



SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA,  
DEI TRASPORTI E DEL PAESAGGIO

**ROBERTO GABRIELLI**

**Oggetto: Art. 1, comma 219, della L. 27 dicembre 2019, n. 160 – Agevolazione fiscale denominata “Bonus facciate” – Indicazioni ai Comuni in merito all’individuazione degli immobili assoggettabili.**

A seguito di alcune richieste informali in merito all’applicazione dell’art. 1, comma 219, della L. 27 dicembre 2019, n. 160, che ha introdotto l’agevolazione fiscale denominata ‘bonus facciate’, si ritiene opportuno fornire alcune indicazioni utili a indirizzare i Comuni ad assumere comportamenti omogenei, quanto alla individuazione delle zone A e B e degli edifici soggetti allo sgravio, in relazione alla diverse generazioni di piani che si sono susseguiti nella Regione dalla sua istituzione ad oggi.

La norma statale stabilisce che la detrazione è applicabile *“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 richiesta di chiarimenti, da parte di alcuni Comuni, origina dalla considerazione che la Circolare emanata dalla Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14/2/2020, specifica che gli edifici oggetto di intervento debbano essere *‘ubicati nelle zone A e B di cui al citato DM n. 1444 del 1968, 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.’*

Quanto specificato da tale Circolare risulta fondamentale per chiarire l’ambito di applicazione della agevolazione fiscale, in quanto fissa un principio di assimilazione tra le zone del DM 1444/68 e quelle individuate dagli strumenti di pianificazione che si sono susseguiti nel tempo.

**Pertanto, si deve ritenere che, al di là delle denominazioni attribuite dagli strumenti urbanistici alle aree facenti parte del tessuto urbanizzato, gli edifici interessati dal ‘bonus facciate’ siano quelli rientranti nelle aree territoriali comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968.**

A tal fine è opportuno ricordare che il **DM 1444/68**, all’art. 2 definisce le zone territoriali omogenee distinguendo le zone urbane per grado di urbanizzazione. **Le zone “A” per agglomerati urbani a carattere storico e di pregio, insieme alle zone “B” comprendenti le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate** che, a prescindere dalle destinazioni d’uso presenti, sono caratterizzate da precisi limiti minimi di superficie coperta e densità (superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore ad 1/8 della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq), **costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato «consolidato»**. Esse sono infatti nettamente distinte dalle previsioni urbanistiche per nuovi insediamenti (classificate come zone “C” e “D” rispettivamente per i nuovi complessi insediativi e per nuovi insediamenti industriali o ad essi assimilati). Il DM disciplina inoltre, agli artt.3, 4 e 5, “gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi”, che non costituiscono una “zona omogenea” a sé stante, ma sono definiti e prescritti in quantità minima per ciascuna delle precedenti zone (A, B, C, D) e ne costituiscono parte integrante.

Viale Aldo Moro, 30  
40127 Bologna

tel 051.527.6049  
fax 051.527.6895

Email: [urbapae@regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@regione.emilia-romagna.it)  
PEC: [urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it](mailto:urbapae@postacert.regione.emilia-romagna.it)



**Si può quindi affermare che ai fini della assimilabilità alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968, vanno individuate nella strumentazione urbanistica vigente quelle aree che corrispondono agli agglomerati storici e quelle che costituiscono nel loro complesso il territorio urbanizzato consolidato, caratterizzato dalla densità minima prevista dello stesso DM, comprensivo anche degli spazi pubblici o destinati ad attività collettive che ne fanno parte.**

Rispetto a questo principio generale resta nelle competenze comunali l'onere di ricondurre le aree del proprio territorio alle zone omogenee A e B del DM 1444/68, per questo si ritiene utile fornire alcune sintetiche indicazioni in merito alla corrispondenza della zonizzazione del DM 1444/68 con 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.

Con la **L.R. 7 dicembre 1978, n. 47 'Tutela e uso del territorio'**, la Regione ER ha disciplinato la materia urbanistica individuando 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.

Pertanto, oltre alle zone omogenee A e B della LR. 47/78, spetta al Comune l'onere di valutare l'assimilabilità delle ulteriori zonizzazioni del territorio urbanizzato che sono equiparabili alle zone B in quanto presentano oggi le medesime caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte per queste zone dal DM 1444/89.

Con la **LR n. 20 del 2000** e successivamente con la **recente L.R. n. 24 del 2017** la Regione ha radicalmente modificato la modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale, superando l'individuazione per zone omogenee.

Per gli strumenti urbanistici adeguati a queste leggi regionali i riferimenti utili per l'assimilazione alle zone A e B del DM 1444/78 sono dunque le specifiche individuazioni dei centri ed agglomerati storici (ex art. A-7 della LR 20/2000 e art.32 comma 5 della LR24/2017) nonché le aree rientranti nel territorio urbanizzato, fatta salva la verifica del rispetto delle caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte dal DM 1444/89 per le zone B.

**In sintesi**, per tutto quanto sopra esposto, si ritiene che i Comuni al fine di individuare gli edifici rientranti **nelle aree comunque riconducibili, assimilabili ed equipollenti alle zone A e B descritte dal DM n. 1444 del 1968** e quindi, in base alla Circolare della Ag. Delle Entrate n. 2/E del 14/2/2020, assoggettabili alla agevolazione denominata 'bonus facciate', debbano individuare dalla propria strumentazione urbanistica quelle aree che, **al di là delle specifiche ulteriori denominazioni assunte in attuazione delle normative regionali siano riconducibili alle classificazioni sopra dettagliate, eventualmente verificando che, in presenza di basse densità dei tessuti urbani, le stesse raggiungano i limiti minimi di densità previsti dal DM n. 1444 del 1968.**

Il Dirigente del Servizio  
Roberto Gabrielli