

FWAT210616C

UFFICIO TECNICO, URBANISTICA ED EDILIZIA

Le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili e Due Diligence Immobiliare

Aspetti tecnici, giuridici, amministrativi e documentali

Corso on-line a cura di Marco Campagna, Romolo Balasso e Andrea Ferruti

Registrato giugno 2021

Sede: On-line,

Data: valido per 365 giorni dall'invio delle credenziali

Orario: Durata n. 12 ore

DESCRIZIONE

Il corso, organizzato su 3 giornate per 12 ore di formazione, fornisce a tecnici, giuristi, dirigenti e operatori di Regioni, Comuni ed Enti locali, ATER (ex IACP) e SGR (Società Gestione del Risparmio), gli strumenti essenziali per comprendere a fondo in cosa consistono le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili, finalizzate alla realizzazione della Due Diligence Immobiliare per la commercializzazione degli immobili pubblici e privati.

Grazie all'esperienza dei docenti, provenienti dal settore tecnico e giuridico, il corso fornirà ai partecipanti un bagaglio di conoscenze e competenze sufficienti ad affrontare con efficacia e sicurezza i passaggi complessi della procedura di verifica e Due Diligence che oggi diventano ancora più importanti, essendo collegati strettamente anche alle pratiche per accedere alle agevolazioni fiscali del c.d. Superbonus 110%.

Nella parte giuridico-amministrativa sarà affrontato l'ambito di indagine, che comprende aspetti quali la provenienza dell'immobile, i gravami, i titoli edilizi, la situazione degli impianti e i possibili interventi. Verranno trattati anche il capitolo della regolarizzazione (edilizia, catastale, civilistica) e quello relativo al contenuto della Due Diligence.

Nella parte tecnica saranno esaminati nel dettaglio le materie afferenti allo stato legittimo degli immobili con l'esame di alcuni casi studio, alle tolleranze costruttive, ai vincoli urbanistici e all'analisi e alla gestione di questi ultimi nell'ambito di una Due Diligence o di un intervento edilizio.

DESTINATARI

- Professionisti tecnici (Architetti, Geometri, Ingegneri, Periti)
- Avvocati
- Dirigenti e tecnici degli enti locali
- ATER (ex IACP)

- Società di Gestione del Risparmio (SGR)

PROGRAMMA

Modulo I

PRIMA PARTE (a cura dell'avv. Andrea Ferruti)

Che cos'è/che cosa non è una due diligence

Ambito delle indagini:

- provenienza dell'immobile;
- gravami;
- titoli edilizi;
- impianti;
- possibili interventi.

Apporto di professionalità diverse:

- esigenza di approccio multidisciplinare, alias tecnico-forense.

Provenienza dell'immobile:

- sentenza delle Sezioni Unite n. 8230/2019. Effetti sulla commerciabilità di immobili abusivi;

- esame degli atti di trasferimento dell'immobile;
- reperimento e analisi delle visure al catasto e alla conservatoria.

Esame dei gravami (ipoteche, servitù, ecc.):

- impatto su trasferibilità del bene e sul suo valore;
- ipotesi particolari: atti d'obbligo, vincoli amministrativi non trascritti.

Titoli edilizi:

- edificazione ante o post 1.9.1967. La legittimazione delle preesistenze tra mito e realtà dopo il cd. Decreto Semplificazioni (D.L. 76/2020);
- licenza edilizia, concessione edilizia, permesso di costruire, denuncia di inizio attività, segnalazione certificata d'inizio attività, ecc.;
- riflessi sulla commerciabilità del bene e sul cd. superbonus 110%.

Impianti:

- stato degli impianti e loro certificazione (d.m. 37/2008 – ex legge 46/1990);
- eventuale adeguamento degli impianti;
- disciplina contrattuale: disamina ipotesi.

Possibili interventi sull'immobile:

- la valorizzazione del bene attraverso interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia;
- panoramica sul D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia) dopo le modifiche del Decreto Semplificazioni Modalità di individuazione.

SECONDA PARTE (a cura dell'arch. Romolo Balasso)

Lo stato legittimo degli immobili

- premessa;
- testo normativo;
- relazione parlamentare;
- stato legittimo nella giurisprudenza;
- stato legittimo nella legislazione antecedente al TUE;
- stato legittimo nella legislazione vigente;
- nozione di "stato";
- nozione di "titolo abilitativo";
- la non obbligatorietà di acquisizione di un titolo abilitativo;
- contenuti rilevanti e irrilevanti dei progetti inerenti al titolo abilitativo.

Modulo II

PRIMA PARTE (a cura dell'avv. Andrea Ferruti)

Regolarizzazioni - panoramica dei vari ambiti:

- edilizi (ad es. accertamento di conformità, tolleranze esecutive);
- catastali (ad es. migliore rappresentazioni grafiche);
- civilistici (ad es. convalida atti nulli).

Analisi di ipotesi speciali:

- piano delle alienazioni di immobili pubblici non più strumentali;
- le concessioni di valorizzazione dei beni culturali.

