



COMUNE DI BAGNOLO IN PIANO

Provincia di Reggio Emilia

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE VERBALE N° 26 DEL 14/05/2020

OGGETTO: TABELLA DI ASSIMILAZIONE DELLE ZONE DI R.U.E. ALLE ZONE OMOGENEE A, B DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AMMESSA DALL'ART.1 COMMA 219 DELLA L. N.160 DEL 27.12.2019, PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ESSE UBICATI

L'anno duemilaventi il giorno quattordici del mese di Maggio, alle ore 18:20, in seduta virtuale mediate collegamento in videoconferenza, a seguito di convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone di:

N°	Cognome e Nome	Presenti	Assenti
1	PAOLI GIANLUCA	X	
2	GHISELLI LUISA	X	
3	DALLARI ROBERTO	X	
4	VACONDIO ROBERTA	X	

Presenti n°: 4

Assenti n°: 0

L'identità personale dei componenti, tutti collegati in videoconferenza mediante programma Skype, è stata accertata da parte del Vice Segretario, compresa la votazione, secondo le modalità indicate dal decreto sindacale n. 3 del 24/03/2020.

Presiede il Sindaco Gianluca Paoli

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale – Dott.ssa Germana Fava

Riconosciuta la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, il Sindaco invita a discutere l'argomento indicato in oggetto.

DELIBERA DI GIUNTA N° 26 DEL 14/05/2020

OGGETTO: TABELLA DI ASSIMILAZIONE DELLE ZONE DI R.U.E. ALLE ZONE OMOGENEE A, B DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONE D'IMPOSTA AMMESSA DALL'ART.1 COMMA 219 DELLA L. N.160 DEL 27.12.2019, PER GLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI IN ESSE UBICATI

PREMESSO che:

- con legge 27 dicembre 2019, n.160 (Legge di Bilancio 2020), il legislatore statale ha previsto una detrazione dell'imposta lorda delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zone già edificate o parzialmente edificate, il c.d. "Bonus Facciate";
- in particolare l'art.1 comma 219 della citata legge stabilisce 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"*;

DATO ATTO che:

- la Legge di Bilancio riconosce il bonus solo in caso di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati in aree totalmente o parzialmente edificate, zone A e B, da determinarsi secondo i criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n.1444, mentre esclude dal bonus gli edifici situati nelle zone C, D, E, F, ai sensi del medesimo decreto;
- il DM 1444/68 definisce le zone A e B come segue:
 - Zona A: comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano 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: 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 1,5mc/mq;
 - Zona 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);
 - Zona D: le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
 - Zona 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 come zone C);

- Zona F: le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

CONSIDERATO che:

- il Comune di Bagnolo in Piano è dotato di Piano Strutturale Comunale e di Regolamento Urbanistico Edilizio approvato dal Consiglio Comunale con atto n° 19 del 05.04.2014, resi efficaci alla data di pubblicazione sul B.U.R. n°214 del 13/08/2014;
- detto strumento urbanistico risulta rispondente alle disposizioni territoriali previste dalla Legge urbanistica regionale 20/2000, *Disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio*, che ha radicalmente modificato la modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale superando l'individuazione di porzione omogenee;
- risulta pertanto necessario provvedere a trovare assimilazione tra gli ambiti del territorio classificati secondo i criteri della nuova legge regionale e le zone omogenee A e B di cui al DM 1444 del 1968;

DATO ATTO che:

- ai fini dell'assimilabilità delle zone del territorio comunale alle zone A e B descritte dal DM 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 a prescindere dalle destinazioni d'uso presenti, caratterizzato dalla densità minima prevista dal DM 1444/68;
- 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 disposte con DM sopra citato;

VISTO il R.U.E. vigente, ed in particolare:

- gli elaborati grafici;
- le Norme Tecniche di attuazione;

VISTI:

- la *Sintesi analitica delle zone di R.U.E. per l'assimilazione alle zone omogenee A, B del D.M. 1444/1968 ai fini dell'applicazione della detrazione d'imposta ammessa dall'art.1 comma 219 della L. n.160 del 27.12.2019, per gli interventi sugli edifici esistenti in esse ubicati,*
- la *Tabella di analisi delle zone di R.U.E. alle zone omogenee A,B del D.M. 1444/1968 ai fini dell'applicazione della detrazione d'imposta ammessa dall'art.1 comma 219 della l. n.160 del 27.12.2019, per gli interventi sugli edifici esistenti in esse ubicati,*

in atti al presente provvedimento All.1 e All.2, predisposte dal Responsabile del Settore sulla base dello studio di quadro conoscitivo allegato al Piano Regolatore Generale adottato con Del.C.C. n.84 del 13.11.1997, ed in particolare dell'elaborato *Indici*

ecourbanistici di controllo della città edificata – consolidata che contiene schede particolareggiate di ogni comparto individuato dallo strumento urbanistico secondo criteri di omogeneità, in cui vengono esaminati puntualmente i parametri relativi al *Volume reale edificato* e la *superficie territoriale di comparto*, da cui si ricava l'indice fondiario medio, che tiene luogo dell'indice territoriale medio;

PRESO ATTO che, dall'elaborato di Sintesi sopra richiamato si evince che:

- L'insieme dei comparti esaminati nell'elaborato *Indici ecourbanistici di controllo della città edificata – consolidata*, che presentavano già almeno uno dei due parametri richiesti dal DM 1444/1968 per la zona B, quello di densità territoriale maggiore a 1,5 mc/mq, coincide in larga parte con l'ambito urbano edificato consolidato a funzione residenziale e produttiva, così come rappresentato dal R.U.E. per gli ambiti:
 - AC1, Sub ambiti residenziali consolidati a prevalente uso residenziale
 - AC2, Sub ambiti consolidati di vecchio impianto a struttura lineare
 - AC4, Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi
 - AP1, Sub ambiti per attività produttive di rilievo comunale consolidati
 - AP2, Sub ambiti per attività commerciali e terziarie di rilievo comunale consolidati

con l'introduzione di qualche considerazione di ragguaglio rispetto all'epoca di rilievo dei predetti parametri, come meglio rappresentate nel documento di Sintesi sopra richiamato e sotto riportate:

1. dai comparti elencati nella Tabella e ricompresi negli ambiti sopra citati, sono stati sottratti dall'assimilazione alla zona B di cui al DM 1444/1968 i comparti che, seppur ricompresi nell'ambito urbano edificato consolidato definito dal R.U.E., non presentavano il parametro richiesto dal medesimo D.M. di 1,5 mc/mq già in fase di attuazione e non hanno subito significative implementazioni di trasformazione nel corso di attuazione del previgente e vigente strumento urbanistico. Si possono elencare i seguenti ambiti di territorio, come classificati dal R.U.E., coincidenti con i comparti così denominati nel PRG previgente:
 - sub ambito AC2, tessuti edificati interni al perimetro del territorio urbanizzato attestati su Via Beviera e via Alta di San Michele (ex ZIRC 3.9 via Beviera - San Michele);
 - sub ambito AC1, comparto attuato con il PRG previgente posto a sud-est del territorio urbanizzato (ex ZIRC 5.2 Vallefiorita);
 - sub ambito AP1, comparto a funzione produttiva posto a sud-ovest del territorio urbanizzato, (ex ZIPC 1.4 ex PIP le Rotte);
 - sub ambito AP1, comparto a funzione produttiva posto a nord del territorio capoluogo, nella frazione di Pieve Rossa (ex ZIPC 1.7 Pieve Rossa);
 - sub ambito AP2, (ex ZIPC 2 Multiplo);
2. tutti gli ambiti classificati dal RUE vigente come AC4, *sub ambiti a prevalente uso residenziale e verdi interclusi (AC4)*, coincidono con le aree prevalentemente edificate per le quali interessa la conservazione e la valorizzazione del verde alberato esistente. Si tratta di lotti generalmente caratterizzati da bassi indici fondiari che tuttavia possono rivelare un edificato puntuale importante ed essere ricompresi, sotto il profilo urbanistico, nella zona B di cui al DM 1444/1968; per queste aree è necessario effettuare una verifica puntuale dell'indice fondiario generato dal volume esistente rispetto al singolo lotto, e dal rapporto di copertura del fabbricato, affinché ne venga accertata la sussistenza delle condizioni disposte dal DM 1444/1968, ovvero che la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria e nelle quali la densità territoriale (in questo caso fondiaria) sia superiore ad

