



Città di Sassuolo

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 del 28/09/2020

OGGETTO: IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE A E B DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE N. 1444 DEL 2 APRILE 1968 AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 219-224 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.

L'anno duemilaventi, addì ventotto del mese di Settembre alle ore 20:30, nella Sala delle Adunanze Consiliari, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge, dallo Statuto e dal vigente Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito in adunanza di prima convocazione, sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Caselli Luca, il Consiglio Comunale.

I componenti il consiglio comunale assegnati ed in carica, alla data odierna sono i signori

N.	Cognome e Nome	P	A	N.	Cognome e Nome	P	A
1	MENANI GIAN FRANCESCO	X		14	CAPEZZERA DAVIDE	X	
2	GASPARINI GIOVANNI	X		15	CASELLI LUCA	X	
3	BARGI STEFANO	X		16	LUCENTI ALESSANDRO	X	
4	MISIA CRISTIAN	X		17	PISTONI CLAUDIO	X	
5	IACCHERI MASSIMO	X		18	SAVIGNI MARIA	X	
6	RUFFALDI SAMANTA	X		19	MESINI MATTEO	X	
7	TONELLI GRAZIANO	X		20	LENZOTTI SERENA	X	
8	BONI ANDREA	X		21	LOMBARDI ANDREA	X	
9	SPAGNI SARA	X		22	CAPITANI VITTORIO	X	
10	VOLPARI LUCA	X		23	BARBIERI TOMMASO	X	
11	GRASSI LUCA	X		24	MACCHIONI FRANCESCO	X	
12	PINELLI GRETA	X		25	PIGONI GIULIA	X	
13	SEVERI CLAUDIA	X					
Presenti: 25				Assenti: 0			

Partecipa ed assiste alla riunione il Segretario Generale Martino Gregorio

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, pone in discussione l'argomento in oggetto, previa designazione degli scrutatori nelle persone dei consiglieri

TONELLI GRAZIANO, SAVIGNI MARIA, MACCHIONI FRANCESCO.

Sono presenti gli Assessori: MALAGOLI MASSIMO, LIBERI UGO, RUINI ANGELA, RUGGERI SHARON, RUINI CORRADO, NIZZOLI CAMILLA

OGGETTO: IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE URBANISTICHE A E B DI CUI AL DECRETO MINISTERIALE N. 1444 DEL 2 APRILE 1968 AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DELLE DETRAZIONI FISCALI DI CUI ALL'ART. 1 COMMI 219-224 DELLA LEGGE 27 DICEMBRE 2019, N. 160.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- la legge regionale n. 20/2000 del 24/03/2000 e sue successive modifiche e integrazioni prevede che la pianificazione comunale si articoli in PSC (Piano Strutturale Comunale), POC (Piano Operativo Comunale), RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio), PUA (Piani Urbanistici Attuativi);
- il Comune di Sassuolo è dotato degli strumenti urbanistici comunali approvati in conformità alla LR n. 20/2000, ed in particolare:
 - con deliberazioni del Consiglio Comunale n. 66 del 23.07.2007 e n. 86 del 23/10/2007 è stato approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, successivamente variato con le deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016 e n. 43 del 28.10.2019;
 - con deliberazioni del Consiglio Comunale nn. 67 del 23/07/2007 e 87 del 23.10.2007 è stato approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2010, n. 29 del 09.07.2013, n. 9 del 03.03.2016, n. 32 del 31.05.2016, n. 61 del 15.11.2016, n. 28 del 27.04.2017, n. 71 del 18.12.2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28.10.2019 sono state approvate le relative varianti;
 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 30.10.2018 è stato approvato il secondo POC Generale, vigente dal 12.12.2018;
- la Regione Emilia-Romagna ha approvato la legge regionale n. 24 "Disciplina Regionale sulla tutela e l'uso del territorio" in data 21 dicembre 2017, entrata in vigore il 01.01.2018, mediante la quale è stata attuata una significativa rivisitazione e riforma del sistema della pianificazione territoriale ed urbanistica introducendo, fra l'altro, nuove forme e contenuti degli strumenti urbanistici comunali;

dato atto che il Comune di Sassuolo ha avviato le procedure per la redazione del proprio piano urbanistico generale, ai sensi dell'art. 3 della LR 24/2017 mediante:

- la firma, con Regione e Provincia di Modena, del Protocollo di Intesa per attivare forme di collaborazione finalizzate alla approvazione del Piano Urbanistico Generale (PUG) mediante la procedura prevista all'art. 3, commi 2 e 3 della LR 24/2017;
- la determinazione n. 397/2020 del Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio per l'affidamento mediante procedura aperta dell'appalto relativo alla redazione del Piano Urbanistico Generale;

considerato che l'art. 1, comma 219, della Legge n. 160/2019 "Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 - Bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022", dispone che *"per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiature 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"*;

atteso che l'Agenzia delle Entrate ha emanato la Circolare n. 2/E del 14/02/2020, dove è precisato 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'art. 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 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;

B) le parti di 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 a 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».

atteso altresì che in data 19.02.2020 l'Ufficio di Gabinetto del MiBACT ha precisato che:
“Ai fini dell'applicazione del “bonus facciate”, quindi, è sufficiente fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 negli stessi esatti termini con cui esso è stato - e continua a essere – applicato da tutte le amministrazioni comunali in oltre cinquanta anni. 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 e B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968: una informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia, le altezze o le distanze, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante strumenti di pianificazione.

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 tali informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Nei casi in cui l'amministrazione locale sia invece interpellata, essa potrà fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 allo stesso modo in cui ha già dovuto, o deve farlo, in sede di redazione degli strumenti urbanistici.

Peraltro, la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto di 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”.

dato atto che il Regolamento Urbanistico del RUE vigente riporta all'art. 3, comma 3 la tabella delle corrispondenze fra le zone territoriali omogenee del decreto ministeriale n. 1444/1968 e gli ambiti individuati dal PSC vigente ai sensi della LR 20/2000, ed in particolare:

- Zone A = Ambito storico AS, Edifici storici ES, Insediamenti storici IS;
- Zone B = ambito consolidato AC; ambiti di riqualificazione diffusa AR1.

considerato che per principi di buon andamento, imparzialità, efficacia ed efficienza della pubblica amministrazione, è necessario poter permettere l'accesso ai benefici fiscali di cui alla legge n. 190/2019 anche agli interventi ricadenti su edifici che sono posti in ambiti territoriali non assimilati alle zone omogenee A o B dalle disposizioni del Regolamento Urbanistico, ma rientranti, per rapporto di copertura e densità fondiaria nelle caratteristiche delle zone territoriali omogenee B, così come letteralmente distinte nel richiamato decreto ministeriale n. 1444/1968;

visto l'elaborato grafico allegato alla presente delibera, quale parte integrante e sostanziale (Allegato A), che individua, unitamente alle corrispondenze di cui alla tabella presente all'art. 3, comma 3 del Regolamento Urbanistico, anche le restanti aree che rispondono alle caratteristiche delle zone B per superficie coperta (non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria) e densità territoriale (superiore a 1,5 mc/mq);

precisato che ai fini delle elaborazioni di cui sopra, sono state considerate come “fondarie”, le superfici al netto delle aree destinate a dotazioni territoriali e a infrastrutture per la mobilità;

dato atto inoltre che, per quanto espressamente precisato dal Ministero, la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B non sia da richiedere qualora il Comune abbia adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio e

che la ubicazione dell'immobile in zona A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può essere accertata dai soggetti interessati;

ritenuto pertanto di integrare le disposizioni di corrispondenza già vigenti e contenute all'art. 3 comma 3 del Regolamento Urbanistico con quanto disposto dalla presente deliberazione in merito alle ulteriori aree del territorio comunale che trovano la medesima corrispondenza a seguito delle analisi territoriali che il cui esito è riportato nella cartografia di cui all'Allegato A;

precisato che dette ulteriori disposizioni hanno valenza esclusivamente ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali di cui alla legge 190/2019 e non costituiscono modifica agli strumenti urbanistici vigenti;

dato atto che la presente proposta è stata sottoposta all'esame della competente commissione consiliare "Territorio e Ambiente" nella seduta del 17 settembre 2020;

