



DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE  
N. 17  
DEL 05/03/2020

Oggetto: PERIMETRAZIONE PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE ZONE "A" E "B" DI CUI ALL'ART.2 DEL D.M. N.1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI BONUS FISCALI - BONUS FACCIATE - E DI ADEMPIMENTI ANALOGHI

L'anno **duemilaventi**, addì **cinque** del mese di **marzo** alle ore **20:45** nell'Aula Consigliare, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'inizio della discussione dell'argomento, risultano presenti e assenti:

AGOSTI GIOVANNA	P	FORNI PAOLA	P
AIROLDI LUIGI	A	GENTINA ROBERTO	A
ALBA GIOVANNI	P	GOFFREDI ALIDA	P
ALBERTELLA GIANDOMENICO	P	IMMOVILLI MICHAEL	P
ALLEVI RAFFAELE	P	MAGISTRINI SILVIA	P
ARZENI SILVIA	P	MARCHIONINI SILVIA	P
BIGNARDI SARA	G	RONCHI MASSIMO	P
BOROLI SILVANO	G	SAU LAURA	G
CAVALLINI FAUSTO	P	SBERNINI ADRIANO	P
CAMPANA ROBERTO	P	SCARPINATO LUCIO	P
CATENA CARDILLO ALBERTO	P	SPERONI EMANUELA	P
COLOMBO DAMIANO	P	TACCHINI MATTIA	P
CRISTINA MIRELLA	P	TARTARI MARCO	P
DE AMBROGI ALICE	P	TIGANO GIORGIO	A
DE NICOLA MICHELA	P	ZUCCO KATIUSCIA	P
FARAH ATTALLA	P	VALLONE CINZIA	A
FINOCCHIARO DE LORENZI G.	P		

totale presenti **26**    totale assenti **7**

Assiste alla seduta il Segretario del Comune TESTA GIUSEPPE.

Il Sig. ALBERTELLA GIANDOMENICO nella sua qualità di Presidente del Consiglio assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta.

**DC.17.2020 Perimetrazione per l'individuazione delle zone "A" e "B" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68 ai fini dell'applicazione dei bonus fiscali - bonus facciate e di adempimenti analoghi.**

INIZIO DISCUSSIONE DEL PRESENTE PUNTO ORE 22:42

Si dà atto che sono presenti anche gli Assessori: Franzetti Marinella, Bozzuto Anna, Brezza Riccardo, Comoli Giorgio, Margaroli Giovanni Battista, Scalfi Nicolò.

**Il consigliere Scarpinato (Comunità.VB) dichiara di non partecipare alla discussione e votazione del punto ed esce dall'aula; presenti n,25 consiglieri.**

**Illustra l'Assessore all'Urbanistica Margaroli Giovanni Battista con l'ausilio di videoproiezioni:** "Come sapete la Legge di Bilancio 2020 ha introdotto un beneficio fiscale per chi migliora lo stato delle facciate degli edifici.

La regolamentazione di dettaglio di questa operazione e cioè dove e come si possono fare questi interventi e come si può accedere al beneficio fiscale, è regolata da una Circolare dell'Agenzia delle Entrate molto recente che regola tutti gli elementi, tutte le condizioni che devono essere rispettate perché si possa accedere a questo bonus che capite bene è di notevole entità, perché sono nove decimi di quello che uno spende sia pure spalmati su dieci anni, come credo sia imposto.

Tutto il Piemonte, però, ha un problema, perché tra le condizioni che l'Agenzia delle Entrate indica c'è quella che gli interventi di rinnovo delle facciate devono essere eseguiti in due zone, le zone A e le zone B, così come sono definite dalla Legge Urbanistica del '78, n. 1444 .

Le zone A sostanzialmente coincidono con i Centri Storici, mentre, invece, le zone B sono zone edificate o parzialmente edificate che rispondono a due parametri, uno è che siano costruite almeno per un ottavo della superficie fondiaria e, due, che il rapporto tra i volumi costruiti e la superficie fondiaria sia uguale o maggiore di 1,5 e cioè un metro e mezzo cubo su un metro quadro di superficie.

