



COMUNE DI FIORANO MODENESE
Provincia di Modena

Delibera Numero 77 del 29/10/2020

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Seduta pubblica di prima convocazione

**Oggetto : APPROVAZIONE DELLA TABELLA DI ASSIMILAZIONE DEGLI
AMBITI DI PSC E RUE ALLE ZONE OMOGENEE A, B DEL D.M.
1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL BONUS FACCIATE
2020**

L'anno **DUEMILAVENTI** il giorno **VENTINOVE** del mese di **OTTOBRE** alle ore **19:35**, in collegamento tramite videoconferenza e, convenzionalmente nella **Residenza Municipale**, nel rispetto di quanto stabilito con decreto del Presidente del Consiglio comunale n. 6810 del 8/4/2020, in attuazione dell'art. 73 del D.L. n. 18 del 17/03/2020, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito il Consiglio Comunale.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

N	Nome	P	N	Nome	P
1	TOSI FRANCESCO	X	10	CUOGHI MARIA LUISA	X
2	REMIGIO FEDERICO	X	11	BENEVENTI MATTEO	X
3	EL KHOLTI MOHAMED	X	12	BASTAI GRAZIANO	X
4	GIULIANI GIAN BATTISTA	X	13	MONTORSI ROBERTO	X
5	CROCCO GIUSEPPE	X	14	ORSI ROBERTO	X
6	ANDREOLI MATTEO	X	15	BASTAI MARGHERITA	X
7	REGINATO ALESSANDRO	X	16	SCHIANCHI LUCIANO	
8	GUALMINI DONATO	X	17	ROGGIANI MASSIMO	X
9	MANFREDINI STEFANO	X			

Totale Presenti n. 16

Totale Assenti n. 1

Sono altresì presenti i seguenti Assessori: BUSANI LUCA, SANTINI CARLO, LUSETTI MONICA, SILINGARDI MORENA, BRANDUZZI DAVIDE.

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza il Segretario Generale **Dott.ssa Anna Maria Motolese**.

Il signor **Reginato Alessandro** Presidente, riconosciutane la legalità dichiara aperta la seduta, designando scrutatori i tre Consiglieri: EL KHOLTI MOHAMED, MANFREDINI STEFANO, BASTAI GRAZIANO.

L'ordine del giorno diramato ai Signori Consiglieri ai sensi dei citati artt. 17 e 18 del Regolamento del Consiglio Comunale porta la trattazione dell'oggetto qui a margine indicato.

Il presente argomento, inserito con il n. 5 nell'o.d.g. di convocazione, assume il n. 6 nell'ordine di trattazione per quanto riportato nel verbale n. 76.

Illustra il punto l'arch. De Luca Grazia.

Intervengono i consiglieri: Remigio, Bastai Graziano, Orsi, Montorsi e Manfredini.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) il legislatore statale ha previsto il c.d. "bonus facciate", 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;

- 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"*;

- con circolare emanata dall'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14/02/2020 si specifica che gli edifici oggetto di intervento debbano essere *"ubicati nelle zone A e B di cui al citato DM 1444/ del 1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali"* ;

- la lettera del MIBACT del 19/02/2020 con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. Bonus Facciate, precisa in particolare che : *"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 (...).*

- il D.M. n. 1444/68 all'art. 2 " zone territoriali omogenee" definisce le zone omogenee come di seguito:

A) le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, 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 % (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che non risultino edificate o nelle quali l'edificazione esistente 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 il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zona C

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

Premesso inoltre che:

- la Regione Emilia Romagna con nota PG/2020/0204782 del 09/03/2020 ha fornito Indicazioni operative ai Comuni in merito all'individuazione degli immobili assoggettabili all'agevolazione

fiscale denominata “ Bonus Facciate” al fine di indirizzare i Comuni ad assumere comportamenti omogenei, quanto all’individuazione delle zone A e B in relazione alle diverse generazioni di piani che si sono susseguiti nella Regione dalla sua istituzione ad oggi;

- in merito alla corrispondenza della zonizzazione del DM 1444/68 con la classificazione territoriale prevista nelle tre diverse leggi urbanistiche regionali che si sono succedute in Emilia-Romagna, in base alle quali sono stati approvati gli strumenti urbanistici oggi vigenti sul territorio regionale: la L.R. 47/78, la L.R. 20/2000 e la più recente L.R. 24/2017, risulta pertanto necessario procedere con un criterio di assimilazione;

