



CITTÀ DI VELLETRI

Città metropolitana di Roma Capitale

Piazza Cesare Ottaviano Augusto - CAP 00049 - tel. 06961581

www.comune.velletri.rm.it

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 139 DEL 14/09/2021

OGGETTO: INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO FACCIATA ESTERNA EDIFICI ESISTENTI DI CUI ALL'ART. 1, C. 219/224 L. 27/12/2019 N. 160 CORRISPONDENZA TRA DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI-INDIRIZZI OPERATIVI

L'anno **2021** addì **14** del mese di **Settembre** alle ore 13.35, nella Residenza Comunale, mediante collegamento in videoconferenza, si è riunita la Giunta Comunale, convocata ai sensi della D.G. 35/2020. All'appello risultano:

Nominativo	Carica	Presenza
POCCI ORLANDO	Sindaco	NO
CIAFREI GIULIA	Vice Sindaco	SI
ARGENTI FRANCESCA	Assessore	SI
CAVOLA FRANCESCO	Assessore	NO
FAVETTA ROMANO	Assessore	SI
MENICOCCI EDOARDO	Assessore	SI
PRIORI ALESSANDRO	Assessore	SI
TRENTA ROMINA	Assessore	SI

Assessori presenti in videoconferenza: Argenti Francesca, Favetta Romano, Menicocci Edoardo, Priori Alessandro, Trenta Romina.

Il Vice Sindaco CIAFREI GIULIA, presente in sede, assume la presidenza e sottopone ai presenti la proposta di deliberazione in oggetto.

Partecipa, in sede, il Segretario Generale dell'Ente Dott. PETRILLO CIRIACO, con le funzioni previste dall'art. 97 comma 4, lettera a) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, il quale assume anche le funzioni di Segretario verbalizzante.

Ai fini della validità della deliberazione si attesta che:

- il Vice Sindaco e il Segretario Generale sono contemporaneamente collegati secondo le modalità sopra riportate
- tutti i presenti sono stati identificati con certezza dal Vice Sindaco e dal Segretario Generale
- lo svolgimento della riunione è stato regolare, pertanto, è stato possibile constatare e proclamare i risultati delle votazioni,
- tutti i partecipanti hanno avuto la possibilità di intervenire nella discussione, ricevere e visionare i documenti oggetto di trattazione

Relazona l'Assessora Delegata Francesca Argenti.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 274 / 2021

OGGETTO: INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO FACCIA TA ESTERNA EDIFICI ESISTENTI DI CUI ALL'ART. 1, C. 219/224 L. 27/12/2019 N. 160 CORRISPONDENZA TRA DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI-INDIRIZZI OPERATIVI

Il Dirigente del Settore 4 - Pianificazione e gestione del territorio e delle opere propone il seguente testo:

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che

- la legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020) all'articolo 1, a partire dal comma 219, dispone che *“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 Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90% (c.d. bonus facciate). Ulteriori precisazioni relativamente ai predetti interventi sono esplicitate ai commi dal n. 220 al n. 224 del medesimo articolo”*;
- con la Circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020 *“Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti prevista dall'art. 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)”*, l'Agenzia delle Entrate ha previsto 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 (DM 1444/68), 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**”*;
- il DM n. 1444/1968 all'art. 2 definisce le zone territoriali omogenee distinguendo le zone urbane per grado di urbanizzazione ed in particolare:

- **Zona A:** comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

- **Zona B:** include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

In particolare, 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 a 1,5 mc/mq;

- sono esclusi dal “bonus facciate” tutti gli interventi edilizi realizzati su edifici che si trovano nelle zone omogenee diverse dalle A e B;

- la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020, in precedenza richiamata, prevede la possibilità di detrazione fiscale 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 **la cui equipollenza venga attestata da una certificazione dell’ente territoriale competente;**

Dato atto che il Comune di Velletri dispone

- di un piano Regolatore Generale, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 3650 del 3/8/1976 (G.U. n. 287 del 27.10.1976) che in conformità alle disposizioni di cui al D.I. 1444/68 , ha suddiviso il territorio in zone Omogene (come nel dettaglio indicato all’art. 3 delle NTA) in ,

Zona A – Centro Storico

Zona B – di completamento

Zone C – di espansione

Zone C1 – Agricole residenziali (dizione rettificata in fase di approvazione del PRG)

Zone D – Per insediamenti industriali

Zone E – Agricole

Zone F – di interesse generale

mentre in ulteriore tavola, dettaglia indici edificatori ed individua le destinazioni dei servizi di carattere collettivo;

