



# COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

## Provincia di Reggio Emilia

### DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Numero 34 Del 09-04-2020

COPIA

**Oggetto: INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI ESISTENTI PREVISTA DALL'ART. 1, COMMI DAL 219 AL 224 DELLA LEGGE 27/12/2019 N. 160 (LEGGE DI BILANCIO 2020). CORRISPONDENZA TRA LE DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI, AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI. - APPROVAZIONE.**

L'anno duemilaventi il giorno nove del mese di aprile alle ore 15:00, in videoconferenza, convocata nei modi di legge, si è riunita la Giunta Comunale per deliberare sulle proposte contenute nell'ordine del giorno unito all'avviso di convocazione.

Dei Signori componenti della Giunta Comunale di questo Comune:

<b>OLMI ALBERTO</b>	<b>SINDACO</b>	<b>P</b>
<b>CHIESI IVENS</b>	<b>VICESINDACO</b>	<b>P</b>
<b>MORINI DANILO</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>PICCHI SABRINA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>RINALDINI ELISA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>
<b>SPAGNI LUCA</b>	<b>ASSESSORE</b>	<b>P</b>

ne risultano presenti n. 6 e assenti n. 0.

Assume la presidenza il DOTT. ALBERTO OLMI in qualità di SINDACO assistito dal VICE SEGRETARIO GENERALE DOTT. ANDREA IORI.

Il Presidente, accertato il numero legale, dichiara aperta la seduta ed invita la Giunta Comunale ad esaminare e ad assumere le proprie determinazioni sulla proposta di deliberazione indicata in oggetto.

## LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che con la Legge di Bilancio 2020 è stata introdotta una disciplina (art. 1 commi dal 219 al 224) che consente la detrazione delle spese finalizzate al miglioramento della facciata esterna di edifici esistenti nei centri urbani, ubicati in zona A o B, individuate 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;

DATO atto che, nel documento informativo denominato “Bonus facciate” e nella circolare n. 2/2020 dell’Agenzia dell’Entrate è infatti riportato che per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A o B di cui al Decreto Ministeriale n. 1444/68 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali; in particolare, l’assimilazione alle predette zone A e B della zona territoriale nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti;

CONSIDERATO pertanto che, il discrimine per capire quale zona ha diritto al bonus è la verifica della zona urbanistica in cui ricade l’edificio;

RILEVATO che, l’individuazione della zona urbanistica in cui deve essere ubicato l’edificio è affidata quindi ad un decreto di 52 anni fa, il D.M. 1444 del 02.04.1968, con conseguente onere di riportare la definizione delle zone in esso contenuta a quanto prevede il vigente Piano Regolatore Comunale;

CONSIDERATO che, se non vi sono infatti dubbi circa quali siano le zone A, ovvero i centri storici, diversa è la questione relativa alle zone B del Decreto 1444/68, e delle zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali;

RICHIAMATO il parere a firma del Dirigente del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistico, dei Trasporti e del Paesaggio – Roberto Gabrielli, della Regione Emilia Romagna Protocollo Regione PG 2020/0204782 del 09/03/2020;

DATO atto che, le definizioni delle zone A e B in base al DM 1444/68 sono le seguenti:

Zona A:

comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o 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:

include parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A. In particolare, 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 a 1,5 mc/mq;

VERIFICATO che sono invece esclusi dal “bonus facciate” tutti gli interventi edilizi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F;

EVIDENZIATO che, le definizioni del DM 1444/68 delle sopracitate zone urbanistiche sono le seguenti:

- ✓ Zona C: include parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino non edificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità previsti alla lettera B);
- ✓ Zona D: comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
- ✓ Zona E: sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
- ✓ Zona F: include le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

CONSIDERATO pertanto che, alla luce di quanto sopra esposto, occorre fare uno sforzo interpretativo, sulla base di parametri oggettivi, allo scopo di stabilire quali siano le zone dello strumento urbanistico comunale, che possano legittimamente usufruire del bonus facciate;

DATO atto che, essendo lo strumento urbanistico del Comune di Quattro Castella adottato da oltre 25 anni (1994), ha visto la quasi completa attuazione di quasi tutti gli ambiti urbani residenziali così detti di espansione, o comparti attuativi, che nei fatti, sono da tempo zone edificate e dotate di tutte le urbanizzazioni previste dallo strumento attuativo e che, trattandosi inoltre di zone edificate da tempo, possono, a buon diritto, rientrare in operazioni di riqualificazione delle facciate, essendo rispettati i parametri di densità e superficie coperta previste dalla zona B del DM 1444/68;

