



organizza il corso:

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

Online FAD sincrona
16 – 23 – 30 giugno 2021
dalle ore 14.00 alle ore 18.00

Evento realizzato con il contributo incondizionato di



Maggioli Editore

PER GLI INGEGNERI CFP IN FASE DI ACCREDITAMENTO

L'attribuzione dei CFP previsti dal corso è subordinata all'accertamento della presenza dei partecipanti pari ad almeno il 90% della durata complessiva del corso ed al superamento del test finale di valutazione

Docenti

Marco Campagna

Architetto libero professionista

Romolo Balasso

Architetto libero professionista

Andrea Ferruti

Avvocato del Foro di Roma

Segreteria scientifica

Collegio degli Ingegneri della Toscana
Via della Fortezza 6, 50129 Firenze
Tel. 055/282362-211345

Segreteria organizzativa

Collegio degli Ingegneri della Toscana srl
Via della Fortezza 6, 50129 Firenze
Tel. 055/282362-211345

email: info@collegioingegneri.toscana.it

Costi e modalità di partecipazione

Il costo per l'iscrizione al Corso "Le verifiche di conformità edilizia, urbanistica e catastale degli immobili e Due Diligence Immobiliare" è di **€ 218,38** (€179,00 + IVA)

Sconti:

- Per gli **iscritti al Collegio degli Ingegneri della Toscana: € 195,20** (€160,00 + IVA)
- Per gli **iscritti che provvederanno al pagamento della caparra entro il 30/04/2021: € 195,20** (€160,00 + IVA)

Il corso sarà attivato con un numero minimo di 25 partecipanti.

Il numero massimo è di 100 partecipanti.

L'iscrizione sarà confermata a seguito del versamento della caparra della quota di partecipazione da versare entro 48 ore dalla registrazione tramite:

Bonifico bancario intestato a: **Collegio degli Ingegneri della Toscana srl**,
IBAN: **IT30Z0306902904100000002148** (Banca Intesa San Paolo, ag. 6 Via Nazionale, 93 Firenze)

Importo caparra: € 48,80 (40,00 euro + IVA) specificando in causale caparra tipologia corso e nome + cognome del partecipante. Si prega di inviare copia del bonifico alla mail info@collegioingegneri.toscana.it

La caparra sarà restituita soltanto in caso di non attivazione del corso.

La quota non sarà restituita in caso di rinuncia al corso da parte Vs.

Per il pagamento del saldo della quota verrà inviata una comunicazione per mail a seguito del raggiungimento del numero minimo dei partecipanti

Per iscriversi al corso:

<https://forms.gle/XuuBtcK9y276sp9D7>

Per qualsiasi informazione contattare la segreteria del Collegio degli Ingegneri della Toscana alla seguente mail: info@collegioingegneri.toscana.it

Il corso sarà erogato tramite la piattaforma Gotowebinar fornita da Maggioli Editore.

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

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.

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.

Programma corso (12 ore – 3 giornate da 4 ore ciascuna)

Giornata I, mercoledì 16 giugno dalle ore 14:00 alle ore 18:00

PRIMA PARTE (14:00-16:00) (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 (16:00-18:00) (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.

Giornata II, mercoledì 23 giugno dalle ore 14:00 alle ore 18:00

PRIMA PARTE (14:00-16:00) (a cura dell'avv. Andrea Ferruti)

Regolarizzazioni - panoramica dei vari ambiti:

- edilizi (ad es. accertamento di conformità, tolleranze esecutive);
- catastali (ad es. migliori 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 (16:00-18:00)

I vincoli nell'urbanistica (a cura dell'arch. Marco Campagna)

- 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

Giornata III, mercoledì 30 giugno dalle ore 14:00 alle ore 18:00

PRIMA PARTE (14:00-16:00) (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 (16:00-18:00) (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

TEST FINALE CON DOMANDE A RISPOSTA MULTIPLA