



UNIONE DEI COMUNI VALLI DEL RENO, LAVINO E SAMOGGIA

COMUNI DI CASALECCHIO DI RENO, MONTE SAN PIETRO, SASSO MARCONI, VALSAMOGGIA E ZOLA PREDOSA

SERVIZIO DI PIANIFICAZIONE ASSOCIATA - UFFICIO DI PIANO
C/O COMUNE DI ZOLA PREDOSA - PIAZZA DELLA REPUBBLICA, 1 - 40069 ZOLA PREDOSA (BO)
Tel. 0516161620 – ufficiodipiano@unionerenolavinosamoggia.bo.it

LINEE GUIDA PER L'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" DI CUI ALLA L. 160/2019

Allo scopo di dare attuazione al disposto della L. n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, commi 219-224, i Comuni dell'Unione hanno elaborato una metodologia comune di indagine del proprio territorio, di seguito descritta, ai fini dell'applicazione del cd. "Bonus Facciate" con criteri omogenei e fedelmente riconducibili alla ratio della norma.

RIFERIMENTI NORMATIVI

ART. 1, COMMI 219 – 224, LEGGE N. 160 DEL 27 DICEMBRE 2019 (LEGGE DI BILANCIO 2020)

219. 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.

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, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

222. La detrazione e' ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

224. Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, e' incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

AGENZIA DELLE ENTRATE

Circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14 febbraio 2020 “*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)*”.

Premessa:

Con la legge di bilancio 2020 è stata introdotta la disciplina che consente una detrazione dall’imposta lorda (di seguito anche “*bonus facciate*”), pari al 90 per cento delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

In particolare, la disciplina sopra richiamata individua le tipologie di interventi che danno diritto al “*bonus facciate*” e, per essi, la misura della detrazione spettante. Vengono, inoltre, stabilite le modalità di fruizione della detrazione nonché le relative modalità applicative.

I contribuenti interessati al “*bonus facciate*”, in assenza di una disposizione normativa, non possono optare per la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante né, in alternativa, all’utilizzo diretto della predetta detrazione, per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi.

2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “*facciata esterna*”, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

L’agevolazione, pertanto, non spetta per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell’immobile né per gli interventi realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli con la stessa volumetria dell’edificio preesistente inquadrabili nella categoria della “*ristrutturazione edilizia*”.

Tanto premesso, 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*».

Ai fini del riconoscimento del “bonus facciate”, gli interventi devono essere finalizzati al “recupero o restauro” della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*».

METODOLOGIA DI ANALISI SVOLTA

Premessa metodologica

Il punto 2 della Circolare dell’Agenzia delle Entrate n. 2/E del 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.”

Nella logica della norma, per “certificazioni urbanistiche” si intende, non tanto il Certificato di destinazione urbanistica, quanto un atto che attesti che l’immobile oggetto di richiesta insista in un ambito del territorio comunale avente caratteristiche tali da essere riconducibile alle Zone A o B descritte nel D.M. n. 1444/1968, ancorché lo strumento urbanistico comunale non faccia esplicito riferimento al predetto D.M. Occorre altresì tenere presente, che i requisiti dettati dal D.M. n. 1444/1968 si riferiscono ad agglomerati o zone, identificate non come singoli lotti, ma come strutture urbane organizzate, pertanto l’indagine va riferita al perimetro degli aggregati urbani così come individuati dagli attuali strumenti urbanistici. In tale concetto di “aggregato” possono considerarsi ricompresi insediamenti di varia tipologia aventi il carattere di “complesso” di edifici funzionalmente organizzato.

Come evidenziato nella Nota di chiarimento prot. 4961 del 19/02/2020 dell’Ufficio di Gabinetto del Ministero per i Beni e le attività culturali e per il Turismo, “*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 tali informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Nei casi in cui l’amministrazione locale sia invece interpellata, essa potrà fare riferimento al D.M. n. 1444 del 1968 nello stesso modo in cui ha già dovuto, o deve farlo, in sede di redazione degli strumenti urbanistici.*”

Va inoltre tenuto presente che gli strumenti urbanistici in vigore nei Comuni dell’Unione, essendo redatti secondo la L.R. 20/2000, non richiamano esplicitamente le zone omogenee descritte dal D.M. n. 1444/1968.

