

Centri storici: il punto sulla tutela

30 Aprile 2014

Fatti salvi i vincoli storico-artistici e archeologici che possono gravare su singoli immobili, il centro storico può essere oggetto nel suo complesso di un vincolo paesaggistico posto con provvedimento della Regione competente o del Ministero dei beni culturali (art. 136, comma 1, lettera c) del D.lgs. 42/2004 "Codice di beni culturali e del paesaggio").

Di conseguenza, qualora il centro storico sia gravato da un vincolo paesaggistico, gli interventi sugli immobili in esso ubicati dovranno essere preceduti, oltre che dal titolo abilitativo edilizio, anche dall'autorizzazione paesaggistica prevista dall'art. 146 del Codice.

Di recente i giudici amministrativi sono intervenuti per chiarire alcuni aspetti della tutela dei centri storici e in particolare il Consiglio di Stato (sez. VI, 24 febbraio 2014, n. 855) ha specificato che:

- i centri storici non rientrano tra le aree tutelate per legge dal punto di vista paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice in virtù dell'espressa esclusione delle zone qualificate dai piani urbanistici comunali come A (centro storici) e B (aree totalmente o parzialmente edificate) ai sensi del DM 1444/1968;
 - i centri storici, quindi, in assenza di un vincolo specifico posto ai sensi dell'art. 136 del Codice, non sono soggetti alle disposizioni della Parte III del Codice e allo specifico procedimento autorizzatorio degli interventi edilizi dell'art. 146 e in generale non deve essere coinvolta l'autorità preposta alla tutela del vincolo paesaggistico;
 - è illegittimo il provvedimento di rigetto di una domanda di accertamento di conformità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia", reso sulla base di un parere negativo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici privo in realtà di carattere vincolante per l'ente locale poiché l'intervento da sanare riguardava un immobile ubicato in un centro storico non soggetto a vincolo paesaggistico, né gravato da vincolo storico-artistico o archeologico.
- Per contro, il TAR Emilia Romagna (Bologna, sez. I, 9 aprile 2014, n. 381) ha ricordato l'orientamento giurisprudenziale che, sotto il profilo strettamente urbanistico, ammette la possibilità per il piano regolatore comunale di imporre vincoli conservativi da osservare in zone o su singoli immobili che presentino carattere storico, ambientale e paesistico, nel rispetto di eventuali vincoli storico-artistici o paesaggistici già esistenti.

Questi vincoli di tutela imposti dal piano urbanistico generale, qualora riguardino singoli manufatti, sono legittimi però solo se supportati da "esigenze urbanistiche evidenziate dal carattere qualificante che l'immobile assume nel contesto dell'assetto territoriale".

In allegato le sentenze del Consiglio di Stato, sez. VI, 24 febbraio 2014, n. 855 e del TAR Emilia Romagna, Bologna, sez. I, 9 aprile 2014, n. 381

[16009-Allegato 2.pdf](#)[Apri](#)

[16009-Allegato 1.pdf](#)[Apri](#)