



COMUNE DI CURSI

c.a.p. 73020

PROVINCIA DI LECCE

COPIA VERBALE DI DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 24 del Reg.

OGGETTO: Approvazione della Cartografia di assimilazione delle Zone Territoriali Omogenee del Programma di Fabbricazione "A" e "B" e della Zone "C" assimilabili alle Zone "B" del DM 1444/68 e disposizioni in materia di Attestazione Urbanistica, ai fini dell'applicazione del BONUS FACCIATE.

Data 15/11/2021

L'anno 2021 il giorno 15 del mese di NOVEMBRE alle ore 19:30 in Corsi (LE) e nella sala consiliare della Sede Municipale - Piazza Pio XII, in seduta straordinaria, pubblica, in diretta streaming, alla 1^a convocazione, in seduta Straordinaria, notificata a ciascun Consigliere con avvisi scritti, si è riunito il Consiglio Comunale nelle persone dei Sigg. Consiglieri, presenti all'appello nominale:.

REGOLARITA' TECNICA
Parere: Favorevole
Data 09/11/2021
Il responsabile del servizio
F.to Arch. Giuseppe
INGROSSO

	Presente	Assente
1 MELCORE Antonio	Si	
2 MACRI' Antonio	Si	
3 SPECCHIA Giovanni Agostino	Si	
4 LANZILOTTO Daniele Rocco	Si	
5 SERGI Mariangela	Si	
6 EPIFANI Giovanni	Si	
7 TOMA Andrea		Si
8 ALOISIO Francesca	Si	
9 MELE Massimo	Si	
10 CHILLA Luigi		Si
11 DE GIORGI Giovanni	Si	
12 ROMANO Maurizio	Si	
13 DONNO Gianluca	Si	

Presenti n. 11

Assenti n. 2

Poiché il numero dei presenti è sufficiente a rendere legale l'adunanza, assume la presidenza il Sig. LANZILOTTO Daniele Rocco nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO che, con la partecipazione al presente atto del IL SEGRETARIO GENERALE del Comune Dott. Paolo PALLARA
Dichiara aperta la seduta in forma pubblica invitando il Consiglio Comunale a discutere sull'oggetto sopraindicato

Assessori Esterni

Presente

Assente

BARONE Daniele	X	
IACOVAZZI Maria Crescenza	X	
FRISULLO Ilaria	X	
CHILLA Emanuela	X	

Si dà atto che il consigliere CHILLA Luigi è assente per ragioni di lavoro.

Si dà atto che è stato controllato a i consiglieri ed assessori presenti il *green pass* nei modi di legge.

Relaziona il Presidente, Ing. Daniele Lanzilotto, che illustra l'argomento all'Odg., finalizzato a consentire l'accesso ai benefici fiscali del c.d. Bonus Facciate anche ai proprietari di edifici ricadenti in Zona C del Programma di Fabbricazione del Comune;

Interviene il Sindaco, il quale aggiunge che questa iniziativa è pionieristica, in quanto nessun altro comune della zona ha attivato questa opportunità prevista dalla normativa di riferimento. L'obiettivo è di venire incontro alle esigenze dei cittadini che vorranno effettuare interventi per la riqualificazione delle facciate, migliorando così l'estetica degli immobile delle zone urbane.

Dopo di che, non essendoci altri interventi,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE

Con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) il legislatore ha previsto il c.d. "bonus facciate", che consiste in 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 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";

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;

Il Comune di Corsi è dotato di Programma di Fabbricazione, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 28/03/1980 e successivo atto C.C. n. 252 del 16/08/1989 e ha avviato la procedura di formazione del PUG (Piano Urbanistico Generale), che rileverà in cartografia gli ambiti edificati C equiparabili alle zone A e B del citato Decreto 1444/68, per come attualmente strutturato il vigente Programma di Fabbricazione;

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 in 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;

L'Amministrazione Comunale, per consentire l'accesso ai benefici fiscali del c.d. Bonus Facciate anche ai proprietari di edifici ricadenti in Zona C del Programma di Fabbricazione, che possono certamente essere assimilate per rapporto di copertura e/o densità fondiaria alle zone B così come distinti nel richiamato Decreto Ministeriale n. 1444 del 2 aprile 1968 e per semplificare altresì la procedura ha licenziato la 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*", con la quale è stato sinteticamente deliberato:

– *In riferimento alle zone A e B del Decreto ministeriale 1444/1968 per quanto riguarda l'applicazione del cd. Bonus facciate ..., tali zone sono assimilabili a tutte le seguenti zone del Programma di Fabbricazione ... 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.
- 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.

