



Prot. n. 2777
Montecreto, lì 21/06/2021

Spettabile
Membri del Consiglio Comunale
Montecreto

DEFINIZIONE DELLE AREE DI APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE PER GLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELLE FACCIATE ESTERNE DEGLI EDIFICI ESISTENTI PREVISTI DALLA LEGGE 27/12/2019, N° 160 (LEGGE DI BILANCIO 2020)

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In ottemperanza alla Legge n° 160 del 27/12/2020 (Cd Legge di Bilancio 2020), che ha introdotto la possibilità di usufruire di una detrazione d'imposta pari al 90% delle spese sostenute finalizzate al recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti, l'Agenzia delle Entrate ha emesso la Circolare n. 2 del 2020, all'interno della quale sono elencati interventi ammessi al beneficio cosiddetto "Bonus facciate".

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 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, nella zona territoriale in cui ricade l'edificio oggetto di intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

L'art. 2 del D.M. 1444/1968 articola in modo puntuale le cosiddette "Zone Omogenee", come qui di seguito riportate:

- **Zone A:** Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono 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;
- **Zone 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% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
- **Zone 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;
- **Zone D:** le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- **Zone 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 nelle zone C;
- **Zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;



Con nota PG/2020/0204782 del 09/03/2020 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” la Regione Emilia Romagna ha fornito alcune indicazioni utili a indirizzare i Comuni ad assumere comportamenti omogenei quanto alla individuazione delle zone A e B previste dalla Legge 160, in relazione alla diverse generazioni di piani che si sono susseguiti nella Regione. 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 quelle rientranti nelle aree territoriali comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM 1444/1968”

A tal fine appare opportuno evidenziare come il citato DM 1444/1968 definisca le zone territoriali omogenee distinguendo le aree urbane per grado di urbanizzazione e pertanto le Zone “A” (Centro Storico) e le Zone “B” (completamento) **sono caratterizzate da precisi limiti minimi di superficie coperta e densità** e quindi costituiscono nel loro complesso le aree di territorio “consolidato”.

Appare pertanto opportuno che il Comune di Montecreto, al fine di individuare gli edifici rientranti o assimilabili in particolare alle zone B aventi le caratteristiche disciplinate dal citato DM 1444/1968, debba effettuare una ricognizione rispetto alla propria strumentazione urbanistica finalizzata alla verifica delle aree che, pur in presenza di basse densità dei tessuti urbani, sia equiparabile a quanto stabilito dalla normativa e dalle interpretazioni assunte.

SVILUPPO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE

Dopo l’entrata in vigore del DM 1444/1968, il Comune di Montecreto si è dotato di un Piano Regolatore Generale, redatto in conformità con la disciplina urbanistica regionale dell’epoca (LR47/1978) e approvato con Delibera di Giunta Regionale n° 2219 del 26/05/1982, successivamente modificato con una serie di varianti sia di coordinamento con le leggi e regolamento nazionali e regionali approvati e con le nuove discipline edilizie via via entrate in vigore.

Nello specifico, anche il Piano Regolatore del Comune vigente di Montecreto prevede una specifica zonizzazione per le aree urbane come da elaborati grafici facenti parte integrante e sostanziale dello stesso PRG (Tav. 13 e 14) ed è quindi assolutamente certificabile e individuabile l’insieme dei fabbricati collocati all’interno dei Centri Storici del Comune di Montecreto e quelli inseriti nelle Zone residenziali di completamento (Zone B).

Tuttavia, benché la zonizzazione di Piano vigente preveda una unitaria definizione delle zone “B” come definite dal DM 1444 del 1968, le Norme Tecniche d’Attuazione, in particolare a seguito della Variazione normativa approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 29/2015, hanno subito una variazione di indici di fabbricabilità fondiaria tale per cui, allo stato attuale, vi sono aree del tessuto urbano di Montecreto la cui utilizzazione fondiaria è in linea con i dettami del DM 1444/1968 e altri in cui tale utilizzazione è minore.

La variazione suddetta ha pertanto inserito nell’analisi delle zone omogenee del territorio di Montecreto una variabile aggiuntiva, ossia che le diverse zone omogenee, in virtù di quanto detto, possono di fatto essere caratterizzate da densità territoriali differenti in funzione delle modalità con le quali sono state definite nel tempo con la conseguenza che gli edifici esistenti possono presentare una densità edilizia anche superiore alle densità generalmente ammesse dalle norme urbanistiche vigenti.

Pertanto, per l’applicazione del bonus facciate è necessario procedere alla assimilazione delle zone omogenee del P.R.G. alle zone A e B del DM provvedendo in diversi casi a condizionare detta assimilazione alla verifica puntuale del limite di densità territoriale edilizia e del rapporto di copertura. A



tal fine, a seguito della ricognizione del territorio urbano del Comune di Montecreto, effettuata d'ufficio, sono state individuate le aree al cui interno è presumibile che siano rispettati i parametri previsti dal DM 1444/1968 ed è stata definita l'area territoriale di appartenenza come da elaborati grafici allegati alla relazione. Tali elaborati permetteranno al richiedente l'agevolazione fiscale di effettuare una prima verifica di coerenza con il presupposto necessario all'ottenimento dell'agevolazione stessa, ovvero l'appartenenza o meno del fabbricato di proprietà ad una zona urbana rientrante nei parametri definiti dal DM 1444/1968.

Il Comune di Montecreto, infatti, predisporrà, su richiesta dell'interessato, una certificazione di corrispondenza dell'area urbana interessata dall'intervento alla disciplina e ai parametri definiti dal DM 1444/1968, redatta sia sulla base della ricognizione di ufficio effettuata che della documentazione predisposta dal richiedente con la quale si attestano il rispetto degli indici di densità territoriale, il rispetto del rapporto di copertura previsti dal DM e l'appartenenza del relativo ambito di riferimento. Le dichiarazioni presentate dal richiedente in merito al rispetto degli indici di densità territoriale o fondiaria costituiranno il presupposto per il rilascio della certificazione del comune che si limita conseguentemente alla certificazione della appartenenza dei fabbricati agli ambiti del territorio assimilabili alle zone A e B del DM;

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Denis Bertoncelli
Originale firmato digitalmente secondo le norme vigenti
(DPR 445/2000; D.Lgs. 82/2005 s.m.i)