Il contenuto del rapporto di due diligence:

- apporto di professionalità diverse e ruolo (insostituibile) del notaio;
- struttura;
- analogie e distinzioni tra immobili esistenti e immobili da realizzare.

Le finalità del rapporto di due diligence:

- punto di partenza per progettazione e valorizzazione di immobili tramite interventi di riqualificazione o rigenerazione urbana.

SECONDA PARTE (a cura dell'arch. Marco Campagna)

I vincoli nell'urbanistica

- carrellata generale sui vincoli in urbanistica;
 - vincoli dei beni culturali nel vigente codice dei beni culturali (e cenni alla storia delle norme sui vincoli dei beni culturali)
 - vincoli paralleli a quelli dei beni culturali o assimilati (es. zone di protezione delle aree boscate)
 - vincoli di protezione idrogeologica
 - vincoli generati dalla presenza di infrastrutture (aeroporti, ferrovie, autostrade)
 - vincoli derivanti da norme non prettamente urbanistiche (fascia di rispetto della costa marina nel codice della navigazione; fasce di rispetto stradali nel codice della strada)
- vincoli dei beni culturali (parte II del Codice) decretati ed ope legis;
- vincoli dei beni paesaggistici (parte III del Codice) decretati, ope legis e di piano territoriale;
- piani territoriali paesistici regionali (cenni);
- disamina DPR 31/2017 (disamina veloce);
- vincoli all'attività edilizia che possono derivare dai piani regolatori.

Modulo III

PRIMA PARTE (a cura dell'arch. Romolo Balasso)

Le tolleranze costruttive

- premessa;
- il testo normativo,
- le tolleranze nella legislazione previgente,
- le tolleranze dimensionali;
- le tolleranze geometriche;
- nozione di tolleranza;
- gli errori del progetto;
- le rappresentazioni convenzionali nei progetti;
- gli errori di misura delle grandezze fisiche;
- gli errori esecutivi di misura (tracciamento, ecc.).

SECONDA PARTE (a cura dell'arch. Marco Campagna)

Gestione ed analisi dei vincoli nell'ambito di una Due Diligence o di un intervento edilizio

- effettuare una analisi vincolistica;

- autorizzare le opere alla luce dei vincoli del Codice dei Beni Culturali;
- gestire accertamenti di compatibilità per opere abusive realizzate su immobili vincolati;
- valutazione a ritroso della legittimità dei titoli edilizi pregressi alla luce dei vincoli;
- gestione di eventuali criticità riguardo alle autorizzazioni vincolistiche carenti ed eventuale valutazione dell'illegittimità di titoli edilizi acquisiti senza le autorizzazioni degli enti preposti alla gestione dei vincoli.

RELATORI

Romolo Balasso

Architetto libero professionista, ha orientato la propria attività professionale nell'ambito tecnico-giuridico. Consulente, formatore, relatore in diversi convegni e seminari su tutto il territorio nazionale e autore di varie pubblicazioni, è stato promotore e fondatore del centro studi tecnico-giuridici Tecnojus, per il quale ricopre la carica di presidente.

Marco Campagna

Architetto libero professionista. Nel corso degli anni ha avuto modo di approfondire i temi dell'urbanistica applicata agli interventi edilizi, sia svolgendo pratiche in prima persona, sia operando come consulente o come perito, sia per conto di privati che per società, eseguendo parallelamente progettazioni e direzioni lavori per diversi interventi di recupero e di valorizzazione immobiliare. È attualmente componente della Commissione Urbanistica dell'Ordine degli Ingegneri di Roma, formatore e docente in svariati corsi di aggiornamento e approfondimento professionale presso il medesimo Ordine e presso altre realtà.

QUOTA ISCRIZIONE + SCONTI

€ 129,00 + IVA se dovuta*

** Se la fattura è intestata ad Ente Pubblico, la quota è esente IVA, ai sensi dell'art. 10, D.P.R. n. 633/72 (e successive modificazioni).*

LA QUOTA COMPRENDE:

L'accesso al corso, materiale didattico e possibilità di rivedere la registrazione per 365 giorni. L'accesso potrà essere effettuato tramite PC o TABLET; non occorrono né webcam né microfono

NOTE

MODALITA' DI ACCESSO AL CORSO ON LINE

Il corso on line sarà fruibile sia da pc che da dispositivi mobili (smartphone/tablet).

Il partecipante riceverà una mail da Formazione Maggioli contenente il pulsante da cliccare per accedere all'aula virtuale.

REQUISITI SOFTWARE

Browser: Chrome, Firefox, Edge, Safari

Sistema operativo: Windows 7 o superiori, MacOS 10.9 o superiori

SERVIZIO TECNICO DI ASSISTENZA (esempio: problemi di connessione)

Prima e durante lo svolgimento del corso on line, sarà attivo dalle ore 8.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.30 il servizio di assistenza.

Tel.: 0541 628490

SERVIZIO CLIENTI

Per tutte le informazioni sul corso, invio credenziali di accesso, rilascio atti del corso, ecc
Tel: 0541 628200 formazione@maggioli.it