



**Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Firenze**

**Data 28 Aprile 2023**

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

**WEBINAR**



## **La SCIA in sanatoria e la disciplina sui cambi di destinazione d'uso dopo la L. 91/2022, L. 34/2022, L. 120/2020 e L.R. 69/2019**

Ai partecipanti saranno consegnate:

- le slides illustrative del corso;
- su memoria mobile, sarà consegnato 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, scritti dal docente e pubblicati sulla rivista nazionale "l'ufficio tecnico", edizione Maggioli.

Docente:

**Claudio BELCARI**

*Dirigente comunale, formatore A.N.C.I., ordini e collegi professionali ed autore di libri e pubblicazioni*

### **DESTINATARI:**

Responsabili e loro collaboratori degli uffici degli enti locali in materia di Edilizia Privata, Suap, Urbanistica, Ambiente, Polizia Municipale, ecc..

Liberi professionisti operanti nel settore urbanistico-edilizio (ingegneri, architetti, geometri e geometri laureati, periti e periti laureati, agronomi, ecc.).

### **OBIETTIVI:**

Fornire una illustrazione dettagliata delle importanti e sostanziali novità introdotte dalla recentissima L.R. 69/2019 alla disciplina regionale di governo del territorio, con particolare riferimento alla introduzione della SCIA in sanatoria ed alla radicale modifica della disciplina dei cambi di destinazione d'uso in allineamento alla legge statale. Il seminario ha quindi la finalità di fornire elementi di conoscenza sulle novità normative, sotto il profilo concreto, pratico ed

operativo, al fine di consentire agli addetti del settore, privati e pubblici, di avere un utile orientamento per poter svolgere al meglio il proprio ruolo e le proprie funzioni.

## **PROGRAMMA:**

### **Le novità introdotte dalla L.R. 69/2019 e dalla L. 120/2020, L. 34/2022 e L. 91/2022 nella disciplina regionale di governo del territorio**

L'impugnativa pendente dello Stato alla Corte Costituzionale della L.R. n. 69/2019 (delibera C.d.M. del 23.01.2020 – Violazioni presunte dallo Stato – Effetti della futura sentenza di pronuncia della Corte Costituzionale.

#### **La SCIA in sanatoria**

La SCIA con intervento in corso di esecuzione.

La disciplina statale in materia di SCIA in sanatoria – art. 37 del d.P.R. 380/2001.

La SCIA in sanatoria facoltativa ed alternativa all'Attestazione di Conformità in Sanatoria – art. 209 della L.R. 65/2014.

Quando la SCIA è inefficace e quando è efficace ed è regolarizzabile.

Il triplice scenario giuridico temporale di controllo della SCIA in sanatoria ed ordinaria – entro 30 giorni dalla presentazione – da 30 giorni a 18 mesi – oltre 18 mesi.

La natura giuridica della SCIA – Le azioni ammesse a tutela del terzo controinteressato – la L. 148/2011 – la L. 241/1990, art. 19 co. 6-ter – l'art. 31 del d.lgs. 104/2010.

La procedura che deve adottare il terzo controinteressato – le possibili decisioni del T.A.R. – I termini per attivare le azioni a tutela del terzo controinteressato.

Modalità applicativa della SCIA in sanatoria – principio del tempus regit actum – profilo formale procedimentale e sostanziale.

Il rapporto fra il regime sanzionatorio penale ed il rilascio del permesso di costruire in sanatoria.

La rilevanza penale delle opere ed il relativo titolo edilizio in sanatoria.

Quando occorre il permesso di costruire in sanatoria e quando la SCIA in sanatoria o l'attestazione di conformità in sanatoria.

Quadro generale delle procedure di sanatoria.

Le differenze fra gli istituti della C.I.L.A. e della S.C.I.A..

La manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo c.d. "leggero" e c.d. "pesante".

Il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia – definizioni - confronto e differenze nei titoli edilizi in sanatoria.

