

BONUS FACCIATE

**Individuazione delle zone assimilabili alle zone A e B,
di cui al D.M. n.1444/68**



Città di Oggiono
(Dicembre 2020)

INDICE

- 1. L'agevolazione fiscale "Bonus facciate": norme e applicazione**
- 2. L'assimilazione delle zone A e B rispetto al tessuto urbano consolidato**

Allegato 1: Carta di assimilazione delle zone A e B, di cui al D.M. 1444/68

Allegato 2: Carta di individuazione degli isolati



1. L'agevolazione fiscale "Bonus facciate": norme e applicazione

Ai sensi dell'art. 1, commi 219-224, della legge di bilancio 2020 (Legge 160/2019) è stato introdotto il così detto "Bonus facciate", un'agevolazione fiscale, che consente una detrazione d'imposta lorda del 90% per gli interventi finalizzati al recupero e restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi gli immobili strumentali. Gli edifici devono essere ubicati all'interno delle zone A e B, individuate dal decreto ministeriale n. 1444/1968, o in zone assimilabili in base alla normativa regionale e ai Regolamenti edilizi comunali. La normativa di riferimento:

- Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (legge di bilancio 2020, istitutiva dell'agevolazione)
- Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 1444 del 2 aprile 1968, (edifici esistenti ubicati in zona A o B)
- Decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015 (requisiti che gli interventi devono soddisfare)
- Decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (requisiti sui valori di trasmittanza termica)
- Decreto del Ministro delle finanze n. 41 del 18 febbraio 1998 (regolamento per la corretta fruizione dell'agevolazione)
- Decreto legge n. 63 del 4 giugno 2013 - articolo 14, commi 3-bis e 3-ter (verifiche e controlli)
- Circolare dell'Agenzia delle entrate n. 2 del 14 febbraio 2020 (primi chiarimenti sulla detrazione)

Dalle norme e dalle guida messa a disposizione dell'Agenzia delle Entrate, si richiamano i criteri inerenti al "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 nelle suddette zone. Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

Le zone A e B, individuate dall'articolo 2 del D.M. n. 1444/1968, sono classificate come segue:

- Zone A: includono 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;
- Zone B: includono 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. Da ultimo, si applicano le disposizioni del decreto Mef n. 41/1998, ossia il regolamento in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.

In particolare, come risulta dai chiarimenti forniti dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020, rientrano nel campo soggettivo di applicazione della nuova disposizione e, quindi, sono ammessi al "bonus facciate":

- le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni;
- gli enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale;
- le società semplici;
- le associazioni tra professionisti
- i soggetti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, enti, società di persone, società di capitali).

Tra gli "enti pubblici e privati che non svolgono attività commerciale", possono farsi rientrare a titolo esemplificativo:

- le Parrocchie, ai sensi del combinato disposto degli articoli 73 e 143 del D.P.R. n. 917/1986 e degli articoli 2 e 4 della Legge n. 222 del 1985 (e Cod. Can. 515);
- le Diocesi, ai sensi del combinato disposto degli articoli 73 e 143 del D.P.R. n. 917/1986 e del Codice Canonico (Libro II; Sez. II; titolo I; cap. I: Le Chiese particolari).

Inoltre, ai fini dell'agevolazione in parola, i soggetti beneficiari sopra elencati devono:

- possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o di titolare di altro diritto reale di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie);
- detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato, ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario.

Pertanto, si ritiene che possano essere inclusi tra i soggetti beneficiari del bonus in parola - al ricorrere delle condizioni soggettive ed oggettive (di seguito specificate) - gli enti civili religiosi¹ possessori o detentori degli immobili la cui facciata esterna sia oggetto di recupero o restauro.

¹ In base all'art. 1, comma 4 della L. 22 maggio 1985, n. 122 «*gli enti ecclesiastici che hanno la personalità giuridica nell'ordinamento dello Stato assumono la qualifica di enti ecclesiastici civilmente riconosciuti*».



