



Comune di Riolunato

Provincia di Modena

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N.20 DEL 29/06/2021

OGGETTO: Allineamento della cartografia del vigente PRG al DM n. 1444/1968 relativamente alle zone territoriali omogenee "A" e "B" ai soli fini dell'applicazione delle detrazioni fiscali connesse agli interventi di cui all'art. 1 commi dal 219 al 224 della Legge n. 160/2019 (Bonus facciate)

L'anno duemilaventuno, addì **ventinove** del mese di giugno alle ore **20.30**, in modalità mista, parte in presenza presso la Sala Consiliare e parte in videoconferenza (Decreto del Sindaco n. 5 del 25/11/2020 "Misure di semplificazione in materia di organi collegiali. Disciplina delle modalità di riunione del Consiglio Comunale in Videoconferenza"), previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente normativa, vennero oggi convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale

All'appello nominale risultano:

			Presenti	Assenti
1	Contri Daniela	Sindaco	X	
2	Checchi Lorenzo	Consigliere	X	
3	Rocchi Giordano	Consigliere	X	
4	Amidei Samuele	Consigliere	X	
5	Migliori Federico	Consigliere		X
6	Capasso Pasqualina	Consigliere		X
7	Fini Maurizio	Consigliere	X	
8	Bonfiglioli Fabrizio	Consigliere	X	
9	Amidei Maria Luisa	Consigliere	X	
10	Fini Francesco Saverio	Consigliere	X	
11	Gianni Pamela	Consigliere	X	

PRESENTI N. 9

ASSENTI N. 2

Assiste alla seduta il Vice-Segretario Comunale Dott.Lotti Mirka, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig.Contri Daniela, Sindaco, assume la presidenza, dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

IL CONSIGLIO COMUNALE

- **Premesso** che:

- l'Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020), prevede che: *“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. Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (...)”*
- la circolare n° 2/E del 14/02/2020 dell'Agenzia delle Entrate specifica che: *“la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano 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; la circolare prevede altresì che “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”, demandando al comune il compito di procedere alla certificazione delle zone in cui è possibile accedere a dette agevolazioni;*
- 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;

- **Verificato** che:

- il PRG vigente, approvato con delibera di Giunta Regionale n. 6255 del 13/12/1994 e successivamente adeguato con specifiche varianti, è stato elaborato in conformità alla disciplina dettata dalla Legge Regionale 47/1978;
- la Legge Regionale 47/1978 disciplina la zonizzazione del territorio ed individua le zone A e B senza fornire limiti minimi di utilizzazione territoriale e fondiaria.

- **Richiamate** le disposizioni della Agenzia delle Entrate in merito all'applicazione del bonus facciate che richiamano le disposizioni del DM 1444 del 02/04/1968 ed i relativi limiti dimensionali come di seguito 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.

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 si trovano 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)”

- **Richiamata** altresì la nota PG/2020/0204782 del 09/03/2020 della Regione Emilia Romagna 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” con la quale si precisa che:
 - “Si può quindi affermare che ai fini della assimilabilità alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968, vanno individuate **nella strumentazione urbanistica vigente** quelle aree che corrispondono **agli agglomerati storici e quelle che costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato consolidato, caratterizzato dalla densità minima prevista dello stesso DM**, comprensivo anche degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive che ne fanno parte”.
 - relativamente, quindi, ai comuni dotati di PRG: “oltre alle zone omogenee A e B della LR. 47/78, spetta al Comune l'onere di valutare l'assimilabilità delle ulteriori zonizzazioni del territorio urbanizzato che sono equiparabili alle zone B in quanto **presentano oggi le medesime caratteristiche minime di densità e superficie coperta** disposte per queste zone dal DM 1444/68”.
- **Dato atto** che:
 - il tessuto urbanistico del territorio comunale è caratterizzato da ambiti urbanistici con indicazione territoriale e indici edilizi che via via sono stati modificati e che quindi in parte sono inferiori ai limiti minimi stabiliti dal D.M. 1444/1968;
 - al fine di verificare l'oggettiva applicabilità della disposizione normativa finalizzata all'applicazione degli incentivi è necessario valutare in dettaglio i singoli ambiti urbanistici in cui risultano collocati gli interventi;
- **Vista** la relazione tecnica predisposta dall'Arch. Denis Bertoncelli, responsabile del Settore Tecnico del Comune di Riolunato, da cui si può desumere che:
 - il Piano Regolatore del Comune vigente di Riolunato suddivide il territorio in zone omogenee in base e coerentemente alle definizioni e indicazioni contenute nell'art. 13, comma 6 di detta Legge regionale, con specifico riferimento all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano, discostandosi in parte da quelle richiamate dal DM 1444/1968, come qui di seguito di evidenza:
 - **Zone Omogenee “A”** – nella quale la definizione della Legge Regionale 47/78 sostituisce il termine “Agglomerati Urbani” con il termine “Agglomerati urbanistico-edilizi”. Tale specificazione lascia intendere che possono rientrare nelle zone A anche le strutture di minore entità (agglomerati edilizi, non necessariamente di scala urbanistica/urbana);
 - **Zone Omogenee “B”** – nella quale la definizione della Legge Regionale specifica che le stesse sono quelle parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico-

