

**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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”)**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**

## COMUNE DI RIOLUNATO (MODENA)

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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”).**

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Ai fini dell’allineamento della cartografia del vigente Piano Regolatore al D.M. n. 1444/1968 per l’applicazione di quanto previsto dalla Legge n. 160/2019 art. 1 commi dal 219 al 224 in relazione alle detrazioni fiscali (c.d. "bonus facciate") si richiamano le seguenti definizioni:

#### **Definizioni del D.M. N. 1444/1968**

##### ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “A”

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;

##### ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “B”

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;

##### ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “C”

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 OMOGENEE TERRITORIALI “D”

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

##### ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “E”

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle di cui – fermo restando il carattere agricolo stesso – il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C;

##### ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “F”

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### **Definizioni della L.R. n. 47/1978 e P.R.G. del Comune di Riolunato:**

Il P.R.G. del Comune di Riolunato essendo stato redatto originariamente dopo l’entrata in vigore della L.R. n. 47/1978 e s.m. e i., suddivide il territorio in zone omogenee in base alle definizioni e indicazioni contenute nell’art. 13 comma 6 di detta legge regionale, che si discostano in parte da quelle sopra richiamate (DM 1444/1968), come di seguito evidenziato:

ZONE OMOGENEE "A"- la definizione della legge regionale per le zone **A** sostituisce il termine **“agglomerati urbani”** con il termine **“agglomerati urbanistico-edilizi”**; (\*) *vedi nota 1*

ZONE OMOGENEE "B" - la definizione della legge regionale per le zone **B** specifica che le stesse sono quelle parzialmente o totalmente edificate a **prevalente destinazione residenziale o turistico/residenziale**; (\*\*) *vedi nota 2*

ZONE OMOGENEE "C"- la definizione della legge regionale per le zone **C** specifica che le stesse sono quelle **destinate a nuovi insediamenti residenziali e turistico residenziali**; (\*\*\*) *vedi nota 3*

ZONE OMOGENEE "D"- la definizione della legge regionale per le zone **D** specifica che le stesse sono quelle **parzialmente o totalmente edificate e quelle da destinare a nuovi insediamenti a prevalente funzione produttiva di tipo industriale, artigianale, commerciale, direzionale e turistica**. (\*\*\*\*) *vedi nota 4*

ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “E”

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli;

ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “F”

F) le parti del territorio **destinate ad attrezzature pubbliche di interesse generale**. (\*\*\*\*) *vedi nota 5*

ZONE OMOGENEE TERRITORIALI “G”

G) **le parti del territorio di cui al punto 5 del presente articolo.....**(\*\*\*\*) *vedi nota 5*

**Note:**

(\*) **Nota 1:** tale specificazione lascia intendere che possono rientrare nelle zone A anche delle strutture di minore entità (agglomerati **edilizi**, non necessariamente di **scala urbanistica/urbana**)

(\*\*) **Nota 2:** la definizione regionale inserisce la funzione (assente in quella ex DM 1444/68) e tale specificazione ha fatto sì che i PRG redatti dopo l'entrata in vigore della LR 47/1968 e s.m. abbiano generalmente indicato come zone omogenee B quelle di **“completamento residenziale”**. La L.R. indica in modo generico che trattasi di zone **“totalmente o parzialmente edificate”** senza tuttavia fissare dei parametri

(\*\*\*) **Nota 3:** anche in questo caso la definizione regionale inserisce la funzione (assente in quella ex DM 1444/68 che indica in modo generico la destinazione a “nuovi insediamenti”) e tale specificazione ha fatto sì che i PRG redatti dopo l'entrata in vigore della LR 47/1968 e s.m. abbiano generalmente indicato come zone omogenee C quelle di **“espansione residenziale”**

(\*\*\*\*) **Nota 4:** 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 "industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistiche" ma anche quelle **già totalmente o parzialmente edificate** (caratteristica assente nella definizione DM 1444/68) e tale specificazione ha fatto sì che i PRG redatti dopo l'entrata in vigore della LR 47/1978 e s.m. abbiano generalmente indicato come zone omogenee D sia quelle di **“espansione”** sia quelle di **“completamento”**

(\*\*\*\*) **Nota 5:** la legge regionale suddivide la definizione delle zone omogenee F in due, aggiungendo la Zona G che comprende tutti gli spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico, parcheggi, ecc.. per garantire gli standard minimi richiesti per i vari tipi di insediamenti.

Il P.R.G. di Riolunato indica le zone F e G che soddisfano gli standard di legge a scala territoriale, pertanto per le zone B e D di completamento risultanti dalla zonizzazione gli standard, salvo

qualche caso particolare, sono già soddisfatti e la loro estensione risulta quindi sia fondiaria sia territoriale.

### **Le zone omogenee del P.R.G.:**

Il P.R.G. VIGENTE, redatto originariamente dopo la citata Legge regionale 47/78 e s.m. , risulta suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

#### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

#### **Art. 20 - Suddivisione in zone del territorio comunale**

La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone, dettando per ciascuna di esse precise Norme sull'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:

Zone Omogenee di tipo A: parti del territorio interessate insediamenti urbani storici o da strutture insediative storiche non urbane e dalle relative pertinenze ambientali che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi e da elementi di interesse storico architettonico o testimoniale;

Zone Omogenee di tipo B: parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale;

Zone Omogenee di tipo C: parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a prevalente destinazione residenziale;

Zone Omogenee di tipo D: parti del territorio da destinare ad insediamenti a prevalente destinazione produttiva di tipo artigianale, industriale, commerciale, direzionale e turistica;

Zone Omogenee di tipo E: parti extra-urbane del territorio destinate a prevalenti usi agricoli e silvo pastorali;

Zone Omogenee di tipo F: parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche di int. generale;

Zone Omogenee di tipo G: parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche per servizi di quartiere o di complesso insediativo.