Questa è la definizione della Legge Urbanistica del '78, la 1444, che

permane ed è richiamata nella Legge di Bilancio e poi nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate. Qual è il nostro problema? Il problema di tutto il Piemonte è che nel 1977, a dicembre esattamente, la Legge Regionale ha eliminato per il Piemonte le zonizzazioni e quindi i Piani Regolatori che si sono susseguiti dopo quello del luglio del '77 e cioè dell'89 e nel 2006, sono Piani Regolatori che non prevedono la definizione delle zone.

A questo punto noi ci siamo trovati in una situazione così come tutti i Comuni del Piemonte, tranne alcuni che avevano avuto l'accortezza di accompagnare il Piano Regolatore con un documento allegato che consentiva di ridefinire le zonizzazioni nonostante non fossero previste dalla Legge Urbanistica Regionale, noi ci siamo trovati in una situazione estremamente difficile perché praticamente se noi facessimo riferimento al Piano Regolatore del '77, che era l'ultimo che prevedeva le zonizzazioni, avremmo di fatto tagliato fuori tutte quelle aree che sono state edificate in questi 43 anni, per intenderci e per fare i casi più clamorosi, non avremmo potuto consentire l'applicazione del bonus facciate a tutta Sant'Anna e a tutta Renco per intenderci, a questo punto ci siamo trovati in una situazione di difficoltà per cui o confermavamo le zone del '77 o altrimenti ridefiniamo ai soli fini dell'applicazione del bonus facciate e quindi senza nessun rilievo di altro tipo soprattutto di carattere urbanistico, andiamo a ridefinire su tutta la città le zone A e le zone B.

Per quanto riguarda le zone A la cosa è semplice perché i nostri Piano Regolatori individuano con precisione i Centri Storici e quindi non c'è nessun problema, per quanto invece riguarda le zone B abbiamo dovuto andare a ridefinire queste zone. Come l'abbiamo fatto? L'abbiamo fatto partendo dalle zone B del 1977, ma cercando di aggiungere tutte quelle zone di nuova edificazione che avessero come zone omogenee alcune caratteristiche, vi faccio un esempio della planimetria che noi siamo chiamati adesso ad approvare per poter meglio capire di cosa parliamo e dei criteri che abbiamo adottato, questo è il caso di Biganzolo, vedete in viola il Centro Storico, vedete qui quest'area che è un peco, il peco 16, questo in viola è il Centro Storico e poi vedete una perimetrazione con una linea (che spero si possa vedere) più spessa, nera, che è questa che io sto percorrendo con il cursore, che è la zona 2 del 1977.

Noi abbiamo cercato di allargare la zona B, perché allargandola diamo più opportunità ai cittadini di accedere al bonus facciate. Apro una parentesi,

quello che vi sto dicendo è un procedimento che abbiamo concordato con l'Agenzia delle Entrate, cioè abbiamo chiesto alla Direzione dell'Agenzia delle Entrate se un procedimento di questo tipo e cioè ridefinizione delle zone A e B con questo criterio, sarebbe stato accettato e quindi avremmo evitato dei contenziosi tra il cittadino e l'Agenzia delle Entrate.

