

COMUNE DI LAMA MOCOGNO
Provincia di Modena

ATTI DELLA GIUNTA COMUNALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE

DELIBERA N. 114

L'anno duemilaventi addì **quindici** del mese di **Dicembre** alle ore 18:30 in modalità videoconferenza ai sensi dell'art. 73, comma 1, del D.L. 17 marzo 2020 n. 18 "Misure di potenziamento del servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per le famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19" e dell'art. 4, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento della Giunta Comunale, si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano collegati in audio e video i Signori:

PASINI GIOVANNI BATTISTA

SINDACO

Presente

CANOVI FABIO

VICESINDACO

Presente

BENASSI STEFANIA

ASSESSORE

Presente

Assiste il Segretario CARLETTA DOTT.SSA ESTHER MELANIA collegato in audio e video.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti, pone in trattazione il seguente

OGGETTO

INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI ESISTENTI PREVISTI DALL'ART. 1, COMMI DAL 219 AL 224 DELLA LEGGE 27/12/2019 N. 160 (LEGGE DI BILANCIO 2020). CORRISPONDENZA TRA LE DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI, AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- l'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 dispone: "Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento";
- nel documento informativo denominato "Bonus facciate" prodotto dall'Agenzia dell'Entrate, in particolare la Circolare n. 2/E del 14/2/2020, è riportato: "Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti ...";

RILEVATO che:

- la suddetta circolare fissa un principio di assimilazione tra le zone definite dal D.M. 1444/68, decreto risalente a più di 50 anni fa, e quelle individuate dagli strumenti di pianificazione che si sono susseguiti nel tempo;
- al di là delle denominazioni attribuite dagli strumenti urbanistici alle aree facenti parte del tessuto urbanizzato, gli edifici interessati dal 'bonus facciate' sono quelli rientranti nelle aree territoriali comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968;
- le agevolazioni si applicano agli edifici di qualsiasi categoria catastale, purché ricadenti nelle ex zone A e B;

DATO ATTO che:

- il D.M. 1444/68, all'art. 2, definisce le zone territoriali omogenee distinguendo le zone urbane per grado di urbanizzazione, ed in particolare:
Zona A: comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
Zona B: include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, 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 a 1,5 mc/mq."
tali zone sono nettamente distinte dalle previsioni urbanistiche per nuovi insediamenti (classificate come zone "C" e "D" rispettivamente per i nuovi complessi insediativi e per insediamenti industriali o ad essi assimilati) e per "gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", disciplinati agli artt. 3, 4 e 5 del suddetto DM, che non costituiscono una "zona omogenea" a sé stante, ma sono definiti e prescritti in quantità minima per ciascuna delle precedenti zone (A, B, C, D) e ne costituiscono parte integrante;

EVIDENZIATO che, le definizioni del D.M. 1444/68 delle sopracitate zone urbanistiche -C-D-E-F sono le seguenti:

- Zona C: include parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B;
- Zona D: comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- Zona F: include le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

RILEVATO che la normativa urbanistica della Regione Emilia Romagna ha effettuato negli anni scelte che si sono scostate dalle definizioni del D.M. 1444/68, in particolare:

- la L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 'Tutela e uso del territorio', con la quale la Regione Emilia Romagna ha disciplinato la materia urbanistica, individuando zonizzazioni ulteriori e parzialmente diverse rispetto a quelle del D.M. del 1968, mirate ad una maggior specificazione e differenziazione delle funzionalità del territorio comunale.
- la L.R. n. 20 del 2000, e successivamente con la recente L.R. n. 24 del 2017, la Regione ha radicalmente modificato la modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale, superando l'individuazione per zone omogenee;

CONSIDERATO pertanto che occorre fare uno sforzo interpretativo, sulla base di parametri oggettivi, per poter stabilire quali possano essere gli ambiti dello strumento urbanistico vigente, a poter usufruire del bonus;

DATO ATTO che il Comune di Lama Mocogno:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 11/09/2009 ha approvato il "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)", ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000 "Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 09/04/2014 ha approvato la variante specifica denominata 1/13 al "Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 26 del 22/04/2009 ha approvato il "Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)" ai sensi della sopracitata legge regionale;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 09/04/2014 ha approvato la variante denominata 2/13 al "Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)";
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 22/12/2016 ha approvato il "Piano Operativo Comunale (P.O.C.)", ai sensi della Legge Regionale n. 20/2000;

PRESO ATTO che, sia il Piano Strutturale Comunale che il Regolamento Urbanistico Edilizio, che il Piano Operativo Comunale del Comune di Lama Mocogno, sono stati redatti in conformità alla Legge Regionale 20/2000 e s.m.i, e che quindi non riportano la zonizzazione prevista dal D.M. 1444/68;

CONSIDERATO che tra le condizioni necessarie per usufruire dell'agevolazione fiscale, l'Agenzia delle entrate ha elencato, nella propria guida informativa, la necessità di effettuare le seguenti verifiche:

"Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Zona A:

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Zona B:

include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

In particolare, 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 a 1,5 mc/mq.”

