

■ RIFERIMENTI NORMATIVI

AGENZIA DELLE ENTRATE

Bonus facciate

L'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta, da ripartire in 10 quote annuali costanti, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per interventi, compresi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in determinate zone. Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

In particolare, si tratta delle zone A e B individuate dall'articolo 2 del decreto n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici: la prima include 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; la seconda, invece, include le altre parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq.

Se i lavori di rifacimento della facciata, quando non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardano interventi che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, è richiesto che siano soddisfatti i requisiti di cui al decreto Mise 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") e quelli, relativi ai valori di trasmittanza termica, indicati alla tabella 2 allegata al decreto Mise 11 marzo 2008. In queste ipotesi, l'ENEA effettuerà controlli sulla sussistenza dei necessari presupposti, secondo le procedure e modalità stabilite dal decreto interministeriale 11 maggio 2018.

Si applicano le disposizioni del decreto Mef n. 41/1998, ossia il regolamento in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

LEGGE DI BILANCIO 2020

Articolo 1, commi 219-223, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019

219. 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.

220. Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini

delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

222. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

DECRETO MINISTERIALE 2 aprile 1968, n. 1444

art. 2. Zone territoriali omogenee

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

per consolidata consuetudine, nelle zone B la destinazione d'uso prevalente è quella residenziale, mentre nelle zone D viene fatto rientrare anche il produttivo consolidato/esistente

■ TABELLA DI CORRISPONDENZA: D.M. 1444/1968 E LR 20/2000

DECRETO INTERMINISTERIALE N. 1444 del 02/04/1968	LR 20/2000 – ALLEGATO
<p>Art. 2 - Zone territoriali omogenee</p> <p>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;</p>	<p>CAPO A-II SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</p> <p>Art. A-7 Centri storici</p> <p>1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi ineditati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.</p> <p>2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.[...]</p> <hr/> <p>Art. A-8 Insediami e infrastrutture storiche del territorio rurale</p> <p>1. Gli insediamenti e infrastrutture storiche del territorio rurale sono costituiti</p>

	<p>dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche.</p> <p>2. Il PTCP, in conformità alle disposizioni del PTPR, contiene una prima individuazione dei sistemi e degli immobili di cui al comma 1 e detta la disciplina generale per la loro tutela, nonché le condizioni e i limiti per la loro trasformazione o riuso. Il PTCP provvede inoltre ad una prima individuazione e regolazione delle aree d'interesse archeologico, nel rispetto delle competenze statali, sviluppando ed integrando quanto previsto dal PTPR.</p> <p>3. Il PSC recepisce e integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati a norma del comma 2 e specifica la relativa disciplina di tutela.</p> <p>4. Il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbani.</p>
<p>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;</p>	<p>CAPO A-III TERRITORIO URBANO Art. A-10 Ambiti urbani consolidati</p> <p>1. All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.</p> <p>2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, nei tessuti urbani di cui al comma 1, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e</p>

delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrità dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attività economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonché attraverso il cambio della destinazione d'uso.

3. E' compito del PSC individuare il perimetro di tali ambiti, indicarne le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale e definire le politiche e gli obiettivi da perseguire a norma del comma 2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE ai sensi del comma 2 dell'art. 29.

Art. A-11

Ambiti da riqualificare

(Modificato il comma 3 e sostituito il comma 4 dall'art.47 della LR 6/09)

1. Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.

2. Il PSC individua le parti urbane che necessitano di riqualificazione e fissa, per ciascuna di esse, gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare nonché la quota massima dei carichi insediativi che potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento di riqualificazione.

3. Il POC, anche attraverso le forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30, individua all'interno degli ambiti ed in conformità alle prescrizioni previste dal PSC, gli interventi di riqualificazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia. Il piano stabilisce in

particolare per ciascuna area di intervento le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edilizi, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 30, commi da 2 a 2-quinquies Il POC, tenendo conto della fattibilità dell'intervento di riqualificazione, in relazione anche alle risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, può inoltre definire gli ambiti oggetto di un unico intervento attuativo.

4. Gli interventi di riqualificazione sono attuati attraverso i PUA nel rispetto di quanto previsto dal Titolo I della legge regionale n. 19 del 1998.

