

## ALLEGATO1

### RELAZIONE DI INDIVIDUAZIONE DELLA CORRISPONDENZA TRA GLI AMBITI DEL RUE VIGENTE E LE ZONE OMOGENEE DI CUI AL D.M. 1444/1968

#### **Premessa**

L'art. 1 comma 219 della L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) ed il successivo art.1 comma 59 della L.178/2020 prevedono una detrazione d'imposta lorda per le spese di restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A e B di cui al D.M. 2.4.1968 n. 1444.

La circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14/2/2020 fornisce i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo; nello specifico, al punto 2 della circolare si precisa che *"la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del D.M 2.4.1968 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"*.

Dato atto che sia il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) che il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) sono redatti secondo i disposti della L.R. 20/2000 e che, pertanto, in essi la nomenclatura delle zone urbanistiche non riprende la terminologia del D.M. 2.4.1968 n. 1444, risulta necessario individuare una corrispondenza tra gli ambiti individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e le zone omogenee del richiamato D.M..

#### **Criteria per la corrispondenza alle zone omogenee A e B**

Ai fini di definire l'assimilazione alle zone A e B, si ritiene corretto prendere in esame gli ambiti definiti dal RUE, in quanto il PSC individua solo caratteri generali del territorio urbanizzato, urbanizzabile e rurale, demandando al RUE le sottocategorie in funzione delle specificità delle diverse parti del territorio e delle previsioni dei PRG previgenti (art. 5.2.1 del PSC).

#### **ZONE A**

Nelle zone A di cui al D.M. 1444/1968 rientrano *"gli agglomerati urbani o loro porzioni che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*. La L.R. 20/2000 descrive al Capo A-II il sistema insediativo storico che comprende all'art. A-7 i "Centri storici".

Nel RUE vigente i centri storici sono articolati negli ambiti ACS\_A1 "Centri e nuclei storici" e ACS\_A2 "Agglomerati di interesse storico e architettonico". Gli ambiti classificati ACS A1 corrispondono al centro storico del capoluogo e di Varignana mentre l'ambito ACS\_A2 corrisponde agli agglomerati situati nelle località di Montecerere, Monte Castellazzo, Montecalderaro e Frassineto. Si ritiene pertanto che tali ambiti siano assimilabili alla zona omogenea A del D.M..

#### **ZoneB**

Nelle zone B di cui al D.M. 1444/1968 rientrano *"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 a 1,5 mc/mq"*.

La L.R. 20/2000 descrive al Capo A-III il territorio urbano che comprende all' art. A-10 gli "Ambiti urbani consolidati", cioè 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.

A questi ambiti, nel RUE vigente corrispondono i seguenti ambiti:

- AUC\_A1 "Ambiti urbani consolidati costituiti da nuclei compatti";
- AUC\_A2 "Ambiti urbani consolidati di completamento di nuclei esistenti"
- AUC\_A3 "Ambiti urbani consolidati con prevalente sistemazione a verde/parco privato"
- AUC\_A4 "Ambiti urbani consolidati realizzati in base a piani attuativi"
- AUC\_B "Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione"

Gli ambiti **AUC\_A1** e **AUC\_A2** corrispondono alle aree del territorio consolidate, compatte e di completamento corrispondenti alle zone B del previgente PRG: si ritiene pertanto corretto assimilare tali ambiti alle Zone B del D.M..

Gli ambiti **AUC\_A4** discendono da Piani Particolareggiati attuati o con lotti residui;

Da un'analisi letterale della norma si ritiene infatti che possano rientrare nelle zone B gli ambiti AUC A4 aventi entrambe le seguenti caratteristiche:

- densità territoriale superiore a 1,5mc e a tal proposito si è proceduto all'individuazione dei singoli Piani Particolareggiati aventi densità territoriale superiore a 1,5mc;
- superficie coperta degli edifici superiore al 12% della superficie fondiaria della zona; tale verifica resta a carico del soggetto interessato.

Gli ambiti **AUC\_A3** non sono assimilabili alle Zone B in quanto per definizione identificano aree con prevalenza di verde o parchi privati con indici massimi di edificabilità limitati all'ampliamento degli edifici esistenti. Pertanto gli indici di copertura e di densità non corrispondono, in termini complessivi, a quelli del DM..

Gli ambiti **AUC\_B** non sono assimilabili alle zone omogenee B in quanto per definizione identificano ambiti in corso di attuazione, in cui le trasformazioni urbanistiche non sono ancora completate.

- ALLEGATO 2: Tabella assimilazione Zone Omogenee A e B;
- ALLEGATO 3.1: Planimetria Capoluogo con individuazione ed identificazione degli ambiti AUC A4;
- ALLEGATO 3.2: Planimetria di individuazione dell'ambito AUC A4 - PP. 'Pellizzara – Ca' Priva';
- ALLEGATO 3.3: Planimetria di individuazione dell'ambito AUC A4 – PP. 'Picchio';
- ALLEGATO 4: Tabella individuazione densità territoriali ambiti AUC A4 - Castel San Pietro Terme;
- ALLEGATO 5: Planimetria Osteria Grande con individuazione ed identificazione degli ambiti AUC A4;
- ALLEGATO 6: Tabella individuazione densità territoriali ambiti AUC A4 – Osteria Grande;

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO EDILIZIA ED URBANISTICA**

Arch.Fausto Zanetti  
(firmato digitalmente)