



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI PISA**

**Seminario di formazione**

**11 - 12 settembre 2012**

(orario 09,00-12,30)

Hotel Repubblica Marinara -Via Matteucci 81 - PISA

LA RIFORMA DEI TITOLI EDILIZI NELLA VIGENTE LEGISLAZIONE DELLA REGIONE TOSCANA, ALLA LUCE DELLE RECENTI MODIFICHE NORMATIVE IN MATERIA, EDILIZIA, PAESAGGISTICA ED ENERGIE RINNOVABILI ED ALLA PIÙ RECENTE GIURISPRUDENZA

○ **RELATORE: Claudio BELCARI**

*(Funzionario responsabile, con funzioni dirigenziali, del Servizio Sportello Unico EDILIZIA e S.U.A.P. del Comune di Collesalvetti)*

**DESTINATARI:**

- Responsabili e loro collaboratori degli uffici Edilizia Privata, Urbanistica, Polizia Municipale e Suap.
- Liberi professionisti operanti nel settore edilizio-urbanistico (geometri, periti, architetti, ingegneri, notai, avvocati, ecc.).

**OBIETTIVI:**

- ⇒ Fornire un quadro complessivo della materia dei titoli edilizi, indicandone inoltre tutti gli aspetti di dettaglio procedurale, anche in relazione alle diverse modifiche intervenute negli ultimi due anni, con particolare riferimento alla riforma della L.R. 1/2005, al fine di consentire agli operatori del settore, pubblici e privati, un utile orientamento, sotto il profilo concreto, pratico ed operativo, per svolgere al meglio il proprio ruolo e le proprie funzioni.

**Ai partecipanti saranno consegnate le slides del corso, inoltre su memoria mobile, sarà consegnato un archivio di dottrina e giurisprudenza recente (ultimi due anni), in materia urbanistico-edilizia, suddivisa per specifici argomenti in ordine alfabetico.**

Ai partecipanti Periti Industriali saranno attribuiti **n° 6 crediti formativi**, come da regolamento sulla Formazione Continua.



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI PISA**

**PROGRAMMA**

**INTRODUZIONE GENERALE**

- **Principi giuridici su cui si fonda l'attività della Pubblica Amministrazione e ripartizioni di competenze fra Stato, Regioni, Province e Comuni, in relazione ai principi dell'ordinamento (concorrenza-sussidiarietà-adequatezza-differenziazione). Il diritto comunitario.**

Legge costituzionale 18.10.2001 n° 3 - Modifica all'art. 117 della Costituzione (riforma in materia di decentramento amministrativo) - Sentenza della Corte Costituzionale n° 398 del 2006 - La Direttiva comunitaria Bolkestein del 2006 - L.R. T. n° 38/2006 - La podestà regolamentare - La L.R. 1/2005 in materia di governo del territorio - L'importanza degli effetti della riforma del 2001, in materia di decentramento amministrativo.

- **Gli indirizzi della legislazione urbanistico-edilizia - Semplificazione, liberalizzazione ed innovazione tecnologica e telematica - L'evoluzione dei titoli edilizi verso la forma dell'autodichiarazione.** - La legge fondamentale n° 241/1990 - La L. 662/1996 - L.R. 52/1979 - il D.P.R. 380/2001 e L.R. 1/2005 - interpretazioni normative, rapporto fra il D.P.R. 380/2001 e la L.R.1/2005. I principi generali di interpretazione di una normativa di legge - interpretazione letterale ai sensi dell'art. 12 delle preleggi, logica ratio-legis, dottrinale e giurisprudenziale, analogica, sistematica, teologica. *(da slide 6 a 19)*

**LE RECENTI NOVITA' NELLA MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

- **La S.C.I.A. e la comunicazione dell' attività libera la L. 73/2010, la L.R.T. 10/2011, L. 122/2010, la L. 106/2011 e L.R. 40/2011.**  
Le principali novità introdotte dal decreto sviluppo e recepite con L.R. 40/2011 - altre importanti novità introdotte dalla L.R. 40/2010 a a modifica della L.R. 1/2005. Le diversità fra il decreto sviluppo e la L.R.T. 40/2011. *(da slide 20 a 26)*
- **L'istituto del silenzio assenso e silenzio diniego da applicarsi al permesso di costruire** - Natura giuridica, procedure, effetti *(da slide 27 a 30)*
- **Novità L. 106/2011 - Modifiche al D.lgs. N° 42/2004 e ss.mm.ii. "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio".** *(da slide 31 a 32)*
- **Novità L. 106/2011 - L'istituto giuridico della "cessione di volumetria".** *(da slide 33 a 37)*
- **Novità in materia di obbligo di installazione impianti di energia rinnovabile - D.lgs. 03.03.2011 n° 28 - obblighi in vigore dal giorno 31.05.2012 i bonus volumetrici in deroga alla pianificazione.** *(da slide 38 a 39)*



