARIZZAZIONE DI OPERE GIA' ESEGUITE**

**La nuova definizione di manutenzione straordinaria della 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 della L. n. 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 della L. n. 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.

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

### **La SCIA in sanatoria**

La SCIA con intervento in corso di esecuzione.

La disciplina statale in materia di SCIA in sanatoria – art. 37 del d.P.R. 380/2001.

La SCIA in sanatoria facoltativa ed alternativa all'Attestazione di Conformità in Sanatoria – art. 209 della L.R. 65/2014.

Quando la SCIA è inefficace e quando è efficace ed è regolarizzabile.

Il triplice scenario giuridico temporale di controllo della SCIA in sanatoria ed ordinaria – entro 30 giorni dalla presentazione – da 30 giorni a 18 mesi – oltre 18 mesi.

La natura giuridica della SCIA – Le azioni ammesse a tutela del terzo controinteressato – la L. 148/2011 – la L. 241/1990, art. 19 co. 6-ter – l'art. 31 del d.lgs. 104/2010.

La procedura che deve adottare il terzo controinteressato – le possibili decisioni del T.A.R. – I termini per attivare le azioni a tutela del terzo controinteressato.

Modalità applicativa della SCIA in sanatoria – principio del tempus regit actum – profilo formale procedimentale e sostanziale.

Il rapporto fra il regime sanzionatorio penale ed il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

La rilevanza penale delle opere ed il relativo titolo edilizio in sanatoria.

Quando occorre il permesso di costruire in sanatoria e quando la SCIA in sanatoria o l'attestazione di conformità in sanatoria.

Quadro generale delle procedure di sanatoria.

Le differenze fra gli istituti della C.I.L.A. e della S.C.I.A..

La manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo c.d. "leggero" e c.d. "pesante".

Il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia – definizioni – confronto e differenze nei titoli edilizi in sanatoria.

### **La disciplina in materia di cambio di destinazione d'uso.**

L'art. 99 della L.R. n. 65/2014 "*categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso*" – il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non – le competenze assegnate alla disciplina comunale – il concetto di destinazione prevalente.

Nuovo quadro generale schematico di sintesi della L.R. 65/2014 modificata dalla L.R. 69/2019, in materia di disciplina abilitativa dei cambi di destinazione d'uso, ove le procedure si diversificano in funzione: della rilevanza urbanistica dei cambi di destinazione d'uso, se effettuato con opere edilizie o in assenza, se l'intervento è effettuato all'interno della zona "A" o non, se effettuato con opere edilizie strutturali o non, se il comune ha specifica disciplina o non, all'interno del piano specifico delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 ed in relazione alla categoria di intervento edilizio - I titoli edilizi necessari per i mutamenti di destinazione d'uso in relazione alle specifiche categorie di intervento edilizio.

Le nuove procedure sanzionatorie in materia di disciplina dei cambi di destinazione d'uso – quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 196, co. 2 bis della L.R. 65/2014 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali).

Impugnativa dello Stato alla Corte Costituzionale, della normativa della regione Toscana, in materia di applicazione delle procedure sanzionatorie per gli interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti in assenza di opere edilizie ubicati in zona "A", eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, ritenuta differenziata ed in contrasto con la legge di principio statale, nella parte ove non stabilisce la confisca dell'abuso e la sua demolizione.

Quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 200, co. 6 bis e 6 ter della L.R. 65/2014 (interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa).

Quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 201, co. 2 bis e 2 ter della L.R. 65/2014 (interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni).

Impugnativa dello Stato alla Corte Costituzionale, della normativa della regione Toscana, in materia di applicazione delle procedure sanzionatorie per gli interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti in assenza di opere edilizie ubicati in zona "A", eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, ritenuta differenziata ed in contrasto con la legge di principio statale, nella parte ove non stabilisce la confisca dell'abuso e la sua demolizione.

Nuovo quadro generale schematico di sintesi della L.R. 65/2014, modificata dalla L.R. 69/2019, in materia di disciplina sanzionatoria dei cambi di destinazione d'uso, ove le procedure si diversificano in funzione: della rilevanza urbanistica dei cambi di destinazione d'uso, se effettuato con opere edilizie o in assenza, se l'intervento è effettuato all'interno della zona "A" o non, se effettuato con opere edilizie strutturali o non, se il comune ha specifica disciplina o non, all'interno del piano specifico delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 ed in relazione alla categoria di intervento edilizio.

## **Il Permesso di costruire in sanatoria.**

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 ridecorrono I termini o occorre l'emissione di una nuova ordinanza?

L'istanza in sanatoria deve avere doppia o triplice o quadruplici 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.

Conteggio della sanzione pecuniaria, in caso di accertamento positivo della compatibilità paesaggistica. Giurisprudenza.

Le disposizioni del D.M. 26/09/1997, in materia di calcolo della sanzione pecuniaria.

### **Semplificazioni in materia di vincolo storico e paesaggistico della L. 120/2020.**

Opere escluse dalla necessità di rilascio dell'autorizzazione per i beni storici e culturali.

Opere escluse dalla necessità di rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.

Opere escluse dalla necessità di rilascio dell'autorizzazione per la concessione in uso dei beni culturali.

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