

Prot. 321414
del 15 maggio 2012

OGGETTO: Applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge regionale 8 ottobre 2009, n. 22.

Il Dirigente dello Sportello Unico per l'Edilizia **del Comune** fa presente che dopo il 1950 "in ambiti che, ancorché localizzati all'interno del perimetro delle zone omogenee A (Centro Storico) – tra l'altro nella fattispecie in zona sottoposta al vincolo paesaggistico (vincolo "sponda sinistra **del Fiume** - D.M. 16.01.1954)" sono stati realizzati degli edifici "sulla base di un piano di lottizzazione o altra tipologia di strumento urbanistico attuativo" oppure "ricompresi in complessi residenziali costituiti da numerosi fabbricati aventi caratteristiche tipologiche e strutturali similari".

Rileva che all'interno di tali complessi residenziali risultano realizzati edifici "aventi, tra loro, caratteristiche tipologiche e formali omogenee, tanto che potrebbe affermarsi che l'intero complesso, nel suo insieme, possa presentare delle caratteristiche 'architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico' del Centro Storico".

Chiede quindi, in ordine all'applicazione dell'art. 2, comma 3, della legge regionale n. 22/2009, come modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2010, n. 19, "quale sia il limite dell'ambito di analisi (contesto storico ed architettonico) cui riferire la verifica circa la coerenza dell'edificio con le caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali, cioè se lo stesso debba essere limitato al perimetro dello strumento attuativo (o complesso residenziale di riferimento) ed al suo immediato intorno ovvero se lo stesso debba essere esteso al più ampio contesto della zona omogenea A (Centro Storico)" e se, conseguentemente, nella ricostruzione "il rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche debba essere riferito all'intorno diretto dell'edificio (lottizzazione, altro strumento attuativo o complesso residenziale) ovvero ad una più ampia porzione della zona omogenea A, ovvero ancora essere anch'esso riferito all'intero ambito del centro storico".

Ciò premesso, sulla questione si osserva quanto segue.

L'art. 2 della legge regionale n. 22/2009, come integralmente modificato dall'art. 3 della legge regionale n. 19/2010, al comma 3 stabilisce che "le disposizioni di cui al comma 1", cioè la possibilità di demolire anche integralmente e di ricostruire edifici residenziali con eventuale ampliamento della volumetria esistente da demolire, si applicano anche agli edifici residenziali, realizzati successivamente al 1° gennaio 1950, ubicati nelle zone territoriali omogenee A che presentino "caratteristiche architettoniche, storiche, paesaggistiche ed ambientali non coerenti con il contesto storico e architettonico in cui si inseriscono" aggiungendo, nel suo ultimo periodo, che tale intervento è altresì consentito "nel rispetto del tipo edilizio e delle caratteristiche storiche ed architettoniche degli altri edifici della zona".

Gli interventi di demolizione e ricostruzione disciplinati dall'art. 2, comma 3, della legge regionale n. 22/09 si riferiscono, come quelli di cui al comma 1 dello stesso articolo che la norma richiama, a singoli edifici e non a complessi di edifici o interi quartieri che possano essere considerati non coerenti con il contesto storico e architettonico della zona omogenea A di cui fanno parte (in tal caso si potrebbe pensare che probabilmente la delimitazione della zona omogenea A da parte dello strumento urbanistico generale del Comune non sia stata del tutto corretta).

Dal tenore letterale del predetto art. 2, comma 3, si desume poi, a parere dello scrivente, che per accertare se edifici ubicati in una zona omogenea A possano essere abbattuti e ricostruiti ai sensi

dello stesso, occorre fare riferimento non sempre e comunque all'intera zona omogenea, ma al "contesto storico e architettonico in cui si inseriscono" che in certi casi potrebbe corrispondere solo ad una parte della zona stessa, come avviene ad esempio nel caso, prospettato nel quesito, di complessi edilizi che pur omogenei dal punto di vista architettonico sono disomogenei rispetto alla zona territoriale di cui fanno parte.

Alla luce di quanto sopra risulta, per quanto concerne i quesiti posti dal Dirigente dello Sportello Unico per l'edilizia **del Comune**, che per un intero complesso residenziale o per un intero quartiere che abbiano caratteristiche storiche e architettoniche non omogenee con quelle della zona omogenea A in cui sono stati inclusi non può essere applicato il disposto dell'art. 2, comma 3, della L.R. n. 22/2009 e ss.mm.ii.

Per un edificio che si trova in un complesso residenziale che è ubicato entro il perimetro della zona A e che è architettonicamente omogeneo pur presentando caratteristiche tipologiche e formali diverse da questa, la non coerenza con il contesto in cui si inserisce va fatta in riferimento alle caratteristiche storiche e architettoniche del complesso residenziale di cui fa parte e non in riferimento a quelle della intera zona omogenea.