Si è quindi effettuata un'analisi degli ambiti territoriali individuati dagli strumenti urbanistici vigenti per verificare quali di questi possiedono le **caratteristiche per essere definiti assimilabili alle Zone A o B del D.M. 1444/1968**, al fine di produrre una documentazione che attesti tale corrispondenza e **offrire ai Cittadini uno strumento valido su tutto il territorio comunale**, che supporti, con successive approssimazioni, l'individuazione delle aree in cui gli interventi edilizi sopra descritti possono beneficiare del "Bonus Facciate", **riservando tuttavia alle Amministrazioni la facoltà di verificare puntualmente i casi dubbi come di seguito specificato.**

Fase 1

Il primo discrimine assunto nell'analisi è rappresentato dall'**individuazione degli ambiti assimilabili alle Zone A del D.M. n. 1444/1968**, (Aree evidenziate in colore verde nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida) ovvero "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;" e dagli esiti di tale analisi tutti gli ambiti classificati dai vari strumenti urbanistici vigenti come "Centri Storici", "Tessuti insediativi Storici", "Nuclei Storici" e "Sistemi di Insediamento storico" sono riferibili alle Zone A. Applicando la logica e i parametri del D.M. n. 1444/1968 sono considerati esclusi dall'applicazione del "Bonus Facciate" gli edifici storici sparsi nel territorio in quanto non assimilabili ad un agglomerato urbano.

Successivamente si è proceduto ad individuare gli ambiti urbani consolidati classificati come tali dagli strumenti urbanistici vigenti, che, per caratteristiche morfologiche, periodo di realizzazione e densità **sono chiaramente assimilabili alle Zone B del D.M. n. 1444/1968** (Aree evidenziate in colore verde nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida). **Sono considerati esclusi dall'applicazione del "Bonus Facciate" i tessuti delle cosiddette "frange urbane"** (Aree evidenziate in colore Bianco nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida) che hanno generalmente un'ubicazione periferica, lontana dai servizi urbani, che non rivestono le caratteristiche di densità del richiamato DM 1444/68 e nei quali l'obiettivo dello strumento urbanistico vigente è il consolidamento e la razionalizzazione dell'attuale struttura, senza favorirne l'ulteriore sviluppo.

Fase 2

Il secondo passaggio dell'analisi ha verificato il rapporto di copertura tra la superficie coperta degli edifici esistenti, risultante dalle cartografie catastali (assunte a riferimento per il livello di affidabilità che offrono), e la superficie fondiaria **degli altri ambiti urbani consolidati**, in cui non era immediatamente riscontrabile la corrispondenza tra ambiti dello strumento urbanistico e zone B del D.M. n. 1444/1968. Dagli esiti di tale verifica **sono stati considerati assimilabili alle Zone B del D.M. n. 1444/1968 gli ambiti in cui il rapporto di copertura è superiore al 12,0%** della superficie fondiaria dell'ambito.

Il ricorso al 12% in luogo del 12,5% quale limite dirimente del Rapporto di copertura per la verifica delle caratteristiche definite dal D.M. 1444/1968, deriva dalla consapevolezza della presenza di elementi e spazi pubblici (quali ad esempio la viabilità pubblica) interni ai perimetri di analisi, che non sono da considerare parte della Superficie fondiaria.

Fase di verifica dell'edificato esistente

Dovendo a questo punto verificare l'ulteriore parametro quantitativo riferito alla volumetria individuato dal D.M. n. 1444/1968, ossia la esistenza di un Indice volumetrico Territoriale pari o superiore a 1,5 mc/mq occorre tenere presente che la L. 160/2019 chiede di fare riferimento alle **volumetrie effettivamente edificate**; di qui la necessità di sottoporre a ulteriori verifiche gli ambiti che, in base alla metodologia di indagine appena descritta, risultano avere un rapporto di copertura pari o superiore al 12% della Superficie fondiaria.

