

COMUNE DI FELINO



APPLICAZIONE L.167/2019 (BONUS FACCIATE)

Dicembre 2020



Premessa

L' Agenzia delle Entrate ha elencato nella Circolare n.2 del 2020 gli interventi ammessi al beneficio cosiddetto "Bonus facciate", in riferimento alla legge di bilancio 2020 (n. 160 del 27 dicembre 2019) che ha introdotto la detrazione d'imposta pari al 90% delle spese sostenute per tutti gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

La suddetta Circolare, specifica che gli edifici oggetto di intervento debbano essere *"ubicati nelle zone A e B di cui al citato DM n. 1444 del 1968, 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti."*

L'art.2 del citato DM 1444/68 articola le seguenti "zone omogenee":

- *"A) 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;*
- *B) 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;*
- *C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);*
- *D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*
- *E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);*
- *F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale."*

La Regione Emilia Romagna ha fornito specifiche indicazioni (PG/2020/0204782 del 9.03.2020 avente ad oggetto "Art. 1, comma 219, della L. 27 dicembre 2019, n. 160 – Agevolazione fiscale denominata "Bonus facciate" – Indicazioni ai Comuni in merito all'individuazione degli immobili assoggettabili") utili a indirizzare i Comuni ad assumere comportamenti omogenei quanto alla individuazione delle zone A e B e degli edifici soggetti allo sgravio, in relazione alla diverse generazioni di piani che si sono susseguiti nella Regione dalla sua istituzione ad oggi.

In particolare la Regione precisa che *<<.....si deve ritenere che, al di là delle denominazioni attribuite dagli strumenti urbanistici alle aree facenti parte del tessuto urbanizzato, gli edifici interessati dal 'bonus facciate' siano*

quelli rientranti nelle aree territoriali comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968.

A tal fine è opportuno ricordare che il DM 1444/68, all'art. 2 definisce le zone territoriali omogenee distinguendo le zone urbane per grado di urbanizzazione. Le zone "A" per agglomerati urbani a carattere storico e di pregio, insieme alle zone "B" comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate che, a prescindere dalle destinazioni e denominazioni d'uso presenti, **sono caratterizzate da precisi limiti minimi di superficie coperta e densità che costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato "consolidato"**.

In sintesi si ritiene che i Comuni al fine di individuare gli edifici rientranti nelle aree comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968 e quindi, in base alla circolare della Ag. Delle Entrate n. 2/Edel 14/02/2020 assoggettabili alla agevolazione denominata "bonus facciate", debbano individuare **dalla propria strumentazione urbanistica quelle aree che, al di là delle specifiche ulteriori denominazioni assunte in attuazione delle normative regionali siano riconducibili alle classificazioni sopra dettagliate, eventualmente verificando che, in presenza di basse densità dei tessuti urbani, le stesse raggiungano i limiti minimi di densità previsti dal DM n. 1444 del 1968.**

Sviluppo pianificazione Urbanistica

Il Comune di Felino si è dotato di Regolamento Edilizio e Piano di Fabbricazione per il Capoluogo con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 12/7/1958 approvata dalla G.P.A. nella seduta del 20/02/1959 n. 21576 e dal Decreto Interministeriale 27/07/1965 n. 1745/2929.

Dopo l'entrata in vigore del decreto interministeriale n. 1444 del 02/04/1968 il Comune di Felino con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 10/06/1969 e Deliberazione di Giunta Provinciale n. 17989 del 30/06/1969 ha approvato una variante al piano di fabbricazione vigente che adegua tutto il territorio comunale alle modifiche e integrazioni della nuova legge urbanistica n. 765 del 06/08/1967, dei decreti ministeriali 1° settembre 1967, 2 e 10 aprile 1968 integranti la legge urbanistica del 17/08/1942 n. 1150;

Successivamente con Deliberazione di CC n. 71 del 20/10/1972 il Comune ha approvato il Piano di Fabbricazione ad oggetto "Nuovo piano di fabbricazione e regolamento edilizio" che ulteriormente prevede <<[...]
l'adeguamento di tutto il territorio comunale alle modifiche ed integrazioni previste dalla nuova legge urbanistica del 6 agosto 1967 n. 765 ed i decreti interministeriali 1° settembre 1967 (G.U. 27/9/1967 n. 242) del 2 e 10 Aprile 1968 integranti la legge urbanistica del 17 agosto 1942 n. 1150>> e contestualmente abroga la precedente deliberazione n. 35 /1969 richiamata;

Successivamente, il Comune di Felino ha variato lo strumento urbanistico dotandosi di Piano Regolatore Generale la cui ultima variante generale è stata approvata con atto di G. P. n. 5 del 08/01/1998.

