



Regione del Veneto
Città metropolitana di Venezia
Comune di Caorle

Zonizzazione vigente di PI e zone assimilate a B ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 1444/68

Applicabilità ai fini del "Bonus facciate" ai sensi della L. 160/2019

RELAZIONE TECNICA

GIUGNO 2021



ricerca **research**
pianificazione **planning**
progettazione **project**

AGRI.TE.CO. **Ambiente Progetto Territorio sc**
Istituto di Ricerca riconosciuto dal
Ministero dell'Istruzione e della Ricerca, dal
Ministero delle Politiche Agricole Forestali ed
inserita nell'European Directory of Fisheries and
Acquaculture Research UE

per la sostenibilità, la
resilienza degli ambienti
di transizione, lo sviluppo
delle comunità locali

for sustainability, the
resilience of transition
landes, the development
of local communities

RELAZIONE TECNICA

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della Legge di Bilancio 2020 (n. 160/2019) entrata in vigore lo scorso 1° gennaio 2020 prevede la detraibilità dall'imposta lorda sul reddito delle persone fisiche (Irpef) del 90% delle spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici.

In particolare si dispone, al comma 219, che tale "bonus" è relativo 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.

Secondo il dettato della norma, possono pertanto usufruire del "Bonus facciate" gli edifici che sono ubicati nelle zone classificate dagli strumenti urbanistici comunali come zone A o B ai sensi del Decreto ministeriale dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, che così le definisce:

Zone 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";

Zone 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".

Su tale struttura di zonizzazione si inserisce la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che, oltre a prevedere l'articolazione della pianificazione comunale (PRC) in PAT e PI, di fatto supera tale approccio di articolazione dello zoning.

Infatti, il punto 1.6 del capitolo "lettera b) – Zone territoriali omogenee" dell'allegato alla DGR n. 3178/2004, la nuova L.R. 11/2004 ha mutato completamente il quadro normativo di riferimento, indicando all'art. 17 punto 2 che "se il P.I. in coerenza e in attuazione del PAT sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a: a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'art. 50 c. 1 lett. b)". Nel successivo punto 2.2 del capitolo "lettera b) – Zone territoriali omogenee" dell'allegato alla DGR n. 3178/2004, si ritrova una ulteriore specificazione: "per l'approvazione dei nuovi P.I. i Comuni potranno provvedere, nel rispetto dei criteri di chi al presente atto di indirizzo, ad una suddivisione del territorio comunale diversa da quella prevista dal D.M. 2.04.1968 n. 1444"

Il comune di Caorle si è dotato di PAT ed ha assunto il vigente PRG come primo PI, secondo quanto previsto dalla legislazione regionale, pur adottando specifiche varianti, che però non hanno rivisto complessivamente l'ereditato impianto della zonizzazione. Il risultato di tali due condizioni è che la classificazione in zone B / C del PRG non risponde più allo stato di fatto del sistema insediativo comunale, in quanto è trascorso un notevole lasso di tempo dalla attività di zonizzazione, che, in attesa di una sua riconversione alla luce dei principi del PAT e del nuovo approccio pianificatorio, ha trovato specifica attuazione e sviluppo, tanto che ZTO definite quali "C" di fatto entrano nel cosiddetto "consolidato", e sono riconoscibili, ad una rilettura dell'insediamento comunale, quali ZTO C.

Questo contesto limiterebbe in modo discriminatorio l'accesso al bonus, che deve essere interpretato alla luce della sua finalità ultima, ovvero contribuire alla qualificazione dei contesti urbani consolidati, al fine di migliorare la qualità percepita ed intrinseca degli involucri edilizi.

Va quindi considerato che l'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020, avente ad oggetto "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)", ha chiarito l'ambito oggettivo di applicazione della norma precisando alla pagina 7 primo capoverso, quanto segue: "... 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. 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

Alla luce di quanto sopra esposto, l'Amministrazione comunale ha promosso una attività di verifica della corrispondenza ai criteri fissati dal DM 1444/1968, al fine di dettare criteri di applicabilità del succitato "Bonus facciate". I criteri applicati possono essere così sintetizzati:

- applicabilità diretta nella ZTO A, per corrispondenza diretta con il disposto normativo, anche in quanto tale zonizzazione si basa sull'identificazione compiuta dalla Regione Veneto nel suo "Atlante dei Centri Storici";
- applicabilità diretta nella ZTO B come individuata nella vigente pianificazione comunale, anche se l'attuale vigente frammentata pianificazione urbanistica comunale ha adottato la scelta di "zone territoriali omogenee" non pedissequamente rispondenti ai Criteri del D.M. 1444/68, in quanto vagliate dalla Regione Veneto ed approvate dalla stessa, e che da allora l'architettura urbana risulta pressoché immutata;
- applicabilità condizionata alle ZTO C, derivante dalla dimostrazione della storicità degli interventi ed alla rispondenza degli stessi agli indici di superficie coperta e di densità territoriale prevista;
- applicabilità condizionata alle ZTO D alberghiere, assimilabili alle ZTO B, non solo per il soddisfacimento dei succitati parametri normativi, ma anche per la loro profonda inframmistione con i tessuti di tipo "B" ed in essi isolati in virtù solo di disposizioni normative classificatorie; la compenetrazione di tali diverse zone è tale che è impossibile pensare ad una qualificazione di contesto se non attraverso una assimilazione delle diverse zone.

Si è resa così necessaria la predisposizione di una specifica cartografia accompagnata dalle tabelle valutative del rispetto dei parametri dimensionali per le diverse zone, che individuasse le "aree" rispondenti ai criteri delle zone omogenee "B" (ossia in "zone assimilabili alle zone A o B del DM 1444/68 ai fini del riconoscimento dell'attuabilità del "Bonus Facciate") in modo tale da permettere ai potenziali beneficiari interessati di accedere ai benefici di cui alla L. n. 160/2019.

Il quadro conoscitivo della vigente strumentazione urbanistica non conteneva i dati necessari per tale verifica (sia dal punto di vista urbanistico che edilizio, mancando i dati volumetrici, di altezza etc.). Si è reso pertanto necessaria la attivazione di una specifica metodologia per la verifica dei parametri richiesti, così riassumibile;

- gli shapefile delle zone di piano sono stato sovrapposti alla CTR regionale;
- gli edifici presenti in cartografia sono stati aggiornati con lo shapefile "edifici" dell'IDT della Regione Veneto (oltre che con un ulteriore aggiornamento "sul campo");
- calcolo del rapporto di copertura per zona, sulla base dei contenuti degli shapefile;
- calcolo della densità edilizia esistente, sulla base della ricognizione di numero dei piani fuori terra degli edifici, moltiplicato con il valore standardizzato di m 3,20 di interpiano;
- valutazione della soddisfazione degli standard richiesti dalla normativa.

Le elaborazioni compiute hanno portato alla implementazione di uno specifico sistema informativo territoriale, che ha permesso la costruzione della tavola "Zone assimilate a B ai sensi dell'art.2 del Dm 1444/68 – Applicabilità ai fini del "Bonus Facciate" ai sensi della L.160/2019".

Va esplicitamente ricordato che tale cartografia non modifica in nessun modo la pianificazione in atto, avendo come campo applicativo solo l'attuazione della succitata normativa, secondo le direttive esplicitate nelle "Linee Guida" del Febbraio 2020 e della Circolare n. 2/E del 14 Febbraio 2020 dell'Agenzia delle Entrate.