2. L'assimilazione delle zone A e B rispetto al tessuto urbano consolidato

Ai sensi della legge di bilancio 2020, al fine di applicare l'agevolazione fiscale agli edifici esistenti nel comune di Oggiono, si richiama il requisito per cui gli immobili devono essere ubicati nelle zone A e B (individuate ai sensi del decreto ministeriale n.1444/1968) o *in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale* e ai regolamenti edilizi comunali.

Partendo dagli ambiti del PGT vigente sono stati individuati:

1. zona A: gli ambiti ricadenti dall'interno del "Tessuto edificato di interesse storico-culturale e documentale (TIS)" di cui all'art. 15 delle NTA;
2. zona B: gli ambiti ricadenti all'interno delle "aree di carattere prevalentemente residenziale" di cui al PGT vigente che soddisfano i parametri indicati alla lettera B) dell'art. 2 del DM 1444/68, ovvero: *"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"*. Si rimanda alla successiva pagina l'esplicitazione della quantificazione per singolo isolato e all'allegato 2 per l'identificazione del corrispondente isolato.

Pertanto per gli edifici ricompresi all'interno della carta di assimilazione delle zone A e B, di cui al D.M. 1444/68, di cui all'Allegato 1 della presente relazione, potranno richiedere l'agevolazione fiscale c.d. "Bonus facciate"



Tabella individuazione zone A e B di cui al DM 1444/68

ID isolato	Superficie isolato (mq)	Superficie coperta edifici (mq)	Volume edifici (mc)	Rapporto copertura (%)	Densità territoriale (mc/mq)	Zona A	Zona B	Ambito agevolazione fiscale
1	1037,6	230,7	1710,0	22	1,6	No	Si	Si
2	19491,8	2453,4	13072,3	13	0,7	No	No	No
3	1486,2	228,1	1284,7	15	0,9	No	No	No
4	5572,4	954,4	5296,4	17	1,0	No	No	No
5	1939,4	342,5	1523,3	18	0,8	No	No	No
6	2231,3	889,2	6708,8	40	3,0	Si	Si	Si
7	3837,3	1476,5	9836,8	38	2,6	Si	Si	Si
8	4073,9	492,7	2989,5	12	0,7	No	No	No
9	4469,3	1893,1	13273,0	42	3,0	No	Si	Si
10	2909,3	753,6	3992,2	26	1,4	Si	No	Si
11	6531,1	1001,2	6903,8	15	1,1	No	No	No
12	2182,7	331,0	1755,9	15	0,8	No	No	No
13	12848,5	2796,1	18436,8	22	1,4	No	No	No
14	3776,5	756,2	4068,6	20	1,1	No	No	No
15	5307,2	922,4	7226,8	17	1,4	No	No	No
16	7621,6	1290,5	6302,9	17	0,8	No	No	No
17	7963,9	1052,4	5670,7	13	0,7	No	No	No
18	3256,2	422,9	2709,6	13	0,8	No	No	No
19	2562,4	424,7	2926,7	17	1,1	No	No	No
20	4153,7	625,9	4576,3	15	1,1	No	No	No
21	8283,8	965,6	4521,8	12	0,5	No	No	No
22	2201,4	1198,9	7624,3	54	3,5	Si	Si	Si
23	7691,9	1133,2	5584,5	15	0,7	No	No	No
24	26047,3	5311,0	36400,0	20	1,4	No	No	No
25	43196,1	3978,5	23576,3	9	0,5	No	No	No
26	694,3	174,9	1474,2	25	2,1	No	Si	Si
27	930,0	478,6	3572,8	51	3,8	Si	Si	Si
28	1787,5	755,6	3169,8	42	1,8	No	Si	Si
29	9267,6	994,0	7134,5	11	0,8	No	No	No
30	10441,8	1560,4	12503,9	15	1,2	Si	No	Si
31	6750,1	1321,6	9065,1	20	1,3	No	No	No
32	3450,4	315,6	2128,4	9	0,6	No	No	No
33	6348,7	1530,1	9110,2	24	1,4	No	No	No
34	9375,1	1531,1	10305,4	16	1,1	No	No	No
35	8197,5	857,4	4185,9	10	0,5	No	No	No
36	2211,7	565,9	3888,7	26	1,8	No	Si	Si
37	1474,8	926,8	6867,0	63	4,7	Si	Si	Si
38	116,5	106,7	950,6	92	8,2	Si	Si	Si
39	7389,0	752,6	4277,5	10	0,6	No	No	No
40	2363,7	360,2	2792,2	15	1,2	No	No	No
41	6766,1	2014,2	13488,3	30	2,0	Si	Si	Si
42	8928,7	3294,9	35184,7	37	3,9	No	Si	Si
43	4050,0	1034,9	6606,6	26	1,6	No	Si	Si
44	4226,7	1269,9	12781,2	30	3,0	No	Si	Si



