



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

Data 07/10/2024

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00

Località: Collegio Geometri Firenze

Corso di formazione con riconoscimento dei crediti formativi



La SCIA in sanatoria e la disciplina dei cambi di destinazione d'uso dopo le leggi 91/2022, 34/2022, 120/2020 e la L.R. 47/2021

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, docente università, A.N.C.I., ordini e collegi professionali ed autore di libri e pubblicazioni e consulente

DESTINATARI:

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

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

OBIETTIVI:

Fornire una illustrazione dettagliata delle importanti e sostanziali novità introdotte dalle leggi 91/2022, 34/2022, 120/2020 e dalla L.R. 47/2021, con particolare riferimento alle nuove definizioni in materia di categorie di intervento e titoli edilizi ordinari ed in sanatoria ed approfondimento dei cambi di destinazione d'uso. Il corso ha 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:

Principi generali che regolano il rapporto dinamico fra la legge statale (d.P.R. 380/2001) e la legge regionale (L.R. 65/2014)

Principi costituzionali in materia di competenze legislative Stato-Regioni - Il rapporto dinamico fra le leggi statali che modificano il d.P.R. 380/2001 e la L.R. n. 65/2014 - Gli effetti della modifica delle categorie di intervento e dei titoli edilizi sotto il profilo formale e sostanziale nel rapporto con la disciplina pianificatoria comunale.

Le novità introdotte dalla L.R. 47/2021 alla L.R. 65/2014

Il recepimento della legge statale c.d. "semplificazioni" con la L.R. 47/2021.

Elenco organico degli argomenti di novità introdotti dalla L.R. 47/2021 nella L.R. 65/2014 nella disciplina del Governo del Territorio.

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 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 dopo la L. 34/2022 e L. 91/2022 - I diversi tipi di ristrutturazione. Come va applicata la L.R. 65/2014 in relazione alle modifiche apportate dalle leggi statali n. 34/2022 e n. 91/2022.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "fedele" e di sostituzione edilizia - confronti con le definizioni statali - quando la demolizione e ricostruzione "fedele" è *ristrutturazione edilizia* e quanto sconfinava nella *sostituzione edilizia* e relativi titoli abilitativi - fuori parte del vincolo Codice e zona "A" le innovazioni aggiuntive ammesse in *ristrutturazione edilizia* e quali in *sostituzione edilizia*.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "infedele" e sostituzione edilizia fuori parte del vincolo di cui al Codice e dalle zone "A" ed assimilabili - le innovazioni ammissibili in *ristrutturazione edilizia* e quelle che sconfinano nella *sostituzione edilizia* - gli ulteriori incrementi di volumetria ammissibili in *ristrutturazione edilizia* nei soli casi previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica - considerazioni - schemi grafici di sintesi.

La nuova definizione di ristrutturazione edilizia ricostruttiva "fedele" e sostituzione edilizia nelle aree in parte del vincolo di cui al Codice e nelle zone "A" ed assimilabili - esclusioni equiparazione zona "A" alle aree a vincolo di cui al Codice - considerazioni - schema grafico di sintesi.

La nuova definizione della ristrutturazione ricostruttiva di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti - quando l'intervento si configura di *ristrutturazione edilizia* e quando sconfinava nella *sostituzione edilizia* all'esterno ed all'interno di parte delle aree sottoposte a vincolo di cui al Codice o zona "A" ed equipollenti - considerazioni - schema grafico di sintesi.

Modifica alla definizione di sostituzione edilizia - presupposti applicativi - concetto giuridico di residualità rispetto alla *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva".

Modifiche all'applicabilità della c.d. "super" SCIA alternativa al P.d.C. - implementazione fattispecie di applicazione - termini inizio lavori.

Come si contegga la consistenza dell'organismo edilizio in demolizione e ricostruzione ai fini della qualificazione della categoria di intervento edilizio della *ristrutturazione edilizia* e della *sostituzione edilizia* - la risposta della Regione Toscana n. 434 del 02.07.2020 - la volumetria complessiva disciplinata dall'art. 22 del Regolamento 39-R - schemi grafici.

La nuova disciplina dei titoli abilitativi

La definizione di *ristrutturazione edilizia* c.d. "pesante" di cui al d.P.R. 380/2001, art. 10, co. 1, lett. c) e c.d. "leggera" di cui all'art. 22 co. 1, lett. c) del d.P.R. 380/2001, stabilita dalla L. 34/2022 c.d. "decreto energia" e L. 91/2022 c.d. "Aiuti" - Le differenziazioni della *ristrutturazione edilizia* "pesante" e "leggera" sotto il profilo dei titoli abilitativi preventivi ed in sanatoria, della rilevanza penale - la riduzione delle fattispecie di opere di *ristrutturazione edilizia* c.d. "pesanti" e l'incremento di quelle c.d. "leggere" - il raccordo fra il d.P.R. 380/2001 e la L.R. 65/2014 sulla *ristrutturazione edilizia* c.d. "pesante" e "leggera".

