

## **A104**

### **Il governo del territorio nel diritto urbanistico**

#### **DURATA**

1 giorno

#### **DATE**

21 novembre 2023

#### **ORARIO**

9,00 - 12:30 / 13,30 - 17,00

#### **QUOTA DI PARTECIPAZIONE**

euro 350,00 + IVA (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

#### **RELATORE**

##### **Avv. Andrea FERRUTI**

Avvocato del Foro di Roma, con pluriennale esperienza nella materia e nel cd. diritto immobiliare. Autore di pubblicazioni e docente in corsi di formazione.

#### **OBIETTIVI**

Il modulo intende fornire gli strumenti per affrontare il tema "urbanistica" o "governo del territorio", con puntuali riferimenti alla normativa e alla giurisprudenza, così da **consentire un approccio sia teorico sia operativo ai temi di maggior interesse ed attualità, oggetto dell'attività professionale pubblica o privata.**

Saranno, quindi, illustrate anche le sentenze dei vari organi giudicanti che affrontano, sul campo, le distinte questioni esaminate nel modulo e la cui analisi può costituire un valido ausilio per la soluzione di casi concreti e per la preparazione ai concorsi della pubblica amministrazione.

#### **DESTINATARI**

Laureati in discipline giuridiche e tecniche, amministratori e responsabili degli uffici tecnici o legali delle pubbliche amministrazioni e delle imprese di costruzione, professionalità private interessate dalle attività pianificatorie, autorizzative ed esecutive (progettisti e direttori dei lavori).

#### **PROGRAMMA**

**Il modulo affronta la variegata disciplina urbanistico-edilizia** (o di governo del territorio), attraverso l'analisi delle norme legislative, regolamentari e della più recente giurisprudenza che, come avviene per altri settori del diritto amministrativo, contribuisce alla formazione del cd. diritto vivente.

**Nella prima parte, dedicata all'urbanistica in senso stretto**, traendo le mosse dalla cd. legge fondamentale del 1942, sono affrontate la pianificazione urbanistica di livello generale, la

pianificazione attuativa (pubblica e privata) e la pianificazione paesaggistica; successivamente, sono analizzati gli sviluppi della cosiddetta urbanistica di seconda generazione (altrimenti definita "a doppio stadio"), dell'urbanistica consensuale (il cui paradigma sono gli accordi di programma), oltre le tendenze future in cui sono presenti profili pubblici e privati (cessione di cubatura o di diritti edificatori).

**Nella seconda parte è illustrata la disciplina edilizia in senso proprio, ossia la multiforme disciplina che regola le attività di trasformazione fisica del territorio**, dando conto dell'evoluzione storica che dal 1942 giunge all'attuale testo unico dell'edilizia, oggetto di numerose modifiche dal 2001, non sempre caratterizzate da organicità. In tale ambito, il programma si sofferma sui titoli abilitativi della P.A. (permesso di costruire) e su quelli originati dall'attività dei privati (SCIA, CILA, ecc.), con le relative opportunità e criticità, sull'attività edilizia libera, sulle procedure di agibilità degli edifici e sui procedimenti di regolarizzazione edilizia.

**Infine, sono analizzate le iniziative di rigenerazione urbana**, anche di livello sovranazionale, evidenziandone analogie e differenze rispetto ai cosiddetti piani casa di livello nazionale o regionale.

#### **Edilizia, urbanistica e governo del territorio**

- definizioni ed evoluzione storica
- cenni sulle materie affini (ambiente, paesaggio, espropriazione p.u., ecc.)
- competenze statali e regionali: sovrapposizioni e ambiguità
- ruolo della giurisprudenza costituzionale

#### **La legge urbanistica fondamentale n. 1150/1942**

- principi attuali e principi superati
- tentativi di riforma. Stato dell'arte

#### **La pianificazione urbanistica**

- pianificazione regionale
- pianificazione intercomunale o di area vasta
- pianificazione comunale
- pianificazione paesaggistica: vincoli conformativi ed espropriativi

#### **Il piano regolatore generale e i piani attuativi**

- modello piramidale, zonizzazione e localizzazione
- piani particolareggiati, piani di lottizzazione, piani di settore
- il procedimento di adozione ed approvazione e le osservazioni dei privati
- varianti generali o puntuali
- misure di salvaguardia

### **Evoluzione normativa e tendenze future**

- passaggio alla "nuova urbanistica" con superamento del PRG
- parte strutturale e parte operativa
- l'urbanistica consensuale: gli accordi di programma
- diritti edificatori e cessione di cubatura: analogie e differenze

### **La disciplina regolamentare**

- introduzione
- gli standard urbanistici
- i parcheggi
- i requisiti igienico-sanitari tra normativa del 1985 e tentativi di riforma
- il regolamento edilizio tipo: recepimento ed attuazione
- il glossario unico

### **I titoli abilitativi edilizi**

- licenza edilizia, concessione edilizia e permesso di costruire
- il testo unico dell'edilizia (D.P.R. 380/2001)
- i titoli edilizi
- le definizioni degli interventi edilizi
- le riforme del testo unico dell'edilizia e la legge n. 241/1990

### **Il permesso di costruire (PdC)**

- legittimazione dei privati e ruolo della p.a.
- carattere reale e voltura
- procedimento: tra provvedimento espresso e silenzio-assenso
- permesso di costruire e diritti dei terzi
- efficacia temporale, proroghe e decadenza

### **L'onerosità dei titoli abilitativi**

- oneri di urbanizzazione
- scomputo totale o parziale degli oneri
- il contributo di costruzione
- il costo di costruzione
- i casi di riduzione o esenzione del contributo di costruzione

### **La segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

- casistica
- procedimento
- tutela dei terzi e ruolo della p.a.

### **La comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA)**

- casistica
- procedimento
- tutela dei terzi e ruolo della p.a.

### **L'attività edilizia libera (cenni)**

#### **Il permesso di costruire convenzionato (PdCC)**

- definizione
- campo di applicazione
- opportunità

#### **La segnalazione certificata di agibilità (SCAg)**

- superamento del certificato di agibilità della p.a.
- segnalazione certificata di agibilità parziale
- rapporti tra segnalazione certificata di agibilità e titoli edilizi

#### **I procedimenti di regolarizzazione edilizia**

- accertamento di conformità
- C.I.L.A. in sanatoria
- sanatoria giurisprudenziale
- riapertura termini condono
- tolleranze esecutive e costruttive

#### **Il consumo del suolo e la rigenerazione urbana**

- l'Obiettivo 2030 ONU (sviluppo sostenibile) e l'obiettivo UE 2050 (azzeramento consumo suolo)
- le iniziative statali e la legislazione regionale
- il piano casa.

### **RILASCIO ATTESTATO DI FREQUENZA E PROFITTO**

Il CEIDA, **Ente accreditato dalla Regione Lazio** quale soggetto erogatore di attività per la Formazione Superiore e Continua, (accreditamento ottenuto con Determinazione del Direttore della Dir. Reg. "Formazione, Ricerca e Innovazione, Scuola e Università, diritto allo studio" n. G16019 del 23/12/2016, pubblicata sul B.U.R.L. n. 2 del 5/1/17), attesta, per ogni partecipante, le caratteristiche del percorso formativo e quanto di questo è stato effettivamente frequentato, attraverso rilascio degli attestati di frequenza subordinatamente al superamento di una verifica finale attuata mediante questionario a risposta multipla.