La Variante Generale al P.R.G. individua inoltre specifiche disposizioni per la tutela dell'identità culturale e paesaggistica del territorio di cui al successivo Capo IX delle presenti Norme.

Poiché la Legge n. 160/2019 fa specifico riferimento alle definizioni delle zone "A" e "B" ai sensi del DM 1444/1968, per una corretta interpretazione risulta necessario "allineare" **e solo ed unicamente per l'applicazione dell'art. 1 commi dal 219 al 224 della Legge medesima**, le varie zone del P.R.G. 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 (C e D) che presentano però i parametri di superfici e densità corrispondenti alla definizione di zona B ex DM 1444/68 e possono pertanto rientrare nella definizione di zona B ai sensi del DM.

#### **CIRCOLARE AGENZIA DELLE ENTRATE N. 2 DEL FEBBRAIO 2020**

La **Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/2020** 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**", quindi anche quelli con destinazione diversa dalla residenza

- gli immobili devono trovarsi nelle zone A e B indicate dal DM n. 1444/1968 **o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali**, rientrano pertanto le zone, anche se individuate dal P.R.G. con altra classificazione data dalla Legge Regionale e recepita dallo strumento urbanistico comunale (zone C e D), che presentano i parametri della definizione di zona B ex DM 1444/68, mentre risultano chiaramente esclusi dal

“Bonus facciate” gli interventi sugli edifici che ricadono in zone C e D che non rispondono ai parametri di superfici e densità fissati dal DM medesimo.

**ALLINEAMENTO DELLE ZONE DEL VIGENTE P.R.G.  
DEL COMUNE DI RIOLUNATO ALLE ZONE DEL DM 1444/68  
Applicazione della Legge n. 160/2019 e PRG vigente.**

**A) -Relativamente alle zone A ex DM 1444/68:**

Per il combinato disposto degli artt. 20, 22 e 24 del PRG ricadono nelle zone “A” ex DM 1444/68 le zone individuate dal PRG in cartografia e descritte agli articoli citati che si riportano di seguito, come confermato anche dalla già citata Circolare n. 20/2020 dell'Agenzia delle Entrate che ha fornito chiarimenti, in particolare la detrazione spetta per gli immobili situati nelle zone A (e B) indicate dall'articolo 2 del DM 1444/1968 **o in zone a queste equivalenti in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**Art. 20 - Suddivisione in zone del territorio comunale**

La V.G. al P.R.G. provvede alla suddivisione del territorio comunale in zone, dettando per ciascuna di esse precise Norme sull'utilizzazione dei suoli secondo la seguente classificazione:

Zone Omogenee di tipo A: parti del territorio interessate insediamenti urbani storici o da strutture insediative storiche non urbane e dalle relative pertinenze ambientali che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi e da elementi di interesse storico architettonico o testimoniale;.....*omissis*.....

**Art. 22 - Zone Omogenee di tipo A**

Parti del territorio interessate da insediamenti urbani storici, da strutture insediative storiche fuori dal perimetro del Territorio Urbanizzato, come definito all'art. 13 della L.R. 47/78 e successive modifiche ed integrazioni e relative pertinenze ambientali e da elementi di interesse storico architettonico o testimoniale.

Ai fini della disciplina d'uso del territorio sono considerate "zone territoriali omogenee di tipo A" le parti del territorio interessate da insediamenti urbani storici, da strutture insediative storiche non urbane che rivestono carattere storico-artistico o di particolare pregio ambientale o da elementi di interesse storico-architettonico o testimoniale, comprese le relative pertinenze ambientali che sono da considerarsi parte integrante degli insediamenti stessi, e sono, come tali, individuate nelle tavole di progetto della V.G. al P.R.G.

Si distinguono le seguenti zone omogenee:

1) zone omogenee di tipo A1

corrispondenti agli insediamenti urbani storici, uniti senza soluzione di continuità con l'espansione urbana; essi riguardano, oltre al nucleo originario, gli organici ampliamenti ad esso storicamente connessi, anche se non direttamente contigui;

2) zone omogenee di tipo A2

corrispondenti agli insediamenti storici non urbani comprese le relative pertinenze ambientali, e agli elementi di interesse storico architettonico o testimoniale.

**Art. 23 - Zone Omogenee di tipo A1**

La presente norma si applica nell'ambito del Centro Storico di Riolunato e dei nuclei storici di Groppo, Roncombrellaro e Castello, individuati come zone omogenee di tipo A1 nelle tavole della V.G. al P.R.G..

**Art. 24 - Zone Omogenee di tipo A2**

Sono sottoposti alle prescrizioni della presente norma tutti gli edifici o i complessi edificati e le relative aree di Pertinenza, sia sparsi nel territorio extra-urbano che inclusi nel tessuto edificato dei nuclei o borghi frazionali, a cui la V.G. al P.R.G., sulla base di apposito censimento, riconosce caratteristiche di interesse storico architettonico, tipologico o testimoniale ed ambientale.