Tali verifiche richiedono necessariamente una contestualizzazione dell'approfondimento che è direttamente relazionata alle tipologie di informazioni digitali o analogiche in possesso dei diversi Comuni. Pertanto ciascun Comune, in relazione alla qualità delle informazioni possedute dovrà necessariamente decidere se riferirsi agli indici di edificabilità dei Piani urbanistici vigenti, qualora non dissimili dagli indici definiti dai previgenti Piani Regolatori Generali (PRG), oppure fare riferimento agli indici previsti nei previgenti PRG, qualora molto differenti rispetto a quelli dei PSC e RUE vigenti, oppure fare analisi mirate al singolo contesto, considerando che, non di rado, a fronte di densità territoriali elevate in comparti di origine meno recente, i piani urbanistici vigenti hanno assegnato indici notevolmente inferiori per riequilibrare il rapporto con la disponibilità di dotazioni e spazi pubblici, ma, proprio per questo, gli indici dei piani vigenti non evidenziano la densità territoriale effettiva.

Sarà talvolta necessario tenere in considerazione le definizioni dei parametri attraverso i quali vengono espressi gli indici edificatori (SU, SL) al fine di adeguare opportuni coefficienti di conversione che consentano di approssimare correttamente la volumetria effettivamente realizzata.

Qualora si intenda procedere facendo riferimento ai previgenti PRG sarà in alcuni casi utile fare riferimento alle definizioni dei parametri edilizi attraverso i quali venivano espressi gli indici, sempre al fine di approssimare la volumetria effettivamente realizzata.

Ulteriori valutazioni potranno essere condotte sulla base della conoscenza diretta dei luoghi, ed eventualmente sulla base di ricerche d'archivio, in ragione della diversa disponibilità di dati, strumentazioni e conoscenze di ciascun Comune.

Considerate le differenze esistenti tra i Comuni (sia dal punto di vista territoriale, sia dal punto di vista informativo e strumentale) non è possibile ricondurre tale ultima fase di verifica ad un metodo univocamente definito per tutti i Comuni. **Pertanto**, ogni Amministrazione dovrà necessariamente riservarsi la **facoltà di dare mandato ai propri Uffici Tecnici di condurre ulteriori e più approfondite analisi per l'accertamento del diritto al "Bonus Facciate" all'interno degli ambiti selezionati nella "Fase 2"**. Tali approfondimenti dovranno essere necessariamente condotti in relazione alla quantità e qualità degli elementi tecnici in possesso dell'Ente. (Aree evidenziate in colore Giallo nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida).

Esiti dell'analisi

Sulla scorta dello studio e delle verifiche effettuate **è stata costruita la seguente tabella (e il relativo elaborato grafico di corredo alle presenti Linee Guida** –che evidenzia la corrispondenza tra:

- **Ambiti certamente assimilabili alle Zone A o B del D.M. n. 1444/1968** (aree individuate in colore Verde nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida) nei quali gli interventi edilizi descritti dall'art. 1, commi 219-224, della L. 160/2019 possono beneficiare del "Bonus Facciate" senza necessità di richiedere ulteriori certificazioni;
- **Ambiti certamente esclusi dall'applicazione del "Bonus Facciate"** (aree individuate in colore Bianco nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida) nei quali gli interventi edilizi descritti dall'art. 1, commi 219-224, della L. 160/2019 non possono beneficiare del "Bonus Facciate";
- **Aree soggette a verifica successiva per accertare la corrispondenza con le Zone A o B del D.M. n. 1444/1968**, in base alla quantità e qualità delle informazioni tecniche possedute da ciascun Ente (aree individuate in colore Giallo nella Tabella e/o Cartografia eventualmente elaborate dal Comune a corredo delle presenti Linee Guida).

Le eventuali ulteriori verifiche da condurre in fase di presentazione dell'istanza, **potranno essere finalizzate anche all'aggiornamento della eventuale Cartografia di corredo delle presenti Linee Guida**, quale mero aggiornamento tecnico che non necessita di ulteriori atti deliberativi o di ratifica da parte della Giunta Comunale.

