



COMUNE DI BESOZZO

Provincia di Varese

Via Mazzini n. 4 – Cod. Fisc. e P. IVA 00338010127

AREA URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Responsabile Area Urbanistica ed Edilizia Privata

Arch. Graziella Cusano

Prot. int. n. 8942/VI.1/gc

RELAZIONE TECNICA

COMPARAZIONE TRA GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) E LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INDICATE DAL D.M. 1444/1968 AI SOLI FINI DEGLI INCENTIVI FISCALI PREVISTI DALL'ART. 1, COMMI DA 219 A 224, DELLA LEGGE N. 160 DEL 27 DICEMBRE 2019 - (LEGGE DI BILANCIO 2020)

PREMESSA

Con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Legge di Bilancio 2020 - il legislatore statale ha previsto il c.d. “**bonus facciate**”, ovvero una detrazione dall'imposta lorda delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zone già edificate o parzialmente edificate; 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;*

e il successivo comma 220 “*Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (...)*”

La legge statale prevede quindi che per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici ricadano nelle zone territoriali omogenee “A” o “B” così come definite dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

PREMESSE NORMATIVE

Il 2 Aprile 1968 è pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto emesso dal Ministro per i Lavori Pubblici di concerto con il Ministro per l'Interno, vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e visto l'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, avendo ritenuto che è necessario definire, per zone territoriali

Tel. 0332 / 970.195 interno 6 E-mail : urbanistica@comune.besozzo.va.it

Posta Elettronica Certificata: ufficiotecnico.besozzo@pec.net

Orari apertura al pubblico: lunedì, giovedì: 10 / 12.30 - 17/18.15 martedì, mercoledì, venerdì : 10 / 13

omogenee, limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti.

In particolare l'art. 2 del Decreto Ministeriale considera le zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:

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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

Nell'attuale ordinamento giuridico nazionale **l'urbanistica** rientra tra le materie attribuite alla potestà legislativa ed amministrativa delle Regioni; infatti, la Legge Costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3, che tra gli altri ha modificato l'art. 117 della Costituzione, attribuisce alle Regioni a statuto ordinario una *potestà legislativa concorrente* in materia di **governo del territorio**.

La Regione Lombardia quindi, nell'esercizio della propria potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, ha, con propria Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., definito un modello di pianificazione urbanistica comunale che non si basa sulla suddivisione in zone territoriali omogenee secondo i dettami del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, così come era stato previsto nel modello di pianificazione della precedente legge urbanistica lombarda - Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 -, che prevedeva una stretta correlazione tra la suddivisione in zone urbanistiche disciplinate dal Piano Regolatore Generale e la classificazione delle zone territoriali omogenee definite dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Specificatamente, la Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale con il **Piano di Governo del Territorio (denominato PGT)**, che al Titolo II – *Strumenti di governo del territorio* -, Capo II – *Pianificazione comunale per il governo del territorio* – ed in particolare all'art. 10, comma 1, lettera a) – Piano delle Regole – definisce:

*a)(...) all'interno dell'intero territorio comunale, **gli ambiti del tessuto urbano consolidato**, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento”;*

e quindi, questa definizione, può essere considerata, per analogia urbanistica, alle zone territoriali omogenee, così come previste dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Il Comune di Besozzo, in ottemperanza alla normativa di pianificazione regionale, ha approvato, con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 17 dicembre 2010, entrato in vigore il 18 maggio 2011 con pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia Serie Avvisi e Concorsi n. 20, il Piano di Governo del Territorio Comunale che individua degli ambiti di tessuto urbano consolidato senza contenere però un esplicito riferimento alle zone territoriali omogenee “A” e “B” ai sensi del decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;

PROCEDURA DI COMPARAZIONE TRA ZONE (DM 1444/68) ED AMBITI (PGT)

Ai fini dell'applicazione degli incentivi fiscali previsti dall'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Legge di bilancio 2020 - si rende necessario individuare gli

ambiti del vigente P.G.T. del Comune di Besozzo da assimilare alle zone “A” o “B” del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Al fine di agevolare l'applicazione degli incentivi fiscali nei territori in cui la legislazione regionale non prevede una relazione diretta tra gli ambiti urbanistici e le zone omogenee del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, la circolare n° 2/E del 14/02/2020 dell'Agenzia delle Entrate, prevede il ricorso ad una assimilazione tra gli ambiti di pianificazione e le zone omogenee D.M. come di seguito specificato: *“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”*.

