



COMUNE DI AREZZO

Servizio Governo del Territorio

Classificazione: M 04 - 20220000019

Arezzo, il 24/03/2022

Provvedimento n. 758

OGGETTO: QUALIFICAZIONE TECNICO-GIURIDICA AI SENSI DEL D.P.R. N. 380/2001 DELL'INTERVENTO DI SOSTITUZIONE EDILIZIA DI CUI ALLA L.R. N. 65/2014.

Il Direttore

Premesso che Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380: *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* all'art. 3, comma 1 lett. d), come modificato dall'art. 10, comma 1, lett. b) della L. n. 120/2020, definisce l'intervento di ristrutturazione edilizia come: *"gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'istallazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del [Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#), nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria;*



COMUNE DI AREZZO

Ricordato che per costante giurisprudenza la ristrutturazione edilizia debba essere riferita esclusivamente ad un edificio o parte di esso, come espresso nelle sentenze di seguito richiamate:

1) *Un edificio si può definire esistente in quanto “...esista un organismo edilizio, seppur non necessariamente abitato o abitabile, connotato nelle sue caratteristiche essenziali, dotato di mura perimetrali, strutture orizzontali e copertura in stato di conservazione tale da consentire la sua fedele ricostruzione...” (C.d.S., sez. V, 10/2/2004, n. 475)*

2) *La ristrutturazione edilizia comprende anche la demolizione seguita dalla ricostruzione del manufatto, purché la riedificazione assicuri la piena conformità di sagome e di volume tra il vecchio e il nuovo manufatto (T.A.R. Sicilia, sentenza 11114/2010)*

3) *I lavori di demolizione e ricostruzione di un edificio fatiscente non rientrano nell'attività di straordinaria manutenzione, risanamento, restauro conservativo, bensì in quella di ristrutturazione (T.A.R. Calabria, sentenza 2015/2010)*

4) *Un intervento di demolizione e ricostruzione di un bene immobile preesistente, con riduzione del volume e modifica del prospetto, non influente sulla sagoma dell'edificio ma frutto soltanto di una diversa progettazione degli interni, rientra nel concetto di ristrutturazione edilizia definito dall'art. 3, comma 1 del Testo Unico Edilizia, d.P.R. 380/2001 (T.A.R. Piemonte, sentenza 1451/2004)*

5) *La utilizzazione, a favore dell'unico edificio ricostruito, delle volumetrie espresse da altri edifici anch'essi demoliti è concetto totalmente estraneo alla definizione della ristrutturazione. E' un dato di fatto che tre degli edifici demoliti in virtù del permesso si costruire n. 3340/2008 non sono stati ricostruiti. L'art. 3, comma 1, lett. d), d.P.R. n. 380 del 2001, nel definire gli "interventi di ristrutturazione edilizia" non prescinde, né potrebbe, dalla necessità che -venga Conservato l'immobile preesistente del quale - a prescindere dalla identità di sagoma - deve essere comunque garantito il recupero ... omissis ... La ristrutturazione, per definizione (e salvo specifiche eccezioni non estensibili oltre i casi espressamente previsti), non può mai prescindere dalla finalità di recupero del singolo immobile che ne costituisce l'oggetto, giammai può legittimare interventi come quelli oggetto di odierno scrutinio che comportano la demolizione pura e semplice di edifici preesistenti non ricostruiti nella loro fisica esistenza.*

e ancora: Di qui la necessità di un'interpretazione della definizione dell'intervento di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, che sia aderente alla (e non tradisca la) finalità di conservazione del patrimonio edilizio esistente, finalità che contraddistingue tali interventi rispetto a quelli di "nuova costruzione" di cui alla successiva lettera e), e non si presti, come detto, all'elusione degli standard urbanistici vigenti al momento della riedificazione applicabili in caso di nuova costruzione. (Corte di Cassazione : Penale Sent. Sez. 3 Num. 23010 Anno 2020)



COMUNE DI AREZZO

Richiamato l'Intesa, ai sensi dell'art. 8 comma 6 della Legge n. 131/2003, della **Conferenza Unificata tra il Governo, le Regioni e i Comuni** siglata in data 20/10/2016, concernente l'adozione del Regolamento edilizio-tipo di cui all'art. 4, comma 1 sexies del D.P.R.n. 380/2001 che nel *Quadro delle definizioni uniformi*, definisce l'Edificio come: *"Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata e infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla sofferenza di esigenze perduranti nel tempo"*

Richiamato altresì la Circolare ministeriale congiunta M.I.T. e M.P.A. esplicativa della nuova definizione di ristrutturazione edilizia di cui al DPR n. 380/2001 come modificata dalla L. n.120/2020 con cui viene precisato che l'aumento di volume in caso di demolizione e contestuale ricostruzione è ammesso solo nei casi riconducibili a *innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico.*

Ritenuto che al fine di qualificare un intervento quale "Ristrutturazione edilizia" ai sensi dell'art. 3 c. 1 lett. d) del DPR n. 380/2001 occorre innanzitutto escludere che non si tratti di intervento qualificabile quale nuova edificazione, ex art. 3 c. 1 lett. e) del DPR n. 380/2001, che recita: *"la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6),"* ovvero che non si tratti di intervento qualificabile quale ristrutturazione urbanistica, ex art. 3 c. 1 lett. f) del medesimo DPR n. 380/2001, che recita: *"quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale"*.

