

**DETERMINAZIONE DELLE ZONE A E B
AI SENSI DELL'ART. 2 DEL DM 2/4/68 N° 1444,
IN RIFERIMENTO AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI GORLAGO,
APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N° 43 DEL 20/10/2012.**

Premessa

L'art. 1 commi da 219 a 224 della Legge 160 del 2019 (Legge di Bilancio 2020) ha previsto misure incentivanti per gli interventi finalizzati al recupero o restauro delle facciate di edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 2/4/68.

L'art. 2 del DM 1444/68 definisce le zone A come *“le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi”*; definisce le zone B come *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”*

La circolare 2E del 14 febbraio 2020 dell'Agenzia delle Entrate, in riferimento a ciò ha precisato¹ che gli edifici debbono essere *“ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali”*

Il Piano di Governo del Territorio di Gorlago, in attuazione della legge regionale 12/2005 non ha definito la corrispondenza tra le parti in cui la sua disciplina articola il territorio comunale e le zone previste dal DM 1444/68, ad eccezione delle zone A per le quali all'art. 10,12 stabilisce la corrispondenza con il nucleo di antica formazione di Gorlago,

Elementi interpretativi

ZONE A:

L'art. 10.2 del Piano delle Regole individua il nucleo antico *“in riferimento sia alla Prima Levata IGM in scala 1:25.000 del 1888 che alle Schede di rilevamento”*. L'art. 10.3 stabilisce la sua specifica descrizione nel quaderno QR2, contenente le schede di tutti gli edifici di interesse storico, e la sua rappresentazione nella tavola R2. La tavola R2 si articola in due sottoelaborati, la R2a e la R2b, con la medesima disciplina normativa.

La zona A, per la quale l'art. 10,12 stabilisce la corrispondenza con il nucleo di antica formazione, è di conseguenza da intendersi riferita sia al nucleo principale che ai beni sparsi censiti dal Piano delle Regole e da esso disciplinati analogamente al nucleo principale (ambito RESI).

¹ V. pag. 7

ZONE B: Riferimenti alle zone assimilate in base alla normativa regionale

In relazione a quanto precisato dalla citata circolare, si ritiene che, non avendo il PGT di Gorlago precisato le zone B di cui al DM 1444/68, per la loro definizione sia ammesso il riferimento a quelle ad esse assimilate in base alla normativa regionale.

La legge regionale 12/05 stabilisce all'art. 10 comma 1 che *“Il piano delle regole: a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento”*.

Il *tessuto urbano consolidato* riguarda perciò per la lr 12/05 le medesime aree che il DM 1444/68 individua come zone B, ed è pertanto a queste assimilabile, beninteso per ciò che riguarda le aree residenziali che non sono zona A.

Il Piano delle Regole del Comune di Gorlago, all'art. 8.2, definisce i Territori urbanizzati come corrispondenti al tessuto urbano consolidato di cui all'art. 10.1 della lr 12/05 e li articola in *Nucleo di antica formazione, Tessuto urbano da consolidare, Tessuto della produzione*.

Ne consegue che la definizione regionale di *“tessuto urbano consolidato”*, per la sola parte assimilabile alle zone B, concerne nel PGT di Gorlago le aree residenziali non appartenenti al *Nucleo di antica formazione* e quindi riferite al *Tessuto urbano da consolidare*, il quale si articola negli ambiti RES da 2 a 6.

ZONE B: Definizione delle zone totalmente edificate

Poiché il DM 1444/68 definisce le zone B come *“ le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A)”,* e, solo successivamente, chiarisce cosa debba intendersi per parti del territorio *parzialmente edificate*, dettando per loro specifici parametri di riferimento, essi sono da considerare solo per queste ultime, mentre la definizione di *parti del territorio totalmente edificate* deve riferirsi a quelle zone che già hanno completato, in base alle regole in essere, la propria edificabilità, prescindendo perciò dalla valutazione quantitativa enunciata nello sviluppo successivo della disposizione.