Nello specifico si forniscono di seguito alcune precisazioni metodologiche sulle verifiche da condurre:

- **per gli interventi ricadenti nelle aree evidenziate in colore Giallo** la verifica dei requisiti verrà **condotta congiuntamente** dal Richiedente e dal Comune prevedendo: la presentazione di idonea Documentazione da parte del Richiedente, secondo i criteri fissati dal SUE del Comune territorialmente competente, comprendente l'asseverazione tecnica del numero dei piani fuori terra (con oneri a carico del Richiedente) a seguito della quale il Comune verificherà la congruenza della densità territoriale, potendo assumere tali ulteriori approfondimenti anche per aggiornare la Cartografia di corredo delle presenti Linee Guida eventualmente prodotta dal Comune;
- **per gli interventi ricadenti nelle aree evidenziate in colore Bianco** si considera esclusa la possibilità di accedere al "Bonus Facciate", salvo verifica ad istanza di parte, secondo i criteri fissati dal SUE del Comune territorialmente competente, supportata da idonea motivazione e documentazione, con oneri a cura del Richiedente. **1**

Di seguito si riporta lo schema di Tabella di corrispondenza sopra descritta:

TABELLA DI SINTESI

COMUNE DI ZOLA PREDOSA				
Ambiti assimilati alle Zone A o B del D.M. n. 1444/1968				
D.M. n. 1444/1968	AMBITO RUE	Rappresentazione cartografica	Note	
Art. 2, Zona A	CS, TS, NS	Zona in colore verde	Zone storiche	
Art. 2, Zona B	AUC		Zona in colore verde	Ambiti Consolidati, urbani o produttivi, di maggiore densità già verificati d'ufficio. Con esclusioni delle parti, in giallo, da verificare, o in bianco.
	APSC.c - APC.c - APC.e			
	IUC.P-ZP2			
	AR.s5, AR.s6 (parte), Ars7(parte), AR.s8, AR.s11			
	NR a connotazione urbana e ad elevata densità			
Ambiti esclusi dall'applicazione del "Bonus Facciate" in assenza della corrispondenza alle Zone A o B del D.M. n.1444/1968¹				
AMBITO RUE		NR a connotazione urbana e ad elevata densità	Note	
AUC a bassa densità, appartenenti ai tessuti di frangia o aree interstiziali scarsamente edificati e annesse ai tessuti urbani per venir meno della vocazione rurale, non rispondenti ad uno o ad entrambi i requisiti richiesti dalla L. 160/2019 art. 219 e ss.		Zona in colore bianco	Aree che dalla prima classificazione non presentano le caratteristiche di cui alle lett. A e B dell'art. 2. ¹ Rappresentati in bianco sulla cartografia "Bonus"	
NR non rispondenti ad uno o ad entrambi i requisiti richiesti dalla L. 160/2019 art. 219 e ss.				
APC.e totalmente o parzialmente ineditati non rispondenti ad uno o ad entrambi i requisiti richiesti dalla L. 160/2019 art. 219 e ss.				
Zone rurali ed edifici sparsi, ancorché classificati, insediamenti sparsi a carattere estensivo				
G-AC, G-AR inserite nel contesto urbano				
Ambiti soggetti a verifica puntuale successiva, al momento della richiesta del privato				
AMBITO RUE		Rappresentazione cartografica	Note	
AUC di frangia o frazioni periferiche con densità fondiaria e rapporto di copertura da dimostrare		Zona in colore giallo	Agglomerati urbani rappresentati dalla cartografia "Bonus" in colore giallo che presentano parametri di densità e copertura prossimi ai minimi di cui alla lett. B, dell'art. 2, ma che necessitano di verifica estesa all'aggregato urbano di appartenenza	
NR con densità fondiaria e rapporto di copertura da dimostrare				
G-AC, G-AR inserite nel contesto urbano				
NR a connotazione urbana media densità				
Lotti ed aree interstiziali di densità da approfondire				

¹ salvo verifica ad istanza di parte, secondo i criteri fissati dal Comune territorialmente competente, supportata da idonea motivazione e documentazione, con oneri a cura del Richiedente.

Documento redatto dall'Ufficio di Piano dell'Unione dei Comuni Valli del Reno, Lavino e Samoggia in collaborazione fra:

F.Baldi

S.Bernardi

V.E.Bianchi coordinatore

A.Martorana

A.Negroni

E.Nocetti collaborazione

Il Responsabile
del Polo Territoriale del Comune di

Simonetta Bernardi

(Sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)