Tale variante generale è stata elaborata secondo i criteri definiti dalla LR 47/1978 *“Tutela ed uso del territorio”* che definisce le zone urbanistiche con modalità diverse rispetto al DM n. 1444/1968 richiamato dalla Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020).

Nello specifico, l’art.13 della LR. 47/1978 (riferimento originario per l’articolazione delle zone omogenee del PRG vigente), definisce:

- *“ZONA A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico - edilizi che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale oppure da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi per tali caratteristiche parte integrante degli agglomerati stessi;*
- *ZONA B) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A e a prevalente destinazione residenziale o turistico residenziale;*
- *ZONA C) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti residenziali o turistico - residenziali;*
- *ZONA D) le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica;*
- *ZONA E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;*
- *ZONA F) le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale;*
- *ZONA G) le parti del territorio di cui al punto 5) del presente articolo (aree necessarie ad assicurare agli insediamenti la dotazione minima e inderogabile di servizi, di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi).”*

La corrispondenza tra le zone omogenee riferite alla previgente legislazione regionale e quelle del citato DM, può essere sintetizzata come segue:

Zona Omogenea LR.47/1978		Z.O. DM 1444/1968
Zona A		Zona A
Zona B	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale, <i>“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”</i>	Zona B
	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale, <i>“che non raggiungono i limiti di superficie e di densità”</i> delle zone B del DM.	Zona C
Zona C		Zona C

Zona D	Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica, <i>“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”</i>	Zona B
	Le parti del territorio da destinare a nuovi insediamenti, a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica.	Zona D
Zona E		Zona E
Zona F		Zona F
Zona G	Servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, esistenti e inseriti in tessuti a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale, che raggiungono i limiti di superficie e di densità” delle zone B del DM.	Zona B
	Servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di nuova previsione (o esistenti e inseriti in tessuti a prevalente destinazione residenziale o turistico-residenziale, che NON raggiungono i limiti di superficie e di densità” delle zone B del DM).	Zona C
	Servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, esistenti e inseriti in tessuti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica, che raggiungono i limiti di superficie e di densità delle zone B del DM.	Zona B
	Servizi, spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi, di nuova previsione a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica	Zona D

Attraverso una attenta disamina degli strumenti urbanistici approvati dopo l'entrata in vigore del Decreto Ministeriale e dalla comparazione con l'attuale zonizzazione del PRG vigente, emerge che per il Comune di Felino non sono individuate zone direttamente corrispondenti alle Zone A e B del DM, bensì zone ad esse assimilabili in quanto, seppure conformi ai dettami del Decreto di cui sopra, risultano avere denominazioni da esso differenti.

Nello specifico:

- il PRG vigente non prevede una specifica zonizzazione per le zone A, ma attraverso specifico censimento ha individuato l'insieme dei fabbricati di interesse storico testimoniale collocati in prossimità ed

- all'interno dei nuclei urbani consolidati;
- il PRG vigente non prevede una unitaria definizione delle zone "B" del DM 1444 ma classifica in diverse sottozone il patrimonio edilizio esistente;
 - le diverse sottozone sono caratterizzate da indici di densità diversi e da una diversa modalità di applicazione degli stessi, con riferimento alle superfici territoriale o fondiaria, in relazione alle caratteristiche specifiche degli ambiti di appartenenza;
 - per l'applicazione del bonus facciate è necessario procedere alla assimilazione delle zone omogenee del PRG alle zone A e B del DM provvedendo in diversi casi altresì alla verifica degli indici di densità territoriale edilizia e del rapporto di copertura;
 - la verifica degli indici di densità territoriale e del rapporto di copertura deve essere effettuata tenuto conto anche *"degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive che ne fanno parte"*;
 - relativamente ai fabbricati esistenti alla entrata in vigore del DM 1444/1968 la verifica degli indici di densità edilizia e del rapporto di copertura è effettuata tenuto conto della variante al piano di fabbricazione approvato con Delibera n. 35 del 10/06/1969 e senza tenere conto delle strade esistenti se ed in quanto non realizzate contestualmente alla realizzazione dell'edificio.

