



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/791111 Fax 0547/83820

## DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N° 78 del 05/05/2021

-----  
**OGGETTO: APPROVAZIONE DELLA TABELLA DI ASSIMILAZIONE DELLE ZONIZZAZIONI TERRITORIALI OMOGENEE DETERMINATE DEL VIGENTE P.R.G. '98 ALLE ZONE OMOGENEE A, B DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL BONUS FACCIATE 2020.**

---

L'anno 2021 il giorno 05 del mese di Maggio alle ore 08:45, nella apposita sala delle adunanze del Comune si è riunita la Giunta Comunale. Alla seduta risultano presenti i seguenti assessori:

| N°       | Nome                      | Qualifica    | Presente | Assente |
|----------|---------------------------|--------------|----------|---------|
| <u>1</u> | <b>GOZZOLI MATTEO</b>     | Sindaco      | X        |         |
| <u>2</u> | <b>GASPERINI MAURO</b>    | Vice Sindaco | X        |         |
| <u>3</u> | <b>MONTALTI VALENTINA</b> | Assessore    | X        |         |
| <u>4</u> | <b>MORARA GAIA</b>        | Assessore    | X        |         |
| <u>5</u> | <b>PEDULLI EMANUELA</b>   | Assessore    | X        |         |
| <u>6</u> | <b>AGOSTINI JACOPO</b>    | Assessore    | X        |         |

Assiste alla seduta il Segretario Dott. Ugo Castelli il quale provvede alla relazione del seguente verbale.

Constata la regolarità della seduta, il Presidente, Matteo Gozzoli, Sindaco , invita la Giunta Comunale a deliberare sugli argomenti all'ordine del giorno.

In merito all'argomento, in particolare

**LA GIUNTA COMUNALE**



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

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 zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444;
- 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 Regione Emilia Romagna, con protocollo PG 0204782 del 09/03/2020, ha fornito indicazioni ai Comuni in merito all'individuazione degli immobili assoggettabili all'agevolazione fiscale di cui all'art. 1, comma 219, della L. 27 dicembre 2019, n. 160, al fine di determinare la corrispondenza tra le zonizzazioni del DM 1444/68 e la classificazione territoriale prevista nelle tre diverse leggi urbanistiche regionali che si sono succedute in Emilia-Romagna, in base alle quali sono stati approvati gli strumenti urbanistici oggi vigenti: la L.R. 47/78, la L.R. 20/2000 e la più recente L.R. 24/2017. Di fatto con la L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 ‘Tutela e uso del territorio’, definiva ed individuava zonizzazioni ulteriori e parzialmente diverse rispetto a quelle del DM del 1968, con la volontà di meglio specificare e differenziare le funzionalità del territorio comunale. Mentre la LR n. 20 del 2000 e la recente L.R. n. 24 del 2017, prevedono classificazioni e individuazioni delle funzioni del territorio che differiscono radicalmente dalla determinazione delle zone omogenee;
- il Comune di Cesenatico è dotato di Piano Regolatore Generale (P.R.G.) adottato con deliberazione del Consiglio comunale n. 99 del 3.9.1998, approvato con deliberazione della Giunta provinciale n. 705 del 19.12.2000 e pubblicato sul B.U.R. della Regione Emilia - Romagna il 24.01.2001;
- con deliberazione della Giunta provinciale n. 146 del 19.07.2010 è stata approvata la Variante integrativa al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) che assume per il Comune di Cesenatico il valore ed effetto di Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), in virtù di apposito accordo amministrativo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 20/2000;
- il Comune non ha completato il passaggio alla strumentazione urbanistica prevista dalla L.R. 20/2000 (sostituita dalla L.R. 24/2017 entrata in vigore dal 1.1.2018), per cui non dispone né di Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.), né di Piano Operativo Comunale (P.O.C.); ne consegue l'ultravigenza del P.R.G. in relazione ai contenuti strumentali non assumibili dal P.S.C.;
- l'Amministrazione di Cesenatico, ha avviato il processo di adeguamento alla nuova pianificazione urbanistica introdotta dalla L.R. N. 24/2017, al termine del quale verrà approvato il nuovo strumento urbanistico P.U.G. (Piano Urbanistico Generale);
- L'attuale strumentazione urbanistica del Comune di Cesenatico è stata elaborata in virtù delle leggi regionali sopra citate che si sono susseguite nel tempo e presenti nel periodo di formazione ed entrata in vigenza dei medesimi strumenti comunali, basati su un sistema pianificatorio che non utilizzava le definizioni di zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968;



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- La Circolare N. 2/E del 14/02/2020 dell' Agenzia delle Entrate riporta: "...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  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ».

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»».

