



COMUNE DI SAN GIULIANO TERME

“Medaglia d’Argento al Merito Civile”

SETTORE TECNICO

Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata

Via G.B. Niccolini 25, 56017 - San Giuliano Terme (PI)

tel. +39 050 819.302 fax +39 050 819.220 p.e.c. comune.sangiulianoterme@postacert.toscana.it

ALL A)

OGGETTO : ASSIMILAZIONE ALLE ZONE A E ZONE B DI CUI AL DM 1444/68 AI FINI DELL’ APPLICAZIONE DELLA DETRAZIONI D’IMPOSTA DERIVANTI DAGLI INTERVENTI RICONDUCIBILI AL BONUS FACCIATE (LEGGE N. 160/2019 E SMI).

La legge di bilancio 2020 all’ art.1, comma 219 e 224, ha previsto 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 DM 1444/68 spetta una detrazione dell’imposta pari al 90%”.

Successivamente l’Agenzia delle entrate ha pubblicato la Circolare n. 2 del 14.02.2020 “*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 e la Guida Bonus facciate*” in cui si chiarisce che per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A e B (indicate nel DM 1444/68) o **in zone a queste assimilabili** in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. La circolare precisa inoltre che l’assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare da certificazioni urbanistiche rilasciate dagli uffici comunali competenti.

Il DM 1444/68 “Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’art. 17 della legge 6 agosto 1967, n.765.” all’art. 2 definisce così le seguenti “Zone territoriali omogenee”:

Zona 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;

Zona 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.

Il MITBAC, successivamente, con lettera del 19.02.2020 fornisce ad alcuni comuni del Piemonte, alla Regione Piemonte e all’Agenzia delle Entrate ulteriori chiarimenti in merito all’applicazione del bonus facciate, 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 DM 1444/68 “

In relazione a quanto sopra e ai contenuti dei propri Atti di governo, quali:

- il vigente PS approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 114 del 12.10.98, ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale Toscana n. 5 del 16 gennaio 1995 e nello specifico:

- Quadro conoscitivo del patrimonio territoriale e statuto del territorio;
- Tav. 2 "Sistema insediativo"
- Tav. 4 "Invarianti Strutturali"
- art. 11 delle NTA "Invarianti Strutturali"
- art. 12 delle NTA "Statuto dei luoghi"
- art. 15 delle NTA "Sistema Insediativo"

- il vigente Piano Operativo Comunale approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 54 del 30.10.2019 e atti seguenti, che:

- definisce e individua con le zone A il patrimonio storico consolidato e strutturato e con le Zone B le parti del territorio parzialmente edificate e le disciplina all'interno delle NTA nei seguenti articoli: art. 18 "Nuclei storici consolidati" (Zone A)" e art. 19 "Aggregazioni edilizie di formazione recente (Zone B)";

- individua alcune parti del territorio come Invarianti Strutturali, al fine di assicurare opportune condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza alle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e struttura insediativa e le disciplina con l'art. 34 che definisce i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per la trasformabilità del patrimonio territoriale e insediativo.

In particolare il vigente Piano Operativo contiene quali allegati sostanziali i Regesti, di seguito descritti, allegati normativi alle NTA che disciplinano attraverso la lettura della datazione storica e l'evoluzione tipologia degli edifici sul territorio i criteri di conservazione e le potenzialità di trasformazione dei singoli immobili.

- All. 2 "Regesto degli edifici interni alle UTOE con categorie degli interventi ammessi";
- All. 2B "Regesto degli edifici interni alle UTOE con categorie degli interventi ammessi ricadenti in zona : Comparti a destinazione mista, C1, C2, D1, D2, E6, F4";
- All. 4 "Regesto degli edifici i zona A all'interno delle UTOE con disciplina degli interventi ammesse";
- All. 5 "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammesse"

Pertanto l'ufficio ai fini dell'applicabilità del "bonus facciate" ed ai fini della determinazione, all'interno della vigente disciplina urbanistica del Comune di San giuliano Terme, delle aree assimilabili alla zona omogenea A e zona omogenea B (di cui al DM 1444/68) nonché degli immobili che presentano caratteristiche funzionali e tipologiche analoghe a quelli ricadenti nelle suddette zone; ha svolto un approfondimento complessivo di ricognizione riconducendo alla definizione di **zone assimilabili a Zone A o zone B** gli ambiti ed edifici seguenti:

- edifici ricadenti in aree classificate come Invarianti Strutturali "Ville storiche"(art. 38 delle NTA);
- edifici ricompresi nel Regesto n. 5 "Regesto degli edifici esterni alle UTOE presenti fino al 1924/28 con disciplina degli interventi ammesse" allegato alle NTA del Piano Operativo Comunale

ricognitivi del patrimonio storico con caratteristiche e pertanto coerenti con Zone A - DM 1444/68.

- edifici ricompresi nel Regesto n. 2B "Regesto degli edifici interni alle UTOE con categorie degli interventi ammessi ricadenti in zona : Comparti a destinazione mista,, C1, C2, D1, D2, E6, F4";

- le aree facenti parte di comparti di espansione residenziale, comparti misti e PEEP (art 20 delle NTA), di cui sia stata completata l'attuazione in conformità alla Convenzione stipulata con relativo collaudo.

in quanto ricognitivi di edifici facenti parte di un patrimonio edilizio recente di completamento o comunque con caratteristiche funzionali e tipologiche analoghe con Zone B - DM 1444/68.

L'assimilazione sopra richiamata potrà essere attestata, attraverso istanza di specifica "Attestazione Urbanistica Bonus Facciate" presentata dal proprietario o da un tecnico delegato attraverso apposito modello predisposto dall'Ufficio e allegato alla presente. (ALLB)

Il Funzionario P.O.
Architetto Monica Luperi