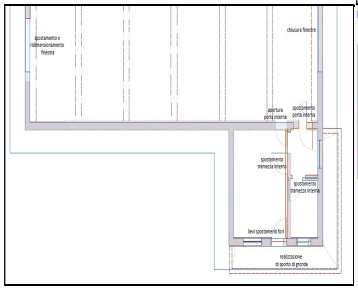
Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Pistoia

# Data 27 novembre 2026

## Sala Convegni del Castello di Villa

Montale (PT) Via Giuseppe Garibaldi, 2/A
Dalle ore 15 alle 19
Corso di formazione con riconoscimento dei crediti professionali



# Legge 'Salva Casa' e L.R. 51/2025: ANALISI E RISOLUZIONE DI CASI CONCRETI


## Claudio BELCARI

*Già dirigente comunale, docente a contratto università, ANCI , Ordini e Collegi professionali e autore di pubblicazioni*


Ai partecipanti saranno consegnate:

- le slides illustrative del corso;
- l'accesso ad un archivio aggiornato di dottrina e giurisprudenza recente, in materia urbanistico-edilizia e paesaggistica, ecc., suddivisa per specifici argomenti in ordine alfabetico;
- una serie di articoli in materia urbanistica, edilizia e paesaggistica, pubblicati sulla rivista nazionale "l'ufficio tecnico", edizione Maggioli.

## 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..

## OBIETTIVI:

- Applicare le novità procedurali, sanzionatorie e di gestione amministrativa.
- Esaminare le modifiche ai procedimenti amministrativi edilizi introdotte dalla legge.
- Comprendere le nuove regole sanzionatorie connesse a difformità edilizie.
- Sviluppare capacità operative e concrete per l'applicazione pratica.
- Presentare casi studio reali e simulazioni applicative, per passare dalla norma al progetto concreto.
- Fornire modelli, linee guida e strumenti per l'analisi tecnica e urbanistica nei contesti reali.
- Confrontarsi su problemi interpretativi con il docente.
- Sostenere e favorire l'aggiornamento dei professionisti.
- Promuovere l'adeguamento degli operatori tecnici alle nuove regole.
- Individuazione della corretta tipologia di abuso edilizio e al procedura di regolarizzazione/sanatoria in maniera organica, sistematica e cronologica anche alla luce della recentissima giurisprudenza.

## PROGRAMMA:

### Quadro generale della procedura da seguire nella regolarizzazione/sanatoria delle opere edilizie in assenza di titolo edilizio – adempimenti cronologici

### Stato legittimo dell'immobile (art. 133 L.R. 65/2014 e art. 9-*bis*, co. 1-bis, del TUE)
**-** Illustrazione dei principi applicativi dello stato legittimo in relazione alla legge, linee guida ministeriali e modulistica.
- Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso concreto di stato legittimo, analisi e risoluzione.

### Le tolleranze di costruzione (art. 198, L.R. 65/2014)
**-** Illustrazione e rappresentazione grafica di casi concreti di applicazione delle varie casistiche di tolleranze edilizie e paesaggistiche.
- Indicazione delle modalità di valutazione, verifica e misurazione delle tolleranze.

### Parziali difformità dal permesso di costruire (art. 206, L.R. 65/2014)
- Il titolo edilizio in sanatoria da applicare nei vari casi di sanatoria delle parziali difformità dal titolo edilizio.
- Modalità di individuazione della fattispecie delle parziali difformità.
- Illustrazione, analisi e risoluzione del caso di fabbricato realizzato in difformità dal titolo edilizio con maggiore altezza dell'edificio .
- Caso di manufatto abusivo da demolire – modalità procedurale da attuare.
- Illustrazione e rappresentazione grafica di difformità da titolo edilizio relativa a piano interrato o seminterrato completamente abusivo ad uso accessorio – analisi – inquadramento giuridico - risoluzione della sanatoria.
- Illustrazione e rappresentazione grafica di difformità relative a fabbricati ubicati nel territorio rurale - analisi – inquadramento giuridico - risoluzione e illustrazione della procedura di sanatoria edilizia in relazione alla L.R. 11/2004, Delibera di Giunta Regionale 30/12/2013, n. 2879 – modulistica regionale da utilizzare – opere sanabili in assenza del programma aziendale.

### Parziali difformità con abitabilità con sopralluogo declassificata in tolleranza edilizia (Art. 198, co. 3 ter, L.R. 65/2014)
Illustrazione e rappresentazione di un caso di parziale difformità con abitabilità e sopralluogo – analisi e risoluzione – procedura di regolarizzazione.

