



LA SANATORIA EDILIZIA DOPO LA LEGGE 105/2024 (c.d. 'SALVA CASA') E LA L.R. 51/2025

21 aprile 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-10/11



● Le nozioni fondamentali di riferimento:

- abuso formale e abuso sostanziale
- rilevanza penale o meno dell'abuso edilizio

● I consolidati orientamenti della giurisprudenza amministrativa e costituzionale prima del D.L. 69/2024 (c.d. 'Salva Casa'):

- 'doppia conformità' e silenzio-rigetto come principi fondamentali dell'ordinamento
- conseguente inammissibilità della sanatoria c.d. 'giurisprudenziale'
- inammissibilità del rilascio di un titolo in sanatoria con condizioni o prescrizioni
- 'doppia conformità' estesa anche al rispetto delle norme sismiche
- natura dell'eventuale silenzio dell'amministrazione sulla SCIA in sanatoria

● La sanatoria edilizia 'ordinaria' (nelle ipotesi residue, dopo l'entrata in vigore della Legge 105/2024):

- il presupposto della c.d. 'doppia conformità' urbanistico-edilizia;
- il permesso di costruire in sanatoria: titolarità dell'istanza, termini temporali di presentazione;
- la formazione del silenzio-rigetto in caso di mancata definizione dell'istanza nei termini prescritti;
- gli effetti della sanatoria 'ordinaria' sui procedimenti sanzionatori (penali e amministrativi);
- l'art. 209 della L.R. 65/2014 dopo le modifiche introdotte dalla L.R. 51/2025.

● La 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 (nuovo art. 209-bis della L.R. 65/2014, in recepimento dell'art. 36-bis TUED):

- i requisiti '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
- l'ambito di applicazione riferito alle variazioni essenziali di cui all'art. 197 della L.R. 65/2014: le indicazioni del Ministero della Cultura (Circolare n. 19/2025) e dell'ANCI nazionale riguardo agli immobili ricadenti nelle aree vincolate e nelle aree protette
- la sanatoria 'condizionata' all'esecuzione di interventi di conformazione
- le disposizioni del nuovo art. 182-bis per gli immobili ubicati nelle zone sismiche
- il previo accertamento di compatibilità paesaggistica per gli interventi ricadenti in aree soggette a tutela: l'ambito di applicazione della nuova disciplina e le indicazioni del MIC riguardo alle relazioni con l'art. 167 del Codice
- la formazione del silenzio-assenso sull'istanza di permesso in sanatoria
- 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-edilizi
- i dubbi relativi agli effetti della nuova sanatoria sui procedimenti penali (artt. 44 e 45 del TUED, art. 181 del Codice)

● La regolarizzazione di casi particolari di interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio: le varianti in corso d'opera costituenti parziale difformità dal titolo rilasciato prima dell'entrata in vigore della legge 10/1977 (nuovo art. 206-bis della L.R. 65/2014, in recepimento dell'art. 34-ter TUED)

● Una 'sanatoria' particolare: l'effetto legittimante delle sanzioni 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: le modifiche agli artt. 133, 199, 200, 201 e 206 della L.R. 65/2014)

● La controversa natura della CILA ai fini della legittimità dello stato di fatto dell'immobile:

- incidenza o meno dell'assenza o difformità dalla CILA sullo stato legittimo dell'immobile
- rilevanza o meno del pagamento della sanzione pecuniaria di 1000 euro ai fini della (eventuale) legittimazione ex post dell'intervento edilizio

● Possibili nodi problematici nella definizione di istanze di sanatoria edilizia:

- il termine ultimo per la proposizione dell'istanza in caso di possibile acquisizione del bene abusivo per inottemperanza all'ordine di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi: i recenti pronunciamenti del Consiglio di Stato e le disposizioni regionali sull'argomento (artt. 209 comma 1, art. 209-bis, comma 2)
- la risalenza nel tempo delle opere abusive (ante 1942 / ante 1967)
- i casi di contrasto in itinere per sopravvenute previsioni urbanistiche (art. 209 comma 2, art. 209-bis comma 12)
- le richieste di sanatoria per opere nel frattempo 'liberalizzate' ex lege
- la non sanabilità di interventi conformi dal punto urbanistico-edilizio per (sola) incompatibilità con valori paesaggistici o culturali tutelati e/o per contrasto con le disposizioni del Codice o del Piano Paesaggistico Regionale
- l'esecuzione solo parziale delle opere assentite

● Un primo bilancio delle nuove disposizioni in materia di sanatoria edilizia introdotte dal D.L. 69/2024 (c.d. 'Salva Casa') e relativa legge di conversione n. 105/2024, recepite dalla Regione Toscana con la L.R. 51/2025: maggiore proporzionalità dell'azione amministrativa e vantaggi gestionali da un lato, incongruenze di sistema e possibili interferenze con i percorsi di formazione degli strumenti urbanistici dall'altro

Docenti

Docenti: Lorenzo **Paoli** già Dirigente del Settore Governo del Territorio, Comune di Scandicci

Giacomo **Muraca** Avvocato del Foro di Firenze

A fine corso è previsto un test finale degli apprendimenti

INFORMAZIONI ORGANIZZATIVE

Corso: E-OP-10/11 **Data:** 21/04/2027

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/G0ZffVJxRRCUK8uRWX6OGA>

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-10/11 - 21-04-2027
- **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.