



Settore: Territorio e Lavori Pubblici

Protocollo: 57928/2020

Determinazione n. 1987 del 10 settembre 2020

Oggetto: "Bonus facciate" di cui all'art. 1 della legge 27.12.2019 n°160 commi da 219 a 223 (Interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti). Criteri equipollenza per i comparti assoggettati a strumento attuativo e a titolo edilizio convenzionato.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

con la legge di bilancio 2020 è stata introdotta la disciplina che consente una detrazione dall'imposta ("bonus facciate") pari al novanta per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o al restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, ubicati in zona A o B (ai sensi del DM 2.4.1968 n°1444);

l'art.1 della legge di bilancio 2020 (commi da 219 a 223) individua le tipologie di intervento che danno diritto al "bonus facciate" e la detrazione spettante, oltre alle modalità di fruizione della detrazione e la sua applicazione;

la circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E del 14.2.2020 avente ad oggetto: *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 (Legge di bilancio 2020)* precisa 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. In particolare, 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. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «zone territoriali omogenee:

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;

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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq».

Restano escluse dal "bonus facciate" le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B)» o in zona D), o assimilate, vale a dire «parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati»;

DATO ATTO che:

il vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) individua all'art. D3.3, la correlazione fra l'articolazione del territorio prevista nel medesimo strumento e le zone di cui al DM 1444 del 1968, non specificandola però per i comparti assoggettati a strumento attuativo e a titolo edilizio convenzionato, assunti dal PGT stesso in quanto già adottati o approvati in forza dello strumento urbanistico previgente;

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : MASTROMARINO CARMINE

(102655918630094420278167940534529500335

- ArubaPEC S.p.A. NG CA 3)

Data firma: 10/09/2020. Rettificata in data 17/09/2020

Data Esecutività: 17/09/2020

tali comparti sono identificati, ai sensi del medesimo PGT, all'interno del tessuto urbano consolidato, sono caratterizzati, ciascuno, da un differente stato di attuazione sia rispetto alle dotazioni urbanistiche e alle opere di urbanizzazione che rispetto alle edificazioni private e hanno, in molti casi, superato oggi il termine di validità.

VERIFICATO che:

nella risposta al quesito n. 182 dell'11.6.2020 l'Agenzia delle Entrate, a firma del Direttore centrale, chiarisce che:

"la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alla predette zone A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale. Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista. Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del "bonus facciate", gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali A o B individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968."

RITENUTO pertanto che:

poiché non già espressa nello strumento urbanistico, sia necessario chiarire i criteri per l'equipollenza alle zone territoriali A o B di cui al decreto n. 1444/1968 dei comparti edificatori già vigenti in fase di approvazione del PGT (pertanto nel 2012) e ancora identificati come tali nello strumento urbanistico;

tale equipollenza debba, in linea con i chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate, essere fondata sull'avvenuta trasformazione urbanistica dei luoghi e pertanto sia da valutare caso per caso in ragione del loro stato di attuazione in riferimento a dotazioni urbanistiche, limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici;

VISTI:

- l'art. 1 legge 27.12.2019 n°160 (legge di bilanci o 2020)
- la circolare dell'Agenzia delle Entrate n.2/E del 14.2.2020
- il vigente Piano di Governo del Territorio
- la risposta dell'Agenzia delle Entrate al quesito n.182/2020.

DETERMINA

i seguenti criteri per verificare l'avvenuta trasformazione urbanistica - e pertanto la loro inclusione nelle zone B ai fini del "bonus facciate" - dei comparti assoggettati a strumento attuativo assunti dal PGT, con particolare riferimento a quelli che hanno superato i termini di validità:

1. presenza di dotazioni urbanistiche: le opere di urbanizzazione del comparto devono essere realizzate e collaudate: nel caso di piani attuativi costituiti da più subcomparti o stralci o isolati devono essere collaudate le opere di urbanizzazione dell'ambito a cui la richiesta si riferisce;
2. limiti di densità edilizia: si intendono aree parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria del piano attuativo o suo subcomparto o stralcio o isolato, e nelle quali la densità territoriale realizzata (misurata come rapporto fra la volumetria effettivamente realizzata nel piano attuativo o suo subcomparto o stralcio o isolato e la superficie fondiaria del medesimo) superiore a 1,5 mc/mq;

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : MASTROMARINO CARMINE

(102655918630094420278167940534529500335

- ArubaPEC S.p.A. NG CA 3)

Data firma: 10/09/2020. Rettificata in data 17/09/2020

Data Esecutività: 17/09/2020

DI VERIFICARE, caso per caso e in relazione a specifica istanza, le aree comprese nei piani attuativi assunti dal PGT aggiornando, di conseguenza, la cartografia;

DI DARE ATTO che la cartografia pubblicata su internet sarà aggiornata in base alle verifiche effettuate e allo stato di attuazione dei piani.

**II DIRIGENTE
MASTROMARINO CARMINE
(Firmato Digitalmente)**

Rappresentazione del documento conservato elettronicamente secondo la normativa vigente

Firmato digitalmente da : MASTROMARINO CARMINE (102655918630094420278167940534529500335

- ArubaPEC S.p.A. NG CA 3).

Data firma: 10/09/2020. Rettificata in data 17/09/2020

Data Esecutività: 17/09/2020