Si è proceduto quindi con una valutazione di comparazione delle zone territoriali omogenee “A” e “B” del PRG comunale redatto ai sensi della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51 ed in vigore fino all'approvazione del vigente PGT, ovvero al 18 maggio 2011, tenendo poi conto anche dell'evoluzione del sistema insediativo residenziale del territorio di Besozzo, a partire dagli anni seguenti il 1968, che ha portato ad un completamento edificatorio di quelle aree che ad oggi presentano caratteri di omogeneità edilizia in quanto costituiscono la naturale estensione, o ambiti di nuova edificazione, di zone riconducibili alla definizione della zona “B” del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

La tavola grafica del vigente PGT del Comune di Besozzo che identifica gli ambiti del tessuto urbano consolidato è quella dell'atto Piano delle Regole denominata PdR9a.0 – Quadro Urbanistico Generale – che perimetra tale tessuto con il simbolo grafico “gamma funzionale GF1” e “gamma funzionale GF2”.

All'interno del tessuto urbano consolidato rientra anche l'ambito territoriale T1: sistema edificato storico corrispondente alla zona omogenea “A” definita dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444;

Si precisa però che, all'interno della perimetrazione del tessuto urbano consolidato e quindi nella tavola PdR9a.0 – Quadro Urbanistico Generale –, sono presenti delle aree libere intercluse o di completamento assoggettate a Piano Attuativo, ovvero ad intervento di trasformazione e sviluppo territoriale volto alla lottizzazione di nuove aree e al completamento dell'edificazione nelle zone di espansione, in contrasto con la definizione di zona territoriale omogenea “B” del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444.

Per quanto sopra esposto

SI PROPONE

di assimilare, secondo le valutazioni di comparazione, caratteri edificatori e sistemi insediativi residenziali presenti oggi sul territorio comunale, il tessuto urbano consolidato, così come definito dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, perimetrato e definito nel vigente PGT nell'atto Piano delle Regole alla tavola grafica denominata PdR9a.0 – Quadro Urbanistico Generale – alle zone territoriali omogenee “A” e “B” del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 con esclusione delle aree libere intercluse o di completamento assoggettate a Piano Attuativo.

Tel. 0332 / 970.195 interno 6 E-mail : urbanistica@comune.besozzo.va.it

Posta Elettronica Certificata: ufficiotecnico.besozzo@pec.net

Orari apertura al pubblico: lunedì, giovedì: 10 / 12.30 - 17/18.15 martedì, mercoledì, venerdì : 10 / 13

Al fine di una più immediata lettura della comparazione tra le zone territoriali omogenee “A” e “B” definite dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 e gli ambiti definiti dal vigente PGT del Comune di Besozzo è stata predisposta la seguente tabella:

zona territoriale omogenea DM n. 1444/1968	Ambito territoriale Tav. PdR9a.0 del PdR	Simbolo grafico Tav. PdR9a.0 del PdR
zona territoriale omogenea “A”	<u>T1: sistema edificato storico</u>	
zona territoriale omogenea “B”	<u>T2: sistema edificato consolidato</u>	
	<u>T3: sistema edificato di rilevanza paesaggistica</u>	
esclusione dall'applicazione dell'art. 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (anche se all'interno del TUC perimetrato nella Tav. PdR9a.0 del PdR)		
<u>Stato di urbanizzazione SU1</u>	interventi ammessi all'interno del TUC eseguibili previa approvazione di Piano Attuativo	

La comparazione della corrispondenza tra le zone territoriali omogenee “A” e “B”, di cui al Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444, e gli ambiti del territorio edificati del territorio comunale, previsti dallo strumento urbanistico comunale, **non costituisce né atto di pianificazione né modifica ed integrazione del vigente PGT**, ma si rende necessario per i soli fini dell'applicazione dell'art. 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 - Legge di bilancio 2020 -;

Vista inoltre la lettera del MIBACT del 19 febbraio 2020 con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione dell'art. 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 – 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 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 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”.

Conseguentemente, tutti coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate possono verificare in autonomia, consultando la tavola grafica denominata PdR9a.0 – Quadro Urbanistico Generale – e la tabella sopra riportata, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B in modo da non aggravare la procedura con la richiesta della certificazione di destinazione urbanistica per questo limitato fine;



**IL RESPONSABILE AREA
URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA
(Arch. Graziella Cusano)**

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 23 ter del Decreto Legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 e s.m.i. – Codice dell'Amministrazione Digitale -.

Tel. 0332 / 970.195 interno 6 E-mail : urbanistica@comune.besozzo.va.it

Posta Elettronica Certificata: ufficiotecnico.besozzo@pec.net

Orari apertura al pubblico: lunedì, giovedì: 10 / 12.30 - 17/18.15 martedì, mercoledì, venerdì : 10 / 13