

**COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI**  
**Provincia di Siena**

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**  
**Seduta del:30/06/2021 Atto N. 27**

**OGGETTO: APPROVAZIONE ASSIMILAZIONE DEGLI AMBITI DEL P.O. ALLE ZONE OMOGENEE A - B DEL D.M. 1444/1968 AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL C.D. "BONUS FACCIATE" DI CUI ALLA LEGGE DI BILANCIO N. 160/2020.**

L'anno duemilaventuno addì trenta del mese di giugno alle ore 18:10 si è riunito, in videoconferenza ai sensi dell'art. 73 della legge 17 Marzo 2020, n 18, il Consiglio Comunale convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria di prima convocazione.

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	CARLETTI AGNESE	Si	
VICE SINDACO	AMBROGI FABIOLA	Si	
CONSIGLIERE	ROSSI LUCIANO	Si	
CONSIGLIERE	FASTELLI GILBERTO	Si	
CONSIGLIERE	PICCHIERI ALESSIA	Si	
CONSIGLIERE	CESARETTI DANIELE	Si	
CONSIGLIERE	BARALDO ALESSANDRO		Si
CONSIGLIERE	PARRETTI ORIETTA		Si
CONSIGLIERE	TRIOLI CARLO	Si	
CONSIGLIERE	GORI ALFIO	Si	
CONSIGLIERE	BOLOGNA GIOVANNA	Si	

Totale Presenti: **9**

Totale Assenti: **2**

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale:

- Presidente Sig. CARLETTI AGNESE
- Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Sig. Dott.ssa CHIACCHIO ANNALISA
- La seduta è Pubblica.

Il Presidente, riscontrato il collegamento simultaneo dei presenti e riscontrato il numero legale, illustra preventivamente le modalità di svolgimento della seduta, accertandosi che i presenti:

- a) abbiano potuto visionare gli atti all'Ordine del giorno;
- b) possano intervenire nella discussione in corso;
- c) manifestare il voto.

attraverso la piattaforma telematica denominata Avaya Scopia.

Indi, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopra indicato.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- con la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020) il legislatore statale ha previsto il c.d. "Bonus facciate", una detrazione dall'imposta lorda delle spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zone già edificate o parzialmente edificate
- in particolare, l'art. 1 comma 219 della citata legge stabilisce che:  
*"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"*
- con la Legge di Bilancio 2021, l.n. 178/2020, la detrazione in argomento è stata confermata fino al 31 dicembre 2021

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68 sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, le seguenti:
  - 1) *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;*
  - 2) *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;*
  - 3) *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);*
  - 4) *le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;*
  - 5) *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);*
  - 6) *le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale*
- con Circolare N. 2/E l'Agenzia delle Entrate ha 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..."*  
*"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»";*
- il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MIBACT) con lettera prot. n. 4961 del 19/02/2020 ha fornito ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. "Bonus Facciate", in particolare:  
*"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 o B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968 (...). 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 tale informazione dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Peraltro, 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*

*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.”*

Considerato che:

- il Comune di San Casciano dei Bagni è dotato di Piano Operativo elaborato ai sensi della Legge Regionale n. 65/2005 e s.m.i.;
- la cartografia e la normativa del sopra riportato Piano Operativo. sono pubblicate sul sito web del Comune di San Casciano dei Bagni e consultabili da chiunque ne abbia interesse;

Considerato che:

- negli strumenti della pianificazione urbanistica il territorio non viene zonizzato secondo le denominazioni delle zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968 in quanto la legge regionale Toscana, L.R. 65/2014, segue un diverso criterio distintivo degli ambiti urbanistici e pertanto in detti piani, compreso il Piano Operativo di San Casciano dei Bagni, non compaiono le denominazioni in argomento;
- gli strumenti della pianificazione urbanistica redatti in applicazione della citata norma regionale e nel rispetto delle linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale, formulate dallo Stato, perimetrano ovviamente i Centri Storici, riconducibili alle zone "A" del D.M. 1444/1968 e individuano le zone di completamento, secondo una nomenclatura molto varia e riconducibili alle zone territoriali omogenee "B" anche in carenza dei parametri numerici presenti nel D.M. 1444/1968;

Ritenuto che:

- la ratio della Legge di Bilancio 2020 sopra indicata sia il riconoscimento del c.d. "*Bonus Facciate*" solo in caso di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati in aree totalmente o parzialmente edificate, da determinarsi secondo i criteri indicati dal Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal D.M. medesimo;
- sia possibile e opportuno procedere ad una assimilazione delle aree del Piano Operativo con le zone omogenee A e B del D.M. 1444/1968, ai limitati fini dell'applicabilità della detrazione fiscale di cui alle citate leggi di Bilancio, mediante una valutazione per equivalenza con riferimento alla normativa comunale, alla strumentazione urbanistica vigente e alla sua cartografia;

Preso atto della Tabella di Assimilazione degli ambiti del Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni con le zone omogenee A e B di cui al D.M. 1444/1968 limitatamente all'applicazione del c.d. "*Bonus Facciate*" in argomento, redatta dal Settore Urbanistica ed allegata quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Atteso che:

