



GIUNTA COMUNALE

DELIBERAZIONE N. 164

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI EQUIPOLLENZA DELLE AREE DEL PGT VIGENTE CON ZONE "A" E "B" DEL D.M. n° 1444 DEL 02/04/1968 AI SOLI FINI DELLA DETRAZIONE PREVISTA DAL "BONUS FACCIATE" DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 219-224, LEGGE N. 160 DEL 27.12. 2019 E APPROVAZIONE ELABORATO CARTOGRAFICO.

L'anno DUEMILAVENTUNO, il giorno SEI del mese di OTTOBRE alle ore 17:00 nella sala delle adunanze, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente Legge sull'autonomia degli Enti Locali, sono oggi convocati a seduta i componenti della Giunta comunale. All'appello risultano:

Nominativo	Qualifica	Presenti	Assenti
LAVELLI LUISA	Sindaco	SI	
CARROZZA MAURO	Vice Sindaco	SI	
BOSCHI ELENA	Assessore	SI	
CAMPAGNOLA ROBERTO	Assessore	SI	
FERRARI MAURIZIO	Assessore	SI	
TOT		5	

Assiste l'adunanza il dott. Giuseppe IAPICCA, Segretario Generale Reggente a Scavalco, che provvede alla redazione del presente verbale. Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sindaco dott.ssa Luisa LAVELLI assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI EQUIPOLLENZA DELLE AREE DEL PGT VIGENTE CON ZONE "A" E "B" DEL D.M. n° 1444 DEL 02/04/1968 AI SOLI FINI DELLA DETRAZIONE PREVISTA DAL "BONUS FACCIATE" DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 219-224, LEGGE N. 160 DEL 27.12. 2019 E APPROVAZIONE ELABORATO CARTOGRAFICO.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- **che** il Legislatore con il c.d "Bonus Facciate" di cui all'art. l'Art. 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27.12.2019 (legge di bilancio 2020), ha inteso agevolare, attraverso una detrazione dall'imposta lorda, le spese relative agli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali;
- **che** la Legge 30 dicembre 2020, n. 178 (c.d. Legge di Bilancio 2021) all'art. 1, comma 59, ne ha prorogato la durata sino al 31 dicembre 2021;
- **che** la norma richiamata, in particolare, prevede la detrazione dall'imposta lorda di una quota pari al 90 per cento delle *"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"*;

RILEVATO che 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 mc/mq. (omissis);

DATO ATTO:

- **che** Regione Lombardia disciplinando la pianificazione urbanistica attraverso la propria Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 ha affidato al Piano di Governo del Territorio, articolato nei tre atti costitutivi: Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole, la definizione dell'assetto dell'intero territorio comunale;
- **che**, in particolare, il Piano delle Regole, facendo riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito nel Documento di Piano, deve individuare:
 1. gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
 2. gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
 3. le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
 4. le aree destinate all'agricoltura;
 5. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 6. le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
 7. i nuclei di antica formazione posti all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, ed identificare i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

EVIDENZIATO pertanto che non solo la disciplina urbanistica definita dalla Legge Regionale 12/2005 non si conforma (a differenza delle previgente Legge Regionale 57/1975) alla classificazione definita dal D.M. 1444/1968, ma, nell'esercizio della potestà legislativa concorrente, all'art. 103 comma 1-bis - Disapplicazione di norme statali, ne prevede esplicitamente la disapplicazione (*"Ai fini dell'adeguamento*

... degli strumenti urbanistici vigenti non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444”);

DATO ATTO che il Comune di Sirmione è dotato di **Piano di Governo del Territorio, (P.G.T.)**, approvato in via definitiva data 21.12.2009 con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 e oggetto delle seguenti variazioni:

- in data 13 febbraio 2010 con Deliberazione n. 04 il Consiglio Comunale ha preso atto degli elaborati costituenti il Piano di Governo del Territorio modificati secondo le osservazioni accolte in sede di approvazione definitiva;
- il Piano di Governo del Territorio è entrato in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi – n. 11 del 17 marzo 2010, dell’avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati;
- con le deliberazioni Consiglio Comunale n.10 del 29.03.2011 e n. 23 del 20.07.2011 è stata approvata la trasposizione del P.G.T. su nuova base topografica con correzione degli errori materiali;
- con deliberazione Consiglio Comunale n. 19 del 28.06.2012 è stata approvata la prima variante al Piano di Governo del Territorio vigente, entrata in vigore a seguito della pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - serie inserzioni e concorsi – n. 49 del 04.12.2013, dell’avviso di approvazione definitiva e deposito degli elaborati;

e che lo strumento urbanistico generale del Comune di Sirmione prevede, comunque, la suddivisione del territorio nelle zone omogenee di cui di cui al D.M. 1444/1968;

