



COMUNE DI PERUGIA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 69 DEL 31/03/2021

OGGETTO: CORRISPONDENZA TRA ZONE OMOGENEE "A" E "B" EX D.M. 1444/68 E AMBITI DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL BONUS FACCIATE (ART. 1 COMMA 219 LEGGE 160/2019). ATTO DI INDIRIZZO.

L'anno duemilaventuno il giorno 31 del mese di marzo, nel Palazzo del Priori, convocata nelle forme e nei termini di legge, si è riunita in modalità videoconferenza la Giunta Comunale alla quale risultano, al momento della votazione:

ROMIZI ANDREA	Sindaco	Presente	Numerini Otello	Assessore	Presente
Tuteri Gianluca	Vice Sindaco	Assente	Giottoli Gabriele	Assessore	Presente
Cicchi Edi	Assessore	Presente	Pastorelli Clara	Assessore	Presente
Bertinelli Cristina	Assessore	Presente	Varasano Leonardo	Assessore	Presente
Merli Luca	Assessore	Assente	Scoccia Margherita	Assessore	Presente

Accertato che il numero dei presenti è legale per la validità dell'adunanza, il Sindaco Romizi Andrea dichiara aperta la seduta alla quale assiste il Segretario Generale Dott.ssa Vichi Francesca (questi ultimi presenti fisicamente come da delibera G.C. n. 59/2020). L'identità personale degli Assessori suindicati, collegati in videoconferenza mediante la piattaforma "Cisco Webex Meet", è stata accertata dal Segretario Generale, compresa la votazione, secondo le modalità indicate dalla delibera G.C. n. 59/2020.

LA GIUNTA 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;
- in particolare, 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 recu-*

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



- pero 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";*
- da ultimo con legge 30 dicembre 2020, n. 178 c.d. (Legge di Bilancio 2021) è stata prorogata per tutto il 2021 la possibilità di fruire di detto beneficio fiscale;
 - l'art. 2 del D.M. 1444/68 considera le zone territoriali omogenee secondo la seguente classificazione:
 - 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% (un otavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
 - C) Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente 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 – fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
 - F) Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.
 - con riferimento al tema in oggetto l'Agenzia dell'Entrate, con Circolare attuativa n. 2/E del 14/2/2020, ha fornito le indicazioni per usufruire del c.d. "bonus facciate" precisando 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 (DM 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 o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti;*
 - *"sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostentamento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero e al restauro della - facciata esterna – realizzati su 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"*

RILEVATO che:

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



- la suddetta circolare fissa un principio di assimilazione tra le zone definite dal DM 1444/68, decreto risalente a più di 50 anni fa, e quelle individuate dagli strumenti di pianificazione che si sono susseguiti nel tempo;
- detto rimando alle zone DM 1444/1968 – che costituisce a tutt’oggi, il riferimento normativo nazionale in materia di zonizzazione – ha lasciato margini di indeterminatezza, in quanto con l’evolversi della disciplina urbanistica, in particolare delle apposite normative regionali, l’articolazione in zone degli strumenti urbanistici ha assunto denominazioni ulteriori e parzialmente diverse, rispetto a quelle del D.M. del 1968, mirate ad una maggiore specificazione e differenziazione delle funzionalità del territorio comunale;
- le zone territoriali omogenee del D.M. 1444/1968, in effetti, contrariamente alla declinazione che ne è stata data nei vari piani regolatori, sono in parte definite esclusivamente sul livello di urbanizzazione delle aree a prescindere dalle destinazioni d’uso prevalenti (zone B e zone C) ed in parte definite sulla base della destinazione d’uso prevalente (zone D, F ed E) o della caratterizzazione storico ambientale (zona A);
- nella stragrande maggioranza dei Piani regolatori “tradizionali”, invece, le zone omogenee sono state articolate, in base alla normativa urbanistica regionale, tenendo contestualmente presente sia la destinazione d’uso prevalente (residenziale, per attività produttive, direzionali ecc), che il livello di infrastrutturazione presente (zone di completamento ad attuazione diretta; zone di nuovo impianto sottoposte a Piano attuativo), secondo il seguente schema:

Zona A: “centri storici”

Zona B: “Zone residenziali di completamento”

Zona C: “Zone residenziali di nuovo impianto”

Zona D: “Zona per attività produttive” (sia di completamento che di nuovo impianto)

Zona E: “Zone agricole”

Zona F: “Zone per servizi pubblici”