Tali edifici o nuclei edificati storici, individuati sulla base di una analisi relativa al rango territoriale dell'insediamento in epoca storica, alle caratteristiche morfologiche del sito e all'impianto tipologico funzionale, sono classificati come "insediamenti storici non urbani" o **"elementi di interesse storico architettonico o testimoniale"**.

#### **Conclusione: Relativamente alle zone A ex DM 1444/68:**

Ricadono pertanto nelle zone "A" ex DM 1444/68 tutte le zone e gli elementi definiti come zone A dal PRG in base alle definizioni della LR 47/78 e s.m. e in base a quanto sopra esposto e individuate come tali nelle tavole stralcio del PRG allegate alla presente RELAZIONE denominate:

**"ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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) "**.

**N.B.** Trattandosi però di "tavole stralcio" che non coprono l'intero territorio comunale, va precisato che rientrano comunque nelle zone A tutte le aree ed elementi classificati come tali dal vigente PRG (tale precisazione compare anche nelle tavole di allineamento).

#### **B) - Relativamente alle zone B ex DM 1444/68:**

Da una prima considerazione sembra possibile comprendere nelle zone "B" tutte le aree individuate con tale classificazione nel PRG vigente in base alla definizione della L.R. n. 47/1978 e s.m. precedentemente riportata, che non prevede indici parametrici, limitandosi a definirle **parzialmente o totalmente edificate a prevalente destinazione residenziale o turistico/residenziale** (gli immobili devono trovarsi nelle zone A e B indicate dal DM n. 1444/1968 **o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali**).

A tale proposito la Regione Emilia Romagna tramite il SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA, DEI TRASPORTI E DELPAESAGGIO, ha fornito indicazioni con una circolare del Dirigente del Servizio Roberto Gabrielli avente per 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**.

**Richiamando la Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2020 vengono forniti chiarimenti circa la individuazione delle zone omogenee A e B e delle altre zone del territorio ad esse riconducibili, assimilabili ed equipollenti al di là delle denominazioni attribuite dagli strumenti urbanistici:**

**Dal parere sopra richiamato:**

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 d'uso presenti, sono caratterizzate da precisi limiti minimi di superficie coperta e densità** (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq), **costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato «consolidato»**. Esse sono infatti nettamente distinte dalle previsioni urbanistiche per nuovi insediamenti (classificate come zone "C" e "D" rispettivamente per i nuovi complessi insediativi e per nuovi insediamenti industriali o ad essi assimilati). Il DM disciplina inoltre, agli artt. 3, 4 e 5, "gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi", 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.

**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.**

Rispetto a questo principio generale resta nelle competenze comunali l'onere di ricondurre le aree del proprio territorio alle zone omogenee A e B del DM 1444/68, per questo si ritiene utile fornire alcune sintetiche indicazioni in merito alla corrispondenza della zonizzazione del DM 1444/68 con la classificazione territoriale prevista nelle tre diverse leggi urbanistiche regionali che si sono succedute in Emilia-Romagna, in base alle quali sono stati approvati gli strumenti urbanistici oggi vigenti: la L.R. 47/78, la L.R. 20/2000 e la più recente L.R. 24/2017.

Con la **L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 'Tutela e uso del territorio'**, la Regione ER ha disciplinato la materia urbanistica individuando zonizzazioni ulteriori e parzialmente diverse rispetto a quelle del DM del 1968, con la volontà di meglio specificare e differenziare le funzionalità del territorio comunale. Pertanto, 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 1444/89.

**Da quanto sopra riportato, in particolare al riferimento alla LR n. 47/1978, sembra pertanto essere confermato che le zone B del PRG, redatto in base alla definizione di tale Legge, possono rientrare automaticamente fra quelle ammesse alle agevolazioni, mentre per le ulteriori zone (C e D) vanno verificati i parametri di copertura e densità tali da consentirne l'assimilabilità alle zone B del DM.**

**Il parere tuttavia lascia qualche dubbio interpretativo dove alla fine recita:**

**In sintesi, per tutto quanto sopra esposto, 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/E del 14/2/2020, 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.**

Quel "*eventualmente verificando che in presenza di bassa densità dei tessuti urbani le stesse raggiungano i limiti minimi..ecc...*" lascia comunque qualche dubbio interpretativo.

A quanto è dato sapere molti Comuni dotati di strumenti urbanistici impostati sulla L.R. n. 47/1978 per quanto riguarda le zone B residenziali rimandano direttamente alle individuazioni operate dal PRG, mentre ricorrono a un "allineamento" per l'assimilazione di altre zone (C e D) che presentano i parametri di copertura e densità di cui al DM 1444/68.

Una verifica puntuale e precisa dei valori di copertura e densità estesa a tutte le zone totalmente o parzialmente edificate risulterebbe oggettivamente difficile e onerosa: un monitoraggio più rapido e con un buon grado di attendibilità può essere fatto con la cartografia aggiornata misurando gli ingombri degli edifici e con la sovrapposizione delle foto aeree, delle "viste stradali" e con rapidi sopralluoghi operando per numero di piani e assegnando prudentemente una altezza convenzionale di 3.00 metri/piano e valutando il risultato con un margine di tolleranza prestabilito dell'ordine del 10-15%.