La risposta è stata positiva e quindi abbiamo proceduto su questo stralcio. Come abbiamo aggiunto le zone? Le abbiamo aggiunte seguendo certi criteri che l'Urbanistica detta e cioè o sono delle zone omogenee, non si può intervenire su singole aree, su singoli lotti catastali o su singole piccole aree, ma dobbiamo avere dei criteri di zone omogenee che rispettano i due parametri che citavo prima. E allora, possiamo estendere le zone B del '77, oppure possiamo riferirci a dei peco interamente oppure possiamo riferirci agli ex 177 e cioè all'Edilizia Economica Popolare, oppure possiamo individuare delle zone che siano adiacenti ai Centri Storici. Questo caso io ve lo presento perché è emblematico perché ci sono tutti questi casi qui e cioè voi vedete che qui, adiacente a questo Centro Storico viola, abbiamo quest'area azzurra che è una nuova area B, questi edifici segnati in rosso sono segnati così perché abbiamo fatto con un lavoro che vi assicuro è stato estremamente pesante da parte di tutti gli uffici, che io voglio ringraziare pubblicamente perché hanno fatto un lavoro fantastico in tempi rapidissimi, quegli edifici rossi significa che noi siamo proprio andati a verificare edificio per edificio il rapporto volumetrico per arrivare alla conclusione che quell'area che abbiamo aggiunto come area B fosse coerente con i parametri previsti dalla legge e cioè se fossero verificate entrambe le condizioni, più di un ottavo costruito ed un rapporto superiore o uguale a 1,5 tra volumi e superficie, quindi quest'area qui che voi vedete in azzurro è adiacente sia pure per soltanto questo punto qui al Centro Storico e quindi noi abbiamo ritenuto di aggiungerla come area B. Analogamente qui vedete quest'area azzurra che prosegue, estende sostanzialmente l'area verde che è quella segnata con questo contorno più scuro e che quindi è adiacente, cioè abbiamo allargato l'area del '77, mentre invece il peco n. 16, che vedete qui segnata in bianco, non verifica le condizioni previste dalla normativa del '68 e quindi non abbiamo potuto prenderla in considerazione. Abbiamo fatto questo lavoro in modo, riteniamo, poi possiamo avere sbagliato, abbiamo cercato di farlo il più in fretta possibile perché questo beneficio fiscale del 90% vale per il 2020 e non sappiamo se verrà rinnovato per il

2021, quindi noi dobbiamo fare in modo che i cittadini siano messi nelle condizioni, se vogliono fare questo intervento e accedere ai benefici fiscali, di poterlo fare nei mesi che rimangono. Vorrei sottolineare un fatto, perché nel frattempo noi abbiamo anche istituito una e-mail dedicata che si chiama "bonus facciatecomune.verbania.it", perché le richieste dei cittadini di chiarimenti sulla questione di cui stiamo parlando sono numerose e a volte anche un po' improprie, nel senso che noi possiamo certamente fissare le regole per quanto concerne questo tema della zonizzazione, non possiamo evidentemente entrare nel merito delle altre condizioni che la gente pone, vi faccio un esempio, ci sono delle fattispecie che la Circolare dell'Agenzia delle Entrate norma come per esempio le facciate ricoperte da piastrelle che considera dei casi particolari, oppure una norma che vale per tutti è che le facciate che sono ammissibili per la detrazione fiscale sono solo quelle visibili da luoghi pubblici o da una strada oppure da un'area pubblica e non, per esempio, le facciate interne che danno su dei cortili.

Ci sono poi una serie di altre fattispecie normate da questa Circolare, per esempio la cumulabilità tra questo bonus e l'ecobonus che consente di ottenere il 75% di recupero per gli interventi mirati all'ottimizzazione del consumo energetico, allora è un corpus di norme abbastanza complicato, noi stiamo intervenendo soltanto su una delle condizioni che pone l'Agenzia delle Entrate e cioè la zonizzazione.

Per tutto il resto ci mettiamo a disposizione dei cittadini per dare dei chiarimenti e per aiutarli, lo dobbiamo fare via e-mail...

A questo proposito io vi chiedo una cortesia, vi chiedo di introdurre, rispetto alla versione pubblicata della Delibera, una piccola variante che fa appunto riferimento proprio per evitare queste problematiche di confusione tra il nostro ruolo e quello dell'Agenzia delle Entrate, che dice: "di dare atto che i disposti puntuali per usufruire del bonus facciate sono disciplinati dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/e del 14/2/2020", ho ritenuto opportuno proporre di fare questa variante proprio perché le richieste che ci vengono a volte dimostrano proprio l'ignoranza di questa Circolare e quindi il Consiglio Comunale dice: "Noi interveniamo sul problema delle zonizzazioni, ma ovviamente poi tutto il resto è normato da questa Circolare".

Io non so se è il caso di andare a vedere altre situazioni, ma vi posso dire

che questa metodologia che abbiamo adottato ci consente di recuperare in zona B tutta l'area di Sant'Anna, questa è, per esempio, Intra, vi è poi Via Fabio Filzi, questa qui è un'area di estensione, come vedete questi segni rossi significano che siamo andati proprio a verificare l'aderenza dei parametri e così via, le trovate tutte sull'area riservata. ..."