ID isolato	Superficie isolato (mq)	Superficie coperta edifici (mq)	Volume edifici (mc)	Rapporto copertura (%)	Densità territoriale (mc/mq)	Zona A	Zona B	Ambito agevolazione fiscale
45	23019,5	4480,2	40000,5	19	1,7	No	Si	Si
46	1677,5	992,1	11664,4	59	7,0	No	Si	Si
47	2328,6	825,4	7720,1	35	3,3	No	Si	Si
48	1997,2	332,1	2420,1	17	1,2	No	No	No
49	39812,7	9058,0	90008,0	23	2,3	No	Si	Si
50	6674,8	1278,5	6293,5	19	0,9	No	No	No
51	15133,5	4321,4	32246,4	29	2,1	No	Si	Si
52	504,0	143,2	1041,7	28	2,1	No	Si	Si
53	2471,6	1088,6	14462,8	44	5,9	No	Si	Si
54	3350,0	804,8	7483,9	24	2,2	No	Si	Si
55	3427,7	900,4	6319,0	26	1,8	No	Si	Si
56	1536,7	102,1	311,4	7	0,2	No	No	No
57	7455,1	2674,8	20997,7	36	2,8	No	Si	Si
58	1049,3	125,5	227,8	12	0,2	Si	No	Si
59	1135,5	402,8	5707,9	35	5,0	No	Si	Si
60	5288,3	1037,2	5483,2	20	1,0	No	No	No
61	11525,9	2725,0	22586,0	24	2,0	No	Si	Si
62	2837,0	959,2	6481,2	34	2,3	No	Si	Si
63	1160,8	452,3	2649,7	39	2,3	No	Si	Si
64	1367,8	464,9	2746,6	34	2,0	Si	Si	Si
65	676,6	436,0	3366,8	64	5,0	No	Si	Si
66	373,2	204,1	1516,7	55	4,1	Si	Si	Si
67	9487,9	2303,4	29215,4	24	3,1	No	Si	Si
68	19104,9	2969,4	22037,3	16	1,2	No	No	No
69	9432,4	3146,6	38906,1	33	4,1	No	Si	Si
70	1387,8	199,0	1531,4	14	1,1	No	No	No
71	2803,7	278,7	2278,2	10	0,8	No	No	No
72	2332,9	1017,8	9110,4	44	3,9	Si	Si	Si
73	4498,1	2219,5	17694,7	49	3,9	No	Si	Si
74	32653,3	10454,1	75975,6	32	2,3	No	Si	Si
75	5242,1	2274,5	21015,2	43	4,0	Si	Si	Si
76	7571,0	3386,1	26209,9	45	3,5	No	Si	Si
77	20979,7	7200,1	50500,5	34	2,4	No	Si	Si
78	2455,5	1001,3	6602,2	41	2,7	No	Si	Si
79	1699,2	213,5	802,7	13	0,5	No	No	No
80	1699,7	773,8	9932,6	46	5,8	No	Si	Si
81	29514,4	7934,9	55244,5	27	1,9	No	Si	Si
82	3708,7	840,1	5460,6	23	1,5	No	No	No
83	1015,3	302,9	1775,6	30	1,7	No	Si	Si
84	326,2	326,2	2328,8	100	7,1	Si	Si	Si
85	4856,8	1493,1	9044,7	31	1,9	No	Si	Si
86	3172,6	1111,4	7205,0	35	2,3	Si	Si	Si
87	18478,3	9485,4	67702,1	51	3,7	Si	Si	Si
88	5077,2	1872,6	11789,5	37	2,3	No	Si	Si



