

Corso di aggiornamento professionale

19 e 26 MAGGIO 2025

- 1^a PARTE -

19 MAGGIO 2025

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

Teatro Parrocchiale di Caselle/Sommacampagna

Via Roma, 65 Caselle/Sommacampagna (*fianco chiesa parrocchiale*)



Anelini Group

**Decreto
Salva Casa**



LE LINEE GUIDA MIT 2025



SANATORIA EDILIZIA

La sanatoria edilizia dopo la Legge 105/2024 (c.d. 'Salva Casa') e le linee di indirizzo e criteri applicativi

Docente: Claudio BELCARI

*Già dirigente comunale, docente università, ANCI, Ordini/Collegi professionali
e autore di 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..

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.

Sanatoria edilizia: la giurisprudenza amministrativa prima del Salva Casa

Il disconoscimento della sanatoria giurisprudenziale – La giurisprudenza amministrativa e Costituzionale - La doppia conformità sismica – La non ammissibilità della sanatoria condizionata – L'impossibilità di sanare la realizzazione di volumi e superfici utili nel vincolo paesaggistico – L'assenza dell'istituto del silenzio-assenso nell'accertamento di conformità e di compatibilità paesaggistica.

Le novità della L. 105/2024 c.d. "Salva Casa" in materia di accertamento di conformità

Le linee guida rilevanza giuridica e criteri applicati - I criteri generali e la ratio della Legge "Salva Casa" – Le diverse tipologie di abuso edilizio relativo ad interventi sottoposti a P.d.C. o SCIA alternativa e quelli relativi alla SCIA ordinaria – Interventi in assenza del P.d.C. o SCIA alternativa – Totale difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa ai sensi dell'art. 31 del TUE e dell'art. 92 della L.R. 61/1985 – Variazioni essenziali al P.d.C. ai sensi dell'art. 32 del TUE e dell'art. 92 della L.R. 61/1985 - L'incidenza delle variazioni essenziali nel regime sanzionatorio penale – Le parziali difformità dal P.d.C. o SCIA alternativa ai sensi dell'art. 34 del TUE. – La differenza fra totale difformità e variazione essenziale - La giurisprudenza amministrativa – La qualificazione in forma giuridica residuale della parziale difformità - I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

La sanatoria 'ordinaria' con doppia conformità

La sanatoria edilizia 'ordinaria' dopo l'entrata in vigore della Legge 105/2024 - Il presupposto della c.d. 'doppia conformità' urbanistico-edilizia - Fattispecie di abusi edilizi a cui è applicabile - Il permesso di costruire in sanatoria: termini temporali di presentazione – Il conteggio dell'oblazione - La formazione del silenzio-rigetto in caso di mancata definizione dell'istanza nei termini prescritti.

Nuova sanatoria 'semplificata' o 'asimmetrica'

Nuovo art. 36-bis TUE - L'introduzione della nuova sanatoria 'semplificata' per le ipotesi di parziale difformità o variazioni essenziali al Permesso di Costruire e per gli interventi realizzati in assenza o difformità dalla SCIA – I titoli edilizi in sanatoria da applicare - I requisiti 'semplificati' o 'asimmetrici' per conseguire la 'nuova' sanatoria: la conformità "urbanistica" al momento della presentazione dell'istanza, e la conformità "edilizia" al momento della realizzazione delle opere abusive – I titoli edilizi coerenti da applicare in materia di varianti in corso d'opera – Le variazioni essenziali di cui all'art. 32 del TUE nei vincoli - La sanatoria 'condizionata' all'esecuzione di interventi di conformazione – Le procedure – Le dichiarazioni del professionista – L'accertamento dell'epoca di realizzazione delle opere – Il rispetto della legge sismica - Il previo accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ricadenti in aree soggette a tutela: ambito di applicazione della nuova disciplina (art. 36-bis, comma 4) – Il caso di opere edilizie abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico - La sentenza della Corte Costituzionale n. 75/2022 – Il caso di parziali difformità non sanabili nel vincolo paesaggistico - La differenza fra la procedura dell'art. 167 del Codice e l'art. 36-bis, co. 4 del TUE - La circolare ministeriale n. 19 del 4/4/2025 - Il silenzio assenso applicato alla procedura paesaggistica - Il pagamento delle somme dovute a titolo di oblazione come presupposto per la formazione del titolo in sanatoria e la riduzione degli importi in presenza di doppia conformità urbanistico-edilizia - La sanzione nel vincolo paesaggistico – Modalità di calcolo – Il D.M. 26/9/1997 – La formazione del silenzio-assenso sull'istanza di permesso in sanatoria – I termini sospensivi e interruttivi del procedimento - sintesi di fattispecie di opere rientranti nell'art. 36-bis.

Possibili criticità dovute al mancato raccordo con il profilo giuridico penale edilizio e paesaggistico

I dubbi relativi agli effetti della nuova sanatoria sui procedimenti penali – L'art. 45 del TUE – L'art. 81 del Codice.

