



del **Governo** del **Territorio**
Edilizia Urbanistica Paesaggio

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

22 APRILE 2026 - 9³⁰ - 13³⁰

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



- **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 CILAAi 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'
 - 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, dopo le modifiche al TUED introdotte dal D.L. 69/2024 e relativa Legge di conversione n. 105/2024:**
 - le consistenze assoggettate a sanzione pecuniaria ex artt. 33 e 34 TUED (c.d. 'fiscalizzazione dell'abuso')
 - gli interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla SCIA sanzionati pecuniariamente ex art. 37 TUED
 - le consistenze assoggettate a sanzione pecuniaria ex art. 38 TUED in caso di annullamento del permesso di costruire
- **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;
 - i limiti alle tolleranze costruttive per gli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio;
 - l'applicabilità (limitata) del concetto di 'tolleranza costruttiva' alle misure minime in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari;
 - gli adempimenti a carico del tecnico abilitato: la dichiarazione asseverata ai fini dell'attestazione dello stato legittimo dell'immobile, l'attestazione riferita al rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche;
 - 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.

A fine corso è previsto un test finale degli apprendimenti



Docenti:

Franco **Filippini** Responsabile Servizio Edilizia Privata Comune di Lastra a Signa

Giacomo **Muraca** Avvocato del Foro di Firenze

Quote di partecipazione: 110,00 € a persona esente IVA;

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/SNupzUhAQYymVlv1zDkreQ>

nel caso in cui, per particolari motivi siate impossibilitati a rispettare queste tempistiche, potete contattarci via email lascuola@ancitoscana.it oppure telefonandoci 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 22/04**

IMPEGNO DI SPESA A FAVORE DI: ANCI TOSCANA - Viale G. Italia 17- 50122 Firenze P.I. 01710310978 - C.F. 84033260484

Cosa comprende la quota di partecipazione al webinar:

- Partecipazione alla diretta del corso
- Slides/materiale didattico
- Attestato di partecipazione a chi raggiungerà il 100% di presenza.
- Test finale di valutazione somministrato al termine della lezione (non obbligatorio)
- Attestazione di superamento del test finale di valutazione (non obbligatorio)

Nel caso in cui il corso non possa 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 attestazione 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.