ID isolato	Superficie isolato (mq)	Superficie coperta edifici (mq)	Volume edifici (mc)	Rapporto copertura (%)	Densità territoriale (mc/mq)	Zona A	Zona B	Ambito agevolazione fiscale
89	1939,4	1053,8	10068,4	54	5,2	No	Si	Si
90	14538,3	3074,1	26536,2	21	1,8	No	Si	Si
91	1897,0	322,5	2006,2	17	1,1	No	No	No
92	2825,4	561,0	4046,3	20	1,4	No	No	No
93	13053,5	6303,5	49171,6	48	3,8	Si	Si	Si
94	3790,3	473,3	3522,1	12	0,9	No	No	No
95	7401,4	3144,3	33623,2	42	4,5	No	Si	Si
96	961,9	604,2	10342,4	63	10,8	No	Si	Si
97	11060,7	4666,9	45331,1	42	4,1	Si	Si	Si
98	15137,2	8518,6	79542,0	56	5,3	Si	Si	Si
99	12483,2	2862,6	29873,5	23	2,4	No	Si	Si
100	5320,1	1834,4	13431,0	34	2,5	Si	Si	Si
101	5925,3	3936,3	37808,7	66	6,4	Si	Si	Si
102	1035,6	784,9	6863,5	76	6,6	Si	Si	Si
103	1034,2	216,0	1468,0	21	1,4	Si	No	Si
104	5006,9	2921,3	26852,0	58	5,4	Si	Si	Si
105	1865,0	1239,6	10021,4	66	5,4	Si	Si	Si
106	1362,4	243,5	1511,8	18	1,1	No	No	No
107	10233,7	2446,0	27959,4	24	2,7	Si	Si	Si
108	6959,0	2787,9	23630,2	40	3,4	No	Si	Si
109	1509,8	374,5	1269,5	25	0,8	No	No	No
110	17096,4	5679,4	52421,2	33	3,1	Si	Si	Si
111	15930,2	2837,7	17003,2	18	1,1	No	No	No
112	6999,6	1425,6	7030,3	20	1,0	No	No	No
113	19569,7	3098,9	18806,7	16	1,0	No	No	No
114	23932,9	8475,6	73247,3	35	3,1	Si	Si	Si
115	4036,6	783,4	5893,7	19	1,5	No	No	No
116	4165,7	636,6	2534,8	15	0,6	No	No	No
117	6389,1	1332,9	13128,4	21	2,1	No	Si	Si
118	17956,6	4991,0	45322,8	28	2,5	No	Si	Si
119	11389,2	2105,0	15541,4	18	1,4	No	No	No
120	16420,2	2431,5	16188,6	15	1,0	No	No	No
121	210,7	0,0	0,0	0	0,0	Si	No	Si
122	236,6	197,2	1405,2	83	5,9	Si	Si	Si
123	7393,1	1233,3	9162,4	17	1,2	No	No	No
124	549,0	281,2	2539,9	51	4,6	No	Si	Si
125	1868,3	340,6	2081,1	18	1,1	Si	No	Si
126	2289,2	412,8	2599,3	18	1,1	Si	No	Si
127	30377,7	7763,1	66915,6	26	2,2	No	Si	Si
128	2776,3	546,7	2871,3	20	1,0	No	No	No
129	3785,1	1695,9	18531,4	45	4,9	Si	Si	Si
130	578,0	172,4	1853,9	30	3,2	Si	Si	Si
131	13704,1	2320,7	13558,7	17	1,0	No	No	No
132	19390,3	2765,4	13287,7	14	0,7	No	No	No
133	7747,3	2036,0	14154,7	26	1,8	No	Si	Si
134	215,1	215,1	2200,5	100	10,2	Si	Si	Si