#### **La nuova definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dalla L.R. 120/2020 e recepita dalla L.R. 47/2001 e modificata dalle L. 34/2022 e L. 91/2022.**

- La nuova definizione di ristrutturazione edilizia – la nuova ristrutturazione ricostruttiva "fedele" e "infedele" nelle aree vincolate e non – il ripristino di edifici crollati o demoliti nel vincolo e fuori vincolo – condizioni applicative della nuova disciplina - Il diverso concetto di ristrutturazione edilizia negli immobili sottoposti al vincolo di cui al Codice e nelle zone "A" (centri storici) – ristrutturazione edilizia mediante interventi rivolti al ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione – Le novità introdotte nella definizione di ristrutturazione ricostruttiva nelle aree a vincolo di cui al Codice, parte terza, vincolo paesaggistico per legge art. 142 Codice, c.d. "Galasso" e vincolo con decreto art. 136, comma 1, lettera c) e d).

#### **Focus sui diversi tipi di ristrutturazione edilizia ed i relativi titoli edilizi in sanatoria.**

Le definizioni della legge statale di ristrutturazione edilizia "pesante" e "leggera" – la tabella "A" allegata al d.lgs. N. 222/2016 – la ristrutturazione edilizia "conservativa-pesante" e "ricostruttiva-leggera" – esemplificazioni grafiche.

Le diverse distinzioni della ristrutturazione edilizia stabilite dalla legge statale (d.P.R. 380/2001) e regionale (L.R. 65/2014) e relativi raccordi.

I diversi titoli edilizi in sanatoria relativi alla ristrutturazione edilizia "pesante" e "leggera" stabiliti dalla L.R. 65/2014.

I diversi titoli edilizi in sanatoria relativi alle pertinenze urbanistiche – quando è possibile utilizzare la SCIA in sanatoria e quando occorre il permesso di costruire in sanatoria.

L'adeguamento delle procedure sismiche alla SCIA in sanatoria ed al d.P.R. 380/2001 modificato dal c.d. "sblocca cantieri" – La SCIA in sanatoria e gli adempimenti sismici – la modifica dell'art. 182 della L.R. 65/2014.

Impugnativa dello Stato alla Corte Costituzionale della L.R. 69/2019 – art. 182 della L.R. 65/2014 "Accertamento di conformità in sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche [...]".

## **La disciplina in materia di cambio di destinazione d'uso**

La disciplina statale in materia di cambio di destinazione d'uso – l'art. 23 ter del d.P.R. 380/2001 - l'art. 10 (L) co. 2 del d.P.R. 380/2001 – Allegato "A" al d.lgs. 222/2016 sez. II Edilizia numero 39.

L'art. 99 della L.R. n. 65/2014 "*categorie funzionali e mutamenti della destinazione d'uso*" – il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e non – le competenze assegnate alla disciplina comunale – il concetto di destinazione prevalente.

L'art. 98 della L.R. n. 65/2014 "*Distribuzione e localizzazione delle funzioni*".

Le categorie di intervento edilizio con cui è possibile effettuare i cambi di destinazione d'uso – le limitazioni della *manutenzione straordinaria* disciplinata in specifico dalla tabella "A" al d.lgs. 222/2016, sez. II, Edilizia, numero 2 e dall'art. 135, co. 2, lett. b), della L.R. 65/2014 - *il restauro e risanamento conservativo* disciplinato dall'art. 135, co. 2 lett. c) e art. 136, co. 2 lett. a bis) della L.R. 65/2014.

Il cambio di destinazione d'uso non urbanisticamente rilevante in assenza di opere edilizie – condizioni di ammissibilità in attività edilizia libera in assenza di alcun adempimento - quando invece occorre la CILA.

Il cambio d'uso non urbanisticamente rilevante con opere edilizie non strutturali quando è sottoposto a CILA.

Il cambio d'uso urbanisticamente rilevante con o senza opere edilizie quando è sottoposto a SCIA.

Il cambio d'uso urbanisticamente rilevante con o senza opere edilizie quando è sottoposto al permesso di costruire.