RITENUTO:

- opportuno procedere ad una individuazione delle zone A e B così come definite dal D.M. n. 1444/1968, ai limitati fini dell'applicabilità della detrazione fiscale di cui alla legge di Bilancio 2020 sopra indicata, mediante una valutazione per equivalenza con riferimento alle zone territoriali omogenee di cui al PRG vigente, così come definite dall'ex L.R. n. 47/1978;

PRESO atto:

- della Tabella di assimilazione tra le zone territoriali omogenee di cui al P.R.G. vigente, determinate secondo le definizioni di cui alle L.R. n. 47/1978, e le zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968, redatta e predisposta al solo fine di favorire la corretta applicazione del c.d. Bonus facciate (allegato n. A);

ATTESO che:



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- sono state assimilate alle zone A di cui al D.M. N. 1444/1968, il patrimonio edilizio costituito dal centro storico (A1, A2, A3 e A4), dai nuclei e insediamenti rurali (A1, A2 e A3) e gli edifici ed aree di valore storico ambientale (A6 - ville) nel territorio urbano al di fuori del centro storico, così come determinati dal PRG e PSC di Cesenatico;

- sono stati assimilati alla zona B di cui al D.M. N. 1444/1968, le zone B1, B2, B3, D2, D3 (esclusivamente per gli edifici costruiti a seguito dell'attuazione di piani urbanistici, i cui lavori siano stati conclusi e siano dotati di opportuno certificato abitabilità/certificato di conformità edilizia e di agibilità/SCEA), D4a, D4b, D4c, D4d, D4f, D4g, D4h e Piani Urbanistici/P.I.P./P.C.C./P.U. (esclusivamente riguardanti gli edifici costruiti o variati a seguito dell'attuazione di piani urbanistici/P.I.P./P.C.C./P.U., i cui lavori siano stati conclusi e siano dotati di opportuno certificato abitabilità/certificato di conformità edilizia e di agibilità/SCEA);

DATO atto che gli strumenti urbanistici del Comune di Cesenatico sono facilmente consultabili accedendo al relativo sito istituzionale, al fine di identificare la zonizzazione di PRG in cui ricade il proprio immobile e successivamente determinandone la corrispondenza alla zona A e B di cui al D.M. N. 1444/68, nel caso il Servizio Urbanistica ne abbia accertato la sussistenza delle condizioni, attraverso la consultazione della Tabella di assimilazione allegata;

VISTA la lettera del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, avente prot. n. 4961 del 19/02/2020, in risposta alle richieste di chiarimenti inerenti all'applicazione del c.d. "bonus facciate", con la quale si specifica quanto di seguito riportato:

*“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.”;*



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

RITENUTO pertanto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate, possano verificare in autonomia la cartografia interattiva, messa a disposizione dal servizio SIT ai cittadini, sul sito istituzionale Comunale e visionare la tabella allegata al presente provvedimento, conseguentemente verificando la sussistenza o meno del requisito relativo all'ubicazione in zona omogenea A e B previsto per accedere all'agevolazione, senza comportare ulteriore aggravio alla procedura inoltrando apposita richiesta di certificazione di destinazione urbanistica a questo limitato fine;

CONSIDERATO che, ai sensi dell'art. 33 della L.R. 47/1978, gli arenili e le aree di vegetazione dei litorali marini sono qualificabili come Zone di tutela e che il medesimo articolo dispone che Piano Territoriale di Coordinamento comprensoriale e PRG, individuino tali zone di tutela e dettino la relativa normativa, prevedendone l'attuazione attraverso il Piano particolareggiato dell'arenile. Risulta pertanto evidente che tali ambiti soggetti a specifica disciplina non possano essere riconducibili in alcun modo alle zone B di cui al D.M. N. 1444/1968;

VISTO l'art. 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) 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 Cesenatico nell'area tematica del Sportello Impresa e Professionisti – Edilizia Privata;

DATO atto che la presente deliberazione non comporta effetti diretti ed indiretti né sul bilancio finanziario né sullo stato patrimoniale dell'Ente per cui non è necessario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012, il parere di regolarità contabile;

VISTO il parere espresso dal dirigente del competente settore in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000 così come modificato dal D.L. del 10/10/2012;

CON votazione unanime favorevole degli Assessori presenti e votanti

## **DELIBERA**

- Di approvare la Tabella di equivalenza tra le zone territoriali omogenee di cui al P.R.G. vigente, determinate secondo le relative definizioni di cui alle L.R. n. 47/1978, e le zone omogenee di cui al D.M 1444/1968, quale atto ricognitivo predisposto al solo fine di favorire la corretta applicazione del c.d. Bonus facciate (allegato n. A);



# COMUNE DI CESENATICO

Provincia di Forlì – Cesena

Via M. Moretti n.4 C.F. 00220600407 Tel. 0547/79111 Fax 0547/83820

- Di dare atto che coloro che intendono avvalersi del c.d. Bonus Facciate, accertino autonomamente l'ubicazione del proprio immobile in zona A e B di cui al D.M. n. 1444/1968, consultando le mappe interattive degli strumenti urbanistici e la Tabella allegata;

INOLTRE, in relazione all'urgenza, con voto unanime, palese,

## **DELIBERA**

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134 – comma IV – del decreto legislativo 267/2000.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto

Sindaco  
Matteo Gozzoli

(atto sottoscritto digitalmente)

Segretario  
Ugo Castelli