- riguardo alla corrispondenza delle zonizzazioni di PRG con le fasce omogenee del richiamato DM 1444/68, ed ai fini specifici dell’applicazione del c.d. “bonus facciate”, il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e del Turismo (MIBACT), con lettera prot. 4961 del 19/02/2020, ha precisato 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.1444/1968 ed ha evidenziato che: - *“il decreto 1444/68 non imponeva ai comuni di applicare meccanicamente la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi presente. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra edifici”;*

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l’App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



- in questo senso l'Agenzia delle Entrate ha confermato anche con le risposte ad interpello nn. 179 e 181 dell'11.6.2020 e n. 23 dell'8.1.2021 quanto sostanzialmente già indicato con la richiamata Circolare n. 2/E del 14/2/2020 e dal MIBACT con prot. 4961/2020;

CONSIDERATO che:

- il Comune di Perugia è dotato di un Piano Regolatore Generale (P.R.G.), articolato in una Parte Strutturale ed una Parte Operativa, approvato con atto di Consiglio Comunale n.83 del 24.6.2002; dopo la sua approvazione sono state apportate alcune modificazioni urbanistiche ed adeguamenti introdotti con successive varianti;
- in particolare, nel vigente PRG del Comune di Perugia (come nella maggior parte dei piani regolatori generali del territorio nazionale) identificato e distinto secondo la propria disciplina regionale, oltre alle aree ex zone territoriali omogenee, come sopra rilevate, sussistono zonizzazioni che pur avendo assunto una differente denominazione possono certamente essere assimilate in base ai parametri indicati dal D.M. 1444/68 alle zone A e B così come distinte dal decreto stesso;
- l'art.19 del TUNA contiene, infatti, una correlazione delle proprie zone con quelle del D.M. 1444/68 elaborata secondo criteri di classificazione più articolati in base allo schema sopra indicato, non strettamente coincidenti con i parametri del D.M. 1444/68;
- l'Agenzia delle Entrate nella richiamata circolare 2/E del 14.2.2020 richiede che siano gli uffici comunali competenti alla gestione della disciplina urbanistica a certificare che gli edifici oggetto di interventi per cui si chiede la detrazione siano collocati all'interno delle zone A o B del citato D.M. del 1968;
- pertanto, si rende opportuno, ai fini di rendere effettiva la possibilità di fruire di tali benefici, valutare l'assimilabilità delle zonizzazioni del territorio urbanizzato equiparabili alle zone A o B (in termini di densità territoriale "DT" e superficie coperta disposte per tali zone dal DM 1444/68) e individuare una corrispondenza tra le zone individuate dal PRG vigente e le definizioni del richiamato D.M.;
- occorre quindi, ai soli fini del "bonus facciate", indipendentemente dalle rispettive finalità pianificatorie e senza mettere in discussione le zonizzazioni individuate dal PRG, con la presente deliberazione formalizzare in maniera univoca tale riconducibilità o "equipollenza" delle zone del vigente PRG comunale con le zone A e B del D.M. 1444/68, senza che questa costituisca variante allo stesso piano in quanto limitatamente finalizzata:
 - alla verifica della condizione di accesso al beneficio fiscale ai sensi del comma 219 art. 1 della legge 160/2019 (appartenenza alle zone A o B);
 - a fornire una legittimazione certa sul rilascio delle certificazioni urbanistiche necessarie per la fruizione del beneficio fiscale facilitando perciò il rilascio delle stesse da parte degli uffici comunali competenti, senza incorrere in discrezionalità, così come richiesto dall'Agenzia delle Entrate, nella circolare esplicativa n.2/E del 14.2.2020;

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



PRESO ATTO che:

- la definizione della equipollenza tra zone omogenee del D.M. 1444/68 e zone dei PRG, non è pertanto “automatica” e, per quanto sopra già rilevato in ordine all’art. 19 del vigente TUNA, la corrispondenza con il D.M. 1444/68 ivi indicata non può essere applicata ai fini del “bonus facciate”;
- gli uffici competenti della U.O. Urbanistica e Valorizzazione del territorio hanno perciò proceduto, ai soli fini sopra evidenziati, ad effettuare una ricognizione con le relative valutazioni e approfondimenti sulla base di quanto espresso in premessa, per puntualizzare l’attribuzione delle parti del territorio edificato del PRG vigente, che pur avendo assunto una differente denominazione può certamente essere assimilata (per indice di copertura e densità territoriale) alle zone A o B, così come distinte nel richiamato D.M. 1444/68;
- l’assimilazione è stata effettuata tenendo conto:
 - del fatto che gli Ambiti del PRG sono stati disegnati con i criteri definiti dalle leggi regionali succedutesi in materia (LL. RR. 31/97, 11/05, 1/2015 RR.RR 1 e 2 del 2015) che hanno modificato le modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale, superando l’individuazione per zone omogenee;
 - della ratio della Legge di Bilancio finalizzata, così come si evince anche dalla richiamata circolare N. 2/E dell’Agenzia delle Entrate, a migliorare il “decoro urbano” e quindi la riqualificazione del centro storico e delle parti di città più densamente edificate ivi incluse le zone per attività produttive (con densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore a 1/8) escludendo gli insediamenti residenziali a bassa densità (tipologia ville, villini, case a schiera...);
 - che i benefici fiscali del “Bonus facciate”, così come indicato dalla richiamata circolare N. 2/E dell’Agenzia delle Entrate, sono destinati agli edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale, e quindi non solo agli edifici a destinazione residenziale ma anche a quelli aventi destinazione direzionale, commerciale e produttiva aventi l’indice di copertura e densità territoriale sopra indicato;
- gli esiti della ricognizione e degli approfondimenti e suddette valutazioni elaborate dagli uffici competenti sono contenuti nell’allegata relazione tecnica, come di seguito sintetizzati:
 - le zone A (centri storici) non presentano alcuna problematica in quanto vi è una perfetta corrispondenza tra le zone A individuate nel PRG vigente e le zone A di cui al D.M. 1444/68;
 - vengono assimilate a zone B del DM 1444/68 tutte le zone del vigente PRG aventi le caratteristiche riportate in detto Decreto (*“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”*), ivi incluse le zone “C” completamente urbanizzate e attuate tramite specifici Piani attuativi, così come le zone D destinate ad attività produttive di vario tipo, purché abbiano una densità territoriale (DT) maggiore di 1,5 mc/mq e un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l’App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.



a 1/8. In dettaglio sono assimilate alla zona B del D.M. 1444/68 tutte le seguenti zone del PRG vigente:
1) le zone B5, B6, B7, B8; **2)** le zone Bn, Cn, Ppr, D1, D2, IC, Ic, Ir, IR, SG, Spr, purché siano già edificate ed abbiano una densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore a 1/8; **3)** le zone C5, C6; C7; C8, CE, D3, D5 relative a Piani attuativi realizzati ed a condizione che abbiano una densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore a 1/8.

- vengono escluse dalla corrispondenza alle zone B del D.M. 1444/68 le zone B del PRG che pur essendo urbanizzate hanno un indice edificatorio e quindi una densità territoriale inferiore o uguale a 1,5 mc/mq come le zone: B1 (0,2 mc/mq); B2 (0,5 mc/mq); B3 (0,75 mc/mq); B3° (1,00 mc/mq); B4 (1,5 mc/mq). Vengono esclusi, altresì, gli edifici ricadenti nelle zone F in quanto, sia nella definizione di zona omogenea del D.M. 1444/68, sia nello zoning del PRG, sono aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

ATTESO che:

- con nota prot. 62287 del 01/04/2020 sulla suddetta elaborazione il Comune ha chiesto alla Agenzia delle Entrate un provvedimento chiarificatorio di validazione;
- a tutt'oggi non essendo pervenuta alcuna risposta all'istanza sopra indicata e vista la proroga per tutto il 2021 del beneficio fiscale in oggetto, disposta da ultimo con la c.d. Legge dei Bilancio 2021 sopra richiamata, si ritiene opportuno procedere con il presente atto d'indirizzo;

DATO ATTO che:

- le misure contenute nella citata L.160/2019 sono ampiamente recepite nella programmazione di questa Amministrazione da tempo impegnata in progetti e programmi volti alla riqualificazione e rigenerazione urbana;
- la presente deliberazione non comporta oneri di spesa per l'Amministrazione;
- l'assimilazione alle zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare, come richiesto dalla Circolare n. 2/E del 14/2/2020 dell'Agenzia delle Entrate, dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dal Comune;

VISTI la relazione tecnica e il modulo " Richiesta di certificazione – bonus facciate" allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale, predisposti dagli uffici competenti;

RITENUTO di applicare a tale certificazione l'importo di € 25,00 o € 55,00 (procedura ordinaria o urgente) quali diritti di segreteria, equiparandola al certificato di destinazione urbanistica come previsto con deliberazione G.C. n. 81 del 19.03.2018;

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



VISTA la Legge 27/12/2019, n. 160, la Legge 30/12/2020, n. 178, la Circolare n. 2/E del 14/2/2020 dell'Agenzia delle Entrate, la nota del MIBACT del 19 febbraio 2020 e le risposte a interpello nn. 179 e 181 dell'11.6.2020 e n. 23 dell'8.1.2021 dell'Agenzia delle Entrate che sostanzialmente confermano quanto già indicato con la Circolare n. 2/E del 14/2/2020 ;