- di perimetrazione del Centro urbano ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285/92 approvato con deliberazione di Giunta Municipale n. 333/92 che ricompre tutte le aree urbane trasformate per effetto del PRG del 1976;

-di una Variante Generale al PRG approvata con delibera di Giunta Regionale n. 66/2006

- che partendo dalla precedente zonizzazione urbanistica ha riverificato le previsioni urbanistiche introducendo differenziazioni nelle zonizzazioni coerenti con le disposizioni del DI 1444/98, ma in alcuni casi non immediatamente riconducibili ad esso e
- che in applicazione delle norme di Piano Territoriale Paesaggistico e delle sue zonizzazioni, approvato con Legge Regionale 24/98, ha impresso destinazioni coerenti con il PTP ma oggettivamente non corrispondenti allo stato edificato di fatto;

Dato atto che

- gran parte del territorio ricompreso all'interno del perimetro urbano risulta da tempo edificato e per quanto stabilito dalla circolare più volte citata, ha le caratteristiche per essere assimilato alle zone B e pertanto possono usufruire del “bonus facciate” previo accertamento delle condizioni di assimilabilità;

- spetta al Comune l'onere di **attestare** l'assimilabilità delle zonizzazioni del territorio urbanizzato equiparabili alle zone A e B ed in particolare di attestare le caratteristiche minime di densità e superficie coperta disposte per queste ultime dal DM n.1444/1968;

- l'attestazione può essere immediatamente resa con riferimento alle zonizzazioni individuate sulle tavole della Variante Generale al Piano Regolatore Vigente per le zone A e B e per la zona C1 (già Piano di

Zona ex 167/62) in quanto edificato sulla base di specifico piano attuativo con indice territoriale superiore ad 1,66 mc/mq. Tale ambito risulta quasi interamente attuato con riferimento alle previsioni insediative residenziali, come risulta dallo studio i cui esiti sono stati fatti propri dell'amministrazione comunale con delibera di Giunta Municipale n. 6 del 21/01/2005. Le aree ricomprese all'interno del perimetro urbano di cui al DLgs n.285/92 e DPR 495/92 necessitano di una verifica puntuale in ordine al rapporto di copertura degli edifici rispetto ai lotti di pertinenza.

- al fine di una corretta individuazione dei perimetri è stata redatta dall'ufficio specifica cartografia, che si allega alla presente sotto la lettera A nella quale vengono riportati il perimetro del centro urbano, così come delimitato con deliberazione di Giunta Municipale n. 333/92, le zone A del Centro storico, le zone B di completamento e la zona C1 – ex Piano di zona 167/62 In località San Biagio. Tale cartografia costituisce elemento di riferimento per tali verifiche.

Con riferimento alle altre zone omogenee ricomprese all'interno del centro abitato

Ritenuto che

- esclusivamente ai fini dell'applicazione dell'art. 1, commi 219 – 224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (leggi di bilancio 2020), si rende necessario individuare, indipendentemente dalle rispettive finalità pianificatorie, le zone del vigente PRG corrispondenti alle zone territoriali omogenee A e B di cui al richiamato D.M. 1444/1968, tramite opportuno confronto con i contenuti del predetto PRG;

- tale attività non possa essere condotta dagli uffici per ovvi motivi di carico di lavoro, ma possa essere demandata al tecnico professionista incaricato attraverso la verifica dei parametri dei fabbricati situati all'interno del perimetro urbano di cui alla deliberazione di Giunta Municipale n. 333/92, il quale dovrà dichiarare il volume lordo legittimo dell'abitazione e la superficie coperta degli stessi edifici in relazione della dimensione dell'area di pertinenza, dati che dovranno essere inseriti nella richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica(CDU) che dovrà rilasciare il Comune di Velletri ai fini dell'attestazione;

A tal scopo risulta utile richiamare che

- la semplice tinteggiatura esterna dei fabbricati non è soggetta ad alcun titolo abilitativo edilizio (Permesso di Costruire, SCIA) né a comunicazione asseverata (CILA) ma che può essere effettuata liberamente in quanto rientrante nelle casistiche di cui al “GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA” ai sensi dell’ art. 1, comma 2 del D LGS n. 222/2016 “Individuazione di procedimenti oggetto di autorizzazione, segnalazione certificata di inizio di attività (SCIA), silenzio assenso e comunicazione e di definizione dei regimi amministrativi applicabili a determinate attività e procedimenti, ai sensi dell'articolo 5 della legge 7 agosto 2015, n. 124”;