Appare evidente che l'essere totalmente edificate va considerato in senso ampio, cioè nella valenza di sostanziale esaurimento del processo di urbanizzazione. A tal fine non si ritiene rilevino eventuali modesti sottodimensionamenti o piccole porzioni residue rimaste sostanzialmente inedificate.

Questa lettura porta perciò a ritenere coerentemente assimilabili alle zone B tutti gli ambiti denominati *“RES”* nel PGT di Gorlago, ad eccezione dell'ambito RES I in quanto appartenente alla zona A.

ZONE B: Valutazione quantitativa degli ambiti residenziali

Prudenzialmente si propone comunque anche una valutazione di quantità degli ambiti da RES2 a RES6 basata sui parametri che il DM individua per determinare le parti di territorio *parzialmente edificate*.

A tal fine nel DM si precisa che: *“si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq”*.

Per tale valutazione occorre precisare due parametri:

VOLUME

Esso è da misurarsi con sviluppo geometrico semplice e non con le complesse modalità che, sia le norme nazionali e regionali che la disciplina locale, oggi impiegano per articolare e promuovere sia migliori tipologie edilizie che maggiori prestazioni dei fabbricati (ad es. quella energetica).

Ne consegue che per volume deve intendersi l'intero ingombro dei corpi di fabbrica, tetti e pertinenze compresi.

Per la determinazione del volume si sono perciò estratti i dati volumetrici risultanti dal DBase topografico comunale e, poiché esso considera il volume all'imposta di gronda, si è stimato per ogni fabbricato un volume di copertura media pari ad 1,5 metri.

SUPERFICIE TERRITORIALE

La superficie territoriale è considerata la superficie dell'intervento urbanizzativo al lordo di tutte le aree che dovranno essere impiegate per l'urbanizzazione.

Tuttavia, gli ambiti RES, essendo già completamente urbanizzati a meno di minimi completamenti correlati alla residua minore edificabilità, sono correttamente definiti dal Piano delle Regole escludendo dal loro perimetro, e perciò dalla ST, le urbanizzazioni già completate.

La misurazione, in base ai parametri come sopra definiti, è esposta nella seguente tabella:

AMBITI	Superficie fondiaria Sf/ territoriale St	Superficie coperta	Sc/Sf	Volume	Altezza media copertura	Volume copertura	Volume con copertura	V/St
	mq	mq	%	mc	ml	mc	mc	mc/mq
RES.2	194.339	43.742	22,5%	275.965	1,5	65.613	341.578	1,76
RES.3	133.108	27.186	20,4%	160.954	1,5	40.779	201.733	1,52
RES.4	92.687	22.398	24,2%	151.591	1,5	33.597	185.188	2,00
RES.5	100.793	22.887	22,7%	157.806	1,5	34.330	192.137	1,91
RES.6.1	32.851	6.631	20,2%	40.638	1,5	9.947	50.585	1,54
RES.6.2	16.878	3.610	21,4%	21.831	1,5	5.416	27.247	1,61
	570.657	126.455	21,9%	808.786	1,5	189.682	998.468	1,75

Si evidenzia come tutti gli ambiti RES soddisfano sia il requisito di Sc/Sf, in quanto superiori ad 1/8, che quello di V/St, in quanto superiori ad 1,5.

Conclusione

La zone A, di cui al DM 1444/68, corrispondono, in base alle norme di piano, al nucleo di antica formazione RES1 ed ai nuclei e/o fabbricati isolati individuati nelle tavole R2a e R2b.

Le zone B, di cui al DM 1444/68, come concordemente emergente dai diversi elementi interpretativi, corrispondono agli ambiti RES2, RES3, RES4, RES5 e RES6.

Il tutto come rappresentato nelle tre allegate tavole grafiche.

Bergamo, 13 marzo 2020

Arch. Filippo Simonetti

