



# COMUNE DI RIOLUNATO

PROVINCIA DI MODENA

via Castello n.8 – 41020 Riolunato (Modena)

Tel. 0536-751119, Fax 0536-75324 P.Iva 00661380360

Riolunato, lì 21/06/2021

Spettabile  
Membri del Consiglio  
Comunale Riolunato

## 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;

Ufficio tecnico

Via Castello n° 8, 41020 Riolunato MO

Tel 0536751119 – Fax 053675324 – Email urbanistica@comune.riolunato.mo.it

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”

E’ quindi evidente 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 Riolunato, al fine di individuare e allineare 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. A tal fine, con Determina del responsabile del Servizio n° 164 del 14/05/2021, il Comune di Riolunato ha affidato all’Arch. Filippo Fantoni di Modena l’incarico di ricognizione dello stato di pianificazione territoriale necessaria alla redazione di una relazione tecnica e degli elaborati grafici funzionali alla definizione delle aree assoggettabili alla disciplina normativa propria del D.M. 1444/1968.

Con nota prot. n° 1852 del 01/06/2021, l’Arch. Filippo Fantoni ha prodotto la relazione suddetta, parte integrante e sostanziale della presente relazione tecnica.

#### **SVILUPPO PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ASSIMILAZIONE ZONE OMOGENEE**

Da quanto si può evincere dalla relazione prodotta dall’Arch. Fantoni e assunta agli atti del Comune di Riolunato in data 01/06/2021, prot. n° 1852, dopo l’entrata in vigore del DM 1444/1968, il Comune di Riolunato 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° 6255 del 13/12/1994, 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 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”;

Ufficio tecnico

Via Castello n° 8, 41020 Riolunato MO

Tel 053675119 – Fax 053675324 – Email urbanistica@comune.riolunato.mo.it

**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.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n° 2/2020, inoltre, ha fornito chiarimenti nel merito, dai quali si evince che:

- Gli interventi di recupero e restauro delle facciate esterne possono riguardare edifici di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali e quindi quelli con destinazione diversa dalla residenza;
- Gli immobili devono trovarsi nelle zone A e B indicate dal DM 1444/1968 o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali e pertanto rientrano le zone che, anche se individuate dal PRG con classificazione diversa data dalla normativa regionale, presentano parametri allineabili alla definizione di zona B ex DM 1444/1968, mentre risultano chiaramente esclusi gli interventi sugli edifici che ricadono in zone C e D non rispondenti ai parametri superficiali e di densità fissati dal DM;

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.

Il Comune di Riolunato, 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 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;

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.)**