**Tale monitoraggio eseguito sulle zone classificate dal P.R.G. come zone residenziali B e C e come zone D (produttive) ha dato i seguenti risultati per quanto riguarda il Capoluogo e la frazione di Castello presi ad esempio (vedi planimetria allegata – non sono state verificate le zone completamente inedificate e quelle che presentano chiaramente una bassa copertura e densità):**

<b>CAPOLUOGO</b>				
AMBITO	SUPERFICIE MQ	COPERTURA MQ %	DENSITA' MC INDICE MC/MQ	NOTE
A	21.175	5.100 (24,08 %)	35.100 (1,66)	
B	14.000	2.830 (20,20%)	24.000 (1,71)	
C	2.000	340 (17,00 %)	3.000 (1,50)	
D	7.250	1.500 (20,68 %)	10.300 (1,42)	
E	32.330	4.190 (12,96 %)	33.800 (1,05)	
F	7.500	2.100 (28,00 %)	12.500 (1,67)	
G	6.800	1.100 (16,18 %)	10.200 (1,50)	
H	6.000	1.275 (21,25 %)	10.600 (1,77)	
I	3.400	850 (25,00 %)	5.700 (1,68)	
L	2.200	350 (15,90 %)	3.150 (1,43)	
M	7.700	1.400 (18,18 %)	11.300 (1,47)	
N	10.500	1.900 (18,10 %)	13.500 (1,29)	
O	6.500	1.100 (16,92 %)	8.900 (1,37)	
P	5.000	1.250 (25,00 %)	7.800 (1,56)	
Q	4.550	820 (18,02 %)	6.900 (1,52)	Zona mista B/D
R	6.240	1.630 (26,12 %)	13.040 (2,09)	Zona mista B/D
<b>TOTALE</b>	<b>143.145</b>	<b>27.735 (19,38 %)</b>	<b>210.090 (1,48)</b>	

<b>CASTELLO</b>			
<b>S</b>	<b>45.400</b>	<b>9.420 (20,70 %)</b>	<b>64.000 (1,41)</b>

Data la modesta estensione dell'abitato si considera un unico ambito urbano

Tenuto conto della tolleranza ipotizzata si ritiene che le aree individuate dal P.R.G. come zone B in base alla L.R. n. 47/1978 e s.m. (**peraltro definite come parzialmente o totalmente edificate senza specificazione di parametri minimi quantitativi**) possano essere equiparate alle zone B del D.M. n. 1444/1968.



Con gli stessi criteri sono state valutate e comprese nelle zone B di cui alla legge 160/2020 (Bonus facciate) le zone B e D individuate dal PRG negli altri ambiti territoriali, come risulta dalle TAVOLE STRALCIO del PRG.

### **Come ultima considerazione:**

Le aree prese in esame riportate nella precedente Tabella hanno una potenzialità edificatoria da PRG pari a 0,4 mq/mq in termini di superficie utile (SU).

La SU è quella al netto dei muri, dei locali accessori di altezza inferiore a determinati valori, dei porticati, sottotetti non abitabili, dei vani tecnici, ecc., elementi che concorrono invece a determinare la densità volumetrica: si può considerare che la superficie non rientrante della SU corrisponda mediamente a un 25-30% in più e i muri un 15%, pertanto al valore di 0,4 mq di SU corrisponde un valore di medio di 0,58-0,6 **mq lordi**, a loro volta corrispondenti a un valore convenzionale di  $(0,58 \times 3,20) = 1,86$  mc/mq di superficie edificabile.

Lo stesso DM n. 1444/1968 fornisce in proposito all'art. 3 una indicazione relativa al valore della superficie lorda là dove indica che per il dimensionamento degli strumenti urbanistici si assume il parametro di 25 mq di superficie lorda/abitante pari a 80 mc v.p.p., corrispondente a **3,2** mc/mq Superficie lorda.

Con tali parametri la densità teorica delle aree sopra esaminate (Capoluogo) risulterebbe pari a circa  $143.145 \times 1,86 = 264.000$  mc, con un utilizzo reale di circa l'80%, ma sufficiente a soddisfare comunque il parametro di 1,5 mc/mq richiesto dal DM.

**Conclusione: Relativamente alle zone B ex DM 1444/68:** Ricadono pertanto nelle zone "B" ex DM 1444/68 le zone individuate dal PRG come zone B, C e D che come sopra evidenziato possono essere assimilate alle zone B dal DM medesimo e indicate da apposita simbologia nelle tavole stralcio del PRG denominate:

**"ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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)",**

così come confermato dalla già citata Circolare n. 20/2020 Agenzia delle Entrate, **"in particolare la detrazione spetta per gli immobili situati nelle zone A e B indicate dall'articolo 2 del DM 1444/1968 o in zone a queste equivalenti in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali"**.

### **Indicazioni finali:**

I chiarimenti in ordine all'applicazione delle agevolazioni del c.d. "bonus facciate", sono stati forniti dall'Agenzia delle Entrate, con circolare del 14 febbraio 2020, n. 2/E "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, nella quale è stato inoltre precisato 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.

L'assimilazione non può che essere attestata da una certificazione rilasciata dall'Ente territoriale competente (Amministrazione comunale).

L'attestazione Urbanistica Bonus facciate dovrà essere rilasciata in conformità all'elaborato di allineamento della cartografia del PRG Vigente al Decreto ministeriale n. 1444 del 1968 di cui ai precedenti punti come da **ALLEGATI GRAFICI** alla presente RELAZIONE, secondo le modalità stabilite dal Comune. Non è richiesta l'allegazione di alcuna relazione asseverata da parte di un professionista (ingegnere, architetto, geometra, ecc ecc ) iscritto al rispettivo ordine professionali.



