



# COMUNE DI CURSI

PROVINCIA DI LECCE

Piazza Pio XII – 73020 Corsi

Tel. 0836 332014  
Fax 0836 434014

[protocollo.comune.cursi.le@pec.rupar.puglia.it](mailto:protocollo.comune.cursi.le@pec.rupar.puglia.it)

CF: 83000250759  
Partita IVA 04256370752

## UFFICIO TECNICO

**Oggetto:** Allineamento della cartografia del Programma di Fabbricazione vigente al Decreto Ministeriale n. 1444/1968 al fine dell'applicazione delle detrazioni fiscali di cui all'art. 1, commi 219-224 della legge n. 160/2019 e della legge n. 178/2020. **BONUS FACCIATE.**  
Predisposizione della strumentazione e degli atti demandati al Responsabile del Settore Tecnico con Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 06/09/2021: **RELAZIONE ILLUSTRATIVA.**

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

### 1. Premesse

Con Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 06/09/2021, avente ad oggetto “*Allineamento della cartografia del Programma di Fabbricazione vigente al Decreto Ministeriale n. 1444/1968 al fine dell'applicazione delle detrazioni fiscali di cui all'art. 1, commi 219-224 della legge n. 160/2019 e della legge n. 178/2020. BONUS FACCIATE*”, veniva deliberato:

*per le ragioni indicate in premessa:*

- In riferimento alle zone A e B del Decreto ministeriale 1444/1968 per quanto riguarda l'applicazione del cd. Bonus facciate di cui all'art. 1, commi 219-224, della L. 160 del 27 dicembre 2019, tali zone sono assimilabili a tutte le seguenti zone del Programma di Fabbricazione, come altresì certificabili tramite ordinario Certificato di Destinazione Urbanistica, classificate:  
A Aree di interesse storico ambientale;  
AR Aree di ristrutturazione ambientale;  
B1 Aree di completamento edilizio (dotate di studio particolareggiato);  
B2 Aree di completamento edilizio.*
- In riferimento ad alcune zone C di espansione residenziale del Programma di Fabbricazione, ricomprese nel territorio urbanizzato di questo Comune e dotate di piano attuativo, è possibile procedere mediante allineamento della cartografia.*
- L'istanza di “Attestazione Urbanistica Bonus Facciate” (nella domanda dovrà essere chiaramente specificato l'oggetto della richiesta) può essere presentata in analogia con quanto già disciplinato per i Certificati di Destinazione Urbanistica;*
- Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di predisporre utile strumentazione (cartografia e/o tabelle comparative del vigente Programma di Fabbricazione) al fine di una più agevole e complessiva identificazione delle zone A e B di cui al DM 1444/68, nonché delle zone C del Programma di Fabbricazione assimilabili alle zone B di cui al DM 1444/68.*

5. *Di dare mandato al Responsabile del Settore Tecnico di assolvere al ricevimento e rilascio della Attestazione Urbanistica Bonus Facciate nei modi e termini come sopra definiti previa adozione degli atti necessari.*

La ratio della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) è il riconoscimento del bonus solo in caso di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati in aree totalmente o parzialmente edificate, da determinarsi secondo i criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444; tale interpretazione è confortata dalla circolare N. 2/E dell’Agenzia delle Entrate, laddove precisa 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, 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. 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 » .*

*Restano escluse dal “bonus facciate” le spese sostenute per interventi effettuati su edifici ubicati, ad esempio, in zona C), o assimilate, vale a dire «le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B) » o in zona D), o assimilate, vale a dire «parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati»;*

## **2. Cartografia**

Le Zone Territoriali Omogenee residenziali di cui all’art. 2 del DM 1444/68 sono le Zone A storico/artistiche, le Zone B edificate che abbiano superficie coperta non inferiore a 1/8 e densità territoriale non inferiore a 1,5 mc/mq e le Zone C inedificate, oppure parzialmente edificate che non raggiungano i limiti di superficie coperta e densità territoriale di cui alle Zone B.