Sono esclusi dal “bonus facciate” tutti gli interventi realizzati su edifici che ricadono nelle zone C, D, E ed F.

Zona C: include le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunge i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B)

Zona D: comprende le parti del territorio destinate ai nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richiede insediamenti da considerare come zone C.

Zona F:

include le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.”

CONSIDERATO che, alla luce di quanto sopra esposto, spetta al Comune l'onere di valutare l'assimilabilità delle zonizzazioni del territorio urbanizzato equiparabili alle zone A e B, ed in particolare di valutare le caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte per queste ultime dal D.M. 1444/68;

PRESO ATTO che il vigente Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, riconduce gli *agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale* al “Sistema insediativo Storico” di cui all'Art. 48 del Capo 3.1 delle Norme Tecniche di Attuazione del medesimo strumento, suddividendoli nelle seguenti fattispecie:

- CENTRI STORICI;
- AMBITI ED ELEMENTI URBANI DI IMPIANTO STORICO;
- AMBITI ED ELEMENTI URBANI DI IMPIANTO STORICO NEL TERRITORIO RURALE;
- INSEDIAMENTI STORICI DEL TERRITORIO RURALE;

CONSIDERATO che ai sensi dell'allegato alla L.R. 20/2000 Capo A-II Art. A-7, “Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica. “

PRESO ATTO CHE il vigente Piano Strutturale Comunale, redatto ai sensi della L.R. 20/2000, classifica, al capo 3.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, nel contesto del Territorio Urbano, la definizione di “Ambiti Urbani Consolidati”:

Capo 3.2 - NORME RELATIVE AL TERRITORIO URBANO: AMBITI URBANI CONSOLIDATI

Art. 60 Ambiti urbani consolidati: definizione e perimetrazione

1. Ai sensi dell'art. A-10 dell'Allegato "Contenuti della pianificazione" alla L.R. 20/2000 e s.m. e i., il PSC individua, all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati, costituiti dalle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un livello di qualità urbana ed ambientale tale da non richiedere specifici interventi di riqualificazione.

2. Gli ambiti urbani consolidati nel territorio urbanizzato sono perimetrati nella cartografia del PSC "Piano Strutturale – Quadro di assetto territoriale" come ambiti territoriali continui e con caratteri di omogeneità della struttura urbana, di identità rispetto al contesto, di problematicità nel rapporto tra struttura della popolazione, attività e servizi presenti. Il PSC definisce per tali ambiti le politiche e gli obiettivi da perseguire, affidando al RUE la relativa definizione di dettaglio.(...)

E ancora:

Art. 65 Ambiti urbani consolidati

1. Il PSC individua all'interno del territorio urbanizzato, gli ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita (a prevalente matrice residenziale), ovvero quelle parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di riqualificazione (art. A-10 della L.R. 20/00 e s.m. e i.), corrispondenti a tessuti urbani a funzione prevalentemente residenziale .

2. Tali ambiti urbani sono articolati, in base alle caratteristiche tipologiche e morfologiche, nelle seguenti tipologie:

“AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita”

“AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita”

“AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale”

“AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (soggetti a piani attuativi)”

“AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni”

“AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero”

3. Gli ‘AC1 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita’ corrispondono a porzioni dei centri abitati, sviluppatasi prevalentemente nel secondo dopoguerra, contraddistinte da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione definito da uno strumento urbanistico attuativo approvato, che ha generalmente prodotto conseguenti effetti di sostanziale omogeneità morfologico-funzionale dei tessuti urbani stessi.

Gli ‘AC2 - Ambiti urbani consolidati ad evoluzione non pianificata con morfologia definita’ corrispondono a porzioni dei centri abitati, sviluppatasi prevalentemente nel secondo dopoguerra, contraddistinte da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione avvenuto per lo più in maniera spontanea, che ha generalmente prodotto conseguenti effetti di assenza di omogeneità morfologico-funzionale dei tessuti urbani stessi.

Gli ‘AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale’ corrispondono a porzioni dei centri abitati, sviluppatasi prevalentemente nel secondo dopoguerra, contraddistinte da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione definito da uno strumento urbanistico attuativo approvato, che ha generalmente prodotto conseguenti effetti di sostanziale omogeneità morfologico-funzionale dei tessuti urbani stessi.

Gli “AC4 - Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (soggetti a piani attuativi) – AC4” corrispondono alle aree su cui sono in corso di attuazione PUA in vigore:

Gli "AC5 - Ambiti urbani consolidati delle frazioni" corrispondono ai tessuti urbani delle frazioni esistenti, sviluppatasi prevalentemente attorno ai nuclei storici preesistenti negli anni di vigenza del PRG e contraddistinti da un sostanziale equilibrio dell'edificato in relazione ai servizi esistenti.

Gli "AC6 - Ambiti urbani specialistici per la ricreazione, lo sport e il tempo libero" corrispondono alle grandi aree sportive/ricreative esistenti all'interno del tessuto consolidato

Da quanto esposto si evince che la trasposizione nelle odierne normative delle "Zone B" del D.M. n. 1444 del 1968, è riconducibile agli attuali "Ambiti Urbani Consolidati" in quanto zone "totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A", limitatamente, nella fattispecie, agli ambiti AC1, AC2, ed AC3.