PRESO ATTO che, le medesime valutazioni di cui sopra valgono anche per alcune zone D di completamento, destinazione quest'ultima attribuita a zone urbane a prevalente funzione commerciale, artigianale e produttiva, edificate da tempo, dotate di tutte le infrastrutture per l'urbanizzazione e spesso articolate in tessuti misti che vedono la presenza di residenza, assimilabili alle zone B del DM 1444/68, che assicurano parimenti i parametri di densità e superficie coperta previste dalla zona B del DM 1444/68;

EVIDENZIATO, infine, che nel territorio comunale è inoltre presente una zona urbanistica speciale, denominata "SB7" residenziale vincolata a verde privato – disciplinata dall'art. 24.2 delle N.T.A.:

- per valutare la quale ai fini della inclusione delle detrazioni di che trattasi, pur non essendo dotata di indice edificatorio e quindi apparentemente esclusa dall'applicazione del Bonus, occorre prendere in considerazione alcuni aspetti di carattere territoriale per valutarne compiutamente l'eventuale esclusione;
- la zona a verde privato è una zona residenziale generalmente a bassa densità che si trova di frequente nel PRG comunale, consistente nella maggior parte dei casi, di case singole con giardino posizionate sia all'interno dei centri urbani che nelle zone di margine verso il territorio agricolo;
- queste zone non essendo dotate di indice edificatorio ed essendo nelle generalità dei casi poco edificate rispetto all'ampiezza del lotto, necessitano della verifica dei parametri edilizi per poter essere considerate zone assimilate alle zone B ai sensi del DM 1444/68,

CONSIDERATO che, per quanto attiene a questa zona speciale "SB7", la valutazione del rispetto del valore "di superficie coperta degli edifici non inferiore a 12,5% e della superficie del lotto, e quindi della densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.", è demandata al tecnico professionista la verifica di tali parametri, al quale è pertanto richiesto di dichiarare il volume lordo legittimo dell'abitazione (al quale possono essere aggiunti i volumi delle eventuali pertinenze legittime esistenti sul lotto) e la superficie coperta degli stessi edifici in relazione della dimensione dell'area di pertinenza, in quanto dati finalizzati a valutare se la zona a verde

privato in cui ricade l'edificio, risulti essere ambito riconducibile a zona B ai sensi del DM 1444/68, la cui verifica è demandata al Comune, Ente preposto al rilascio del certificato richiesto dalla disciplina del Bonus facciate;

VISTA la Relazione istruttoria in atti rassegnata nel corso del mese di marzo 2020 dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica e SUAP, Arch. Mariasilvia Boeri, in cui viene data contezza della corrispondenza, e pertanto dell'equiparazione, tra le zone urbanistiche del Piano Regolatore vigente del Comune di Quattro Castella e le zone A e B del DM 1444/68, al fine dall'applicazione del cd "Bonus facciate":

PIANO REGOLATORE COMUNALE	DM 1444/68
Zona "A1" centro storico assoggettato a disciplina particolareggiata – art. 20.1 delle N.T.A.	ZONA A
Zona "A2" omogenea "A" interna alle strutture insediative territoriali storiche – art. 24.1 delle NTA.	ZONA A
Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata – art. 20.2 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B2" residenziale edificata – art. 20.3 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B3" residenziale di ristrutturazione – art. 20.4 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R. – art. 20.5 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B5" residenziale di completamento di tipo "A" – "B" – "C" – art. 20.6 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B6" residenziale a comparto unitario d'intervento diretto – art. 20.7 delle N.T.A.	ZONA B comparti: Cd. 1 – 2 – 3 - 4 – 5 – 6 – 7 - 8 – 11 – 11.2
Zona "C1" residenziale di espansione in corso di attuazione – art. 20.8 delle N.T.A.	ZONA B comparti PP 2 – 5 – 6 - 15
Zona "C2" residenziale di espansione soggetta a P.P. – art. 20.9 delle N.T.A.	ZONA B comparti: PP 3 – 7 – 10 – 12 – 16 – 18 – 19 .-
Zona "D1" artigianale-industriale edificata e di completamento – art. 21.1 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento – art. 21.2 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D3" produttiva per attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari – disciplinata dall'art. 21.3 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D4" industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti – disciplinata dall'art. 21.4	ZONA B

delle N.T.A.	
Zona "D5" artigianale-industriale di espansione soggetta a P.P. – disciplinata dall'art. 21.5 delle N.T.A.	ZONA D
Zona "D6" commerciale-direzionale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a PR – art. 21.5 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D7" commerciale-direzionale di espansione soggetta a P.P. – art. 21.7 delle N.T.A.	ZONA B PER LA PARTE GIA' EDIFICATA
<p>Zona "E1" agricola normale – art. 23.1 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E2" agricola di rispetto all'abitato – art. 23.2 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E3" agricola di rispetto cimiteriale – art. 23.3 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E4" agricola boscata e destinata al rimboschimento – art. 23.4 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E5" agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua – art. 23.5 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E6" agricola a vincolo idrogeologico – art. 23.6 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E7" agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale – art. 23.7 delle N.T.A.;</p> <p>Zona "E8" agricola di tutela naturalistica – art. 23.8 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E9" agricola per caseifici sociali – dall'art. 23.9 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E10" agricola per allevamenti suinicoli intensivi – dall'art. 23.10 delle N.T.A.</p> <p>Zona "E12" agricola per le casse di espansione del torrente Crostolo – dall'art. 23.12 delle N.T.A.</p>	ZONA E