La zonizzazione del Programma di Fabbricazione vigente riferita alle zone residenziali rispetta le definizioni del DM 1444/68, tuttavia, tutte le Zone C, che alla data di formazione del Programma di Fabbricazione risultavano totalmente inedificate, oggi si diversificano in Zone C inedificate (o prive di piano attuativo) e Zone C parzialmente edificate a seguito di piano attuativo. Tra queste ultime, alcune Zone C raggiungono i limiti di superficie coperta e/o densità territoriale di cui alle Zone B e pertanto, nelle more del redigendo PUG che provvede a cartografarle come zone dotate di piano attuativo nelle quali le modalità di intervento sono disciplinate dalle relative norme di piano, si è provveduto a cartografarle in questa sede come Zone “C” di espansione residenziale assimilabili alle zone B di cui al DM 1444/68.

Ciò premesso, con riferimento a quanto deliberato dalla Giunta Comunale n. 67 del 06/09/2021 ai punti 1, 2 e 4, l'identificazione delle Zone residenziali del Programma di Fabbricazione "A" e "B" (A: Aree di interesse storico ambientale; AR: Aree di ristrutturazione ambientale; B1: Aree di completamento edilizio (dotate di studio particolareggiato); B2: Aree di completamento edilizio), nonché di alcune zone "C" di espansione residenziale assimilabili alle zone B di cui al DM 1444/68, è stata effettuata mediante la seguente cartografia allegata alla presente relazione:

- Tav. 1 – Analisi territoriale – Zone "A" e Zone "B" del PdF e Zone "C" del PdF assimilabili alle Zone "B" ai sensi del DM 1444/68 (Base cartografica: CTR Carta Tecnica Regionale);
- Tav. 2 – Analisi territoriale – Zone "A" e Zone "B" del PdF e Zone "C" del PdF assimilabili alle Zone "B" ai sensi del DM 1444/68 (Base cartografica: Ortofoto Regionale anno 2019);

nella suddetta cartografia sono state assimilate alle Zone B di cui al Decreto Ministeriale 1444/68 le Zone C del Programma di Fabbricazione ricomprese nel territorio urbanizzato e dotate di piano attuativo che soddisfino almeno uno dei due parametri (superficie coperta non inferiore a un ottavo e densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq) previsti dal DM 1444/1968 poiché trattasi di insediamenti realizzati da almeno trent'anni e attuati dopo il 1980 in coerenza con quanto richiesto dallo stesso DM per la presenza di servizi e attrezzature.

### **3. Attestazione Urbanistica Bonus Facciate**

Con riferimento a quanto deliberato dalla Giunta Comunale n. 67 del 06/09/2021 ai punti 3 e 5, relativamente all'*Attestazione Urbanistica Bonus Facciate*, a seguito di specifici approfondimenti conoscitivi, soprattutto in riferimento alla lettera del MIBACT del 19/02/2020, effettuati da questo ufficio successivamente alla deliberazione GC n. 67 del 06/09//2021, si è preso atto che può non essere necessario aggravare la procedura con la richiesta della *Attestazione Urbanistica Bonus Facciate*, in quanto le sopra elencate Tav. 1 e Tav. 2 sono sufficientemente dettagliate e facilmente consultabili sul sito web istituzionale del Comune di Corsi da coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate, e consentono di identificare l'ambito in cui ricade il proprio immobile e verificare in autonomia la sussistenza del requisito previsto per accedere all'agevolazione relativo all'ubicazione in zone omogenee A e B e in zone omogenee C assimilabili alle zone B del DM 1444/68.

Si riproduce di seguito la uno stralcio della lettera del MIBACT Prot. 4961 del 19/02/2020 con cui sono stati forniti ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. Bonus Facciate:

*“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 tale 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.”.*

Si ritiene pertanto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate possano verificare in autonomia, consultando la cartografia messa a disposizione dei cittadini sul sito del Comune di Corsi e allegata al presente provvedimento, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione in zona

omogenea A e B e in zone omogenee C assimilabili alle zone B del DM 1444/68 previsto per accedere all'agevolazione, e che non si renda necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione di destinazione.

Cursi, 20 settembre 2021

Il Responsabile del Settore Tecnico  
Arch. Giuseppe Ingrosso