L'ammissibilità dell'A.C.P. per gli interventi realizzati entro la data del 11/05/2006

L'ammissibilità dell'A.C.P. per gli interventi realizzati entro la data del 11/05/2006 - Condizioni – procedure – sanzioni. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

Le varianti in corso d'opera costituenti parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (nuovo art. 34-ter, commi 1-2-3, del TUE)

Presupposti applicativi – Le conformità da rispettare – La procedura nelle aree a vincolo – La determinazione dell'epoca di realizzazione delle opere – Il conteggio dell'oblazione – La procedura nei vincoli e il silenzio assenso. I contenuti delle linee di indirizzo e criteri applicativi.

Le novità del Salva Casa in materia di interventi in assenza o in difformità dalla SCIA L'art. 37 del TUE – ipotesi applicative – l'aumento della sanzione.

Le modifiche del Salva Casa in materia di interventi in parziale difformità dal Permesso di Costruire

Sintesi organica, sistematica e cronologica di valutazione degli istituti di sanatoria/regolarizzazione dopo il Salva Casa

Raffronto fra la procedura del TUE art. 36, 36-bis e 34-ter – Gli adempimenti cronologici di verifica delle possibilità di sanatoria/regolarizzazione di un immobile.

Abusi edilizi e sanatorie: quadri sinottici

Quadro riepilogativo di sintesi degli abusi edilizi e delle sanatorie e dell'ambito di applicazione del nuovo A.C.P.

La parte finale sarà dedicata all'analisi dei quesiti dei partecipanti.

- 2^A PARTE -

26 MAGGIO 2025

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

Teatro Parrocchiale di Caselle/Sommacampagna

Via Roma, 65 Caselle/Sommacampagna (fianco chiesa parrocchiale)



Stato legittimo, tolleranze, cambi d'uso, ecc., dopo la L. 105/2024 (c.d. 'Salva Casa') e le linee di indirizzo e criteri applicativi

Docente: Claudio BELCARI

Già dirigente comunale, docente università, ANCI, Ordini/Collegi professionali e autore di pubblicazioni e consulente

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.

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..

PROGRAMMA

Lo stato legittimo degli immobili

Le linee di indirizzo e criteri interpretativi ministeriali - La diversità fra lo stato legittimo e la 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 - Le modifiche della L. 105/2024, c.d. "Salva casa" allo stato legittimo - Lo stato legittimo di immobili realizzati in un'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 - Le novità in materia di accertamento dello stato legittimo - L'effetto legittimante delle sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino dopo le modifiche del TUED introdotte dal "Salva Casa" - La recentissima giurisprudenza amministrativa in materia di stato legittimo - La modalità di dimostrazione dello stato legittimo degli immobili realizzati in un'epoca dove non occorre il titolo edilizio - La dimostrazione dello stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali - La recentissima giurisprudenza - La reciproca autonomia della verifica dello stato legittimo delle unità immobiliari in rapporto alle parti comuni - Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

Le Tolleranze di costruzione

La "storia giuridica" delle tolleranze di costruzione (L. 765/1967, art. 15 e L. 47/1985, art. 32) - L'introduzione della disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001, con la L. 120/2020 - L'introduzione delle tolleranze costruttive di cui ai commi 1-bis e 2-bis del TUE con la L. 105/2024, c.d. 'Salva Casa' - L'applicazione delle tolleranze ad altri parametri dimensionali anche in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari - Le tolleranze costruttive relative alle irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e le opere interne - L'applicazione delle tolleranze costruttive ed esecutive nel vincolo Codice - Opere che rientrano nelle tolleranze costruttive (art. 1 e 1-bis) ed esecutive (art. 2 e 2-bis) - Dimostrazione dell'epoca di realizzazione delle opere - 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 - La verifica sismica - strutturale modalità applicativa - L'applicazione delle tolleranze nei rapporti con i terzi - giurisprudenza amministrativa in materia di tolleranze - Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

Casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità qualificabili tolleranze costruttive

L'art. 34-ter, co. 4 del TUE - il rilascio dell'abitabilità/agibilità con sopralluogo determinante la declassificazione delle parziali difformità in tolleranze di costruzione - condizioni applicative - schema grafico di sintesi. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

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-quinqies - 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 e dell'intero immobile - 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 linee di indirizzo e criteri interpretativi.

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 - Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

Deroghe in materia di distanza tra i fabbricati

Gli interventi di recupero dei sottotetti – Condizioni applicative - Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

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 - Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

La parte finale sarà dedicata all’analisi delle domande dei partecipanti.

INFORMAZIONI GENERALI

- Quota Iscrizione: **€ 75,00** (Iva compresa)
- Durata del corso: **8 ore (ore 4 il 19/5 – ore 4 il 26/5)**
- CFP assegnati: **8** - Partecipazione: **100%**
- Partecipanti: **Max 80 - Min.25**
- Termine ultimo di iscrizione: **18 Maggio 2025**

ISCRIVITI

La quota di iscrizione dovrà essere pagata solo ed esclusivamente a mezzo

CARTA DI CREDITO (compresa Postepay)



IMPORTANTE - Conclusa l’operazione di pagamento on-line, **VERIFICARE SEMPRE** l’arrivo della mail di conferma di avvenuta iscrizione all’evento. Diversamente, si prega di contattare tempestivamente la segreteria del Collegio