## ALLEGATO ALLA RELAZIONE MONITORAGGIO COPERTURA - DENSITA'



**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCI DELLE TAVOLE**  
**DEL VIGENTE P.R.G.**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**

**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 1**  
**SERPIANO**



**ZONA A**



**ZONA B**

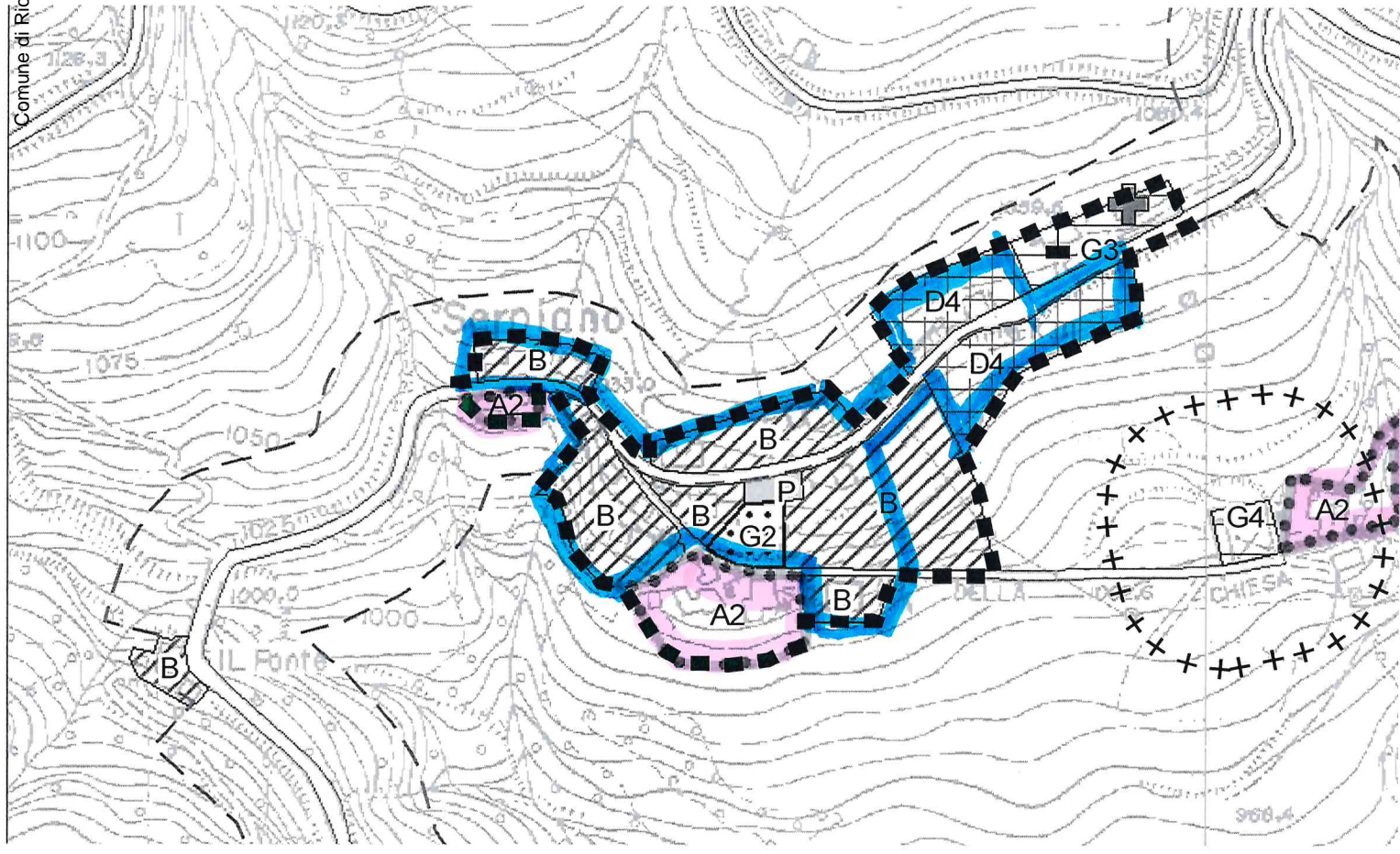
**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 1 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**