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI PISA**

**I TITOLI EDILIZI VIGENTI IN RELAZIONE ALLE RECENTI INNOVAZIONI  
NORMATIVE**

- La gerarchia ed i rapporti fra i diversi profili (edilizio-urbanistico, paesaggistico, energie rinnovabili e sismica) che incidono sulla conformità delle opere edilizie. Considerazioni. (slide 41)
- L'evoluzione ed il moltiplicarsi dei titoli edilizi, negli ultimi dieci anni. Il regime attualmente vigente in Toscana relativamente ai titoli abilitativi edilizi - l'attività libera, la comunicazione, la comunicazione asseverata, la Segnalazione Certificata di Inizio dell'Attività (S.C.I.A.), la Procedura Autorizzativa Semplificata - P.A.S. (impianti di energia rinnovabile), l'autorizzazione ai sensi dell'art. 87 del D.lgs. n° 259/2003 (infrastrutture di comunicazione elettronica per impianti radioelettrici), il Permesso di Costruire. Normativa di settore - Principio di "specialità" - Mantenimento in vigore degli specifici titoli della D.I.A. ed Autorizzazione; P.A.S. - Sentenza T.A.R. Lombardia sez. I Milano n. 160 del 22 giugno 2011. (Da slide 42 a 48)
- **Il ruolo dell'amministrazione comunale nei confronti del permesso di costruire e della S.C.I.A. - competenze e responsabilità** - il motivato provvedimento di divieto di prosecuzione dei lavori - non necessità della procedura del 10bis L. 241/1990 - sentenza TAR Campania, Napoli, sez. IV sentenza 12.01.2009, n. 68- (Da slide 49 a 50).
- **La diversità del silenzio dell'amministrazione comunale nei confronti del permesso di costruire e della S.C.I.A.** (slide 51)

**L'APPLICAZIONE DEI TITOLI EDILIZI IN FUNZIONE DELLE CATEGORIE  
DI INTERVENTO.**

- **L'applicazione dei titoli edilizi in funzione delle categorie di intervento edilizio** - nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia, restauro conservativo, recupero sottotetti a fini abitativi, manutenzione straordinaria, manutenzione ordinaria, ecc..
- Le modifiche apportate dalla L.R. n° 40 alla L.R. 1/2005 e ss.mm.ii.. La riscrittura con modifiche della categorie di intervento con particolare riferimento alla "sostituzione edilizia". Il limite della S.C.I.A., quale titolo idoneo, per le "addizioni volumetriche funzionali".
- La nuova disciplina delle demolizione ricostruzione dei volumi secondari. La diversità fra il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. Altre attività libere (edilizie e non) previa comunicazione, stabilite da normativa di settore caratterizzata da specialità - I diversi titoli abilitativi
- per le opere interne - L'applicazione dell'art. 44 della L.R. 1/2005, alla luce delle novità introdotte dalla L.R. 40/2011. (da slide 52 a 71)



## COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PISA

### LA VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL TITOLO EDILIZIO

- **Le varianti in corso d'opera ai titoli edilizi** - normativa di riferimento - le diverse fattispecie - procedure - modalità e titolo legittimante - Giurisprudenza. Fattispecie di varianti - P.d.C. con P.d.C., P.d.C. con SCIA, P.d.C. con deposito finale, SCIA con SCIA, SCIA con deposito finale - Quando la variante è essenziale, sotto il profilo qualitativo e quantitativo - conseguenze. Quando comporta l'obbligo di sospensione dei lavori. Quanto non sono contestabili i lavori in corso d'opera. Giurisprudenza. *(da slide 72 a 82)*

### CARATTERISTICHE DEL TITOLO EDILIZIO

- **La validità e la durata del titolo edilizio - la decadenza del titolo edilizio - (per scadenza temporale, per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche). Le norme di salvaguardia. La trasferibilità del titolo edilizio. Normativa, modalità ed effetti. L'onerosità del titolo edilizio-** La natura giuridica degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione - presupposti per l'applicabilità - il cambio di destinazione d'uso senza opere sentenza del consiglio di Stato n. 5539 del 14.10.2011 - l'indipendenza del profilo economico da quello dell'efficacia del titolo - novità apportate dalla L.R. 40/2011 in materia di contributi - le novità della manovra monti in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione *(da slide 83 a 94)*