1,5mc/mq. Trattandosi di aree ad indice di edificabilità eterogeneo, la valutazione della sussistenza dei parametri richiesti per le zone B dal DM 1444/68 è demandata al tecnico professionista, al quale è richiesta adeguata verifica attraverso la verifica del Volume del fabbricato e delle pertinenze, la Superficie Fondiaria e la Superficie Coperta;

VISTA l'allegata *Tabella di assimilazioni delle zone di R.U.E. alle zone omogenee A, B del D.M. 1444/1968 ai fini dell'applicazione della detrazione d'imposta ammessa dall'art.1 comma 219 della l. n.160 del 27.12.2019, per gli interventi sugli edifici esistenti in esse ubicati*, predisposta dal Responsabile del Settore, All.3 al presente atto a farne parte integrante e sostanziale, che riporta l'esito dell'analisi compiuta attraverso il documento di Sintesi;

RICHIAMATA la lettera del MIBACT del 19.02.2020 con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. Bonus Facciate, in particolare:

“Per usufruire del beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A e B descritte dal DM n.1444/1968 (...). Sulla base di queste considerazioni, è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all'amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Peraltro, la certificazione dell'assimilazione alle zone A e B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento, che la guida dell'Agenzia delle Entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi, verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del D.M. n.1444 del 1968 nel proprio territorio. In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati”;

RITENUTO pertanto di adottare il presente atto al fine di consentire a coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate di accertare in autonomia la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B previsto per accedere all'agevolazione, attraverso la consultazione delle tavole di R.U.E., e che non si rende necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione di destinazione urbanistica a questo limitato fine qualora non espressamente richiesta, fatto salvo che per le zone omogenee AC4 *Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi* (AC4) art.33.4 delle NTA sopra descritte, per le quali la verifica è demandata al Comune, sulla base delle verifiche effettuate dal tecnico professionista e attestate in apposita dichiarazione predisposta del Settore Urbanistica ed Edilizia;

VISTI:

- la Legge 27 dicembre 2019, n.160;
- la L.R. n.47/1978;

- il DM 1444/68;
- il D.Lgs. 267/00 s.m.i.;

VISTO l'allegato parere – espresso sulla presente proposta di deliberazione, ai sensi degli articoli 49, comma 1, e 147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/200 t.v., favorevole, dal Responsabile del Settore Urbanistica ed Edilizia Privata in ordine alla regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa;

DATO ATTO che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art.49 comma 1 del D.Lgs.267/000, e pertanto non si richiede il parere del Responsabile del Settore Finanziario;

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi e favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

1. DI APPROVARE la *Tabella di assimilazione delle zone di R.U.E.. alle zone omogenee A, B del D.M. 1444/1968* in atti al presente provvedimento All.3, sulla base della *Sintesi analitica delle zone di RUE per l'assimilazione alle zone omogenee A, B del D.M.1444/68 ai fini dell'applicazione della detrazione d'imposta ammessa dall'art.1 comma 219 della L. n.160 del 27.12.2019, per gli interventi sugli edifici esistenti in esse ubicati*, predisposta dal Responsabile del Settore;
2. DI ADOTTARE il presente atto al fine di consentire a coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate di accertare in autonomia la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B previsto per accedere all'agevolazione, attraverso la consultazione delle tavole di R.U.E., e che non si rende necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione urbanistica a questo limitato fine, qualora non espressamente richiesta, fatto salvo che per le zone omogenee AC4 *Sub ambiti radi a prevalente uso residenziale e verdi interclusi*, art.33.4 delle NTA ricomprese nella tabella di assimilazione, per le quali la verifica è demandata al Comune, sulla base delle verifiche effettuate dal tecnico professionista e attestata in apposita dichiarazione predisposta del Settore Urbanistica ed Edilizia;

Inoltre, al fine di favorire la ripresa delle attività economiche anche attraverso la definizione delle zone in cui è possibile avvalersi del c.d. Bonus Facciate

LA GIUNTA COMUNALE

Con voti unanimi e favorevoli legalmente espressi

DELIBERA

DI DICHIARARE il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs. n.267/000;

Il presente verbale viene letto, approvato, sottoscritto digitalmente e trasmesso per la pubblicazione all'albo pretorio on-line

Il Sindaco
Gianluca Paoli

Il Vice Segretario Generale
Dott.ssa Germana Fava