■ TABELLA DI CORRISPONDENZA: LR 20/2000 E RUE

LR 20/2000 - ALLEGATO	RUE COMUNE DI GALLIERA
<p>CAPO A-II SISTEMA INSEDIATIVO STORICO</p> <p>Art. A-7 Centri storici</p> <p>1. Costituiscono i centri storici i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione. Essi sono costituiti da patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e altri manufatti storici. Sono equiparati ai centri storici, gli agglomerati e nuclei non urbani di rilevante interesse storico, nonché le aree che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale e paesaggistica.</p> <p>2. Sulla base della individuazione del sistema insediativo storico del territorio regionale operata dal PTPR, come specificata ed integrata dal PTCP, il PSC definisce la perimetrazione del centro storico e ne individua gli elementi peculiari e le potenzialità di qualificazione e sviluppo, nonché gli eventuali fattori di abbandono o degrado sociale, ambientale ed edilizio. Il PSC stabilisce inoltre la disciplina generale diretta ad integrare le politiche di salvaguardia e riqualificazione del centro storico con le esigenze di rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dello stesso, anche con riguardo alla presenza di attività commerciali e artigianali e alla tutela degli esercizi aventi valore storico e artistico.</p> <p>[...]</p>	<p>CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</p> <p>Art. 22 Centro Storico</p> <p>Parti del territorio interessate da agglomerati urbanistico-edilizi che rivestono carattere storico artistico o di particolare pregio ambientale. Queste connotazioni sono riconosciute per il tessuto di antica formazione di:</p> <p>a) San Venanzio - Capoluogo</p> <p>b) Galliera</p>
<p>Art. A-8 Insedimenti e infrastrutture storiche del territorio rurale</p>	

<p>1. Gli insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale sono costituiti dalle strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e dalle infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, quali: il sistema insediativo rurale e le relative pertinenze piantumate; la viabilità storica extraurbana; il sistema storico delle acque derivate e delle opere idrauliche; la struttura centuriata; le sistemazioni agrarie tradizionali, tra cui le piantate, i maceri e i filari alberati; il sistema storico delle partecipanze, delle università agrarie e delle bonifiche.2. Il PTCP, in conformità alle disposizioni del PTPR, contiene una prima individuazione dei sistemi e degli immobili di cui al comma 1 e detta la disciplina generale per la loro tutela, nonché le condizioni e i limiti per la loro trasformazione o riuso. Il PTCP prevede inoltre ad una prima individuazione e regolazione delle aree d'interesse archeologico, nel rispetto delle competenze statali, sviluppando ed integrando quanto previsto dal PTPR.3. Il PSC recepisce e integra nel proprio quadro conoscitivo i sistemi e gli immobili individuati a norma del comma 2 e specifica la relativa disciplina di tutela.4. Il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbani.</p>	
<p>CAPO A-III TERRITORIO URBANO</p> <p>Art. A-10 Ambiti urbani consolidati</p> <p>1. All'interno del territorio urbanizzato, delimitato dal PSC ai sensi del comma 2 dell'art. 28, per ambiti urbani consolidati si intendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale tale da non richiedere interventi di riqualificazione.</p> <p>2. La pianificazione urbanistica comunale persegue, nei tessuti urbani di cui al</p>	<p>CAPO I SISTEMA INSEDIATIVO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</p> <p>Art. 23 Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa (AUC-A)</p> <p>1. Tale ambito comprende gran parte dei settori urbani di più recente formazione realizzati tramite piani urbanistici attuativi (Piani particolareggiati Pubblici e Privati) e come tali caratterizzati dalla presenza di adeguate dotazioni territoriali di base in quanto pianificati in regime di L.R. 47/78: parcheggi, verde pubblico a diretto servizio degli insediamenti, percorsi pedonali e ciclabili, adeguate tipologie stradali e reti di urbanizzazione, ecc.. Sono compresi inoltre</p>

comma 1, il mantenimento e la qualificazione degli attuali livelli dei servizi e delle dotazioni territoriali, il miglioramento delle condizioni di salubrit  dell'ambiente urbano, la qualificazione funzionale ed edilizia degli edifici esistenti, un'equilibrata integrazione tra la funzione abitativa e le attivit  economiche e sociali con essa compatibili. Favorisce inoltre la qualificazione funzionale ed edilizia, attraverso interventi di recupero, ampliamento, sopraelevazione e completamento, nonch  attraverso il cambio della destinazione d'uso.

3. E' compito del PSC individuare il perimetro di tali ambiti, indicarne le caratteristiche urbanistiche e la struttura funzionale e definire le politiche e gli obiettivi da perseguire a norma del comma 2. Le trasformazioni edilizie e funzionali ammissibili sono disciplinate dal RUE ai sensi del comma 2 dell'art. 29.

nell'ambito, aree limitrofe che, pur in mancanza di taluni requisiti di funzionalit  urbanistica propri dei comparti attuati con strumenti attuativi preventivi, presentano comunque un buon livello di funzionalit  complessiva (urbanizzazione di base, accessibilit  ai servizi scolastici e commerciali, ecc.).

2. In tale Ambito, se presenti, rimangono validi tutti i parametri fissati negli strumenti urbanistici preventivi, nei progetti unitari o negli interventi convenzionati fino all'esaurimento delle capacit  edificatorie convenzionate.

Art. 24

Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (AUC-B)

1. Gli ambiti consolidati in corso di attuazione sono costituiti da tessuti edilizi in fase di consolidamento e completamento edilizio e/o infrastrutturale (opere di urbanizzazione primaria e secondaria), mediante Piani Urbanistici Attuativi o Progetti Unitari derivanti dal Vigente PRG gi  convenzionati e/o quasi completamente edificati. Tali ambiti in riferimento ai comparti dell' ex PRG, sono perimetrati con una linea rossa a tratto tratteggiato.