RITENUTO CHE

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»;

Sia possibile e opportuno procedere a una individuazione delle zone A e B, ai limitati fini dell’applicabilità della detrazione fiscale di cui alla legge di Bilancio 2020 sopra indicata, mediante una valutazione per equivalenza con riferimento agli Ambiti individuati dalla strumentazione urbanistica vigente;

PRESO ATTO della *Cartografia di assimilazione* con le zone omogenee di cui al D.M 1444/1968, limitatamente all’applicazione del c.d. Bonus facciate di cui in premessa, redatta dal Responsabile del Settore Tecnico, Arch. Giuseppe Ingrosso, che identifica le 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 alcune zone “C” di espansione residenziale del Programma di Fabbricazione, ricomprese nel territorio urbanizzato e dotate di piano attuativo, assimilabili alle zone B di cui al DM 1444/68, come raffigurate nella seguente *Cartografia di assimilazione* allegata, parte integrante del presente provvedimento:

- 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);

ATTESO CHE l’assimilazione cartografica è stata effettuata tenendo conto del fatto che le Zone C del Programma di Fabbricazione assimilate alle Zone B di cui al Decreto Ministeriale 1444/68 sono ricomprese nel territorio

urbanizzato, sono dotate di piano attuativo e soddisfano 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 raffigurati con il colore verde nella *Cartografia di assimilazione*;

VISTA la Relazione illustrativa predisposta dal Responsabile del Settore Tecnico ed 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*". 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*", in atti al presente provvedimento;

DATO ATTO CHE la *Cartografia di assimilazione* è facilmente consultabile sul sito web del Comune di Corsi da coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate;

VISTA la 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, in particolare:

"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."

RITENUTO pertanto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate possano agevolmente consultare la cartografia messa a disposizione dei cittadini sul sito web del Comune di Corsi, allegata al presente provvedimento, e che non si renda necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione di destinazione urbanistica (*Attestazione Urbanistica Bonus Facciate*) in quanto la *Cartografia di assimilazione* di cui alle sopra elencate Tav. 1 e Tav. 2 è sufficientemente dettagliata e consente 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;

VISTA la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) art. 1 comma 219 e l'art. 42 del D.Lgs 267/2000;

DATO ATTO CHE, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013, la presente deliberazione è pubblicata sul sito web del Comune di Corsi nella sezione Amministrazione Trasparente;

VISTO il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali -Decreto Legislativo del 18 agosto 2000 nr.267 ed acquisiti ai sensi dell'art.49 dello stesso i pareri espressi dai competenti Uffici: Per quanto concerne la regolarità tecnica si esprime parere Favorevole;

VISTO il D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

VISTO il vigente Statuto dell'Ente;

Su proposta del Responsabile del Settore Tecnico;

Con voti unanimi e favorevoli, resi per alzata di mano:

DELIBERA

1. Le premesse fanno parte del presente atto e si intendono integralmente trascritte.
2. DI APPROVARE la seguente *Cartografia di assimilazione*, messa a disposizione dei cittadini sul sito web del Comune di Corsi, allegata parte integrante al presente provvedimento:
 - *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).*
3. DI DARE ATTO che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate, consultando la *Cartografia di assimilazione* di cui sopra, accertano autonomamente l'ubicazione del proprio immobile in zona omogenea A o B o in zona omogenea C assimilabile alle zone B del DM 1444/68.
 4. DI DICHIARARE con separata votazione ad esito unanime il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi di legge.
-

Di quanto sopra indicato è stato redatto il presente verbale

IL PRESIDENTE
F.to LANZILOTTO Daniele Rocco

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo PALLARA

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio On-line del Comune di Cursi in data odierna per rimanervi per quindici giorni consecutivi.

Cursi, 22/11/2021

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Paolo PALLARA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Cursi.

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Cursi, _____

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Arch. Giuseppe INGROSSO