Al fine di fornire una precisa individuazione di questa assimilazione, così come precisato dalla Circolare della Regione Emilia Romagna, è stata elaborata la tabella comparativa in calce alla presente relazione con la quale il richiedente può individuare la zona di appartenenza del proprio edificio.

Utilizzando la Tavola del Piano di Fabbricazione del 1969 e la sopra citata tabella comparativa il richiedente può condurre la verifica dei parametri di superficie coperta e densità di cui al DM n. 1444/1968.

Allegata Tabella comparativa

ZONE PRG VIGENTE (1998)	decreto interministeriale n. 1444 del 02/04/1968 (DM)		ZONE PIANO DI FABBRICAZIONE 1969 (tavola messa a disposizione)	SOVRAPPOSIZIONE <small>TRA LE ZONE PRG E ZONE PDF 1969 PER VERIFICA DELLA EFFETTIVA CORRISPONDENZA ALLA DEFINIZIONE DM 1444/1968</small>	
	ZONA A	ZONA B			
FABBRICATI DI VALORE STORICO-AMBIENTALE E TESTIMONIALE regolamentati dalla catalogazione A.3.1	ASSIMILATA				
B5 ZONE A VERDE PRIVATO SOGGETTE A VINCOLO 1089/1989	ASSIMILATA				
B0 ZONE RESIDENZIALI TOTALMENTE EDIFICATE		ASSIMILATA (in quanto il PRG le inserisce nelle Zone "B" ma con denominazione diversa dal quella del DM (B0). Tali zone sono <u>conformi</u> in quanto gli indici sono rispondenti alla definizione del DM)			
B1 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO INTENSIVO		ASSIMILATA (in quanto il PRG le inserisce nelle Zone "B" ma con denominazione diversa dal quella del DM (B1). Tali zone sono <u>conformi</u> in quanto gli indici sono rispondenti alla definizione del DM)			
B2 ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO ESTENSIVO		ASSIMILATA MA OGGETTO DI VERIFICA	NUCLEO ANTICO ZONA DI COMPLETAMENTO ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO ZONE DI ESPANSIONE / altre zone	*Sf	*St
D1 ZONE TERZIARIO-COMMERCIALI DI COMPLETAMENTO		ASSIMILATA (il PRG le inserisce nelle Zone "D". Tali zone sono <u>conformi</u> al DM per le parti esistenti individuate nella planimetria del Piano di Fabbricazione 1969)			
D3 ZONE DI COMPLETAMENTO		ASSIMILATA MA OGGETTO DI VERIFICA	NUCLEO ANTICO ZONA DI COMPLETAMENTO ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO ZONE DI ESPANSIONE / altre zone	*Sf	*St
D5 ZONE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI AGRO-ALIMENTARI DI COMPLETAMENTO		ASSIMILATA (il PRG le inserisce nelle Zone "D". Tali zone sono <u>conformi</u> al DM per le parti esistenti individuate nella planimetria del Piano di Fabbricazione 1969)			

*Sf	se edificio è esistente alla data di approvazione del Piano di Fabbricazione del 1969 e ricade in zona "nuclei antichi" o "zone industriali di completamento" come identificate nella tavola del Piano medesimo, occorre effettuare la verifica che la zona rispetti gli indici del DM 1444/1968 prendendo a riferimento la <u>superficie fondiaria</u> del singolo lotto che può coincidere con la particella catastale (anzichè la Superficie Territoriale) senza tenere conto delle strade esistenti se ed in quanto non realizzate contestualmente alla realizzazione dell'edificio.
*St	se edificio ricade in zona diversa da quella sopra citata, in particolare in zona di espansione come identificate nel Piano di Fabbricazione del 1969 occorre effettuare la verifica che la zona rispetti gli indici del DM 1444/1968 prendendo a riferimento a <u>superficie territoriale</u> corrispondente all'ambito che ha dato origine all'edificio (piani di lottizzazione, piani particolareggiati, etc etc)