EVIDENZIATO:

- **che** dalla lettura della disposizione normativa e dai chiarimenti forniti dall’Agenzia delle entrate (cfr. circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E/ e risposte ad interpello n. 179 e n. 182) si evince che il cd. *“bonus facciate” è “ammesso per le spese relative a interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. ... 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”;*
- **che**, come rilevato da una nota del capo di gabinetto del MiBACT in merito all’applicabilità del cd. *“Bonus facciate”, “il D.M. n. 1444/1968 identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici, ma non obbliga i Comuni ad applicare meccanicamente la suddivisione in zone e la conseguente denominazione”. Ai fini dell’applicazione del bonus facciate è quindi sufficiente 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.”;*

RITENUTO quindi che la ratio della Legge 160/2019, ancor meglio chiarita dalla Circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E dell’Agenzia delle Entrate, sia quella di riconoscere il bonus solo nel caso di recupero di quegli edifici situati in ambiti del territorio comunale che risultano totalmente o parzialmente edificati, da determinarsi secondo i criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 o ad essi coerenti;

RITENUTO, ai fini dell’applicabilità della norma in questione, di considerare quale criterio di equipollenza alla classificazione operata dal DM 1444/1968 degli ambiti interni al Tessuto Urbano Consolidato (c.d. TUC), il possesso dei seguenti requisiti:

- essere individuati quali centri storici o nuclei di antica formazione o ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente interno del TUC;
- essere caratterizzati dalla presenza di un tessuto edificato a destinazione residenziale, ricettiva, artigianale, direzionale o mista che soddisfino almeno uno dei due parametri indicati dal D.M. 1444/68 (densità territoriale/superficie coperta);
- configurarsi come piani di lottizzazione completati alla data del 31/12/2019 anche qualora la presenza di aree a verde o servizi (previsti proprio in coerenza con quanto richiesto dal Decreto Ministeriale in termini di dotazioni di standard) di fatto renda difficile garantire il soddisfacimento di entrambi i parametri di densità territoriale e/o superficie coperta;

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 tali 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.”;

VISTE le successive interpretazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate, e, nello specifico, la risposta n. 23 dell'8.1.2021, la quale ha chiarito l'ampia discrezionalità in capo ai Comuni relativamente ai criteri di assimilazione tra le zone omogenee A e B, così come definite dal D.M. n. 1444/68 e la classificazione sancita dal P.G.T. vigente, come espressamente riportata: *“[...] la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alle predette zone “A” o “B” in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale. Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista. Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del bonus facciate, gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali “A” o “B” individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968”;*

VALUTATE le finalità poste dal legislatore con il predetto bonus, il necessario temperamento delle stesse con le effettive ricadute nel contesto urbanistico locale e l'interpretazione dell'Agenzia delle Entrate, come sopra riportata;

RITENUTO opportuno in coerenza ai criteri sopra enunciati, disporre di un elaborato che fornisca, attraverso una dettagliata ricognizione delle caratteristiche degli ambiti territoriali del PGT, un efficace strumento a disposizione degli interessati che intendano avvalersi del cd “Bonus Facciate” per verificare in autonomia l'equipollenza degli ambiti urbanistici individuati dal vigente PGT con le zone A o B, come individuate dal D.M 1444/68;

VISTO l'elaborato cartografico predisposto dal Settore Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico, quale allegato “A” alla presente e ritenuto lo stesso coerente con le indicazioni e le finalità manifestate dall'Amministrazione Comunale in merito alla tematica in argomento;

DATO ATTO, pertanto, che attraverso la consultazione della cartografia così predisposta risulterà facilmente riscontrabile, per gli interessati, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A o B onde accedere all'agevolazione fiscale di cui all'art. 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020), senza dover richiedere specifica certificazione agli uffici comunali;

VISTO il parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica, Ing. Giovanni Fior, in ordine alla regolarità tecnica dell'atto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali);

DATO ATTO che il presente provvedimento non necessita di parere di regolarità contabile, in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e smi recante *“Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali”*;

VISTA la Legge Regionale n. 12 del 16.03.2005 e s.m.i.;

VISTI:

- il vigente Regolamento di Contabilità;
- il D.Lgs. 33/2013 e ss.mm.ii. in materia di Amministrazione trasparente;

VISTI il vigente Statuto Comunale ed il Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi;

VISTO l'art. 48 del Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali – D.Lgs. 267/2000;