### I VINCOLI URBANISTICI

- **L'incidenza dei vincoli urbanistici sui titoli edilizi - Principio della cumulabilità del reato penale in caso di abuso edilizio in area a vincolo, tipi e categorie (conformativi ed espropriativi; di pianificazione comunali e sovraordinati; assoluti e relativi). La decadenza dei vincoli espropriativi, la disciplina delle aree non pianificate.** *(da slide 95 a 98)*

### L'ABUSO EDILIZIO - L'opera realizzata in assenza di titolo edilizio o non conforme ad esso.

- **Il concetto di abuso edilizio** - Profilo pubblicistico e privatistico delle opere edilizie. Possibili punti di interferenza e di contatto fra il profilo pubblicistico e privatistico del titolo edilizio - l'avente titolo ed il diritto condominiale. *(da slide 99 a 103)*
- **I vari profili giuridici che riguardano gli immobili - La conformità urbanistico-edilizia**, la commerciabilità degli immobili e la sanzionabilità di opere prive di titolo - l'uso e l'utilizzabilità a fini abitativi - La verifica della conformità urbanistico-edilizia di opere datate e prive di titoli edilizi - La sentenza del



## COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI PISA

T.A.R. Toscana n° 92/2009 del 29.01.2009 – il quadro normativo generale cui va riferita la conformità urbanistico edilizia *(da slide 104 a 107)*

- **L'iter procedimentale dell'accertamento e contestazione dell'abuso edilizio di competenza del comune** - Casistiche dalle quali scaturisce e si avvia una procedura in materia di abusivismo edilizio. Le segnalazioni dei privati - Gli accertamenti d'ufficio - Le autodenunce. **Profilo penale ed amministrativo dell'abuso edilizio. Modalità di estinzione del reato penale - la prescrizione estintiva. Casi di non estinzione.** Giurisprudenza.  
*(da slide 108 a 112)*

### LE DIVERSE TIPOLOGIE DI VIOLAZIONI EDILIZIE E LE RELATIVE PROCEDURE SANZIONATORIE

- **Tipologia sanzioni.** Le principali novità introdotte dalla L.R. 40/2011 a modifica della L.R. 1/2005. **L'iter procedimentale per l'individuazione della tipologia di sanzione cui risulta sottoposta un'opera edilizia abusiva** *(da slide 113 a 115)*
- **La lottizzazione abusiva (negoziale e materiale).** *(slide 116)*
- **Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali - ART. 132 L.R. 1/2005. Il dimensionamento dell'area di sedime oggetto di confisca.** *(da slide 117 a 119)*
- **Interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di S.C.I.A. o in totale difformità - ART. 134 L.R. 1/2005.**
- **Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire - ART. 139 L.R. 1/2005.** *(da slide 120 a 121)*
- **Interventi eseguiti in assenza di S.C.I.A. - ART. 135 DELLA L.R. 1/2005.** *(slide 122)*
- **Interventi di attività di edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche - ART. 135 BIS L.R. 1/2005.** *(slide 123)*
- **Regolarizzazione della S.C.I.A. o mancata dichiarazione attinente a variazioni catastali - ART. 137 L.R. 1/2005.** *(slide 124)*
- **Il cambio di destinazione d'uso senza opere, eseguito in assenza di titolo.** *(slide 125)*

### LA SANATORIA EDILIZIA

- **Quando non occorre sanatoria - Tolleranze ammesse - Regolarizzazione di opere già eseguite mediante gli istituti fondamentali condono edilizio e sanatoria ordinaria, differenze - la responsabilità del professionista nella presentazione dell'istanza in sanatoria - i titoli edilizi in sanatoria - l'accertamento di conformità - la triplice conformità - l'istituto del silenzio rifiuto introdotto dalla L.R. 40/2011 a modifica dell'art. 140 della L.R. 1/2005 - Quando si rilascia il permesso di costruire in sanatoria e quando l'attestazione di conformità in sanatoria.** *(da slide 126 a 132)*



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI PISA**

- **La sanatoria con opere di adeguamento alla conformità. Fattispecie, ammissibilità, modalità procedurali.** *(da slide 133 a 134)*
- **La “sanatoria giurisprudenziale” o “impropria”. Natura, presupposti applicativi, giurisprudenza ed effetti.** *(slide 135)*
- **Gli effetti del rilascio del permesso di costruire in sanatoria. La sospensione e l’estinzione del reato penale. – Gli artt. 44 e 45 del D.P.R. 380/2001.** *(slide 136)*

