

Tolleranze, Stato Legittimo e Cambi d'uso dopo la L. 105/2024 (c.d. Salva Casa)

Aggiornamento con le linee di indirizzo e criteri interpretativi del M.I.T. pubblicate il 30/01/2025

PROGRAMMA DETTAGLIATO 28/04/2025:

Le nozioni di commerciabilità, sanzionabilità e legittimità delle costruzioni

Le nozioni fondamentali di riferimento e sostanziale autonomia fra:

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

Le c.d. "Tolleranze di costruzione"

La "storia giuridica" delle tolleranze di costruzione (L. 765/1967, art. 15 e L. 47/1985, art. 32) - disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 34-bis del d.P.R. 380/2001 e dell'art.198 della L.R. 65/2014 - L'applicazione delle tolleranze ad altri parametri dimensionali anche in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari - l'introduzione degli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere - 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 - 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 - 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 - le parziali difformità con sopralluogo e rilascio abitabilità/agibilità qualificabili tolleranze costruttive - condizioni applicative - schema grafico di sintesi. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

Lo stato legittimo degli immobili dopo la L. 105/2024, c.d. "Salva Casa"

Le linee di indirizzo e criteri interpretativi del MIT del 29/1/2025 - La diversità fra il 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 - Le modifiche della L. 105/2024, 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 - Le novità in materia di consistenza dello stato legittimo - L'effetto legittimante delle sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino dopo le modifiche del TUE introdotte dal "Salva Casa" - Lo stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali - L'inserimento del comma 1-ter - La reciproca autonomia della verifica dello stato legittimo delle unità immobiliari in rapporto alle parti comuni. Le linee di indirizzo e criteri interpretativi.

Le consistenze realizzate in attuazione di titoli edilizi contenenti vizi di natura sostanziale ma non contestate dal Comune entro i termini temporali di legge per le azioni di autotutela (L. 241/1990 art. 21-nonies)

Il profilo di interesse del corretto assetto del territorio di natura pubblicistica - Il profilo di interesse del legittimo affidamento del privato di natura privatistico - il bilanciamento effettuato dalla legge c.d. "Madia" - la riforma dell'art. 21-nonies della L. 241/1990 in materia di autotutela - il termine prescrittivo di 12 mesi per l'autotutela - effetti - applicazione - quando il Comune può effettuare il controllo successivo ai 12 mesi - diversità fra abuso edilizio e l'opera illegittima realizzata con titolo edilizio - lo scenario giuridico delle opere illegittime in quanto in contrasto con la disciplina urbanistico-edilizia realizzate con titolo edilizio decorsi 12 mesi ed il profilo della commerciabilità e quello relativo alla possibilità di effettuare successivi lavori.

Le modifiche ai cambi di destinazione d'uso del "Salva Casa"

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 linee di indirizzo e criteri interpretativi.

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