Ricordato la Legge Regionale n. 65/2014 che all'art. 134 qualifica gli interventi di "Sostituzione edilizia" e di "Ristrutturazione edilizia ricostruttiva" *come interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti* se pur con specifiche differenziazioni;

Ritenuto quindi, per quanto sopra espresso e richiamato, fornire per le singole fattispecie di trasformazioni edilizie di seguito indicate, le necessarie precisazioni in ordine alla corrispondente qualificazione tecnico-giuridica ai sensi del DPR n. 380/2001, come segue:

a) Il caso di intervento di demolizione di una o più pertinenze di una unità immobiliare e la costruzione di un edificio dotato di autonomia funzionale è da ricondurre a intervento di sostituzione edilizia come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e a intervento di ristrutturazione urbanistica, ex art. 3 c. 1 lett. f) del DPR n. 380/2001 in quanto determina modifica dell'esistente tessuto urbanistico edilizio, in funzione della realizzazione di un



COMUNE DI AREZZO

edificio *ex novo* e relativo *lotto* in luogo di una o più pertinenze, che in quanto tali non sono riconducibili alla accezione di edificio;

b) Il caso di intervento di demolizione di più manufatti edilizi, comunque riconducibili all'accezione di edifici, e la ricostruzione in un unico edificio dotato di autonomia, è da ricondurre a intervento di sostituzione edilizia come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e a nuova edificazione ex art. 3 c. 1 lett. E1 del DPR n. 380/2001 in quanto si determina la fattispecie riconducibile alla realizzazione di un edificio in luogo di più edifici;

c) Il caso di intervento demolizione di un manufatto edilizio, comunque riconducibile all'accezione di edificio, e la ricostruzione in un unico edificio dotato di autonomia, è da ricondurre a intervento di ristrutturazione ricostruttiva come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e di ristrutturazione edilizia ex art. 3. comma 1 lett. d) del DPR n. 380/2001 in quanto si determina la fattispecie riconducibile alla realizzazione di un edificio in luogo di un solo altro edificio;

d) Il caso di intervento di demolizione di uno o più pertinenze, e la ricostruzione in aggiunta all'edificio principale dotato di autonomia funzionale è da ricondurre a intervento di ristrutturazione ricostruttiva come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e a intervento di ristrutturazione ex art. 3. comma 1 lett. d) del DPR n. 380/2001 in quanto si determina, attraverso un insieme sistematico di opere, la fattispecie riconducibile alla realizzazione di un edificio in luogo di un altro edificio;

e) Il caso di intervento di demolizione e ricostruzione che prevede un aumento del volume in ricostruzione, che determina un'eccedenza rispetto a quello necessario per *l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico*, è da ricondurre a intervento di sostituzione edilizia come definita dall'art. 134 della L.R. n. 65/2014 e a nuova edificazione, ex art. 3 c. 1 lett. e1 del DPR n. 380/2001, in quanto escluso dall'intervento di ristrutturazione edilizia ex art. 3. comma 1 lett. d) del DPR n. 380/2001, per espressa previsione normativa.

Tutto ciò premesso, e ritenuta la propria competenza in materia, ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs.n.267 del 8.08.2000, nonché dell'art. 77 dello statuto del Comune di Arezzo e il Decreto Sindacale n. Sindacale n. 110 del 15/10/2021 con cui è stato conferito al sottoscritto l'incarico dirigenziale del Servizio Governo del Territorio;

DETERMINA

-di approvare il contenuto delle precisazioni, così come dettagliate in premessa, in ordine alla qualificazione tecnico giuridica ai sensi del D.P.R. n. 380/2001 degli interventi di Sostituzione Edilizia e di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva di cui all'art. 134 della L.R. n. 65/2014;



COMUNE DI AREZZO

-di dare atto che le eventuali equiparazioni/assimilazioni tra le qualificazioni tecnico-giuridiche degli interventi edilizi contenute nel DPR n. 380/2001 e quelle contenute nella L.R. Toscana n. 65/2014 non possono esser effettuate a priori e in modo generalizzato in quanto è necessario verificare i presupposti per ogni specifico singolo intervento edilizio proposto, in relazione alle precisazioni sopra fornite, con particolare attenzione alla casistica specificata al punto e) di cui in premessa;

-di dare conseguentemente atto che tale equiparazione/assimilazione non può che esser compiuta dal richiedente l'accesso al beneficio fiscale, ovvero da tecnico professionista abilitato e incaricato dal medesimo, mediante asseverazione a termini di legge, che riconduca ogni singolo intervento ad una delle casistiche sopra descritte.

Si dà atto che un esemplare del presente provvedimento è conservato nella raccolta degli atti ufficiali del Comune previa pubblicazione all'Albo Pretorio.

**IL Direttore
Dr. Ing. Paolo Frescucci**

Ai sensi dell'art. 3 – comma 4 – della L. 7 agosto 1990 n. 241, si informa che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale al TAR della Toscana, o in alternativa ricorso straordinario al presidente della Repubblica, rispettivamente nel termine di 60 e 120 giorni dalla data di notifica.

Il presente atto è rilasciato in n. 3 esemplari così assegnati:

- 1) Ufficio Edilizia
- 2) Servizio Governo del Territorio
- 3) Segreteria Generale



COMUNE DI AREZZO

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del D. Lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.