Impugnativa del procedimento stabilito dalla regione Toscana, relativamente alla SCIA alternativa al PdC, non differenziato da quello della SCIA ordinaria, per quanto attiene ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti con o senza opere edilizie in zona "A" e ritenuto in contrasto con la normativa di principio statale

Nuovo quadro generale schematico di sintesi della L.R. 65/2014 modificata dalla L.R. 69/2019, in materia di disciplina abilitativa dei cambi di destinazione d'uso, ove le procedure si diversificano in funzione: della rilevanza urbanistica dei cambi di destinazione d'uso, se effettuato con opere edilizie o in assenza, se l'intervento è effettuato all'interno della zona "A" o non, se effettuato con opere edilizie strutturali o non, se il comune ha specifica disciplina o non, all'interno del piano specifico delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 ed in relazione alla categoria di intervento edilizio - I titoli edilizi necessari per i mutamenti di destinazione d'uso in relazione alle specifiche categorie di intervento edilizio.

L'applicazione dei contributi (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione) in materia di disciplina dei cambi di destinazione d'uso – quando si applicano gli oneri di urbanizzazione e quando solo il costo di costruzione.

Modifica dell'art. 183, co. 3 della L.R. 65/2014 – quando si applicano i contributi nell'ambito degli interventi di frazionamento di unità immobiliari.

Quando il cambio di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie comporta l'applicazione degli oneri di urbanizzazione.

Le nuove procedure sanzionatorie in materia di disciplina dei cambi di destinazione d'uso – quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 196, co. 2 bis della L.R. 65/2014 (interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali).

Impugnativa dello Stato alla Corte Costituzionale, della normativa della regione Toscana, in materia di applicazione delle procedure sanzionatorie per gli interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti in assenza di opere edilizie ubicati in zona "A", eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, ritenuta differenziata ed in contrasto con la legge di principio statale, nella parte ove non stabilisce la confisca dell'abuso e la sua demolizione.

Quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 200, co. 6 bis e 6 ter della L.R. 65/2014 (interventi eseguiti in assenza di SCIA o in difformità da essa).

Quando il cambio di destinazione d'uso con o senza opere edilizie è sottoposto alla procedura sanzionatoria dell'art. 201, co. 2 bis e 2 ter della L.R. 65/2014 (interventi di attività edilizia libera realizzati in difformità dalle norme urbanistiche e delle prescrizioni degli strumenti urbanistici dei comuni).

Impugnativa dello Stato alla Corte Costituzionale, della normativa della regione Toscana, in materia di applicazione delle procedure sanzionatorie per gli interventi di cambio di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti in assenza di opere edilizie ubicati in zona "A", eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, ritenuta differenziata ed in contrasto con la legge di principio statale, nella parte ove non stabilisce la confisca dell'abuso e la sua demolizione.

Nuovo quadro generale schematico di sintesi della L.R. 65/2014, modificata dalla L.R. 69/2019, in materia di disciplina sanzionatoria dei cambi di destinazione d'uso, ove le procedure si diversificano in funzione: della rilevanza urbanistica dei cambi di destinazione d'uso, se effettuato con opere edilizie o in assenza, se l'intervento è effettuato all'interno della zona "A" o non, se effettuato con opere edilizie strutturali o non, se il comune ha specifica disciplina o non, all'interno del piano specifico delle funzioni di cui all'art. 98 della L.R. 65/2014 ed in relazione alla categoria di intervento edilizio.

## **La definizione di manutenzione straordinaria ed i cambi d'uso ammessi**

I cambi di destinazione d'uso ammessi in manutenzione straordinaria.

La modifica di prospetto in manutenzione straordinaria – limiti e condizioni di ammissibilità. Modifiche di prospetto: quando si effettuano con SCIA e quando occorre il permesso di costruire. I cambi di destinazione d'uso ammessi nella categoria di intervento di manutenzione straordinaria – la disciplina statale – la disciplina regionale – casi specifici di cambi di destinazione d'uso ammessi in manutenzione straordinaria – procedure e titoli edilizi necessari – il cambio d'uso senza opere edilizie in attività edilizia libera e CILA – Quadro generale delle procedure e dei titoli edilizi necessari in tutte le tipologie di cambi di destinazione d'uso.

La parte finale sarà dedicata **all'analisi dei quesiti dei partecipanti**, i quali potranno anche far pervenire alla Segreteria Organizzativa – almeno una settimana prima della data di svolgimento del seminario – domande formulate in maniera sintetica ed attinenti il programma promosso.