Comune di Cadorago
Provincia di Como

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Copia

N. 27 Registro Deliberazioni del 18-02-2021

OGGETTO:	**APPROVAZIONE DELLA TABELLA DI ASSIMILAZIONE DEGLI AMBITI DI PdR DEL PGT ALLE ZONE OMOGENEE A e B DEL D.M. 1444/1968, AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE 2020"**

L'anno duemilaventuno addì diciotto del mese di febbraio alle ore 18:00, nella sede comunale si è riunita la Giunta Comunale.

Risultano:

CLERICI PAOLO	**Sindaco**	**P**
MURACA ROSA MARIA	**Assessore**	**P**
AIOLFI MASSIMO	**Assessore**	**P**
BRUNI LILIANA	**Assessore**	**P**
PAGANI PAOLO	**Assessore**	**P**

Presenti: 5
Assenti: 0

Partecipa il Vice Segretario Comunale, Alfieri Dott.ssa Paola.

Il Signor CLERICI Ing. PAOLO, Sindaco, assunta la Presidenza e constatata la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento segnato all'ordine del giorno.

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

OGGETTO:	**APPROVAZIONE DELLA TABELLA DI ASSIMILAZIONE DEGLI AMBITI DI PdR DEL PGT ALLE ZONE OMOGENEE A e B DEL D.M. 1444/1968, AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE 2020"**

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO

- che con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) il legislatore statale ha introdotto la possibilità di usufruire di 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 – c.d. "Bonus Facciate", prorogato fino al 31 dicembre 2021 dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020, S.O. n. 46/L;
- che, 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"*;
- che Regione Lombardia, nell'esercizio della propria potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, con propria legge 12/2005 e s.m.i. ha introdotto lo strumento del Piano di Governo del Territorio in sostituzione del Piano Regolatore Generale ex-Legge 1150/42;
- che all'interno della suddetta legge, il Legislatore regionale ha stabilito il regime giuridico dei suoli fosse disciplinato (zonizzazione): per la città privata, all'interno del Piano delle Regole (rif. art. 10 e art. 10.bis della citata norma); per la città pubblica, all'interno del Piano dei Servizi (rif. Art.9 e Art. 10.bis);
- che, in particolare, l'art. 9 della legge regionale stabilisce che il dimensionamento delle attrezzature e spazi collettivi non sia relazionato alle zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68, ma dal Piano dei Servizi, sulla base dei fabbisogni espressi dalla popolazione residente, attesa e gravitante;
- che il Comune di Cadorago è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), approvato con deliberazioni di C.C. n. 44 del 29.09.2010 e n. 45 del 30.09.2010, pubblicato sul BURL n. 4 del 26.01.2011, e successive varianti al P.G.T.: prima variante al PGT, approvata con deliberazione di C.C. n. 67 del 20.12.2013 e pubblicata sul BURL n. 9 del 26.02.2014, seconda variante (viabilità) al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 31 del 19.06.2015 e pubblicata sul BURL n. 38 del 16.09.2015, terza variante al PGT approvata con deliberazione di C.C. n. 30 del 23.05.2018 e pubblicata sul BURL n. 25 del 20.06.2018 e che, per effetto dell'adeguamento al sistema pianificatorio introdotto dalla legislazione regionale vigente, il territorio comunale non è più stato zonizzato utilizzando le denominazioni delle zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968, ma piuttosto alle definizioni di cui alla l.r. 12/2005 e s.m.i.;

VISTA la Circolare n.2/E del 14 febbraio 2020 emanata dall'Agenzia delle Entrate e in particolare le indicazioni secondo cui:
- 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. (...)»;
- 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 dell'intento della norma contenuta all'interno della Legge di Bilancio, ovvero l'intenzione di concedere il riconoscimento del *bonus* solo in caso di "recupero o restauro", e pertanto anche manutenzione della facciata esterna degli edifici già esistenti, situati in aree totalmente o parzialmente
edificate da determinarsi sulla base di un criterio qualitativo (Zone A) e quantitativo (Zone B), secondo i
criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;

VISTA la lettera del MIBACT del 19/02/2020 prot. 4961, con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. Bonus Facciate, e 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 informazione 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 che la disamina espressa dal Ministero sia solo in parte condivisibile in quanto:
- sebbene gli strumenti urbanistici comunali siano facilmente consultabili, sia sul sito istituzionale
  dell'Ente, che mediante Portale Regionale PGTWEB, il Cittadino sarebbe difficilmente in grado di verificare la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B

previsto per accedere all'agevolazione, (identificando l'Ambito in cui ricade il proprio immobile);

- trattandosi di assimilazione basata su verifica quantitativo-descrittiva, il Cittadino non avrebbe titolo ad asseverare il possesso del requisito sopra descritto, in quanto trattasi di azione in competenza a Professionisti iscritti ad Albo Professionale di tipo tecnico;
- la determinazione espressa dall'Agenzia delle Entrate ha valenza certamente indicativa e tuttavia nel contempo costituisce Linea Guida procedimentale per l'accertamento della sussistenza del requisito urbanistico descritto dalla Legge di Bilancio 2020;