Schemi riepilogativi di sintesi che illustrano le categorie di intervento edilizio secondo il d.P.R. 380/2001 e la L.R. 65/2014, con i diversi effetti giuridici dopo la L. 34/2022 c.d. "decreto energia" e L. 91/2022 c.d. "Aiuti".

- Schema riepilogativo di sintesi della *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" e "conservativa", "pesante" e "leggera", in parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi del d.P.R. 380/2001, con i relativi effetti relativamente ai titoli abilitativi statali, rilevanza penale e commerciabilità dei beni.

- Schema riepilogativo di sintesi della *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" e "conservativa" e della *sostituzione edilizia* nelle aree in parte a vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi della L.R. 65/2014, con i relativi effetti amministrativi relativamente ai titoli abilitativi ed in sanatoria.

- Schema riepilogativo di sintesi della *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" e "conservativa", "pesante" e "leggera", nelle aree in parte NON a vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi del d.P.R. 380/2001, con i relativi effetti relativamente ai titoli abilitativi statali, rilevanza penale e commerciabilità dei beni.

- Schema riepilogativo di sintesi della *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" e "conservativa" e della *sostituzione edilizia* nelle aree in parte NON a vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi della L.R. 65/2014, con i relativi effetti amministrativi relativamente ai titoli abilitativi ed in sanatoria.

- Schema riepilogativo di sintesi, della categoria di intervento di *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" relativa al ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza, nelle aree comprese ed escluse in parte dal vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi del d.P.R. 380/2001, con i relativi effetti relativamente ai titoli abilitativi statali, rilevanza penale e commerciabilità dei beni.

- Schema riepilogativo di sintesi, della categoria di intervento di *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" relativa al ripristino di edifici o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza, nelle aree comprese ed escluse in parte dal vincolo di cui al Codice e zona "A" ed equipollenti, ai sensi della L.R. 65/2014.

Schemi grafici che evidenziano la differenziazione fra la *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" e la *sostituzione edilizia*, nelle varie casistiche stabilite dall'art. 134 della L.R. 65/2014 dopo le novità della L. 34/2022 e L. 91/2022

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia*, nei casi di demolizione e ricostruzione "fedele", ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 1 e 3, applicabile sempre in tutto il territorio comunale (all'esterno ed all'interno di parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zone "A" ed equipollenti).

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia*, nei casi di demolizione e ricostruzione "fedele" con incremento volumetrico, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 1, applicabile all'esterno di parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zone "A" ed equipollenti.

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia*, nei casi di demolizione e ricostruzione "infedele" anche con incremento volumetrico, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 2, applicabile all'esterno di parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zone "A" ed equipollenti.

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia* nei casi di demolizione e ricostruzione "infedele" senza incremento volumetrico, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 4, applicabile all'interno di parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zone "A" ed equipollenti.

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia*, nei casi di ripristino di edifici crollati o demoliti in maniera "fedele" o "infedele", ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 4, all'interno di parte del vincolo di cui al Codice o zona "A" o assimilabili.

- Schema grafico che rappresenta quando ricorre la *ristrutturazione edilizia ricostruttiva* e quando la *sostituzione edilizia*, nei casi di ripristino di edifici crollati o demoliti in maniera "infedele senza incremento volumetrico" ed "infedele" con incremento volumetrico, ai sensi dell'art. 134, co. 1, lett. h), n. 4, applicabile all'esterno di parte delle aree a vincolo di cui al Codice e zone "A" ed equipollenti.

- **Quadro generale delle nuove categorie di intervento e relativi titoli edilizi ordinari ed in sanatoria relativamente alle varie casistiche di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e manutenzione straordinaria.**

La SCIA in corso di esecuzione ed 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.

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.

Il regime giuridico delle pertinenze e relativo titolo edilizio in sanatoria

Il regime giuridico ed i titoli edilizi delle pertinenze e relativo titolo edilizio in sanatoria.

Le novità in materia di cambi di destinazione d'uso introdotte dalla L.R. 47/2021

Il recepimento con modifiche nella legge regionale 65/2014, delle novità in materia di cambi di destinazione d'uso, introdotte sul d.P.R. 380/2001 dalla legge c.d. "semplificazioni".

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.