**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 2**  
**PRA DI SOTTO**



**ZONA A**



**ZONA B**

**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 2 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

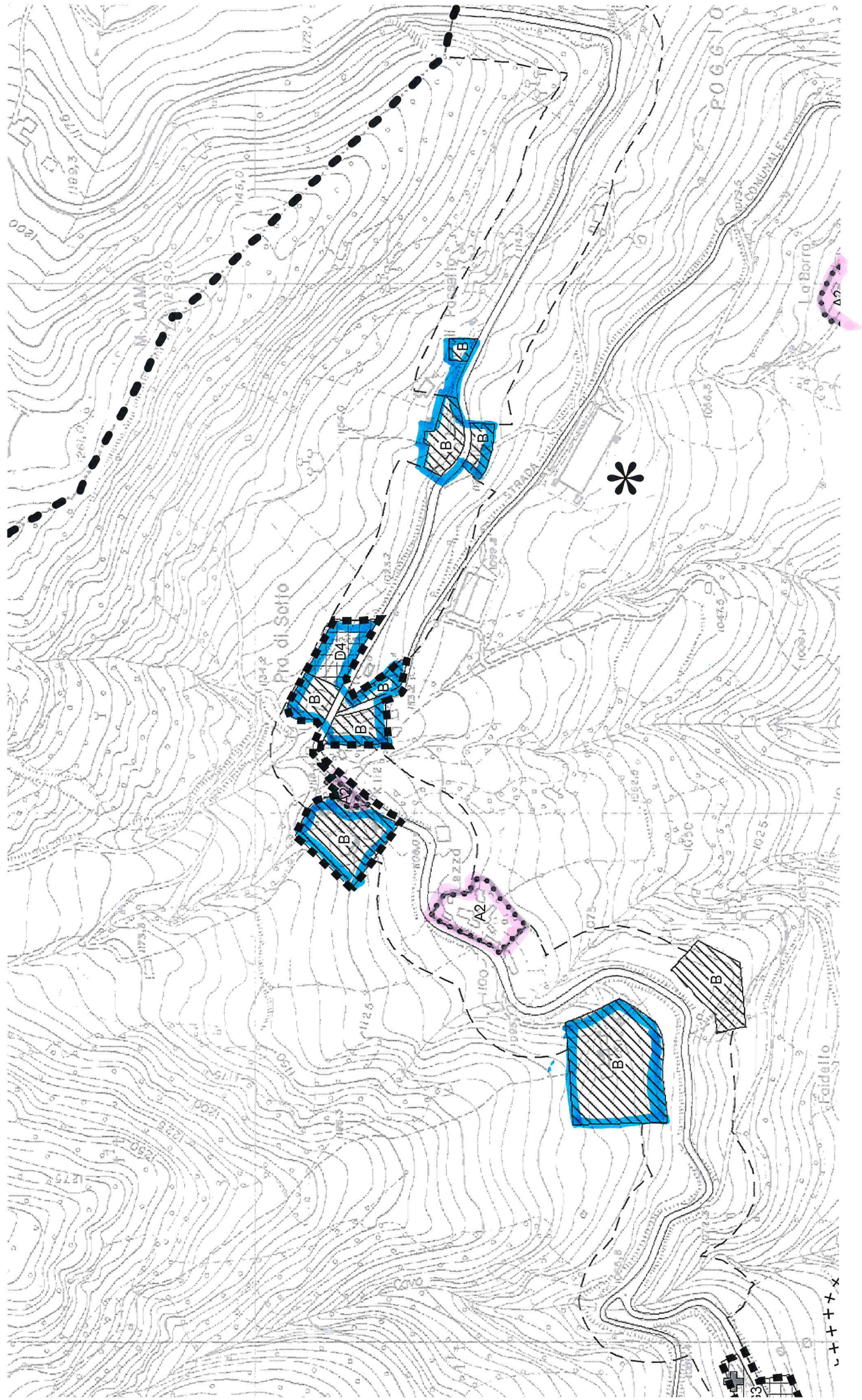
**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**







**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 3**  
**CAPANNONE**



**ZONA A**



**ZONA B**

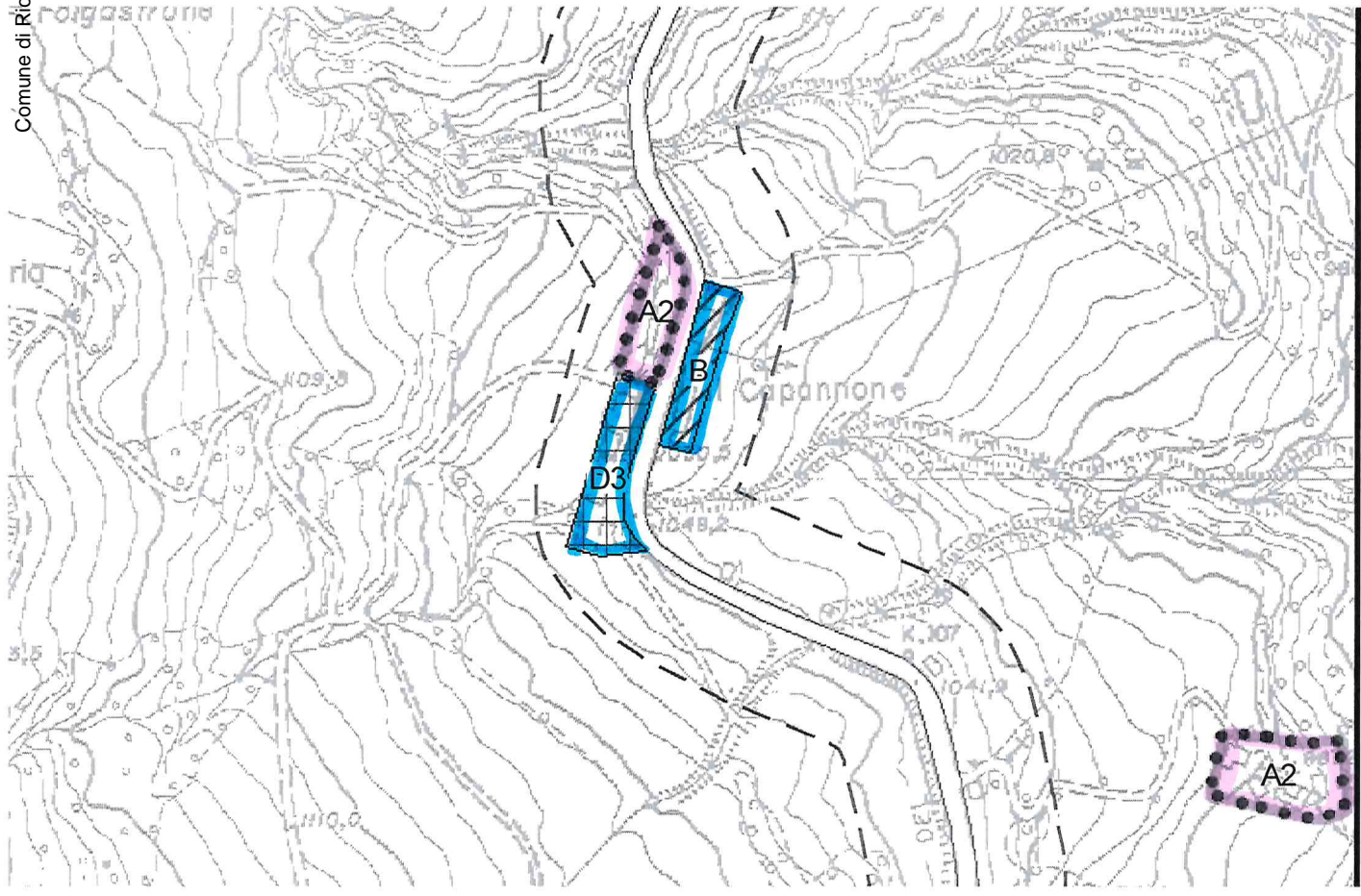
**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N.3 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**



