

12/12/2025
dalle ore 15:00 alle ore 19:00

WEBINAR

Corso di formazione con riconoscimento dei crediti professionali



AnalizGroup

**Decreto
Salva Casa**



LE LINEE GUIDA MIT 2025



SANATORIA EDILIZIA

Sanatoria edilizia, agibilità 'sanante', stato legittimo, ecc., dopo il Salva Casa, linee guida, modulistica e recente giurisprudenza

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:

Le novità della Legge 'Salva Casa' in materia di accertamento di conformità

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 - 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.

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.

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 – Quadro generale sinottico di raffronto fra le tolleranze edilizie e paesaggistiche.

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.

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 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 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.

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.