residenziale. Inserendo questa funzione (assente nel DM1444/1968) si è prodotta la conseguenza che i Piano Regolatori redatti dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale 47/78 abbiano generalmente indicato come zone omogenee B quelle di "completamento residenziale", mentre la Legge stessa indica in modo generico che tali zone sono da trattare come "totalmente o parzialmente edificate" senza tuttavia fissare parametri;

- **Zone Omogenee "C"** – nella quale la definizione della Legge Regionale specifica che le stesse sono quelle destinate a nuovi insediamenti residenziali e turistico-residenziali. Anche in questo caso la definizione regionale inserisce la funzione, assente in quella del DM del 1968 e tale specificazione ha fatto sì che i PRG redatti dopo l'entrata in vigore della stessa Legge Regionale abbiano genericamente indicato come zone omogenee C quelle di "espansione residenziale";
- **Zone Omogenee "D"** – nella quale la definizione della Legge Regionale specifica che le stesse sono quelle parzialmente o totalmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica. In questo caso la definizione regionale specifica meglio le funzioni comprendendo altresì nelle zone D non solo quelle destinate a nuovi insediamenti di varie tipologie ma anche quelle già totalmente o parzialmente edificate (caratteristica assente nella definizione del DM 1444/1968) e tale specificazione ha fatto sì che i PRG redatti dopo l'entrata in vigore della Legge Regionale abbiano genericamente indicato come zone omogenee D sia quelle di espansione che quelle di completamento;
- **Zone Omogenee "E"** – nella quale la definizione della Legge Regionale specifica che le stesse sono quelle destinate a usi agricoli;
- **Zone Omogenee "F"** – nella quale la definizione della Legge Regionale specifica che le stesse sono quelle destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale. La Legge Regionale inoltre suddivide la definizione delle zone omogenee F in due, aggiungendo la **Zona Omogenea G**, che comprende tutti gli spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi ecc., per garantire gli standards minimi richiesti per i vari tipi di insediamenti. Con queste due ultime zone il Comune di Riolunato come quelle necessarie al soddisfacimento degli standards di legge a scala territoriale, pertanto per le zone B e D il completamento degli standards risultante dalla zonizzazione è assicurato e quindi l'estensione delle zone stesse risulta sia fondiaria che territoriale;
- Poiché la Legge n° 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) fa specifico riferimento alle definizioni delle zone "A" e "B" ai sensi del DM 1444/1968 e per una corretta interpretazione, come specificato nella relazione dell'Arch. Fantoni", risulta necessario "allineare" le varie zone del PRG a quelle del Decreto medesimo, non essendo sufficiente ed esaustivo il semplice rimando alle zone A e B così come individuate dallo strumento urbanistico, esistendo anche altre zone individuate con diversa tipologia, come ad esempio alcune zone C e D, che presentano parametri di superficie e densità corrispondenti alle zone B di cui al DM suddetto e che pertanto possono rientrare, ai soli fini dell'applicazione dei commi 219 e 224 dell'art. 1 della Legge sopracitata, nella definizione delle zone B stesse;

- Pertanto, al fine dell'applicazione del bonus facciate e in coerenza con la relazione prodotta dall'Arch. Filippo Fantoni, incaricato dal Comune di Riolunato e assunta agli atti in data 01/06/2021, prot. n° 1852, risulta necessario procedere alla assimilazione delle zone omogenee del P.R.G. rispondenti ai requisiti richiesti 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 effettuato dall'arch. Fantoni sul territorio urbanizzato del Comune di Riolunato, 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 stessa. 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;
- **Considerato** che:
 - la verifica degli indici di densità territoriale e del rapporto di copertura delle diverse zone deve essere effettuata tenuto conto anche “degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive che ne fanno parte”;
 - l'Arch. Filippo Fantoni, incaricato dal Servizio Tecnico del Comune di Riolunato, ha provveduto a redigere una relazione tecnica e una serie di elaborati grafici atti ad individuare le aree del territorio urbano assimilabili direttamente alle zone A e B del DM 1444/1968 e le aree urbane che possono essere assimilati alle zone B dopo la verifica degli indici di densità territoriale e di copertura previsti dal DM stesso;
- **Considerato**, altresì, che:
 - la certificazione richiamata dalla agenzia delle entrate relativamente alle zone assimilabili costituisce un presupposto per l'applicabilità degli incentivi fiscali;
 - 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;
 - al fine di certificare l'applicabilità della Legge di Bilancio 2020 sopra richiamata, come richiesto dalla Agenzia delle Entrate nella nota succitata, Il Comune di Riolunato, predisporrà, su richiesta del privato 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 effettuata dall'Arch. Fantoni 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, in combinato disposto con la ricognizione effettuata dall'Arch. Fantoni, 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;
- **Visti:**
 - la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) art. 1 comma 219 e l'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