**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 4**  
**4.1 - CAPOLUOGO**  
**4.2 - CASTELLO**



**ZONA A**



**ZONA B**

**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 4 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

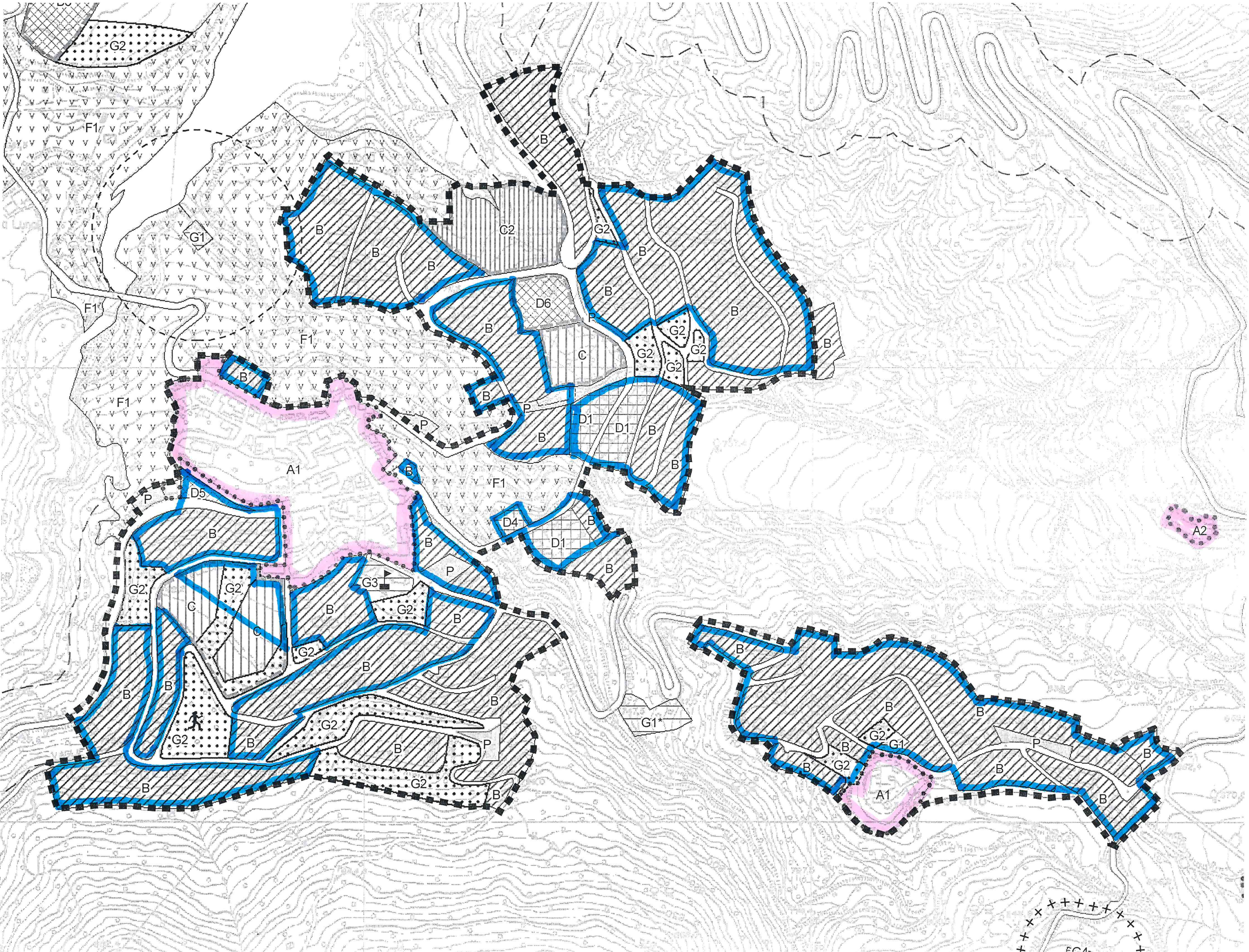
**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**