Art. 25

Ambiti urbani consolidati assoggettati a Programma di Recupero Urbano (AUC-C)

NB. Sul SIT non ne trovo, esistono?

Si tratta di un Ambito individuato sulla base di un "programma di Recupero urbano" gi  presente nell'ex PRG ed ancora in fase di attuazione. Tale Programma, molto articolato, si esplica attraverso sub ambiti di attuazione organizzate in modo da sostituire in alcuni casi tessuti urbani degradati o da riqualificare tramite nuove dotazioni, viabilit , infrastrutture ciclo pedonali.

2. Il Programma   articolato in 10 schede, una per ogni Sub Ambito, riportate al presente RUE in Allegato 4, sulla base delle quali   possibile procedere con "Intervento edilizio convenzionato" secondo gli indici ed i parametri espressi nelle schede medesime.

	<p>3. Due di tali schede – la n. 5 e la 10b – sono ricomprese nel perimetro del Centro Storico e quindi richiamate all’Art. 22 precedente.</p>
<p>Art. A-11 Ambiti da riqualificare (Modificato il comma 3 e sostituito il comma 4 dall'art.47 della LR 6/09)</p> <p>1. Costituiscono ambiti da riqualificare le parti del territorio urbanizzato che necessitano di politiche di riorganizzazione territoriale, che favoriscano il miglioramento della qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano ed una più equilibrata distribuzione di servizi, di dotazioni territoriali o di infrastrutture per la mobilità; ovvero necessitano di politiche integrate volte ad eliminare le eventuali condizioni di abbandono e di degrado edilizio, igienico, ambientale e sociale che le investono.2. Il PSC individua le parti urbane che necessitano di riqualificazione e fissa, per ciascuna di esse, gli obiettivi di qualità e le prestazioni da perseguire in sede di attuazione, i livelli minimi di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale da assicurare nonché la quota massima dei carichi insediativi che potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento di riqualificazione.3. Il POC, anche attraverso le forme di concertazione con i soggetti interessati di cui al comma 10 dell'art. 30, individua all'interno degli ambiti ed in conformità alle prescrizioni previste dal PSC, gli interventi di riqualificazione urbana da attuarsi nel proprio arco temporale di efficacia. Il piano stabilisce in particolare per ciascuna area di intervento le destinazioni d'uso ammissibili, gli indici edilizi, le modalità di intervento, le dotazioni territoriali, i contenuti fisico morfologici e l'assetto infrastrutturale, in conformità a quanto disposto dall'articolo 30, commi da 2 a 2-quinquies Il POC, tenendo conto della fattibilità dell'intervento di riqualificazione, in relazione anche alle risorse finanziarie pubbliche e private attivabili, può inoltre definire gli ambiti oggetto di un unico intervento attuativo.4. Gli interventi di riqualificazione sono attuati attraverso i PUA nel rispetto di quanto previsto dal Titolo I della legge regionale n. 19 del 1998.</p>	<p>Art. 38 Disciplina riguardante gli ambiti da riqualificare Nb Attualmente tutti gli ambiti individuati sono di tipo produttivo, quindi sui presenti ambiti il bonus non è di fatto applicabile.</p> <p>1. Negli elaborati grafici del RUE sono riportati, con la sola funzione di completezza rappresentativa, gli “Ambiti da riqualificare per sostituzione edilizia” Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Art. 24.1 del PSC. L’attuazione degli Ambiti di riqualificazione avviene mediante inserimento in POC, dove saranno precisate e definite le capacità edificatorie di ogni Ambito. Detti Ambiti vengono graficizzati con un perimetro rosso scuro con una lettera maiuscola identificativa. Le politiche di intervento e la loro descrizione sono riportate agli Artt. 24 e 25.1 delle norme del PSC. L’attuazione degli Ambiti da riqualificare per rifunzionalizzazione e per sostituzione edilizia avviene mediante il POC, nel quale saranno da precisare e definire le relative capacità edificatorie.</p>

■ TABELLA DI SINTESI

Comune di GALLIERA

DM n. 1444/1968	LR 20/2000 – Allegato	RUE Comune di Galliera	
ZONA A	Centri storici (Art. A-7)	Art. 22 – Centro Storico - San Venanzio: capoluogo - Galliera	 Centro storico (Art. 22)
	Insedimenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (Art. A-8)		
ZONA B	Ambiti urbani consolidati (Art. A-10) – <i>con prevalente destinazione residenziale</i>	Art. 23 – AUC-A Art. 24 - AUC-B Art. 25 - AUC-C (?)	 Ambiti urbani consolidati di maggiore qualità insediativa - AUC-A (Art.23)  Ambiti urbani consolidati da attuare con prescrizioni specifiche - AUC-A1 - AUC-A2 (Art. 23)  Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione - AUC-B (Art. 24)  Ambiti urbani consolidati assoggettati a Programma di Recupero Urbano - AUC-C (Art.25) e numero identificativo della scheda relativa
	Ambiti da riqualificare (Art. A-11) – <i>con prevalente destinazione residenziale</i>	Art. 38 (non applicabile perché tutti produttivi)	