



COMUNE DI GAVARDO

Provincia di Brescia

DETERMINAZIONE N.	261
DATA DI EMISSIONE	25/06/2020

ORIGINALE

OGGETTO :	EQUIPARAZIONE TRA LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE INDICATE DAL D.M. 1444/1968 E SMI E GLI AMBITI INDIVIDUATI DAL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) AI FINI DELL'APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 1 COMMI 219 – 224 DELLA LEGGE N. 160 DEL 27 DICEMBRE 2019 (LEGGE DI BILANCIO 2020 – COSIDETTO BONUS FACCIAE)
------------------	--

IL RESPONSABILE AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

(arch. Stefano Beltrami - decreto di nomina Sindacale n. 52 del 27.12.2019)
Articoli 109, comma 2, e 107, commi 2 e 3, TUEL D.Lgs. 267/2000

richiamati:

- gli artt. 107 e 109 co. 2 del decreto legislativo 18 agosto 2000 numero 267 e smi (altrove per brevità TUEL);
- li D.M. 02/04/1968 n. 1444;
- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 “Legge per il governo del territorio” e s.m.i (LR 12/2005);
- il vigente Piano di Governo del Territorio;

premesso che:

- la legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) all'articolo 1, a partire dal comma 219, dispone 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”*. Ulteriori precisazioni sono esplicitate fino al comma 224 del medesimo articolo;

- l'art. 2 del D.M. 1444/68 e s.m.i. 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;

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);

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

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);

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

considerato che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 08.10.2014 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (d'ora in poi P.G.T.), divenuto efficace con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 50 del 10.12.2014;

- il P.G.T. vigente non utilizza le denominazioni delle zone omogenee di cui al D.M. n. 1444/1968, equiparando le zone A e B ai diversi ambiti come individuati dallo strumento urbanistico;

- il P.G.T. vigente alla Parte Quarta – Norme del Piano delle Regole contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. suddivide in ambiti il territorio comunale, e nello specifico gli ambiti residenziali sono suddivisi come di seguito specificato:

- Nuclei di antica formazioni (normati dall'articolo 4.8 delle N.T.A.);
- Ambiti residenziali consolidati (normati dall'articolo 4.9 delle N.T.A.) suddivisi in:
 - Ambiti residenziali consolidati classi 1 (normati dall'articolo 4.10 delle N.T.A.);
 - Ambiti residenziali consolidati classi 2 (normati dall'articolo 4.11 delle N.T.A.);
 - Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia (normati dall'articolo 4.12 delle N.T.A.);

ritenuto che:

- esclusivamente ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020), a seguito dell'entrata in vigore del PGT, si rende necessario assimilare le Zone territoriali omogenee A e B di cui al richiamato D.M. 1444/68 e s.m.i. e gli ambiti definiti dal P.G.T. vigente;
- il fine della Legge di Bilancio 2020 sia il riconoscimento del bonus solo in caso di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati in aree totalmente o parzialmente edificate, da determinarsi secondo i criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- tale interpretazione è confortata dalla circolare N. 2/E dell'Agenzia delle Entrate laddove 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 m³/m²». 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»»;

- sia possibile e opportuno procedere ad una individuazione delle zone A e B, ai limitati fini dell'applicabilità della detrazione fiscale di cui alla legge di Bilancio 2020 sopra indicata, mediante una valutazione per equivalenza con riferimento agli Ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica vigente al 31 dicembre 2019;

valutato che:

- sia possibile assimilare le zone territoriali omogenee in oggetto, di cui al richiamato D.M. 1444/68 e s.m.i., e gli ambiti definiti dal PGT vigente come di seguito, al netto di esclusioni:

- sono assimilabili alla ZONA A i Nuclei di Antica Formazione – NAF
- sono assimilabili alla ZONA B gli Ambiti residenziali consolidati (suddivisi in Ambiti residenziali consolidati classi 1; Ambiti residenziali consolidati classi 2; Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia) che soddisfino i parametri sopra riportati (superficie coperta e densità territoriale) previsti dal decreto Ministeriale;

- tali ambiti sono individuati con appositi tematismi negli elaborati cartografici Tavv. "R.1.1a_Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale_nord" e "R.1.1b_Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale_sud" contenuti nei documenti del Piano delle Regole del PGT vigente e allegati alla presente come parte integrante;

- gli edifici non individuati negli ambiti di PGT assimilabili alle Zone territoriali omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 oggetto dell'applicazione dell'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) di codesta determinazione, non rientrano nell'applicazione della sopracitata legge;

dato atto che gli strumenti urbanistici del Comune di Gavardo sono facilmente consultabili anche con le mappe interattive presenti sul sito internet istituzionale del Comune (al seguente indirizzo <https://www.comune.gavardo.bs.it/>) da coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate, al fine di identificare l'Ambito in cui ricade il proprio immobile e le altre componenti che consentono poi il confronto con la Tabella di assimilazione allegata;

vista 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 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."*

ritenuto pertanto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate possano verificare in autonomia, consultando la cartografia interattiva messa a disposizione dei cittadini sul sito internet istituzionale del Comune (al seguente indirizzo <https://www.comune.gavardo.bs.it/>) e le Tavole

grafiche allegate al presente provvedimento, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B previsto per accedere all'agevolazione, e che non si renda necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione di destinazione urbanistica a questo limitato fine;

tutto ciò richiamato e premesso,

DETERMINA

- a) di approvare i richiami, le premesse e l'intera narrativa quali parti integranti e sostanziali del dispositivo;
- b) di dare atto che le zone territoriali omogenee di cui al richiamato D.M. 1444/68 e s.m.i., ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, commi 219-224 della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) sono assimilabili agli ambiti di PGT come di seguito riportati, al netto di esclusioni:
 - sono assimilabili alla ZONA A i Nuclei di Antica Formazione – NAF
 - sono assimilabili alla ZONA B gli Ambiti residenziali consolidati (suddivisi in Ambiti residenziali consolidati classi 1; Ambiti residenziali consolidati classi 2; Ambiti residenziali consolidati di salvaguardia) che soddisfino i parametri sopra riportati (superficie coperta e densità territoriale) previsti dal decreto Ministeriale;
- c) di dare atto che tali ambiti assimilati alle zone territoriali omogenee A e B sono individuati con appositi tematismi negli elaborati cartografici Tavv. "R.1.1a_Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale_nord" e "R.1.1b_Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale_sud" contenuti nei documenti del Piano delle Regole del PGT vigente e allegati alla presente come parte integrante;
- d) di dare atto che gli edifici non individuati negli ambiti di PGT assimilabili alle zone territoriali omogenee A e B di cui al D.M. 1444/68 oggetto dell'applicazione dell'articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) di codesta determinazione, non rientrano nell'applicazione della sopracitata legge;
- e) di dare atto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate possano verificare in autonomia, consultando la cartografia interattiva messa a disposizione dei cittadini sul sito internet istituzionale del Comune (al seguente indirizzo <https://www.comune.gavardo.bs.it/>) e le Tavole grafiche allegate al presente provvedimento, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B previsto per accedere all'agevolazione.

IL RESPONSABILE
AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
Beltrami Stefano / Infocert Spa