**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 4**  
**4.3 - RONCOMBRELLARO**  
**4.4 - GROppo**



**ZONA A**



**ZONA B**

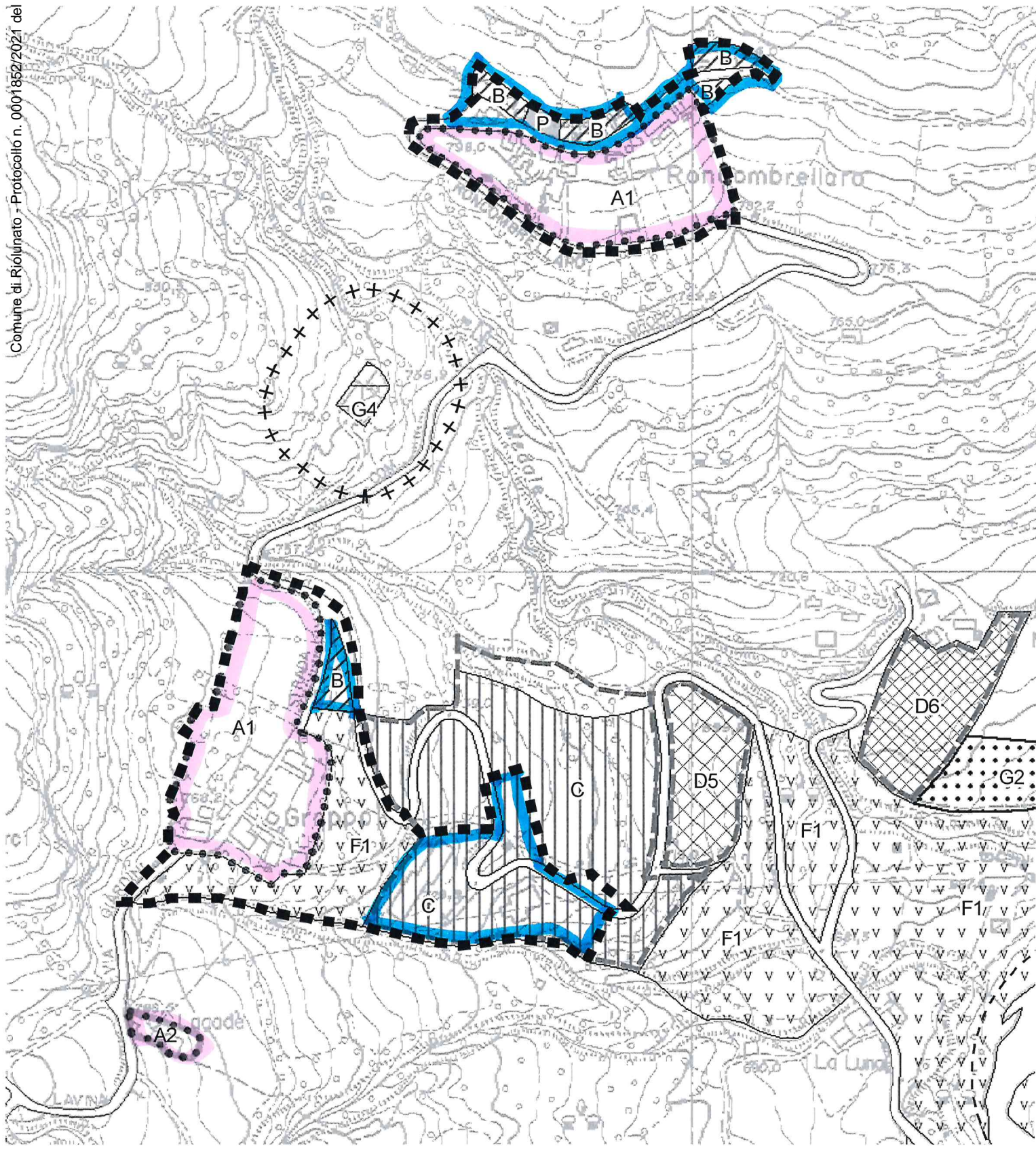
**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 4 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**



**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**TAVOLA 5**  
**NESSUNO STRALCIO**

**NOTA BENE: NON CI SONO ZONE B - RIENTRANO NELLE ZONE "A" TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 5 DEL P.R.G.**



**ZONA A**



**ZONA B**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**

**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

# **P.R.G.**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

## **TAVOLA 6** **NESSUNO STRALCIO**

**NOTA BENE: NON CI SONO ZONE B - RIENTRANO NELLE ZONE "A" TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 6 DEL P.R.G.**



**ZONA A**



**ZONA B**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**



**COMUNE DI RIOLUNATO**  
**PROVINCIA DI MODENA**

**P.R.G.**  
**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**ALLINEAMENTO DELLA CARTOGRAFIA DEL VIGENTE P.R.G. AL D.M. N. 1444 DEL 02/04/1968 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")**

**STRALCIO TAVOLA 7**  
**LE POLLE**



**ZONA A**



**ZONA B**

**NOTA BENE: RIENTRANO NELLE ZONE "A" ANCHE TUTTE QUELLE INDICATE COME TALI (A.1 E A.2) NELLA TAVOLA DI ZONIZZAZIONE N. 7 DEL P.R.G., MA CHE NON ENTRANO NEL PRESENTE ELABORATO STRALCIO**

**IL SINDACO**

**IL RESPONSABILE UFFICIO TECNICO**

**IL CONSULENTE ARCH. FILIPPO FANTONI**

**GIUGNO 2021**