- con nota del 19 febbraio 2020 il Ministero dei Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MIBACT) ha chiarito che: *“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 l’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**”*. Nella suddetta nota il MIBACT ha poi, aggiunto che *“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 l’immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali”*;

- la predetta determinazione è finalizzata a una corretta applicazione dei benefici fiscali, ai sensi del comma 219 art. 1 della legge 160/2019 e a una semplificazione delle procedure che consentano ai soggetti interessati l’accertamento diretto dell’ubicazione degli immobili in area B o assimilata, senza rivolgersi all’amministrazione comunale per sapere in quale zona si trova l’immobile, potendosi ricavare agevolmente tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali e non costituisce variante al PRG, non modificando le quantità, gli indici, le disposizioni, le modalità attuative e quant’altro disciplinato in ogni singola zona omogenea dal PRG vigente e da tutti gli atti conseguenti e, dove

presente, dai relativi successivi strumenti attuativi (che rimangono del tutto confermati e vigenti, lì dove lo siano) e tutti gli atti ad oggi vigenti;

Visti infine:

- il D.lgs 18 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali) ed in particolare l'articolo 42 (Attribuzioni dei consigli), l'articolo Art. 48 (Competenze delle giunte) e l'articolo 107 (Funzioni e responsabilità della dirigenza);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo);
- l'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998, n. 448 e ss. mm. e ii.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale degli Uffici e dei Servizi;
- Il parere espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa

Con votazione unanime, resa nei modi di legge

D E L I B E R A

DI DARE ATTO CHE

- le premesse formano parte integrante del presente atto;
- ai fini dell'applicazione dell'art. 1, commi da 219 a 224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019 (legge di bilancio 2020),
 - *i fabbricati rientranti nelle zona A, nelle zone B e zona C1 (ex Piano di zona 167 località San Biagio) non necessitano di alcuna verifica di dettaglio per le motivazioni espresse in premessa e possono usufruire del "bonus facciate" senza alcuna ulteriore verifica di dettaglio. Per tali verifiche il documento di riferimento è costituito dall'allegato A alla presente delibera, redatto dall'ufficio tecnico del comune;*

DI DEMANDARE al tecnico professionista la verifica dei parametri di “superficie coperta degli edifici non inferiore a 12,5% e della superficie del lotto e quindi della densità territoriale superiore a 1,5 mc/mq.”, relativamente a quelle aree in cui questi non risultino direttamente desumibili dai vigenti strumenti urbanistici con diretto riferimento al perimetro urbano di cui al DLgs n.285/92 e DPR 495/92 individuato con delibera di Giunta Municipale n. 333/92.

DI DEMANDARE al tecnico professionista la dichiarazione del volume lordo legittimo dell’immobile e della superficie coperta degli stessi edifici in relazione alla dimensione dell’area di pertinenza, che dovrà essere inserita nella richiesta di certificazione di destinazione urbanistica che dovrà essere rilasciata dal Comune di Velletri ai sensi della L. n.160/2019;

DI DARE ATTO CHE

il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico – finanziaria o sul patrimonio dell’Ente.

Dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo

il presente provvedimento verrà pubblicato all'Albo Pretorio comunale ai fini della generale conoscenza;

Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 274**

Ufficio Proponente: **Servizio gestione proc.ti amm.vi e contabili di Settore (Dlgs. 33/2013 e PTCP e PTTI)**

Oggetto: **INTERVENTI FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO FACCIATA ESTERNA EDIFICI ESISTENTI DI CUI ALL'ART. 1, C. 219/224 L. 27/12/2019 N. 160 CORRISPONDENZA TRA DEFINIZIONI DI ZONA MINISTERIALI E COMUNALI AI FINI DELLE DETRAZIONI FISCALI-INDIRIZZI OPERATIVI**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Servizio gestione proc.ti amm.vi e contabili di Settore (Dlgs. 33/2013 e PTCP e PTTI))

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 13/09/2021

Il Responsabile di Settore
Arch. Damiano Maurizio Sollami

Parere Contabile

Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli artt. 151, commi 4 e 5, e 147 – bis del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm. si esprime parere: -----.

Sintesi parere: Parere non necessario

Data 13/09/2021

Responsabile del Servizio Finanziario
INNOCENZIO MARIANI

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL VICE SINDACO
CIAFREI GIULIA

IL SEGRETARIO GENERALE
PETRILLO CIRIACO