POSTO che il "certificato di destinazione urbanistica", codificato dall'art. 30, commi da 2 a 4, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., è un atto rilasciato dal Dirigente/Responsabile di Servizio della Struttura Tecnica comunale, con durata di 1 anno, salvo che intervengano modifiche agli strumenti urbanistici, che contiene "*le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata*";

POSTO che la maggior parte degli interventi ammissibili a detrazione ricade nella definizione di Manutenzione Ordinaria, e pertanto possono essere realizzate in modalità di "edilizia libera" ex-art. 6 D.P.R. 380/2001 e s.m.i. (*fatto salvo il rispetto di eventuali prescrizioni di carattere paesaggistico ed il rispetto degli adempimenti in tema di sicurezza sul lavoro*) e quindi senza il ricorso a progettazione da parte di Professionisti Tecnici;

RITENUTO opportuno, ai soli fini dell'applicabilità della detrazione fiscale di cui alla legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020), procedere a una individuazione delle zone A e B mediante una valutazione per equivalenza con riferimento agli Ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica vigente e in salvaguardia;

ATTESO che l'assimilazione è stata effettuata tenendo conto del fatto che gli Ambiti del Piano delle Regole (strumento conformativo per il regime giuridico dei suoli) sono stati disegnati con i criteri definiti dalla legge regionale 12/2005 e s.m.i.; e che gli strumenti di pianificazione comunale elaborati successivamente al 1968 avevano pienamente recepito i contenuti del D.M. 1444/69;

VISTA la *Tabella di comparazione/assimilazione degli Ambiti di Trasformazione del PGT vigente con le zone omogenee di cui al D.M 1444/1968*, redatta dall'Ufficio Tecnico comunale e da utilizzarsi limitatamente alla redazione di Certificati di Destinazione Urbanistica richiesti funzionalmente all'applicazione del "Bonus Facciate" di cui in premessa, nonché in caso di altri adempimenti legislativi, allegata con la lettera A al presente provvedimento per costituirne parte integrante;

VISTA la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) art. 1 comma 219 e l'art. 42 del D.Lgs 267/2000, e successiva proroga con Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021) pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 322 del 30 dicembre 2020, S.O. n. 46/L;

DATO ATTO che, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Cadorago nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

VISTA la L.R. 12/2005;

VISTO il D.Lgs 267/2000;

Acquisito il parere di regolarità tecnica reso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000;

Per i motivi sopra esposti;

Con voti unanimi favorevoli resi nei modi e forme di legge

D E L I B E R A

- CHE le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;

- **DI APPROVARE** la "*Tabella di comparazione/assimilazione degli Ambiti del PGT vigente con le zone omogenee di cui al D.M 1444/1968, limitatamente all'applicabilità del c.d. Bonus Facciate"*, allegato A al presente provvedimento e parte integrante allo stesso;

- DI procedere alla pubblicazione sul sito web del Comune di Cadorago nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio, del presente provvedimento e del relativo Allegato A;

- DI DICHIARARE il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267.

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

Comune di Cadorago
Provincia di Como

Allegato alla deliberazione di
G.C. n.27 del **18-02-2021**

PARERE DEI RESPONSABILI DEI SERVIZI INTERESSATI A NORMA DELL'ART.49 – COMMA 1 – E DELL'ART. 147-bis DEL D.LGS. 18/08/2000, N.267

OGGETTO: **APPROVAZIONE DELLA TABELLA DI ASSIMILAZIONE DEGLI AMBITI DI PdR DEL PGT ALLE ZONE OMOGENEE A e B DEL D.M. 1444/1968, AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE 2020"**

PARERE: **Favorevole** in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Lì, 17-02-2021

Il Responsabile del Servizio
F.to COZZA Geom. ROBERTO
firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.

Il presente atto è stato letto, approvato e sottoscritto.

IL SINDACO
F.to CLERICI Ing. PAOLO
firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Alfieri Dott.ssa Paola
firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del sito istituzionale di questo Comune il giorno _____19-02-2021_____ e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs.vo n.267/2000 e articolo 32, comma 1, della Legge n. 69/2009.

Lì, _____19-02-2021_____

IL RESPONSABILE DELL'AREA
AFFARI GENERALI
F.to Alfieri Dott.ssa Paola
firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

---

Copia conforme all'originale, in carta libera, ad uso amministrativo.

Lì, _____19-02-2021_____

IL VICE SEGRETARIO COMUNALE
F.to Alfieri Dott.ssa Paola
firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

---

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____18-02-2021_____

[ ] per decorrenza del termine di cui all'art. 134, comma 3 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

[X] essendo stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Lì, _____18-02-2021_____

IL RESPONSABILE DELL'AREA
AFFARI GENERALI
F.to Alfieri Dott.ssa Paola

firmato digitalmente ai sensi del codice dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i

Documento prodotto e conservato in originale informatico e firmato digitalmente, ai sensi dell'art. 20 Dlgs 82/2005.