### **Interventi:**

**Consigliere Campana (Mov.5Stelle):** "Il bonus facciate è il nuovo sconto fiscale per abbellire gli edifici nelle nostre città, consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020 senza un limite massimo di spesa e possono beneficiarne tutti, può essere usufruito infatti da inquilini, proprietari residenti o non residenti del territorio dello Stato, persone fisiche e imprese; per averne diritto è necessario realizzare interventi di recupero o restauro delle facciate esterne degli edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

E' un'operazione questa fortemente voluta dal Movimento 5 Stelle anche per ridare slancio ad un settore economico, l'edilizia, che versava in un momento di difficoltà, lo sforzo è importante perché quasi la totalità delle spese viene restituita allo Stato sottoforma di detrazione fiscale. Condizione importante è che gli immobili si trovino nelle zone A e B, come indicato dall'Assessore. Il Piano Regolatore del nostro Comune non prevedeva la zonizzazione come invece consigliato dalla norma Regionale, ad oggi molti cittadini chiedono anche a noi informazione e consigli su come comportarsi, bene la e-mail è stata inserita nel Comune, ma chiedo che venga fatta una campagna di comunicazione anche e non solo nei Social, visto che il Comune lo usa parecchio per informare la cittadinanza e sia nella e-mail per chiedere informazioni principali. Oggi ci troviamo a fare un provvedimento urgente per definire l'ambito di applicazione e fare in modo che la maggior parte dei cittadini possa usufruirne.

Mi soffermo su quanto detto dall'Architetto Brignardello in Commissione, la Delibera diventerebbe massiva al fine di non essere necessaria la specificazione, per rimarcare ancora una volta la necessità di allargare il perimetro e dare la possibilità alla maggior parte dei cittadini di usufruire di questa grossa possibilità, in modo da rendere ancora più bella la nostra città. Per questo mi complimento con l'Assessore e con gli uffici per il lavoro fatto e anche per la celerità nel recepire tale opportunità."

Nessuno più intervenendo, il Presidente pone in votazione il provvedimento, ed

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerato che in data 18 febbraio 2020 l'argomento è stato presentato alla competente commissione Urbanistica;

Acquisito il parere favorevole, del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 e 147 bis D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento;

**Ad unanimità** dei voti espressi nei modi e termini di legge;

### DELIBERA

di **approvare** l'allegata proposta di deliberazione.

Inoltre ai sensi dell'art.134 comma 4 del D.Lgs.267/2000,

Ad unanimità  
dei voti espressi nei modi e termini di legge;

### IL CONSIGLIO COMUNALE

dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile.

Rientra il consigliere Scarpinato presenti **n.26** consiglieri.

Oggetto: DC.17.2020 Perimetrazione per l'individuazione delle zone "A" e "B" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68 ai fini dell'applicazione dei bonus fiscali - bonus facciate e di adempimenti analoghi.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore Giovanni Battista Margaroli;

Premesso:

che la legge n.160 del 27 dicembre 2019, Legge di Bilancio 2020, ai fini fiscali disciplina all'art.1, commi dal 219 al 224, una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento per le spese documentate sostenute nell'anno 2020 relative agli interventi di pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti se ricadenti in zona "A" o "B", così come definite all'art.2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n.1444, che così recita:

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;

Atteso che in data 5 dicembre 1977 è entrata in vigore la Legge Regione Piemonte n.56 "Tutela ed uso del suolo" che prevede per la formazione dei piani regolatori generali comunali caratteristiche e indicazioni che non contemplano la classificazione del territorio secondo zone omogenee come indicato al richiamato art.2 del D.M. 1444/1968;

Considerato, per quanto sopra, che il P.R.G. vigente approvato con D.G.R. n.13-2018 del 28.01.2006 non indica le sopra richiamate zone "A" e "B" rendendo di fatto non applicabile il così detto "bonus-facciate" ammesso dalla Legge di Bilancio 2020;

Ritenuto opportuno procedere alla ricognizione del territorio comunale per individuare dette zone "A" e "B" ai soli fini dell'applicazione dei benefici fiscali previsti, per consentire ai cittadini di accedere ai benefici previsti dal "bonus-facciate";

Valutato che la definizione della classificazione di zona "A" è del tutto assimilabile alle caratteristiche con le quali sono stati individuati i centri storici e i nuclei di antica formazione di cui all'art.32 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente, in applicazione dell'art.24 comma 1 punti 1) e 2) della richiamata L.R.56/1977;