**L’AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA IN SANATORIA**

- **Il codice dei Beni Culturali e paesaggistici. L’autorizzazione paesaggistica in sanatoria. I beni Culturali – la procedura autorizzativa - I beni paesaggistici - la procedura autorizzativa - Il concetto di paesaggio stabilito dalla normativa - la sentenza della corte costituzionale n° 367/2000**  
- la diversità del profilo paesaggistico da quello di governo del territorio e la prevalenza del primo sul secondo, opere non sottoposte al rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell’art. 149 del d.lgs. n° 42/2004 - Caso particolare di esclusione per l’installazione di pannelli fotovoltaici, limitatamente a determinati ambiti - La procedura di rilascio dell’autorizzazione paesaggistica ordinaria e semplificata - Le opere sottoposte all’autorizzazione paesaggistica semplificata - Verifica preliminare, l’individuazione della tipologia di intervento. *(da slide 136 a 163)*

**L’accertamento della compatibilità paesaggistica, ai sensi dell’art. 167 del codice, condizioni di ammissibilità - Giurisprudenza - Circolare del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali n° 33 del 26.06.2009 - il Nota dell’ufficio legislativo del Ministero per i Beni Culturali e le Attività Culturali del 13.09.2010 - La recentissima nota del 28.05.2012 dell’ufficio legislativo del Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Conteggio della sanzione pecuniaria - il D.M. 26/09/1997 - Profilo penale del reato in materia di paesaggio, diversità da quello edilizio .** *(da slide 163 a 180)*

**LA PROCEDURA SANZIONATORIA NEI CASI DI S.C.I.A. ILLEGITTIMA.**

- **La natura giuridica della S.C.I.A. con particolare riferimento alle diverse tesi della giurisprudenza.** La sentenza del Consiglio di Stato ad Adunanza Plenaria n° 15/2011. Il D.L. 13.08.2011 n. 138, convertito nella L. 14.09.2011 n. 148. *(da slide 180 a 188)*
- **La tutela del terzo contro-interessato e l’impugnativa della S.C.I.A.** Normativa - procedure ammesse. Termini di decadenza per l’impugnativa. La recente giurisprudenza sull’argomento. *(da slide 190 a 194)*
- **Il potere/dovere di vigilanza, di controllo, di verifica della S.C.I.A. da parte dell’amministrazione comunale.** L’art. 84 bis della L.R. 1/2005 “poteri di vigilanza in caso di S.C.I.A.” - Giurisprudenza recente sull’argomento. *(da slide 195 a 196)*



**COLLEGIO DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI  
DELLA PROVINCIA DI PISA**

- **L'azione repressiva nei confronti della S.C.I.A. illegittima.** La procedura da adottare. *(da slide 197 a 198)*

**LA PROCEDURA SANZIONATORIA NEL CASO DI PERMESSO DI COSTRUIRE ILLEGITTIMO**

- **L'annullamento d'ufficio del titolo edilizio, nell'esercizio del potere di "autotutela" dell'Amministrazione Comunale - normativa di riferimento, presupposti, procedure - giurisprudenza.** Le verifiche da effettuare ai sensi, dell'art. 21 nonies della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., della dottrina e della giurisprudenza, per l'annullamento d'ufficio del titolo edilizio. La dimostrazione dell'illegittimità del titolo edilizio. La valutazione del potere facoltativo di annullamento. Le ragioni di interesse pubblico all'annullamento del titolo. I "termini ragionevoli" entro i quali può avvenire l'annullamento. La valutazione degli interessi dei destinatari, dei controinteressati, dell'organo che lo ha emanato o altro organo previsto dalla legge. Aspetti procedurali dell'atto di annullamento - la motivazione, l'avvio del procedimento, il rispetto del principio del "contrarius actus". *(da slide 199 a 212)*

**IL RUOLO, LE COMPETENZE, LE RESPONSABILITA' DEL TECNICO PROFESSIONISTA ASSEVERANTE TUTTI I TITOLI EDILIZI, DIRETTORE DEI LAVORI ED ABILITANTE L'USO E L'ABITABILITA' DEGLI IMMOBILI.**

- Il ruolo fondamentale assegnato dalla legge al professionista, nella fase gestionale del procedimento amministrativo. Le maggiori responsabilità nel passaggio da D.I.A. a S.C.I.A. - Il rafforzamento delle sanzioni penali per le dichiarazioni di falso nella S.C.I.A.. Le responsabilità civili nei confronti dei terzi e del committente. Valutazioni sulla responsabilità del professionista nella dichiarazione di conformità della situazione di fatto. I tipi di responsabilità (penale, civile, disciplinare e amministrativa) - il reato di falso ideologico nell'asseveramento - presupposti - casi concreti *(slide 213 a 222)*

La parte finale sarà dedicata **all'analisi dei quesiti dei partecipanti**, i quali potranno far pervenire alla Segreteria Organizzativa - almeno una settimana prima della data di svolgimento del seminario - domande formulate in maniera sintetica ed attinenti il programma promosso.