richiamate rispettivamente:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 30/09/2019, con la quale è stato approvato il Documento Unico di Programmazione 2020/2022, e la deliberazione consiliare n. 59 del 20/12/2019 con la quale è stata approvata la successiva nota di aggiornamento;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 20/12/2019, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2020/2022, con i relativi allegati e s.m.i.;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.3 del 14.01.2020, con la quale sono stati approvati il piano esecutivo di gestione e il piano delle performances (P.E.G. e P.D.P.) anni 2020-2022 e s.m.i.;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 03/06/2020 è stato approvato il Rendiconto della gestione 2019 con i relativi allegati;
- la deliberazione di Giunta Comunale n.139 del 04.08.2020 con la quale è stata approvata la variazione al PEG ai sensi dell'art 175, comma 5-bis del Dlgs 267/2000;

visto l'art. 42 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;

visto il parere favorevole del Direttore responsabile del Settore II "Ambiente e Territorio", espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art.49, comma 1, del D.Lgs. 267/2000, e alla regolarità e correttezza amministrativa, ai sensi dell'art.147-bis, comma 1, del D.Lgs. 267/2000;

considerato che il presente atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, il Direttore responsabile del Settore III "Programmazione finanziaria e controllo partecipate" esprime parere favorevole di regolarità contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

illustra il punto l'ass. Liberi Ugo;

intervengono:

- il cons. Lenzotti S. (PD),
- il Direttore del Settore II "Ambiente e Territorio" dott. Andrea Illari;
- il cons. Lucenti A. (Sassolesi);

con votazione espressa nei modi di legge in forma palese per alzata di mano dai n. 25 componenti il Consiglio Comunale presenti e votanti, che dà il seguente esito:

- **favorevoli n. 17** – Sindaco, Gasparini G., Bargi S., Misia C., Iaccheri M., Ruffaldi S., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Capezzera D., Severi C. (FI), Caselli L., Lucenti A. (Sassolesi), Macchioni F. (L. Macchioni),
- **contrari nessuno**,
- **astenuti n. 8** – Pistoni C., Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Lombardi A., Capitani V. (PD), Pignoni G. (G. Misto), Barbieri T. (Sassuolo Futura)

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa narrativa che si richiamano quale parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di approvare l'elaborato grafico (allegato A) che individua, unitamente alle corrispondenze di cui alla tabella presente all'art. 3, comma 3 del Regolamento Urbanistico, anche le restanti aree che rispondono alle caratteristiche delle zone B per superficie coperta (non inferiore al 12.5% della superficie fondiaria) e densità territoriale (superiore a 1.5 mc/mq) esclusivamente ai fini dell'applicazione dei benefici fiscali di cui all'art. 1, comma 219, della Legge n. 160/2019;
- 2) di precisare che, in coerenza a quanto precisato dal Ministero, la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B può essere accertata dai soggetti interessati prendendo a riferimento la cartografia di cui all'Allegato A, che sarà consultabile nel sito istituzionale del Comune;
- 3) di dare mandato al Direttore del Settore II "Ambiente e Territorio" ed agli uffici competenti per tutti gli adempimenti derivanti e conseguenti al presente atto;
- 4) di disporre la pubblicazione prevista dal D.lgs. 14.03.2013, n. 33.

ed inoltre con ulteriore separata votazione espressa nei modi di legge in forma palese per alzata di mano dai n. 25 componenti il consiglio comunale presenti e votanti, che dà il seguente esito:

- **favorevoli n. 17** - Sindaco, Gasparini G., Bargi S., Misia C., Iaccheri M., Ruffaldi S., Tonelli G., Boni A., Spagni S., Volpari L., Grassi L., Pinelli G. (Lega), Capezzera D., Severi C. (FI), Caselli L., Lucenti A. (Sassolesi), Macchioni F. (L. Macchioni),
- **contrari nessuno**,
- **astenuti n. 8** - Pistoni C., Savigni M., Mesini M., Lenzotti S., Lombardi A., Capitani V. (PD), Pignoni G. (G. Misto), Barbieri T. (Sassuolo Futura)

DELIBERA

- 5) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.8.2000 n. 267.

(Degli interventi di cui si fa menzione nel presente verbale è stata effettuata registrazione file audio (MP3), così come sono stati registrati tutti gli interventi dell'intera seduta consiliare a norma e per gli effetti di cui all'art. 79 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale)



Città di Sassuolo

Deliberazione del Consiglio Comunale n 33 del 28/09/2020

Del che si è redatto il presente verbale, letto e sottoscritto.

Il Presidente del Consiglio
Caselli Luca

Atto firmato digitalmente

Il Segretario Generale
Martino Gregorio

Atto firmato digitalmente