- l'assimilazione è stata effettuata tenendo conto che gli ambiti del Piano Operativo. sono stati individuati secondo i criteri definiti dalla legge urbanistica regionale della Toscana n. 65/2014;
- sono stati assimilati alla zona **A di cui al D.M. 1444/1968** tutti gli immobili ricadenti nel: **Sottosistema della Residenza R1 - Nuclei Antichi**  
**Sottosistema L1 - Luoghi centrali dei Centri Antichi**  
Gli ambiti assimilati alla zona A sopra detti, risultano individuati nelle Tavole 1 – 2 – 3a - 3b allegata al Piano Operativo;
- sono stati assimilati alla zona **B di cui al D.M. 1444/1968** gli ambiti ricadenti nel:  
**Sottosistema della Residenza R2 - Nuove espansioni**  
**Sottosistema della Residenza R3 - Residenziale Misto**  
**Sottosistema della Residenza R4 – Filamenti**  
**Sottosistema L2 - Luoghi Centrali Diffusi**  
Gli ambiti assimilati alla zona B sopra detti, risultano individuati nelle Tavole 1 – 2 – 3a - 3b - 4 allegata al Piano Operativo
- il Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni è facilmente consultabile sul sito web del Comune da coloro che intendono avvalersi del c.d. "*Bonus Facciate*", al fine di identificare l'ambito in cui ricade il proprio immobile e le altre componenti che consentono poi il confronto con la Tabella di Assimilazione in argomento;
- Considerati i chiarimenti forniti dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (MIBACT) con lettera prot. n. 4961 del 19/02/2020 in merito alla certificazione urbanistica, riportati in questo provvedimento, e ritenuto pertanto che coloro che intendano avvalersi del c.d. "*Bonus Facciate*"

possano verificare in autonomia, consultando le norme e la cartografia del Piano Operativo unitamente al presente provvedimento e all'allegata Tabella di Assimilazione, la sussistenza del requisito relativo all'ubicazione del proprio fabbricato in zona omogenea A o B previsto per accedere all'agevolazione, e che non si renda necessario aggravare la procedura con la richiesta della certificazione urbanistica a questo limitato fine;

Evidenziato che il presente provvedimento e l'allegata Tabella di Assimilazione non sostituiscono gli altri obblighi previsti per l'applicazione del c.d. "*Bonus Facciate*";

Dato atto che:

- l'assimilazione effettuata al solo scopo di individuare le aree del territorio nel quale sia possibile applicare il c.d. "*Bonus facciate*", non costituisce variante né modificazione al Piano Operativo vigente;
- il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente, ai sensi dell'art 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 non si richiede il parere del Responsabile dei Servizi Finanziari in ordine alla regolarità contabile

Vista la legge 27 dicembre 2019, n. 160 (Legge di Bilancio 2020)

Vista la legge n. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021)

Visto il D.M. 1444/1968

Vista la L.R. 65/2014 s.m.i.

Visto il vigente P.O.

Visto il D.Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i.;

Udito l'intervento del Vice Sindaco che relaziona come segue: "Il presente provvedimento pone rimedio ad alcune esigenze sorte a seguito dell'approvazione di nuovo Piano Operativo che non contiene quelle che venivano chiamate in precedenza zonizzazioni, essendo stato redatto ai sensi della L.R. Toscana 65/2014 che non contempla le zonizzazioni. Tale circostanza creava qualche difficoltà per chi avesse voluto avvalersi del c.d. bonus 110 per cui abbiamo deciso di recuperare le vecchie zonizzazioni attraverso un processo di assimilazione.

il Cons. Bologna chiede se il bonus 110 che consente di avere detrazioni fiscali su interventi di efficientamento energetico valga anche per le case sparse sul territorio, vale a dire i casali e le case in campagna.

Il Vice Sindaco risponde di no.

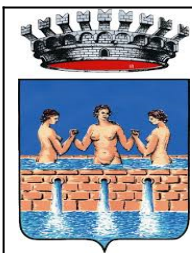
A questo punto, in assenza di altri interventi, all'unanimità dei voti favorevoli dei n. 9 (nove) consiglieri presenti e votanti,

## DELIBERA

per le motivazioni espresse in narrativa, che formano parte integrante e sostanziale del presente atto, di:

1. Di approvare, ai soli fini dell'applicazione del c.d. "*Bonus Facciate*" ex L. 160/2020, le assimilazioni degli Ambiti del Piano Operativo alle zone omogenee A e B del D.M. 1444/1968 come risultanti dalla Tabella allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;
2. Di dare atto che l'assimilazione delle zone A e B, effettuata al solo scopo di individuare le aree del territorio nel quale sia possibile applicare il c.d. "*Bonus facciate*", non costituisce variante al Piano Operativo vigente;
3. Di dare mandato al Responsabile del Settore Urbanistica tutti gli adempimenti conseguenti al presente atto;
4. Di disporre la pubblicazione del presente atto all'albo pretorio e nel sito web del Comune di San Casciano dei Bagni nell'apposita sezione dell'area Urbanistica.





**COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI**  
**Provincia di Siena**

Rif.to proposta: n. 11 del 24/06/2021

**Oggetto: APPROVAZIONE ASSIMILAZIONE DEGLI AMBITI DEL P.O. ALLE ZONE OMOGENEE A - B DEL D.M. 1444/1968 AI SOLI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL C.D. "BONUS FACCIATE" DI CUI ALLA LEGGE DI BILANCIO N. 160/2020.**

---

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto, si esprime parere Favorevole di regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 , comma 1, del D.Lgs. 267/2000

San Casciano dei Bagni, lì 24/06/2021

**IL RESPONSABILE**  
**Crocchi Marco**

*Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). Il presente documento è conservato in originale negli archivi informatici dell'ente, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005*

Letto, approvato e sottoscritto:

<b>IL SINDACO CARLETTI AGNESE</b>	<b>IL SEGRETARIO COMUNALE Dott.ssa CHIACCHIO ANNALISA</b>
---------------------------------------	---

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
Dott.ssa CHIACCHIO ANNALISA**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati dell'ente, ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.*