



# Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Arezzo

**Data 30/11/2022**

Dalle ore 15,00 alle ore 19,00  
**webinar**



## **Le novità delle leggi 142/2022, 91/2022, 34/2022 e della L.R. 47/2021 in materia urbanistico-edilizia**

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 corsi di formazione ANCI ed Ordini e Collegi professionali ed autore di libri e pubblicazioni*

### **DESTINATARI:**

Liberi professionisti operanti nel settore urbanistico-edilizio (ingegneri, architetti, geometri, periti, 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 recentissime L. n. 91/2022 c.d. "Aiuti", L. n. 34/2022 c.d. "energia" e della L.R. 47/2021 che ha recepito e disciplinato nel dettaglio la legge statale c.d. "semplificazioni" riformando la L.R. 65/2014, in materia di governo del territorio. Il corso ha la finalità di ricostruire in maniera dettagliata ed organica tutto il nuovo quadro della disciplina edilizia innovata, 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. 65/2024)**

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 - Inquadramento della L. 91/2022, c.d. "Aiuti e L. 34/2022, c.d. "Energia", in relazione ai principi dell'ordinamento giuridico. Il recepimento della L. 120/2020 c.d. "semplificazioni" dalla L.R. 47/2021.

### **Le novità introdotte dalla L. 91/2022, L. 34/2022 e 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 - 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 in materia di distanze fra gli edifici**

Le criticità della rigenerazione urbana in materia di distanze fra gli edifici - l'introduzione dell'art. 2-bis nel d.P.R. 380/2001 con la legge c.d. "del fare" - il recepimento da parte delle legislazioni regionali dell'art. 2-bis del d.P.R. 380/2001 - i ricorsi dello Stato avversi le disposizioni regionali e le motivate decisioni della Corte Costituzionale - gli indirizzi giurisprudenziali in materia di distanze nella *ristrutturazione edilizia* "ricostruttiva" - le novità introdotte dalla L. n. 55/2019 c.d. "sblocca cantieri" in materia di distanze - l'interpretazione autentica dell'art. 9 del d.M. 1444/1968 - il D.P.G.R. 12.08.2020, n. 87/R, di modifica art. 40 del Regolamento D.P.G.R. 39/R del 2018 - la sentenza della Corte Costituzionale n. 70/2020 - le novità della legge c.d. "semplificazioni" in materia di distanze - la modifica all'art. 140 della L.R. 65/2014, apportata dalla L.R. 47/2021 - la nuova possibilità negli interventi di demolizione e ricostruzione, di effettuare ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti - La diversa disciplina nelle zone omogenee "A" (centri storici) - schemi grafici - Le condizioni per l'applicazione delle novità normative - criticità applicative.

### **La nuova definizione di manutenzione straordinaria**

La nuova definizione di *manutenzione straordinaria* della L.R. 65/2014, art. 135, co. 1, lett. b) introdotta dalla L.R. 47/2021 - i titoli edilizi della nuova definizione di *manutenzione straordinaria* - i cambi di destinazione d'uso ammessi in *manutenzione straordinaria* - La modifica di prospetto ammessa in *manutenzione straordinaria* - limiti e condizioni di ammissibilità - la disciplina regionale in materia di cambi di destinazione d'uso - casi specifici di cambi di destinazione d'uso ammessi in *manutenzione straordinaria* - procedure e titoli edilizi necessari - il cambio d'uso urbanisticamente e non urbanisticamente rilevante con e senza opere edilizie - 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 e di sostituzione edilizia**

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 e 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.**

**Le vetrate panoramiche vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti –** Modalità applicative – limiti e condizioni.

**La nuova disciplina dello stato legittimo degli immobili**

Introduzione della definizione dello stato legittimo nella L.R. 65/2014 - gli interventi di demolizione e ricostruzione e lo stato legittimo riferito alla volumetria complessiva o alla superficie totale con i limiti applicativi delle aree a vincolo di cui al Codice e qualora l'edificio sia interessato da interventi edilizi realizzati in assenza di titolo o in totale difformità o con variazioni essenziali - lo stato legittimo in assenza di pratica

edilizia, per opere datate realizzate in un'epoca nella quale non era obbligatorio munirsi di un titolo edilizio abilitativo, la legge e la giurisprudenza - Lo stato legittimo di immobili realizzati in epoca nella quale era obbligatorio il titolo abilitativo - Lo stato legittimo ove esista il titolo edilizio ma sia irreperibile agli atti comunali.

### **Il nuovo regime delle tolleranze costruttive**

La nuova disciplina delle tolleranze costruttive dell'art. 198 della L.R. 65/2014 - L'applicazione delle tolleranze ad altri parametri dimensionali anche in materia di distanze e di requisiti igienico-sanitari - l'introduzione degli errori materiali di rappresentazione contenuti nel progetto e gli errori materiali di progetto eventualmente corretti in cantiere - Le tolleranze costruttive relative alle irregolarità geometriche, modifiche alle finiture degli edifici, la diversa collocazione di impianti e le opere interne - Le limitazioni all'applicazione delle tolleranze costruttive negli immobili sottoposti al vincolo di cui al Codice (storico-culturale e paesaggistico) - Opere che rientrano nelle tolleranze costruttive, "c.d. "esecutive o "di cantiere" - Condizioni applicative - modalità di rappresentazione delle tolleranze - schema grafico di sintesi - Modalità di regolarizzazione delle tolleranze costruttive in sede di presentazione di nuovo intervento edilizio o attestazione di agibilità o di trasferimento immobiliare con adempimenti facoltativi ed obbligatori.

### **Le novità in materia di cambi di destinazione d'uso**

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".

### **Le modifiche al regime dell'attività edilizia libera**

Opere escluse dal concetto di nuova costruzione ed assoggettate a permesso di costruire e sottoposte al regime dell'attività edilizia libera - evoluzione verso la liberalizzazione della fattispecie di manufatti disciplinati dall'art. 134, co. 1, lett. b), della L.R. 65/2014 - la liberalizzazione di opere all'interno di strutture ricettive - modifiche al regime di liberalizzazione delle opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e alle installazioni stagionali - condizioni di ammissibilità - la liberalizzazione delle opere sotto il profilo paesaggistico - l'introduzione della variante stato finale alla CILA.

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.