Raffinando la comparazione, abbiamo che, per soddisfare il requisito della "*densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.*", l'unica zona appartenente agli "Ambiti Urbani Consolidati" che può essere presa in considerazione è l'ambito AC1 partendo dal seguente assunto:

la densità territoriale di 1,5 mc/mq., essendo espressa utilizzando parametri non più presenti nella attuale pianificazione, può essere ricondotta alla densità territoriale dell'ambito AC1, che attualmente si esprime nell'indice di utilizzazione fondiaria pari a 0,5 mq. di superficie realizzabile in rapporto alla superficie del fondo;

Si considera quindi che, per soddisfare questo requisito, l'altezza lorda dei vani debba essere maggiore di 3 metri. CONSIDERATO che i vani abitativi, per la vigente normativa, non possono avere altezza utile inferiore a metri 2,70 (per le abitazione poste ad una quota sul livello del mare inferiore ai 1000 metri); CONSIDERATO che l'altezza lorda dei vani, presa come logico riferimento dovendo fare una comparazione con potenzialità edificatoria espressa in volumi, è data dall'altezza utile a cui si aggiunge lo spessore di solaio, che per le attuali modalità costruttive si può considerare > di cm. 30;

TUTTO CIO' CONSIDERATO si rileva che l'unica zona urbanistica del territorio comunale dove si realizzano queste condizioni, risulta essere l'Ambito Urbano Consolidato AC1 PRESENTE NEL CAPOLUOGO, in quanto gli altri ambiti, AC2 e AC3 hanno un indice di utilizzazione fondiaria inferiore a 0,5 mq. di superficie realizzabile in rapporto alla superficie del fondo.

Per quanto riguarda l'ultimo requisito, e cioè che "*la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona*", si ritiene opportuno precisare che per "zona" si intenda uno specifico comparto di edifici aventi sostanziale continuità di edificato, avendo riguardo di escludere dal computo quelle aree per le quali, per la presenza di vicoli sovraordinati, non sarebbe stata possibile l'edificazione in seguito alla introduzione del vincolo stesso.

RITENUTO opportuno specificare inoltre che il requisito della copertura di zona in relazione al limite del 12,5%, sia dichiarato dal Tecnico Incaricato dai Soggetti richiedenti in sede di richiesta di certificazione urbanistica al Comune.

Tutto ciò premesso si definisce il seguente schema comparativo:

Considerato quanto narrato dal provvedimento incentivante:

"Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti."

RITENUTO inoltre di precisare che:

- le zone A del D.M. n. 1444 del 1968 siano tutte quelle ricomprese nel "Sistema Insediativo Storico" di cui all'Art.48 del Capo 3,1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale;
- le zone B del D.M. n. 1444 del 1968 siano tutte quelle ricomprese nell'ambito AC1 con indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq;
- la "zona "riferita al computo della superficie coperta da edifici, sia proposta dal Tecnico libero professionista e valutata dall'Ufficio in riferimento alle considerazioni sopra esposte, con riguardo ai vincoli sovraordinati.

VISTI:

- la Legge 27/12/2019 n. 160;
- il D.lgs. 267/2000 e s.m.i.;
- lo statuto comunale;

Con voti unanimi e favorevoli espressi mediante dichiarazione individuale;

DELIBERA

- 1) Di dare atto che la parte narrativa costituisce parte integrante del presente dispositivo;
- 2) Di approvare, per le motivazioni esposte in premessa, il seguente schema comparativo:
*"Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.
L'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti."*
- 3) Di precisare inoltre che:
 - le zone A del D.M. n. 1444 del 1968 siano tutte quelle ricomprese nel "Sistema Insediativo Storico" di cui all'Art.48 del Capo 3,1 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Strutturale Comunale;
 - le zone B del D.M. n. 1444 del 1968 siano tutte quelle ricomprese nell'ambito AC1 con indice di utilizzazione fondiaria di 0,5 mq/mq;
 - la "zona "riferita al computo della superficie coperta da edifici, sia proposta dal Tecnico libero professionista e valutata dall'Ufficio in riferimento alle considerazioni sopra esposte, con riguardo ai vincoli sovraordinati.

La presente deliberazione è dichiarata, a voti unanimi favorevoli, espressi mediante dichiarazione individuale, in separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, IV comma, del D. Lgs. 267/00, stante l'urgenza di provvedere in merito.

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
PASINI GIOVANNI BATTISTA

IL SEGRETARIO COMUNALE
CARLETTA DOTT.SSA ESTHER MELANIA

Copia della presente deliberazione è pubblicata nel sito istituzionale di questo Comune il giorno _____ per rimanervi 15 gg. Consecutivi.

Contestualmente all'affissione nel sito il presente atto viene trasmesso in elenco ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 .

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
"AMMINISTRATIVO"
BONONI Maurizia

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Lì

IL SEGRETARIO COMUNALE
CARLETTA DOTT.SSA ESTHER MELANIA