



Comune di Arezzo  
c.a. ing. Paolo Frescucci  
Direttore del Servizio Pianificazione Urbanistica  
PEC: [comune.arezzo@postacert.toscana.it](mailto:comune.arezzo@postacert.toscana.it)

e p.c. Direzione Urbanistica  
SEDE

**Oggetto: Comune di Arezzo (AR) – Invio parere in merito agli interventi di “sostituzione edilizia” di cui all’art. 134 della L.R. 65/14 da ricondurre agli interventi di “ristrutturazione edilizia” ai sensi dell’art. 3 del DPR 380/2001. RISPOSTA**

Si fornisce riscontro alla Vs nota, acquisita al protocollo reg. n. 0246291 del 9/6/2021, con la quale è stato trasmesso il parere in oggetto, assunto dal Direttore del Progetto Edilizia SUAP del Comune di Arezzo, per una valutazione da parte di questo ufficio sul merito delle argomentazioni addotte.

In linea generale e senza entrare nel merito di casi specifici, la cui valutazione compete esclusivamente all’amministrazione comunale anche in relazione alle peculiarità normative proprie dello strumento urbanistico comunale, preso atto delle valutazioni contenute nelle sentenze opportunamente richiamate nel parere in merito al “*fatto che la ristrutturazione edilizia sia da riferire esclusivamente ad un edificio o parte di esso*”, si concorda sui seguenti punti:

– atteso che, nelle more dell’adeguamento della l.r. 65/2014, trova applicazione la nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all’art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001 (come modificato dal d.l. 76/2020) che prevale sulle disposizioni regionali difformi, affinché un intervento di demolizione e ricostruzione con contestuale incremento volumetrico possa essere considerato ristrutturazione edilizia ai sensi del d.p.r. 380/2001, esso non deve configurarsi né come nuova costruzione né come ristrutturazione urbanistica ai sensi della medesima normativa statale;

– nell’ambito della nuova definizione di ristrutturazione edilizia sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti comportanti incrementi di volumetria per l’adeguamento alla normativa antisismica, per l’applicazione della normativa sulla accessibilità, per l’installazione di impianti tecnologici e per l’efficientamento energetico. Come chiarito al punto 2.3 della Circolare interpretativa dell’art. 10 del d.l. 76/2020 emanata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Ministero per la Pubblica Amministrazione, la possibilità di ulteriori incrementi di volumetria



nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione e ricostruzione di edifici esistenti è limitata ai soli casi in cui gli strumenti urbanistici comunali contemplino tali incrementi per finalità di rigenerazione urbana;

– ogni intervento di demolizione e ricostruzione con contestuale incremento volumetrico qualificabile come sostituzione edilizia ai sensi della normativa regionale che non sia riconducibile ai casi sopra esposti e quindi alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 3, comma 1, lettera d) del d.p.r. 380/2001 è da considerarsi intervento di nuova costruzione ai sensi della normativa statale.

Si ritiene utile osservare che la categoria di intervento della ristrutturazione urbanistica è prevista nella legislazione regionale all'art. 134, comma 1, lettera f) come categoria distinta dalla sostituzione edilizia e che essa coincide con la ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 3, comma 1, lettera f) del d.p.r. 380/2001.

Si precisa che le considerazioni sopra espresse si limitano a fornire un contributo collaborativo alla lettura della normativa citata. Resta ferma l'autonomia dell'amministrazione comunale nell'esercizio delle proprie competenze amministrative.

Il Settore Pianificazione del Territorio resta a disposizione per eventuali chiarimenti, per i quali è possibile rivolgersi ai seguenti funzionari:

- arch. Serena Borsier, tel. 055 4389062, [serena.borsier@regione.toscana.it](mailto:serena.borsier@regione.toscana.it)

Il dirigente del Settore  
Sistema Informativo e  
Pianificazione del Territorio  
Arch. Marco Carletti

SB