



Comune  
di  
VIGNATE  
Città Metropolitana di Milano

Settore Tecnico  
Edilizia Privata - Urbanistica

### **VADEMECUM BONUS FACCIATE**

ART. 1 COMMI 219-224 L. 160 DEL 27dicembre 2019 - LEGGE DI BILANCIO 2020

CIRCOLARE Agenzia Entrate 2/E del 14 febbraio 2020

Sul territorio nazionale è attualmente vigente la disciplina che consente una detrazione dall'imposta delle spese sostenute nell'anno 2020 per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, ubicati in zona A o B dello strumento di pianificazione generale del territorio comunale, per come definite ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 o in zona a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Sono pertanto esclusi dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovano nelle zone C, D, E ed F dello strumento di pianificazione generale del territorio comunale.

L'agevolazione riguarda tutti i lavori inerenti l'involucro dell'edificio, cioè sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno), quali visibili dalla strada od suolo ad uso pubblico. Il bonus non spetta invece agli interventi effettuati su facciate interne dell'edificio se non visibili dalla strada od suolo ad uso pubblico.

In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale dello strumento di pianificazione generale del territorio comunale, nella quale ricade l'edificio oggetto di intervento, dovrà risultare da una certificazione urbanistica rilasciata dal Settore del Tecnico del Comune di Vignate, su apposita istanza da parte del privato.

#### Riferimenti urbanistici:

#### **Piano Regolatore Generale (PRG) – strumento urbanistico valido fino alla fine del 2008**

Il **decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444** è una norma della Repubblica Italiana che detta i limiti e le regole in materia urbanistica, valide su tutto il territorio nazionale e recepite dai Piani Regolatori Generali di ciascun comune.

Secondo quanto stabilito all'art. 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, questo strumento efficace fino alla fine del 2008, classificava il territorio in zone omogenee tra le quali:

zona 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;

zona 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;

### **Piano del governo del territorio (PGT) – strumento urbanistico vigente dal 2009**

Dal 2009 il Comune di Vignate è dotato di un nuovo strumento urbanistico denominato **Piano di Governo del Territorio** (abbreviato in **PGT**). Questo è uno strumento urbanistico introdotto nella Regione della Lombardia dalla legge regionale lombarda n. 12 dell'11 marzo 2005. Il PGT ha sostituito il Piano Regolatore Generale come strumento di pianificazione urbanistica di livello comunale e ha lo scopo di definire l'assetto dell'intero territorio comunale.

A seguito delle definizioni di cui sopra ne deriva che:

1. Il territorio che fino al 2008 era suddiviso in *zone territoriali omogenee (A,B,ecc...)* dal 2009 risulta ora classificato in *ambiti omogenei*. Queste classificazioni non sono perfettamente aderenti e sovrapponibili a causa dei differenti criteri di valutazione delle componenti fisiche del territorio adottati dai due strumenti urbanistici.
2. Quanto al punto 1, impone una doppia verifica su entrambi gli strumenti (PRG e PGT) affinché risultino applicabili le condizioni poste dalla norma fiscale, al fine dell'ottenimento della detrazione dall'imposta prevista dalla normativa, in relazione alle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti.

Pertanto per comprendere quali edifici sono da intendersi ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444 si dovrà verificare la sussistenza dei criteri di classificazione all'interno, relativamente alle zone ex B del PRG oggi ricadenti nelle "città consolidate del PGT.

ZONE A:

#### **PRG - di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**

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;

#### **che corrisponde al Piano delle Regole del PGT – di cui alla legge regionale 12/2005**

Art. pr 24 NT Città Storica: nuclei storici

Art.pr 25 NT Città di formazione storica ed edifici di formazione storica con particolari prescrizioni

ZONE B:

**PRG - di cui al decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444**

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;

**che corrisponde al Piano delle Regole del PGT – di cui alla legge regionale 12/2005**

Art. pr 27 Città consolidata residenziale prevalentemente ad alta densità (con densità territoriale pari a 0,67 mq/mq ovvero 2,00 mc/mq > di 1,5 mc/mq stabilito dalla norma fiscale), a condizione che venga verificato anche il parametro della Superficie coperta degli edifici non inferiore a un ottavo (12,5%) della superficie fondiaria.

Per converso, a causa della densità di zona pari o inferiore al parametro fissato dalla norma fiscale di 1,5 mc/mq, risultano esclusi gli ambiti della:

Art. pr 28 Città consolidata residenziale prevalentemente ad media densità

Art. pr 29 Città consolidata residenziale prevalentemente a bassa densità

**Sintesi**

L'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare da una certificazione urbanistica rilasciata dal Settore Tecnico del Comune di Vignate.

Tale certificazione verrà rilasciata a seguito di richiesta formale da parte dell'interessato, utilizzando la modulistica resa disponibile sul sito del Comune di Vignate ([www.comune.vignate.mi.it](http://www.comune.vignate.mi.it)).

Per qualsiasi chiarimento si prega di contattare il Settore Tecnico, Arch. Teresa Sala 02/95080835 email: [sue-suap@comune.vignate.mi.it](mailto:sue-suap@comune.vignate.mi.it)

Vignate giugno 2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO

f.to Geom. Massimo Balconi

---

Via Roma, 19 – 20060 VIGNATE (MI)  
tel. 02.95.08.08.35 – fax. 02.95.60.538  
email [sue-suap@comune.vignate.mi.it](mailto:sue-suap@comune.vignate.mi.it)  
web [www.comune.vignate.mi.it](http://www.comune.vignate.mi.it)