



COMUNE DI CASSINA RIZZARDI (CO)

RELAZIONE TECNICA E TAVOLE DI ASSIMILAZIONE AREE PGT VIGENTE CON ZONA "A" E B DEL D.M. 1444 DEL 02/04/1968 AI SOLI FINI DELLA DETRAZIONE PREVISTA DALLA LEGGE DI BILANCIO 2020 N°224 DEL 27/12/2019 BONUS FACCIATE”.

RELAZIONE TECNICA - RT.

CON IL SUPPORTO UFFICIO TECNICO COMUNALE:
GEOM. CRISTINA DOSSO

REDAZIONE CONSULENTE:
ARCH. GIANFREDO MAZZOTTA

GIUGNO 2020



A handwritten signature in blue ink, reading "Gianfredo Mazzotta".

BONUS FACCIATE E INDIVIDUAZIONE ZONE A E B NEL PGT VIGENTE

All'Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019, prevede 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. Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (...)"

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020 "Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)" e la Guida al 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 decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste **assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.**"

La Circolare Mibac 19/02/2020 (ministero per i beni e le attività culturale e il turismo) specifica 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 **vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cassina Rizzardi**, riporta delle denominazioni diverse rispetto alla classificazione zona A e B del D.M. 1444 del 02/04/1968 e del "vecchio" PRG Comunale (piano Regolatore Generale)

Dato atto e riscontrato che nel vigente P.G.T. come sopra individuato non si riscontrano denominazioni coerenti con l'articolato legislativo di cui al suddetto articolo 1 comma 219 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 relativamente alle zone "A" e "B" ai sensi del decreto ministeriale 2 Aprile 1968 n. 1444.

Per tale ragione si necessità un'assimilazione tra DM 1444, "vecchio PRG" e PGT Vigente del Comune di Cassina Rizzardi per permettere di attivare le procedure di legge.

L'ufficio Urbanistica del Comune di Cassina Rizzardi ha redatto quindi, con il supporto del sottoscritto consulente, una apposita mappa di assimilazione delle aree del PGT alle zone A e B del DM 1444/1968 che dovrà essere approvata con delibera di Giunta, che sostituisce la certificazione dell'assimilazione alle zone A e B indicata nella guida dell'Agenzia delle entrate, così come indicato dalla lettera del Mibac indirizzata a tutti i comuni.

LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE EX DM 1444/1968

Il DM 1444/1968 classifica le zone territoriali omogenee in questo modo:

- 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 ottavo) 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);

IL PRG DI CASSINA RIZZARDI

Il superato Piano Regolatore Generale (ultima variante approvata 12.12.2005), per il tessuto Residenziale prevedeva la seguente classificazione:

- Zona A - Vecchio Nucleo
- Zona C0 – Residenziale semintensiva R2 < IF 1,20 mq/mq
- Zona C1 – Residenziale Estensiva R3 < IF 0,80 mq/mq
- Zona C2 – Edilizia Economico Popolare R4 < IF 1,00 mq/mq

LA CLASSIFICAZIONE DEL PGT VIGENTE

il PGT Vigente (DCC N. 30 del 28/7/2015 e BURL N. 40 del 30/9/2015) suddivide e classifica il tessuto consolidato in relazione alle funzioni, alle caratteristiche di densità edilizia e tipologica:

- AMBITO - Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale (If < 1,50 mq/mq);
- AMBITO - Tessuto urbano consolidato a media densità residenziale (If < 1,20 mq/mq);
- AMBITO – Tessuto urbano consolidato a bassa densità residenziale (If < 0,80 mq/mq);
- AMBITO – Verde privato di tutela in tessuto a destinazione prevalentemente residenziale;

L'ASSIMILAZIONE DM 1444/1968 - PRG - PGT

Preso atto che il "bonus facciate" si applica solo agli edifici esistenti e con destinazione residenziale;

Considerato che pur non in presenza di una classificazione come zona B nel PRG vigente, l'attuale tessuto edificato corrispondente agli AMBITI di PGT " Tessuto urbano consolidato ad alta e media densità residenziale" (con esclusione zone soggette a Piano Attuativo) può essere assimilato come indici fondiari e contenuti alla Zona B, così come definite dal DM 1444/1968;

Premesso quanto sopra si propone di ASSIMILARE:

Zone omogenee ex DM 1444/1968	Classificazione PRG	Classificazione PGT Vigente
Zona A	Vecchio Nucleo	Centro storico Urbano
Zona B > IF 1,50 mq/mq	Non presente	AMBITO - Tessuto urbano consolidato ad alta densità residenziale;
Zona C < IF 1,50 mq/mq	Zona C0 – Residenziale semintensiva R2 < IF 1,20 mq/mq	AMBITO - Tessuto urbano consolidato a media densità residenziale; (*)

Nota (*) – con esclusione delle zone soggette a Piano Attuativo (come da campitura tavola PGT)

**SI VEDANO LE TAVOLE n. 1 E N.2 DI ASSIMILAZIONE DELLE AREE DEL PGT ALLE ZONE A E B DEL DM 1444/1968 PER APPLICAZIONE "BONUS FACCIATE" LEGGE N. 160 DEL 27 DICEMBRE 2019.
BASE DI RIFERIMENTO > TAV. 1 - TAVOLA PGT PR01_1a (PIANO DELLE REGOLE – AMBITI OMOGENEI)
BASE DI RIFERIMENTO > TAV. 2 – AEROFOTOGRAMMETRICO COMUNALE**

Arch. Gianfredo Mazzotta