

Fondazione  
Architetti  
Firenze



Ordine  
Architetti  
Firenze

11 e 18  
GIUGNO  
2024

# LA SANATORIA EDILIZIA E PAESAGGISTICA

Il corso intende analizzare le principali nozioni di riferimento in tema di sanatoria edilizia e paesaggistica. A tal fine verranno analizzati, sotto il profilo tecnico e giuridico, i principi, le regole fondamentali e i limiti entro i quali la legge consente di regolarizzare ex post lo stato di fatto degli immobili, sia dal punto di vista edilizio che paesaggistico.

**Palazzina Reale**  
**P.zza della Stazione, 50 – Firenze**

11 GIUGNO 2024 ORE 14.00 – 18.00

1. Le nozioni fondamentali di riferimento
2. La sanatoria edilizia 'ordinaria'
3. La controversa natura della CILA ai fini della legittimità dello stato di fatto dell'immobile
4. Una 'sanatoria' particolare: l'effetto legittimante della sanzione sostitutiva del ripristino nei casi di annullamento del permesso di costruire (art. 38 TUED / art. 204 L.R. 65/2014 e s.m.i)
5. Possibili nodi problematici nella definizione di istanze di sanatoria edilizia
6. La c.d. 'sanatoria giurisprudenziale'

18 GIUGNO 2024 ORE 14.00 – 18.00

7. Governo del territorio e tutela del paesaggio: inquadramento costituzionale
8. Le nozioni di 'conformità' e 'compatibilità' paesaggistica
9. L'accertamento di compatibilità paesaggistica
10. I presupposti per la formazione del silenzio-assenso in campo paesaggistico

## Docenti

Arch. Lorenzo Paoli e Avv. Giacomo Muraca

VALIDO PER IL RILASCIO DI **8 CFP** PER ARCHITETTI  
MODALITÀ PER ISCRIVERSI [WWW.ARCHITETTIFIRENZE.IT](http://WWW.ARCHITETTIFIRENZE.IT)

# Programma dettagliato

11 GIUGNO 2024 ORE 14.00 – 18.00

## 1. LE NOZIONI FONDAMENTALI DI RIFERIMENTO

- abuso formale e abuso sostanziale
- rilevanza penale o meno dell'abuso edilizio

## 2. LA SANATORIA EDILIZIA 'ORDINARIA'

- l'accertamento di conformità: il presupposto della c.d. 'doppia conformità'
- il permesso di costruire in sanatoria: titolarità dell'istanza, termini temporali di presentazione
- l'attestazione di conformità e la SCIA in sanatoria: titolarità dell'istanza, adempimenti procedurali
- gli effetti della sanatoria 'ordinaria' sui procedimenti sanzionatori (penali e amministrativi)

## 3. LA CONTROVERSA NATURA DELLA CILA AI FINI DELLA LEGITTIMITÀ DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE

- incidenza o meno dell'assenza o difformità dalla CILA sullo stato legittimo dell'immobile
- rilevanza o meno del pagamento della sanzione pecuniaria di 1000 euro ai fini della (eventuale) legittimazione ex post dell'intervento edilizio

## 4. UNA 'SANATORIA' PARTICOLARE

- l'effetto legittimante della sanzione sostitutiva del ripristino nei casi di annullamento del permesso di costruire (art. 38 TUED / art. 204 L.R. 65/2014 e s.m.i)

## 5. POSSIBILI NODI PROBLEMATICI NELLA DEFINIZIONE DI ISTANZE DI SANATORIA EDILIZIA

- la risalenza nel tempo delle opere abusive (ante 1942 / ante 1967)
- i casi di contrasto in itinere per sopravvenute previsioni urbanistiche
- le richieste di sanatoria per opere nel frattempo 'liberalizzate' ex lege
- la non sanabilità per (solo) contrasto con norme poste a tutela di vincoli paesaggistici o culturali
- l'ammissibilità o meno del rilascio di un titolo in sanatoria con condizioni o prescrizioni
- le conseguenze del silenzio sull'istanza: i casi di silenzio-rigetto e di silenzio-inadempimento
- il termine ultimo per la proposizione dell'istanza in caso di possibile acquisizione del bene abusivo: la Sentenza n. 16/2023 dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato
- l'esecuzione solo parziale delle opere assentite
- la mancata 'doppia conformità sismica'

## LA C.D. 'SANATORIA GIURISPRUDENZIALE'

- i presupposti: la conformità 'semplice'
- una sperimentazione regionale: l'art. 17 della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2003 e s.m.i.
- vantaggi gestionali e controindicazioni sostanziali dell'istituto
- gli orientamenti della giurisprudenza

18 GIUGNO 2024 ORE 14.00 – 18.00

## 6. GOVERNO DEL TERRITORIO E TUTELA DEL PAESAGGIO

- inquadramento costituzionale

## 7. LE NOZIONI DI 'CONFORMITÀ' E 'COMPATIBILITÀ' PAESAGGISTICA

- la valutazione di "compatibilità" paesaggistica (in presenza o meno di Piano Paesaggistico);
- le verifiche di conformità alle prescrizioni d'uso in presenza di Piano Paesaggistico o di vincoli c.d. 'vestiti';
- i diversi livelli di discrezionalità tecnica nella delibazione delle istanze di autorizzazione ex ante ed ex post.

## 8. L'ACCERTAMENTO DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

- il generale divieto di sanatoria paesaggistica e le peculiari ipotesi di legittimazione postuma;
- il procedimento di accertamento di compatibilità paesaggistica: differenze rispetto all'autorizzazione ex ante;
- il diverso ruolo dell'amministrazione locale delegata e degli organismi consultivi;
- la controversa nozione di 'superfici utili' e 'volumi' ai sensi dell'art. 167;
- attualità (o meno) della Circolare MIBACT 33/2009;
- l'operatività del divieto di sanatoria paesaggistica degli incrementi di superfici o volumi negli interventi realizzati anteriormente al 2006;
- l'incidenza della difformità paesaggistica sul titolo edilizio;
- la regolarizzazione delle difformità in caso di vincolo paesaggistico sopravvenuto.

## 9. I PRESUPPOSTI PER LA FORMAZIONE DEL SILENZIO-ASSENSO IN CAMPO PAESAGGISTICO

- il silenzio-assenso nei rapporti tra pubbliche amministrazioni (art. 17-bis della Legge 241/1990): i diversi pronunciamenti giurisprudenziali sulla sua applicabilità ai procedimenti paesaggistici;
- l'applicabilità del silenzio-assenso alle istanze di ACP: la sentenza n. 1093/2024 del Consiglio di Stato.

## Docenti

### Arch. Lorenzo Paoli

Già Dirigente del Settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Scandicci dal 1999, con compiti di progettista di tutti gli atti di pianificazione dell'Amministrazione Comunale, ivi compresi il nuovo Piano Strutturale conformato al PIT/Piano Paesaggistico Regionale (2019) e il Piano Operativo comunale (2019-2024).



### Avv. Giacomo Muraca

Esercita la professione forense nell'ambito prevalente del diritto amministrativo (diritto urbanistico, dell'edilizia, del paesaggio, dei beni culturali, dei beni demaniali, appalti, concessioni e contrattualistica pubblica).