- 1) *gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o paesaggistico e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;*
- 2) *i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o paesaggistico o documentario*

Atteso che il Comune di Verbania era dotato di un precedente P.R.G. redatto secondo i disposti del D.M. 1444/1968 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.98 del 08/07/1976, ove venivano identificate le zone "B" e considerato che ad oggi le aree in esse ricomprese hanno mantenuto le caratteristiche riferite al rapporto tra superficie coperta degli edifici esistenti e superficie fondiaria, oltre che di densità territoriale;

Ritenuto tuttavia che lo sviluppo insediativo del territorio comunale tra l'anno 1976 e l'anno 2006 è aumentato, configurando conseguentemente un aumento nell'estensione della zona "B";

Valutato in particolare che svariate aree residenziali o prevalentemente residenziali, alla data di approvazione del P.R.G. vigente, possiedono le caratteristiche parametriche delle zone "B" di cui al D.M. 1444/1968;

Atteso per quanto sopra che è stato dato mandato al 4° Dipartimento Programmazione Territoriale di individuare le zone "A" e "B" del territorio comunale, restituite nei seguenti elaborati grafici allegati alla presente deliberazione:

ZONE OMOGENEE "A" E "B" EX ART. 2 DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI BONUS FISCALI

T1 ZONE OMOGENEE-BIGANZOLO-POSSACCIO-TROBASO scala 1:5000  
T2 ZONE OMOGENEE-INTRA-PALLANZA-SUNA scala 1:5000  
T3 ZONE OMOGENEE-FONDOTOCE scala 1:5000

Acquisito il parere favorevole, allegato al presente provvedimento, del Responsabile del Servizio interessato ai sensi dell'art. 49 e 147 bis D.Lgs. n.267/2000 e s.m.i.;

Acquisito altresì il visto del Responsabile del Procedimento;

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e termini di legge;

### **DELIBERA**

Per quanto in premessa indicato:

di approvare le cartografie redatte dal 4° Dipartimento Programmazione Territoriale che individuano le zone "A" e "B" del territorio comunale in applicazione dell'art.2 del Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n.1444, allegate alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale:

ZONE OMOGENEE "A" E "B" EX ART. 2 DEL D.M. 1444/1968 AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEI BONUS FISCALI

T1 ZONE OMOGENEE-BIGANZOLO-POSSACCIO-TROBASO scala 1:5000  
T2 ZONE OMOGENEE-INTRA-PALLANZA-SUNA scala 1:5000  
T3 ZONE OMOGENEE-FONDOTOCE scala 1:5000

di stabilire che dette cartografie sono approvate ai soli fini della possibilità, da parte dei cittadini, di usufruire del così detto "bonus-facciate" disciplinato dalla legge n.160 del 27 dicembre 2019 art.1 commi dal 219 al 224 o per casi analoghi, precisando altresì che dette zone "A" e "B" non trovano applicazione ai fini urbanistico-edilizi in rapporto alla disciplina del vigente Piano Regolatore Generale comunale;

di dare atto che sono fatte salve le eventuali diverse interpretazioni o integrazioni normative assunte dagli organi competenti in materia, che dovessero sopraggiungere;

Inoltre

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Visto l'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000,

Ad unanimità dei voti espressi nei modi e forme di legge;

### **DICHIARA**

La presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

**Letto approvato e sottoscritto**

IL PRESIDENTE  
ALBERTELLA GIANDOMENICO

IL SEGRETARIO COMUNALE  
TESTA GIUSEPPE

Atto sottoscritto con firma digitale ai sensi del D.P.R. 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni.  
Il documento originale è conservato in formato elettronico su banca dati del Comune di Verbania.

11 di 12

## PARERI ESPRESSI SULL'ATTO

Proposta n° 115 del 03/03/2020  
Deliberazione n° 17 del 05/03/2020

Parere di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 e dell'art.147 bis del Decreto Legislativo del 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.:

Il responsabile dell'area Dipartimento: 4° DIPARTIMENTO PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE, BRIGNARDELLO VITTORIO, ha espresso, sul presente atto, parere FAVOREVOLE in data 03/03/2020