Zona “E13” agricola di tutela agronaturalistica – art. 23.13 delle N.T.A.	
Zona “F1” per parchi naturalistici di livello sovracomunale – art. 22.1 delle N.T.A.  Zona “F2” per attrezzature socio-sanitarie di livello sovracomunale – art. 22.2 delle N.T.A.  Zona “F3” per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale di iniziativa privata – art. 22.3 delle N.T.A.	ZONA F
Zona “G1” per servizi comunali e di quartiere – art. 22.4 delle N.T.A.  Zona “G2” per verde pubblico urbano e di quartiere – disciplinata dall’art. 22.5 delle N.T.A.  Zona “G3” per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale – art. 22.6 delle N.T.A.  Zona “G4” per servizi tecnologici o anonari di livello comunale – art. 22.7 delle N.T.A.  Zona “G5” per i parcheggi di urbanizzazione – art. 22.8 delle N.T.A.  Zona “G6” per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale – art. 22.9 delle N.T.A.  Zona “G7” fasce di ambientazione stradale – art. 22.10 delle N.T.A.	ZONA G
Zona “SB7” residenziale vincolata a verde privato – art. 24.2 delle N.T.A.	ZONA B SOGGETTA A VERIFICA
Zona “SB10” nuclei edificati in territorio agricolo – art. 24.5 delle N.T.A.	ZONA B

RITENUTO pertanto che nulla osti all’approvazione della corrispondenza tra le definizioni di zona ministeriali e comunali, oggetto delle detrazioni fiscali di che trattasi;

VISTO il D. Lgs. n. 267/00 s.m.i.;

VISTO il parere favorevole, formulato sulla proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore competente, in ordine alla regolarità tecnica;

CON voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi di legge

### **DELIBERA**

1. sulla scorta di quanto esposto in premessa narrativa, che qui si intende integralmente

richiamato anche se non materialmente riportato, di approvare la seguente tabella predisposta dal Responsabile del Settore Edilizia Privata Urbanistica e SUAP, Arch. Mariasilvia Boeri, in cui viene data contezza della corrispondenza, e pertanto dell'equiparazione, tra le zone urbanistiche del Piano Regolatore vigente del Comune di Quattro Castella e le zone A e B del DM 1444/68, al fine dall'applicazione del cd "Bonus facciate" di cui all'art. 1 commi dal 219 al 224 della Legge di Bilancio 2020:

PIANO REGOLATORE COMUNALE	DM 1444/68
Zona "A1" centro storico assoggettato a disciplina particolareggiata – art. 20.1 delle N.T.A.	ZONA A
Zona "A2" omogenea "A" interna alle strutture insediative territoriali storiche – art. 24.1 delle NTA.	ZONA A
Zona "B1" residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata – art. 20.2 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B2" residenziale edificata – art. 20.3 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B3" residenziale di ristrutturazione – art. 20.4 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B4" residenziale di ristrutturazione urbanistico-edilizia soggetta a P.R. – art. 20.5 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B5" residenziale di completamento di tipo "A" – "B" – "C" – art. 20.6 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "B6" residenziale a comparto unitario d'intervento diretto – art. 20.7 delle N.T.A.	ZONA B comparti: Cd. 1 – 2 – 3 - 4 – 5 – 6 – 7 - 8 – 11 – 11.2
Zona "C1" residenziale di espansione in corso di attuazione – art. 20.8 delle N.T.A.	ZONA B comparti PP 2 – 5 – 6 - 15
Zona "C2" residenziale di espansione soggetta a P.P. – art. 20.9 delle N.T.A.	ZONA B comparti: PP 3 – 7 – 10 – 12 – 16 – 18 – 19 .-
Zona "D1" artigianale-industriale edificata e di completamento – art. 21.1 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D2" commerciale-direzionale e turistico-alberghiera edificata e di completamento – art. 21.2 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D3" produttiva per attività di trasformazione e commercializzazione di prodotti agroalimentari – disciplinata dall'art. 21.3 delle N.T.A.	ZONA B
Zona "D4" industriale speciale per attività di stagionatura prosciutti – disciplinata dall'art. 21.4 delle N.T.A.	ZONA B