- il Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;
- Le Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente;
- **Visto** il parere favorevole del Responsabile del Settore Tecnico, espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, ed alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;
- **Dato atto** che non occorre il parere del Responsabile del Settore Finanziario in quanto l'atto non assume rilevanza contabile;
- **Udita** la relazione illustrativa del Sindaco;
- **Con** l'astensione del Gruppo di Minoranza (Consiglieri Amidei Maria Luisa, Fini Francesco Saverio e Gianni Pamela) ed il voto favorevole e unanime degli altri 6 (sei) Consiglieri presenti e votanti espressi a scrutinio palese mediante chiamata nominativa;

D E L I B E R A

- 1) **DI APPROVARE**, per le motivazioni esposte in premessa che si intendono integralmente riportate e trascritte, la relazione tecnica redatta dal responsabile del Settore Tecnico del Comune di Riolunato e la relazione con allegati redatta dal tecnico Incaricato Arch. Filippo Fantoni, di ricognizione ed individuazione delle aree urbane del PRG vigente assimilabili alle zone A e B definite dal D.M 2 aprile 1968 n.1444, **Allegati** alla presente deliberazione a farne parte integrante e sostanziale, quale definizione degli ambiti urbanistici per la applicazione della detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160;
- 2) **DI DARE ATTO** che, al fine di certificare l'applicabilità della Legge di Bilancio 2020 sopra richiamata, come richiesto dalla Agenzia delle Entrate nella nota succitata, Il Comune di Riolunato, predisporrà, su richiesta del privato 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 effettuata dall'Arch. Fantoni 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;
- 3) **DI DARE ATTO** che le dichiarazioni presentate dal richiedente in merito al rispetto degli indici di densità territoriale o fondiaria, in combinato disposto con la ricognizione effettuata dall'Arch. Fantoni, 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;
- 4) **DI DICHIARARE** la presente deliberazione, con l'astensione del Gruppo di Minoranza (Consiglieri Amidei Maria Luisa, Fini Francesco Saverio e Gianni Pamela) ed il voto favorevole e unanime degli altri 6 (sei) Consiglieri presenti e votanti espressi a scrutinio palese mediante chiamata nominativa, immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, stante l'urgenza di provvedere.

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO

Oggetto: Allineamento della cartografia del vigente PRG al DM n. 1444/1968 relativamente alle zone territoriali omogenee "A" e "B" ai soli fini dell'applicazione delle detrazioni fiscali connesse agli interventi di cui all'art. 1 commi dal 219 al 224 della Legge n. 160/2019 (Bonus facciate)

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA E CONTROLLO DI REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000.

Si attesta, altresì, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa sul presente atto, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

Lì, __24/06/2021__

Il Resp.le del Settore Tecnico
Fto Denis Bertoncelli

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE
Fto Contri Daniela

IL VICE-SEGRETARIO COMUNALE
Fto Lotti Mirka

C E R T I F I C A T O D I P U B B L I C A Z I O N E

Copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi all'Albo Pretorio del Comune per rimanervi quindici giorni consecutivi, come prescritto dall'art. 124, 1° comma, del D.Lgs. n° 267/2000.

Addì, li _____

La Responsabile del Settore Amministrativo

Fto Claudia rag. Contri

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

A T T E S T A

Che la presente deliberazione:

[] è divenuta esecutiva il _____, decorsi dieci giorni dalla pubblicazione
(art. 134, comma 3, D.Lgs. 267/2000)

[X] è stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000)

Addì, li _____

Il Vice-Segretario Comunale
Fto Lotti Mirka

La presente deliberazione, che consta di pagine di numero pari a quelle numerate, è copia conforme all'originale e viene rilasciata per uso amministrativo.

Addì, li _____

La Responsabile del Settore Amministrativo
Claudia rag. Contri