



RELAZIONE

Individuazione zone territorialmente omogenee A e B ai fini dell'applicazione al c.d. Bonus Facciate.

La legge di bilancio 2020 all'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019, ha previsto 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".

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020 "Dètrazione 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 (Legge di bilancio 2020)" e la Guida al Bonus Facciate, in cui si chiarisce che "Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A e 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.

Zone 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 % della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq."

Inoltre il MIBACT, con lettera del 19/02/2020, fornisce ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del "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 o B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968 (...). Sulla base di queste considerazioni, è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà



Comune di Fidenza

Settore Servizi Tecnici
Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

necessario rivolgersi all'amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Peraltro, la certificazione dell'assimilazione alle zone A o 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."

Da ultimo anche la Regione Emilia Romagna si è espressa in merito con parere del servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica del 31/03/2020 dando atto che le tre leggi urbanistiche regionali che si sono succedute hanno progressivamente utilizzato zonizzazioni del territorio edificato diverse dalla semplice riproposizione delle zone territorialmente omogenee A e B così come definite con il DM 1444/68.

In questo contesto è facilmente individuabile come zona B le zone all'interno del tessuto urbanizzato individuate di completamento dal PRG Ballardini del 1985 con ciò intendendosi sia le zone a prevalenza residenziale che quelle produttive e tecnico - distributive esistenti.

Il successivo PRG Gabrielli del 1996, pur non procedendo nell'individuazione dei tessuti urbani ad una loro classificazione secondo le zone omogenee come definite dal DM 1444/68, definisce in continuità con il piano precedente e in attuazione della LR 47/78 così come integrata e modificata dalla l.r. 6/95 il tessuto urbanizzato, per cui sono certamente in zona B gli edifici posti all'interno del tessuto urbanizzato così come definito dal PRG approvato il 6 dicembre 1996 con deliberazione di Giunta Provinciale n. 1470.

Permane la necessità di sviluppare un processo di assimilazione per quegli edifici che oggi sono invece inseriti nel territorio urbanizzato dagli attuali strumenti urbanistici comunali approvati ai sensi della L.R. 20/2000 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 21 dicembre 2017

Il parere regionale summenzionato afferma in questo contesto che per gli strumenti urbanistici redatti ai sensi della l.r. 20/2000, come nel caso di Fidenza, "i riferimenti utili per l'assimilazione alle zone A e B del DM 1444/68 sono dunque le specifiche individuazioni dei centri ed agglomerati storici (ex art.A-7 della LR 20/2000 e art.32 comma 5 della LR24/2017) nonché le aree rientranti nel territorio urbanizzato, fatta salva la verifica del rispetto delle caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte dal DM 1444/68 per le zone B".



Comune di Fidenza

Settore Servizi Tecnici
Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

Con quanto sopra evidenziato ad integrazione delle informazioni e certificazioni specifiche già rilasciate si è disposta un'analisi puntuale delle porzioni di territorio urbanizzato che si sono aggiunte con l'ultimo piano a quanto già definito come TU dal piano Gabrielli in quanto sugli ambiti consolidati e già edificati totalmente o parzialmente al momento dell'approvazione di quel PRG, è certa l'individuazione come zona B.

Alla luce di quanto sopra riportato e al fine di individuare gli edifici rientranti nelle aree comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n.1444/68 e quindi assoggettabili all'agevolazione fiscale denominata "Bonus facciate":

- la zona A, nel Comune di Fidenza, è quella individuata dalla TAV. 3.1 "Centro storico" di RUE e corrispondente all'Ambito Consolidato Centro storico;
- la zona B è rappresentata dagli ambiti urbani consolidati di cui al Capo I sezione B delle NTA di RUE e posti all'interno dei limiti definiti dalle tavole allegate a questa deliberazione con il solo fine specifico di definire un perimetro all'interno del quale identificare le aree territoriali che pur avendo assunto una differente denominazione possono certamente essere assimilate per rapporto di copertura e densità fondiaria alle zone B al fine di permettere l'applicazione delle detrazioni fiscali agli interventi di cui all'art.1 commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019.

Le aree così identificate sono da ritenersi riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM 1444/68 in esito ad un lavoro di verifica compiuto dagli uffici che ha tenuto in debito conto anche l'incidenza delle maggiori dotazioni previste dal piano Gabrielli rispetto a quelle minime di cui al già richiamato decreto ministeriale in presenza di tessuti urbani caratterizzati da bassa densità.

A fronte di questa ricognizione complessiva non si renderà necessaria la certificazione degli uffici comunali per interventi sugli edifici inclusi nel perimetro sopra definito sia per il centro urbano che per i centri frazionali e altre località rimanendo la stessa una facoltà dei cittadini interessati. In tal caso, la certificazione da richiedere sarà il certificato di destinazione urbanistica con aggiunto nella relativa modulistica la contemporanea richiesta di attestazione della zona omogenea di appartenenza ai fini dell'applicazione del Bonus Facciate.

Infine i cittadini proprietari di immobili ricadenti in ulteriori porzioni del territorio comunale oggetto di intervento edilizio unitario con costruzione di un tessuto edilizio e relative dotazioni pubbliche e/o pertinenziali non incluse nelle perimetrazioni definite con questa deliberazione, potranno altresì richiedere specifica certificazione allegando documentazione tecnica alla richiesta, utile ad identificare la sussistenza dei requisiti per identificazione come zona territorialmente omogenea B.

Si è così definito un quadro di riferimento per i cittadini interessati che riduce fortemente la necessità di ottenere certificazioni comunali al fine di poter usufruire delle detrazioni fiscali



Comune di Fidenza

Settore Servizi Tecnici
Pianificazione Territoriale e Rigenerazione Urbana

Bonus Facciate, condizione necessaria solo per le aree esterne ai perimetri allegati e parte integrante di questa relazione a fronte del ricorrere di particolari condizioni che ne hanno determinato l'edificazione quale l'episodio edilizio unitario in grado eventualmente di caratterizzarsi come zona equiparabile con la zona omogenea B.

ALLEGATI:

- 1) Tav.1 Zone omogenee A e B. Fidenza;
- 2) Tav.2 Zone omogenee A e B. Castione; Bastelli; Chiusa Ferranda;
- 3) Tav.3 Zone omogenee A e B. Rimale; S.Faustino e Villa Chiara; Parola;
- 4) Tav.4 Zone omogenee A e B. Fornio; Fornio insediamenti produttivi; Ponte Ghiara;
- 5) Tav.5 Zone omogenee A e B. Santa Margherita; Pieve.

IL FUNZIONARIO

Arch. Elena Ferrandi

IL DIRIGENTE

Arch. Alberto Gilioli