<p>Zona “D5” artigianale-industriale di espansione soggetta a P.P. – disciplinata dall’art. 21.5 delle N.T.A.</p>	<p>ZONA D</p>
<p>Zona “D6” commerciale-direzionale di ristrutturazione urbanistico – edilizia soggetta a PR – art. 21.5 delle N.T.A.</p>	<p>ZONA B</p>
<p>Zona “D7” commerciale-direzionale di espansione soggetta a P.P. – art. 21.7 delle N.T.A.</p>	<p>ZONA B PER LA PARTE GIA’ EDIFICATA</p>
<p>Zona “E1” agricola normale – art. 23.1 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E2” agricola di rispetto all’abitato – art. 23.2 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E3” agricola di rispetto cimiteriale – art. 23.3 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E4” agricola boscata e destinata al rimboschimento – art. 23.4 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E5” agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d’acqua – art. 23.5 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E6” agricola a vincolo idrogeologico – art. 23.6 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E7” agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale – art. 23.7 delle N.T.A.;</p> <p>Zona “E8” agricola di tutela naturalistica – art. 23.8 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E9” agricola per caseifici sociali – dall’art. 23.9 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E10” agricola per allevamenti suinicoli intensivi – dall’art. 23.10 delle N.T.A.</p> <p>Zona “E12” agricola per le casse di espansione del torrente Crostolo – dall’art. 23.12 delle N.T.A.</p>	<p>ZONA E</p>



Zona “E13” agricola di tutela agronaturalistica – art. 23.13 delle N.T.A.	
Zona “F1” per parchi naturalistici di livello sovracomunale – art. 22.1 delle N.T.A.  Zona “F2” per attrezzature socio-sanitarie di livello sovracomunale – art. 22.2 delle N.T.A.  Zona “F3” per attrezzature sportive e ricreative di livello sovracomunale di iniziativa privata – art. 22.3 delle N.T.A.	ZONA F
Zona “G1” per servizi comunali e di quartiere – art. 22.4 delle N.T.A.  Zona “G2” per verde pubblico urbano e di quartiere – disciplinata dall’art. 22.5 delle N.T.A.  Zona “G3” per servizi ed attrezzature sportive di livello comunale – art. 22.6 delle N.T.A.  Zona “G4” per servizi tecnologici o annonari di livello comunale – art. 22.7 delle N.T.A.  Zona “G5” per i parcheggi di urbanizzazione – art. 22.8 delle N.T.A.  Zona “G6” per la viabilità e relative fasce di rispetto stradale – art. 22.9 delle N.T.A.  Zona “G7” fasce di ambientazione stradale – art. 22.10 delle N.T.A.	ZONA G
Zona “SB7” residenziale vincolata a verde privato – art. 24.2 delle N.T.A.	ZONA B SOGGETTA A VERIFICA
Zona “SB10” nuclei edificati in territorio agricolo – art. 24.5 delle N.T.A.	ZONA B

2. di demandare al Responsabile di cui al precedente punto, nell’ambito delle propria competenza, l’applicazione del presente atto al fine del riconoscimento delle detrazioni fiscali di che trattasi agli aventi diritto;

Inoltre, con votazione separata favorevole unanime e palese

**DELIBERA**

**DI DICHIARARE** il presente atto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. n. 267 del 18.08.2000.

**Oggetto: INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA FACCIATA ESTERNA DEGLI EDIFICI ESISTENTI PREVISTA DALL'ART. 1, COMMI DAL 219 AL 224 DELLA LEGGE 27/12/2019 N. 160 (LEGGE DI BILANCIO 2020). CORRISPONDENZA TRA LE DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI, AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI. - APPROVAZIONE.**

**PARERE:** Favorevole in ordine alla **Regolarità Tecnica**  
**(Art. 49 D. Lgs. 267/2000)**

Data: 07-04-2020

Il Responsabile del servizio  
**F.TO MARIASILVIA BOERI**

Letto, approvato e sottoscritto a norma di legge.

IL PRESIDENTE  
F.TO DOTT. ALBERTO OLMI

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. ANDREA IORI

---

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta **esecutiva il 09-04-2020**, ai sensi dell'art. 134, del D. Lgs. n. 267/00.

Lì, 10-04-2020

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. ANDREA IORI

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è **stata pubblicata** in data odierna all'Albo pretorio del Palazzo Comunale e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Lì, 10-04-2020

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. ANDREA IORI

---

COMUNICAZIONE AI CAPIGRUPPO CONSILIARI

La presente deliberazione viene comunicata in data 10-04-2020, giorno di pubblicazione, ai capigruppo consiliari ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. n. 267/00.

Lì, 10-04-2020

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
F.TO DOTT. ANDREA IORI

---

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Lì, 10-04-2020

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
DOTT. ANDREA IORI