### Parziali difformità in variante a titolo edilizio ante L. 10/1977 (Art. 206 bis, L.R. 65/2014)
Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso concreto di immobile realizzato in difformità da un titolo edilizio ante L. 10/1977 – analisi – risoluzione – modalità di regolarizzazione.

Illustrazione e rappresentazione grafica di caso concreto di immobile realizzato in epoca in cui non necessitava il titolo edilizio e oggetto di successivo titolo edilizio con opere realizzate in difformità – analisi – risoluzione – indicazione della procedura di sanatoria.
Illustrazione e rappresentazione grafica di caso concreto di immobile realizzato in difformità da un titolo edilizio ante L. 10/1977 – analisi – risoluzione – modalità di regolarizzazione.

**La sanatoria di opere edilizie realizzate in assenza del rispetto dei requisiti igienico-sanitari previsti dal d.M. 5/7/1975 o norme regolamentari**
Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso concreto di opere edilizie realizzate in difformità da un titolo edilizio in violazione delle norme igienico-sanitarie e/o regolamentari – analisi – risoluzione – modalità di sanatoria edilizia.

**La sanatoria dei manufatti pertinenziali (garage, volumi tecnici, ripostigli, cantine, ecc.)**
- Illustrazione dei principi normativi da applicare.
- Illustrazione e rappresentazione grafica di caso concreto di garage pertinenziale realizzato in assenza di titolo edilizio - analisi – risoluzione – indicazione della procedura di sanatoria.

**La regolarizzazione/sanatoria edilizia della veranda**
- Illustrazione della differenza fra la veranda e la VEPA – illustrazione fotografica di esempi di VEPA e di Verande .
- Illustrazione delle varie casistiche che consentono di sanare le verande – analisi – risoluzione – indicazione della modalità di sanatoria.

**La sanatoria/regolarizzazione dei maggiori spessori delle murature e dei solai**
Illustrazione delle varie casistiche che consentono di regolarizzare/sanare i maggiori spessori delle murature e dei solai - analisi – risoluzione – indicazione della modalità procedurali.

**La chiusura di porticati e loggiati in assenza di titolo edilizio**
Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso di chiusura di porticato – analisi - inquadramento della tipologia di abuso edilizio – indicazione del titolo edilizio in sanatoria necessario fuori e all'interno del vincolo paesaggistico – risoluzione – modalità di sanatoria edilizia.

**Modalità di presentazione istanze di regolarizzazione/sanatoria nelle diverse casistiche**
- Casi di sussistenza di casi concreti di diverse tipologie di abusi edilizi realizzate in epoca diversa sull'immobile - analisi – risoluzione – indicazione della corretta procedura di sanatoria in termini di titoli edilizi, rappresentazione grafica, modalità e pagamento oblazione.
- Illustrazione di caso concreto di tolleranza esecutiva (art. 34-bis, commi 2 e 2-bis, del TUE) in area a vincolo paesaggistico – analisi – inquadramento giuridico tipologia di abuso edilizio – modalità di sanatoria edilizia e paesaggistica.
- Illustrazione di caso concreto di difformità in parte rientranti e non rientranti in tolleranza – analisi – risoluzione – modalità e procedura di regolarizzazione/sanatoria.

**La procedura di sanatoria con opere edilizi di adeguamento e conformazione e rimozione di opere non sanabili (Art. 209 bis, co. 3 e 4, L.R. 65/2014)**
Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso di sanatoria ottenibile con opere edilizie di adeguamento e conformazione e rimozione di opere non sanabili – analisi – risoluzione – modalità e procedura di sanatoria edilizia – effetti conseguenti.

**La variazione essenziale nei vincoli**
- Analisi del quadro normativo – indicazioni linee guida ministeriali – quaderno ANCI – la Circolare MIC del 4/4/2025, n. 19 – la recentissima giurisprudenza.
- Illustrazione e rappresentazione grafica di un caso concreto di variazione essenziale nel vincolo paesaggistico – analisi – inquadramento giuridico – valutazioni conseguenti.

**La procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica (Art. 209 bis, co. 7, L.R. 65/2014)**
La procedura di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 36-bis, co. 4, del TUE – Il dettaglio procedurale – i diversi scenari nel caso di parere contrario della Soprintendenza – quando e come si forma il silenzio assenso – schema grafico della procedura.

**LA PARTE FINALE SARÀ DEDICATA ALL'ANALISI DELLE DOMANDE DEI PARTECIPANTI.**