



STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E TOLLERANZE COSTRUTTIVE DOPO LA LEGGE 105/2024 (c.d. 'SALVA CASA') E LA L.R. 51/2025

24 febbraio 2027

Orario: 9.30 - 13.30

E' stato richiesto l'accreditamento per rilascio CFP per gli iscritti all'ordine degli Architetti ed al collegio dei Geometri

Codice E-OP-7/11



STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI E TOLLERANZE COSTRUTTIVE DOPO LA LEGGE 105/2024 (c.d. 'SALVA CASA') E LA L.R. 51/2025

● Le nozioni fondamentali di riferimento:

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

● La commerciabilità degli immobili, ancorché sanzionati pecuniariamente o parzialmente difformi: la Sentenza n. 8230/2019 della Cassazione a Sezioni Unite

● La verifica della legittimità dello stato di fatto dell'unità immobiliare o dell'immobile:

- l'art. 9-bis, comma 1-bis, del TUED, modificato dal D.L. 69/2024 (c.d. 'Salva Casa') e dalla relativa Legge di conversione n. 105/2024
- la rilevanza degli interventi di attività edilizia libera e l'incidenza o meno degli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla CILA ai fini della verifica dello stato legittimo dell'immobile: l'art. 133, comma 7-bis, della L.R. n. 65/2014
- la dichiarazione asseverata del tecnico abilitato in ordine alla eventuale sussistenza di 'tolleranze costruttive': l'attestazione per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche, riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni (nuovo art. 182-ter della L.R. 65/2014 introdotto dalla L.R. 51/2025)
- 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 verifica 'semplificata' nei casi di demolizione e ricostruzione: l'art. 133, comma 7-ter, della L.R. 65/2014
- la legittimità paesaggistica dello stato di fatto: le difformità rilevanti ai fini paesaggistici e la regolarizzazione delle difformità in caso di vincolo paesaggistico sopravvenuto, dopo le modifiche introdotte dalla Legge n. 105/2024 (c.d. 'Salva Casa')

● L'effetto legittimante delle sanzioni pecuniarie sostitutive del ripristino (c.d. 'fiscalizzazione dell'abuso'), dopo le modifiche al TUED introdotte dal D.L. 69/2024 e relativa Legge di conversione n. 105/2024 (richiamate dall'art. 133, comma 7-bis, della L.R. 65/2014, modificato dalla L.R. 51/2025):

- l'"impossibilità" del ripristino secondo la giurisprudenza
- le sanzioni pecuniarie previste dall'ordinamento regionale per: interventi di ristrutturazione edilizia c.d. 'pesante' eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (art. 199); interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (art. 206); interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA (art. 200) Interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistico-edilizie (art. 201); interventi edilizi eseguiti in base ad un permesso di costruire successivamente annullato (art. 204)

● Casistiche particolari: le consistenze realizzate in attuazione di titoli edilizi contenenti vizi di natura sostanziale ma non contestati dal Comune entro i termini temporali di legge per le azioni in autotutela (Legge 241/1990 - art. 21-nonies)

● Le tolleranze costruttive dopo la Legge n. 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024 (c.d. 'Salva Casa'):

- 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 tolleranze 'geometriche' e/o 'qualitative';
- le ulteriori tolleranze introdotte nel TUED dal D.L. 69/2024 e relativa legge di conversione n. 105/2024: i commi 1-bis e 2-bis dell'art. 34-bis, il comma 4 dell'art. 34-ter;
- il recepimento delle disposizioni statali operato dalla Regione Toscana: le modifiche all'art. 198 della L.R. 65/2014 introdotte dalla L.R. 51/2025
- l'applicabilità (limitata) del concetto di 'tolleranza costruttiva' alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;
- i limiti alle tolleranze costruttive per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- gli adempimenti a carico del tecnico abilitato;
- la dichiarazione asseverata ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile;
- per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche l'attestazione riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni (nuovo art. 182-ter della L.R. 65/2014 introdotto dalla L.R. 51/2025);
- i possibili limiti di intervento per le trasformazioni successive dell'immobile in caso di tolleranze eccedenti i limiti fissati dallo strumento urbanistico;
- gli orientamenti giurisprudenziali in materia di tolleranze costruttive.

Docenti

Claudio **Belcari** già Dirigente comunale, formatore ed autore di libri, e-book ed articoli su riviste di carattere nazionale, Leonardo **Piochi** Avvocato del Foro di Siena

A fine corso è previsto un test finale degli apprendimenti

INFORMAZIONI ORGANIZZATIVE

Corso: E-OP-7/11 **Data:** 24/02/2027

Quota di partecipazione

Quote di partecipazione per singola edizione: 110,00 € a persona esente IVA.

Cosa comprende la quota di partecipazione al webinar

- Partecipazione alla diretta del corso
- Slides/materiale didattico
- Attestato di partecipazione con frequenza di almeno l'80% del corso
- Test finale di valutazione somministrato al termine della lezione (non obbligatorio)
- Attestazione di superamento del test finale di valutazione (non obbligatorio)
- La quota non comprende l'invio di eventuale registrazione del corso.

Modalità di iscrizione

È obbligatoria l'iscrizione compilando il form online entro e non oltre tre giorni dall'inizio al seguente link:

<https://us02web.zoom.us/meeting/register/qpw6VrkLQJe9JslpqWaeRA>

Nel caso in cui, per particolari motivi, siate impossibilitati a rispettare queste tempistiche, potete contattarci via email all'indirizzo lascuola@ancitoscana.it oppure telefonando al n. 055/0935293.

Modalità di pagamento

- **Dipendenti PA:** inviare determina di affidamento.
- **Privati:** tramite bonifico bancario da effettuarsi una volta ricevuta la conferma iscrizione alle seguenti coordinate bancarie: **IBAN IT 59 D 02008 21506 000004697174.**
- **Causale:** webinar E-OP-7/11 - 24-02-2027
- **IMPEGNO DI SPESA A FAVORE DI:** ANCI TOSCANA - Viale G. Italia 17 - 50122 Firenze.
- P.I. 01710310978 - C.F. 84033260484.

Nel caso in cui il corso non possa essere erogato per cause dipendenti da Anci Toscana, sarà proposto il rimborso dell'intera quota di iscrizione oppure l'utilizzo per altri corsi di formazione.

Rilascio attestato

Verrà rilasciato un attestato di frequenza a chi raggiungerà il 100% di presenza.

Modalità di disdetta

In caso di impossibilità a partecipare, gli iscritti sono obbligati a comunicare la loro mancata partecipazione.

Il corso deve considerarsi confermato salvo annullamento comunicato da Anci Toscana.

L'eventuale disdetta di partecipazione può essere comunicata solo in forma scritta (a mezzo fax o e-mail) alla Segreteria Organizzativa entro cinque giorni dallo svolgimento dell'iniziativa; oltre questo termine è prevista la fatturazione dell'intera quota.

La mancata partecipazione non dà diritto alla restituzione del corrispettivo.

La quota prevede la partecipazione al corso in modalità sincrona (in diretta).

ATTENZIONE: Per partecipare ai webinar è necessario disporre di una connessione internet a banda larga e di cuffie o casse.