- con la L.R 7 dicembre 1978 n. 47 “Tutela ed uso del territorio”, la Regione E.R. ha disciplinato la materia urbanistica individuando zonizzazioni ulteriori e parzialmente diverse rispetto a quelle del D.M. del 1968, con la volontà di meglio specificare e differenziare le funzionalità del territorio comunale. Pertanto, oltre alle zone omogenee A e B della L.R. 47/78, pertanto spetta al Comune l’onere di valutare l’assimilabilità delle ulteriori zonizzazioni del territorio urbanizzato che sono equiparabili alle zone B in quanto presentano oggi le medesime caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte per le stesse dal DM 1444/68;

- con la L.R. n. 20 del 2000 e successivamente con la recente L.R. n. 24 del 2017 la Regione ha radicalmente modificato la modalità di classificazione ed individuazione delle funzioni del territorio comunale, superando l’individuazione per zone omogenee;

Considerato che:

-la ratio della Legge di Bilancio sia il riconoscimento del bonus solo in caso di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zone A e B ai sensi del D.M. n.1444/68 o a queste assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali;

- l’ interpretazione succitata è confortata dalla circolare N. 2/E dell’Agenzia delle Entrate avente ad oggetto “*detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall’art. 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2019)*”;

- l’assimilazione alle predette zone A e B della zona territoriale nella quale l’edificio oggetto di intervento ricade dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti;

- 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»;

Considerato inoltre che:

- Il Comune di Fiorano Modenese si è dotato degli strumenti urbanistici di cui alla LR 20/2000 approvando il Piano strutturale comunale (PSC) e il Regolamento urbanistico edilizio (RUE), rispettivamente con deliberazioni consiliari n. 32 del 09/06/2005 e n.19 del 14/04/2005 ed il POC con delibera di consiglio comunale n. 90 del 24/10/2006, adeguandosi al sistema pianificatorio introdotto dalla legislazione regionale n. 20 /2000 e s.m.e.i. e pertanto il territorio comunale risulta suddiviso in ambiti in coerenza con il dettato normativo regionale;

Ritenuto necessario:

- procedere alla 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 equipollenza/assimilazione con riferimento agli Ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica comunale vigente;

- individuare, ai fini della assimilabilità alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968, nella strumentazione urbanistica vigente quelle aree che corrispondono agli agglomerati storici e quelle che costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato consolidato, caratterizzato dalla densità minima prevista dello stesso DM n. 1444/68, comprensivo anche degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive che ne fanno parte;

Ritenuto altresì, in relazione a quanto sopra esposto, di assimilare:

- alla **zona A** gli Ambiti

- AS (Centri storici)
- IS (Insediamenti Storici)
- ES (Edifici storici)

- alla **zona B** gli Ambiti del PSC, tra cui quelli consolidati di qualificazione diffusa misti e specializzati, pianificati consolidati misti, in via di consolidamento misti e specializzati, da riqualificare misti e specializzati, di sostituzione misti, in trasformazione specializzati, poiché trattasi di insediamenti per lo più completamente realizzati ed attuati dal 1968 in poi, e che per la presenza di ampie porzioni di verde e di aree per servizi non sono riconducibili alle zone “C” e “D” di espansione, quali:

- AR1 (Riqualificazione diffusa)
- AC (Ambito consolidato)
- APS (e) ed (r) (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nelle parti insediate e da riqualificare, consolidate)
- APC (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale nelle parti insediate e da riqualificare, consolidate);
- IR (Tessuti insediativi in territorio rurale)

Possono altresì, nel rispetto degli interventi edilizi ammessi dagli strumenti urbanistici vigenti, essere assimilate alle zona B i seguenti ulteriori ambiti ove già edificati e ove i limiti di superficie e densità siano quelli delle zone B:

- APS (p) – (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale nelle parti da urbanizzare o da integrare)
- APS (s) – (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo sovracomunale – sede autodromo pista Ferrari)
- AN.1 – (Nuovi ambiti previsti dal PSC)
- AN.2 (Ambiti costituiti da PUA approvati all’atto dell’adozione)
- PF- (Ambiti con caratteristiche di Poli Funzionali)
- AR2–(Ambiti da riqualificare – Trasformazione Urbanistica)
- AR * - (Ambiti da riqualificare costituiti da PUA approvati all’atto dell’Adozione del PSC) -
- AR3 (Riqualificazione ambientale)
- COLL (spazi e attrezzature collettive) esclusivamente per gli edifici ubicati in ambiti assimilati alle zone F di cui al DM 1444/68 e non riconducibili alla funzione di attrezzatura di interesse generale;

Ritenuto inoltre che:

il rilascio della certificazione è subordinata alla presentazione, congiuntamente all’istanza, di una relazione tecnica asseverata da parte di tecnico professionista, dalla quale si evinca la sussistenza dei parametri delle zone B del D.M. 1444/1968 (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5 % (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq);

Richiamati:

-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 (...).*

-la nota del Servizio Pianificazione Territoriale ed Urbanistica, dei Trasporti e del Paesaggio della Regione Emilia Romagna emessa in data 09/03/2020 con PG/2020/0204782 nella quale si evidenzia come *“si debba ritenere che, al di là delle denominazioni attribuite dagli strumenti urbanistici alle*

aree facenti parti del tessuto urbanizzato, gli edifici interessati dal “Bonus Facciate” siano quelli rientranti nelle aree territoriali comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal D.M 1444/68 che costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato consolidato, nettamente distinte dalle previsioni urbanistiche per nuovi insediamenti (classificate come zone C e D rispettivamente per i nuovi complessi insediativi e per i nuovi insediamenti industriali o ad essi assimilati). Il D.M disciplina inoltre, agli artt. 3,4,5, “gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi” che non costituiscano una zona omogenea a se stante, ma sono definiti e prescritti in quantità minima per ciascuna delle precedenti zone (A, B, C, D) e ne costituiscono parte integrante”.

Preso atto della Tabella di Assimilazione con le zone omogenee di cui al D.M 1444/1968 limitatamente all'applicazione del c.d. “Bonus facciate” di cui in premessa, redatta dall'Ufficio Urbanistica ed Edilizia ed allegata quale parte integrante del presente provvedimento;

Vista inoltre la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) art. 1 comma 219 e l'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

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 Fiorano Modenese nella sezione Amministrazione Trasparente - Pianificazione e Governo del Territorio;

Preso atto ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, del parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Dirigente del settore Pianificazione e Gestione del Territorio;

Stabilito che, poiché la presente deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000, non si richiede il parere del Responsabile dei servizi finanziari in ordine alla regolarità contabile;

Accertato che il presente atto e relativi allegati sono stati esaminati dalla Commissione Consiliare nella seduta del 26/10/2020;

Con voti favorevoli ed unanimi, espressi in forma palese dai 16 consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

Di approvare la “Tabella di assimilazione degli Ambiti di PSC e RUE con le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968 **limitatamente all'applicazione del c.d. “Bonus Facciate”**, allegata parte integrante al presente provvedimento;

Di dare mandato all'Ufficio Edilizia ed Urbanistica:

- di procedere ad assolvere al ricevimento e rilascio della Certificazione Urbanistica ai fini del “Bonus Facciate” nei modi e termini definiti in premessa, dandone regolare pubblicità sul sito del Comune di Fiorano Modenese e negli opportuni canali di trasmissione sociale;
- di provvedere, qualora necessario, a redigere elaborato grafico che individui le aree corrispondenti alla tabella di assimilazione deliberata;
- di svolgere gli adeguati aggiornamenti a seguito del variare della normativa vigente in tema di c.d. “Bonus facciate”, predisponendo i necessari atti deliberativi di Giunta Comunale;

Di dichiarare, visto l'art. 72 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U.E.L. n.267/00.

(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata fonoriproduzione su supporto informatico (MP3) a norma e per gli effetti di cui all'art. 78 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale. Il file, contenente la fonoriproduzione, viene archiviato in apposita cartella con la data della relativa seduta consiliare e verrà conservata con gli atti, a disposizione, dei singoli consiglieri e degli aventi titolo).

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto digitalmente.

Il Presidente del Consiglio
Reginato Alessandro
Atto sottoscritto digitalmente

Il Segretario Generale
Dott.ssa Anna Maria Motolese
Atto sottoscritto digitalmente
