

Fondazione
Architetti
Firenze



Ordine
Architetti
Firenze

14 e 21
MAGGIO
2024

STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Palazzina Reale

P.zza della Stazione, 50 – Firenze

14 e 21 maggio 2024 ore 14.00 – 18.00

Il corso intende analizzare e mettere a disposizione dei CTU incaricati dal Tribunale - e dei liberi professionisti in generale - le principali nozioni di riferimento per la verifica dello stato legittimo degli immobili, a partire dai concetti fondamentali di legittimità urbanistica, commerciabilità del bene, sanzionabilità o meno delle eventuali difformità presenti, agibilità dell'immobile.

Argomenti

1. Le nozioni fondamentali di riferimento
2. La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile
3. La commerciabilità degli immobili, ancorché sanzionati pecuniariamente o parzialmente difformi
4. Alcune fattispecie peculiari
5. Le tolleranze costruttive
6. La certificazione di agibilità

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).



VALIDO PER IL RILASCIO DI **8 CFP** PER ARCHITETTI
MODALITÀ PER ISCRIVERSI WWW.ARCHITETTIFIRENZE.IT

Programma dettagliato

1. LE NOZIONI FONDAMENTALI DI RIFERIMENTO

- la legittimità dello stato di fatto dell'immobile;
- la sanzionabilità (o meno) delle difformità edilizie;
- la commerciabilità degli immobili.

2. LA VERIFICA DELLA LEGITTIMITÀ DELLO STATO DI FATTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE O DELL'IMMOBILE

- l'art. 9-bis, comma 1-bis, TUED;
- due esempi regionali di verifica 'semplificata' nei casi di demolizione e ricostruzione: l'art. 133, comma 7-ter, della L.R. Toscana n. 65/2014 e s.m.i.; l'art. 11, comma 6, della L.R. Emilia-Romagna n. 24/2017 e s.m.i.;
- la rilevanza degli interventi di attività edilizia libera ai fini della verifica dello stato legittimo dell'immobile: la controversa natura della CILA (atto avente efficacia abilitativa o mera comunicazione priva di effetti abilitanti?);
- la rilevanza delle fonti regolamentari locali per gli interventi eseguiti ante 1942 e ante 1967;
- una casistica peculiare: le verifiche/dichiarazioni necessarie per la presentazione della c.d. 'CILAS' (Superbonus 110%) dopo la Legge 108/2021;
- la legittimità paesaggistica dello stato di fatto: le difformità rilevanti ai fini paesaggistici; la regolarizzazione delle difformità in caso di vincolo paesaggistico sopravvenuto;

3. LA COMMERCIALIZZABILITÀ DEGLI IMMOBILI, ANCORCHÉ SANZIONATI PECUNIARIAMENTE O PARZIALMENTE DIFFORMI

- la Sentenza n. 8230/2019 della Cassazione a Sezioni Unite

4. ALCUNE FATTISPECIE PECULIARI

- le consistenze assoggettate a sanzione pecuniaria (c.d. 'fiscalizzazione dell'abuso');
- gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA sanzionati pecuniariamente;
- le consistenze assoggettate a sanzione pecuniaria in caso di annullamento del permesso di costruire;
- le consistenze realizzate in attuazione di un titolo edilizio contenente vizi di natura sostanziale ma non contestato dal Comune entro i termini stabiliti dall'art. 21-nonies della Legge 241/1990.

5. LE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

- i riferimenti originari: le tolleranze costruttive ai fini delle agevolazioni fiscali (art. 15 della Legge 765/1967, recepito dall'art. 49, comma 1, TUED);
- l'introduzione delle tolleranze costruttive nel regime sanzionatorio: il comma 2-ter dell'art. 34 TUED introdotto dal D.L. 70/2011 (comma successivamente abrogato);
- le tolleranze costruttive 'paesaggistiche': la voce A.31 dell'Allegato A al D.P.R. 31/2017;
- l'art. 34-bis TUED introdotto dalla Legge 120/2020: le tolleranze 'dimensionali' e le nuove tolleranze 'geometriche' e/o 'qualitative';

- i limiti alle tolleranze costruttive per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- le relazioni con il titolo abilitativo e con la disciplina urbanistico-edilizia: tolleranze conformi e tolleranze eccedenti i limiti fissati dallo strumento urbanistico;
- l'applicabilità o meno del concetto di 'tolleranza costruttiva' alle norme igienico-sanitarie;
- la disciplina toscana in materia di tolleranze costruttive: l'art. 198 della L.R. 65/2014 e s.m.i.
- altre 'specificazioni' regionali: l'art. 19-bis della L.R. Emilia-Romagna 23/2004 e s.m.i. (e relativa circolare illustrativa 05/06/2018, n. 410371);
- i possibili limiti di intervento per le trasformazioni successive dell'immobile;
- gli orientamenti giurisprudenziali.

LA CERTIFICAZIONE DI AGIBILITÀ

- finalità e contenuto della certificazione;
 - interventi per i quali è prevista la certificazione di agibilità;
 - compiti di controllo nella disciplina regionale toscana;
 - agibilità parziale;
 - le sanzioni per mancata presentazione della certificazione e l'assenza di sanzioni per utilizzo di immobili sprovvisti di agibilità;
 - la dichiarazione di inagibilità;
 - rilevanza o meno della certificazione di agibilità sullo stato legittimo dell'immobile: la Sentenza n. 217/2022 della Corte Costituzionale
-