



Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone Fisiche, Lavoratori  
Autonomi ed Enti non Commerciali  
Settore Consulenza  
Ufficio Consulenza imposte dirette

REGIONE AUTONOMA FRIULI  
VENEZIA GIULIA  
PIAZZA UNITA' D'ITALIA 1  
34121 TRIESTE (TS)

PEC: [regione.friuliveneziagiulia@certregione.fvg.it](mailto:regione.friuliveneziagiulia@certregione.fvg.it)

e p.c. Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia

**OGGETTO:** *Consulenza giuridica n. 956-11/2020*  
*Ente pubblico REGIONE AUTONOMA FRIULI-VENEZIA*  
*GIULIA*  
*Codice Fiscale 80014930327*  
*Istanza presentata il 12/05/2020*

Con la consulenza giuridica specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

### **QUESITO**

La Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia presenta la richiesta di consulenza giuridica al fine di poter fornire riscontro tempestivo alle richieste avanzate dalle Amministrazioni comunali in merito allo specifico quesito concernente la localizzazione degli edifici beneficiari della detrazione per gli

interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, prevista dall'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge n.160 del 2019.

L'Istante osserva che la “*disciplina fiscale e quella urbanistica si intersecano e condizionano reciprocamente, ferme restando le differenziate competenze attribuite ratione materiae a soggetti pubblici diversi (la materia fiscale allo Stato e la materia urbanistica, in forza di specifica previsione dello Statuto di Autonomia FVG, alla Regione)*”.

Nello specifico, l'articolo 1, comma 219, della legge n. 160 del 2019 prevede che «*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 del 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento*».

Il citato decreto ministeriale n. 1444 del 1968 definisce le zone territoriali omogenee ai sensi della legge n. 765 del 1967. Per quanto di interesse, le zone B sono riconosciute quali 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 per cento della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

L'istante fa presente che la disciplina urbanistica regionale è attribuita alla competenza legislativa primaria regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 1, n. 12, dello Statuto di Autonomia adottato con legge Costituzionale n. 1 del 1963: tale potestà è divenuta operativa con l'emanazione delle norme di attuazione contenute nel Titolo IV del d.P.R. n. 1116 del 1965 e nel d.P.R. n. 902 del 1975.

In virtù di tale prerogativa, il quadro regolamentativo urbanistico a livello regionale è dettato non dal citato decreto n. 1444 del 1968, ma dal corrispondente Piano Urbanistico Regionale (di seguito PURG), approvato con decreto del

Presidente della Regione n. 826/Pres. del 15 settembre 1978 e tutt'ora in vigore: tale strumento disciplina gli indici urbanistici e le zone omogenee, costituendo parametro di riferimento per la strumentazione urbanistica comunale con cui, da ultimo, la misura agevolativa in analisi si confronta.

L'Istante precisa che, dopo la sua adozione, il PURG è stato sottoposto alla valutazione del Ministero dei Lavori Pubblici, il quale ha espresso parere favorevole alla sua approvazione, formulando delle osservazioni che sono state puntualmente recepite proprio in fase di approvazione del Piano stesso. A parere dell'Istante *“tale concentrazione consacra la perfetta alternatività, a livello urbanistico, dei due quadri regolamentativi, operanti in distinte porzioni territoriali con finalità e logiche del tutto assimilabili, ancorché non sempre coincidenti”*.

Nello specifico, per la zona omogenea B, l'articolo 33 delle Norme Tecniche di Attuazione del PURG dispone che: *“le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A); si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento ovvero ad 1/8 della superficie fondiaria della zona. La superficie coperta è calcolata comprendendo in essa non solo quella interessata dagli edifici, ma anche quella delle loro pertinenze sature”*.

L'Istante ritiene evidente la sostanziale corrispondenza tra le due definizioni di zone B (D.M. 1444 del 1968 e PURG) per quanto concerne il parametro superficie coperta/superficie fondiaria, non altrettanto per quanto concerne quello della densità territoriale, che nella previsione regionale non è individuata.

Ai fini della applicazione del bonus facciate, la circolare n. 2/E del 14 febbraio 2020 chiarisce che la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto di intervento siano ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. n. 1444 del 1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi

comunali. L'assimilazione alle predette zone A e B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Osserva, tuttavia, che le Amministrazioni locali non potranno procedere alla certificazione urbanistica nei termini richiesti dalla citata Circolare in assenza di un'istruzione chiarificatrice circa l'assimilabilità delle zone B del PURG alle zone B come descritte dal D.M. n. 1444 del 1968.

Conseguentemente, chiede se si possa convenire *“circa l'assimilabilità delle zone B come perimetrata dai Piani Regolatori Comunali in recepimento della disciplina prevista dal PURG alle zone B di cui al D.M. n. 1444 del 1968 con ciò esentando le amministrazioni comunali dalla verifica di requisiti ulteriori rispetto alla loro zonizzazione e permettendo agli interventi realizzati in dette zone di beneficiare della detrazione di cui all'articolo 1, comma 219 Legge di Bilancio 2020”*.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA**

L'Istante ritiene che la disciplina del PURG relativa alle zone B possa essere considerata paragonabile - anche ai fini fiscali - a quella contenuta nel D.M. n. 1444 del 1968 in considerazione del fatto che entrambe sono volte ad individuare le aree parzialmente edificate dei centri urbani diverse dalle zone A ovvero, nel gergo urbanistico, le "zone edificate di completamento".

### **PARERE DELLA DIREZIONE CENTRALE**

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda spettante per le spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (di seguito anche "bonus facciate").

In particolare, l'ambito di applicazione del "bonus facciate" è delineato al comma 219, del citato articolo 1, il quale 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 riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, cui si rinvia per i necessari approfondimenti. Come chiarito nella citata circolare, sotto il profilo oggettivo, la detrazione spetta, tra l'altro, 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.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 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 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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad  $1,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ »*

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante si fa presente che nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alla predette zone A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale.

Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista.

Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del "bonus facciate", gli edifici devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali A o B individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968.

Al riguardo, si precisa che l'assimilabilità o equipollenza alle predette zone A o B di cui al decreto ministeriale n. 1444 del 1968, non investe profili di natura fiscale ma implica valutazioni tecniche non di competenza.

Pertanto, per quanto di competenza, non si può che ribadire quanto precisato nella citata circolare n. 2/E del 2020 secondo cui l'agevolazione riguarda anche gli edifici ubicati in zone "assimilate" alle predette zone A o B e che *"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"*.

Si è ritenuto, infatti, opportuno, precisare che la predetta "assimilazione" deve risultare da una certificazione rilasciata dall'ente territoriale competente, non

solo ai fini di un eventuale controllo ma anche per dare al contribuente maggiori certezze in ordine al rispetto della normativa agevolativa.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Antonio Dorrello  
*Firmato digitalmente*