CON votazione unanime e favorevole, espressa nelle forme di legge,

DELIBERA

Per quanto espresso in premessa,

1. Di **approvare** l'elaborato cartografico predisposto dal Settore Edilizia e Urbanistica dell'Ufficio Tecnico, quale allegato “A” alla presente, quale strumento a disposizione degli interessati che intendano avvalersi del cd “Bonus Facciate” in conformità alle indicazioni e alle finalità manifestate dall'Amministrazione Comunale in merito alla tematica in argomento;
2. Di **dare** mandato al Responsabile del Settore Edilizia Privata e Urbanistica affinché provveda alla pubblicazione sul sito istituzionale dell'elaborato grafico in oggetto qui allegato sotto la lettera “A”, al fine di consentire agli interessati che intendono avvalersi del cd “Bonus Facciate”, di riscontrare facilmente la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A o B onde accedere all'agevolazione fiscale di cui all'art. 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020), senza dover richiedere specifica certificazione agli uffici comunali;
3. Di **dare** atto che il presente provvedimento non produce riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;
4. Di **disporre** che il presente provvedimento sia pubblicato sul sito Internet del Comune nella sezione dell'Albo Pretorio on-line comunale, nonché nella sezione “Amministrazione trasparente”, ai sensi del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33;
5. Di **disporre** la trasmissione della presente delibera, a cura degli uffici amministrativi, ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 del TUEL;
6. Di **dare** atto che, ai sensi della legge n. 241/1990, qualunque soggetto ritenga il presente atto amministrativo illegittimo e venga dallo stesso direttamente leso, può proporre ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale – sezione distaccata di Brescia – al quale è possibile presentare i propri rilievi in ordine alla legittimità del presente atto entro e non oltre 60 giorni dall'ultimo di pubblicazione all'Albo Pretorio o, in alternativa, entro 120 giorni al Capo dello Stato ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199.

Successivamente

LA GIUNTA COMUNALE

RAVVISATA l'urgenza di dare immediata attuazione al presente provvedimento e la necessità di adottare in tempi celeri gli atti ed i provvedimenti conseguenti, al fine di evitare eventuali ritardi nella gestione dei procedimenti amministrativi;

VISTO l'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 267/2000 (T.U.E.L.)

CON voti favorevoli unanimi espressi in forma palese,

DELIBERA

Di **DICHIARARE** il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

GC2021/164

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 164 DEL 06.10.2021

OGGETTO: DEFINIZIONE DEI CRITERI DI EQUIPOLLENZA DELLE AREE DEL PGT VIGENTE CON ZONE "A" E "B" DEL D.M. n° 1444 DEL 02/04/1968 AI SOLI FINI DELLA DETRAZIONE PREVISTA DAL "BONUS FACCIATE" DI CUI ALL'ART. 1, COMMI 219-224, LEGGE N. 160 DEL 27.12. 2019 E APPROVAZIONE ELABORATO CARTOGRAFICO.

I X I DA DICHIARARE IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE

PARERI

Espressi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, come sostituito dall'art. 3, c. 1, lett. b) del D.L. n. 174/2012

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA SI ESPRIME:

I X I PARERE FAVOREVOLE

I I PARERE CONTRARIO: Motivazione _____

Sirmione, 06.10.2021

IL RESP. SETTORE ED. PRIVATA/URBANISTICA

F.to Ing. Giovanni Fior

IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE SI ESPRIME:

I I PARERE FAVOREVOLE

I I PARERE CONTRARIO: Motivazione _____

I X I NON RICHIESTO

Sirmione, 06.10.2021

IL RESP.SETT. SERVIZI ECON.FINANZ.

F.to Rag. Luisella Ghidoni

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Letto, confermato e sottoscritto,

IL SINDACO
F.to Dott.ssa Luisa Lavelli

**IL SEGRETARIO GENERALE
REGGENTE A SCAVALCO**
F.to Dott. Giuseppe Iapicca

TRASMESSA ai Capigruppo Consiliari, ai sensi dell'art. 125 D.Lgs. 267/00.

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Vice Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio, attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata oggi 11 OTTOBRE 2021 per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio online del Comune di Sirmione, visionabile sul sito web istituzionale, <http://www.comune.sirmione.bs.it/>, in attuazione del combinato disposto degli artt. 124, comma 2, del D.Lgs.18 agosto 2000 n. 267 (TUEL) e art.32 comma 1 della L. 18 giugno 2009 n.69.

ATTESTATO DI ESECUTIVITA'

IXI IMMEDIATAMENTE ESEGUIBILE ai sensi dell'art. 134, c. 4, D.Lgs n. 267/2000

I I ESECUTIVA nei termini previsti dall'art. 134, c. 3, D.Lgs. 267/00

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Mauro Fezzardi