RITENUTO pertanto opportuno esprimere idoneo atto di indirizzo in merito alla ricognizione effettuata sulla corrispondenza tra le definizioni di zona ministeriali e comunali, oggetto delle detrazioni fiscali di che trattasi;

VISTI i pareri favorevoli:

- di regolarità tecnica espresso dal Dirigente U.O. Urbanistica e Valorizzazione del Territorio Arch. Franco Marini ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

- di regolarità contabile espresso dal Dirigente Area Servizi Finanziari Dott. Dante De Paolis ai sensi dell'art. 49 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.L.vo n. 267 del 18.08.2000;

Tutto ciò premesso e considerato;

Con voti unanimi;

DELIBERA

- di richiamare le motivazioni in premessa quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- di approvare il presente atto ricognitivo e di indirizzo, finalizzato all'applicazione del "bonus facciate" di cui all'art. 1 comma 219 della L. 160/2019, inerente la corrispondenza tra zone omogenee aree A e B ex D.M. 1444/68 e ambiti del vigente PRG così come puntualmente specificata in narrativa e di seguito riportata:
 - **zone A (centri storici):** corrispondenza tra le zone A individuate nel PRG vigente e la zona A di cui al D.M. 1444/68;
 - **zone B:** sono assimilate alla zona B del D.M. 1444/68 tutte le seguenti zone del PRG vigente: **1)** le zone B5, B6, B7, B8; **2)** le zone Bn, Cn, Ppr, D1, D2, IC, Ic, Ir, IR, SG, Spr, purché siano già edificate ed abbiano una densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore a 1/8; **3)** le zone C5, C6; C7; C8, CE, D3, D5 relative a Piani attuativi realizzati ed a condizione che abbiano una densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq e un rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria non inferiore a 1/8.
 - vengono escluse dalla corrispondenza alla zona B del D.M. 1444/68 le zone B del PRG che pur essendo urbanizzate hanno un indice edificatorio e quindi una densità territoriale inferiore o uguale a 1,5 mc/mq come le zone: B1 (0,2 mc/mq); B2 (0,5 mc/mq); B3 (0,75 mc/mq); B3° (1,00 mc/mq); B4 (1,5 mc/mq). Vengono esclusi, altresì, gli edifici ricadenti nelle zone F in quanto, sia nella definizione di zona omogenea

Firmato digitalmente
Vichi Francesca

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it> per le istruzioni.

 Città di
PERUGIA



del D.M. 1444/68, sia nello zoning del PRG, sono aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale;

- di disporre che i competenti uffici, in presenza di specifica richiesta degli aventi diritto, provvedano a rilasciare le certificazioni urbanistiche ai fini dell'applicazione del c.d. "bonus facciate" nel rispetto dei criteri oggetto del presente provvedimento e di quanto indicato dalla Circolare n. 2/E del 14/2/2020 dell'Agenzia delle Entrate e dalla nota del MIBACT del 19 febbraio 2020;
- di dare atto che la predetta certificazione urbanistica non attesta la legittimazione del contribuente all'agevolazione fiscale, ma si limita esclusivamente ad individuare la corrispondenza dell'ambito/area di PRG in cui è collocato l'immobile oggetto di richiesta con le zone territoriali omogenee A e B indicate dal D.M. 1444/68, come richiesto per l'applicazione del c.d. "bonus facciate";
- di approvare l'allegato modulo di "Richiesta di certificazione- bonus facciate" applicando alla stessa l'importo di € 25,00 o € 55,00 (procedura ordinaria o urgente) quali diritti di segreteria;
- di dichiarare, con separata ed unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma del DLgs. 267/2000, stante la necessità di facilitare l'attuazione dei provvedimenti di agevolazione fiscale introdotti dal Governo.

Allegati in pubblicazione

- ALL 1 - RELAZIONE TECNICA

(impronta: E8943B36C791E9C027E17AB756B91C8E6947713446CFA977B3C13F2416F56965)

- ALL 2 - MODELLO RICHIESTA ATTESTAZIONE

(impronta: 320BAB6A0E93EC76A6935A9EA74D6AB67D900E6766DB0D7627B1DF40E34D2944)

*Firmato digitalmente
Vichi Francesca*

Per la verifica di conformità del Contrassegno Elettronico apposto è possibile scaricare il documento conforme al DPCM 13/11/2014 tramite l'App Honos. Visita <https://honos.land.it/> per le istruzioni.

 **Città di
PERUGIA**