ID isolato	Superficie isolato (mq)	Superficie coperta edifici (mq)	Volume edifici (mc)	Rapporto copertura (%)	Densità territoriale (mc/mq)	Zona A	Zona B	Ambito agevolazione fiscale
135	2203,7	423,7	1594,8	19	0,7	No	No	No
136	6465,4	2497,5	20009,3	39	3,1	Si	Si	Si
137	2095,3	281,5	763,0	13	0,4	No	No	No
138	1290,0	375,5	1915,6	29	1,5	No	No	No
139	4498,6	889,0	6576,8	20	1,5	No	No	No
140	45452,0	7373,1	49752,9	16	1,1	No	No	No
141	74,9	74,9	528,9	100	7,1	Si	Si	Si
142	2255,9	342,9	3053,9	15	1,4	Si	No	Si
143	1738,6	369,3	1548,3	21	0,9	No	No	No
144	392,5	392,5	1983,9	100	5,1	Si	Si	Si
145	222,6	222,6	1716,4	100	7,7	Si	Si	Si
146	27,8	27,8	117,7	100	4,2	Si	Si	Si
147	3323,1	629,3	3887,5	19	1,2	No	No	No
148	7304,4	1525,6	8489,5	21	1,2	No	No	No
149	17904,3	2311,4	12230,1	13	0,7	No	No	No
150	165,7	165,7	1280,7	100	7,7	Si	Si	Si
151	165,7	165,7	1429,3	100	8,6	Si	Si	Si
152	2830,6	312,1	1548,2	11	0,5	No	No	No
153	8629,8	1629,0	7035,7	19	0,8	No	No	No
154	3764,9	422,2	1725,8	11	0,5	No	No	No
155	20118,3	3128,5	19778,6	16	1,0	No	No	No
156	847,1	100,4	320,5	12	0,4	No	No	No
157	11392,9	1955,2	9768,5	17	0,9	No	No	No
158	1741,9	1127,2	9477,4	65	5,4	Si	Si	Si
159	10527,7	973,3	6163,7	9	0,6	No	No	No
160	16304,7	2100,2	14734,4	13	0,9	No	No	No
161	2526,9	238,4	2264,7	9	0,9	No	No	No
162	351,8	114,8	868,7	33	2,5	No	Si	Si
163	1473,7	645,7	6869,4	44	4,7	Si	Si	Si
164	2264,8	354,0	2345,9	16	1,0	No	No	No
165	2316,8	302,0	2248,4	13	1,0	No	No	No
166	1419,4	848,1	7540,9	60	5,3	Si	Si	Si
167	8540,1	1363,5	8568,0	16	1,0	No	No	No
168	2809,4	673,2	4580,4	24	1,6	Si	Si	Si
169	589,4	589,4	6509,4	100	11,0	Si	Si	Si
170	1458,3	220,7	1449,3	15	1,0	No	No	No
171	3994,6	161,8	573,2	4	0,1	No	No	No
172	8254,6	1010,6	8090,2	12	1,0	No	No	No
173	173,6	173,6	1322,6	100	7,6	Si	Si	Si
174	12563,5	1409,1	7524,4	11	0,6	No	No	No
175	4594,9	1075,6	5563,2	23	1,2	No	No	No
176	2021,9	896,3	7199,4	44	3,6	Si	Si	Si
177	61704,5	8926,7	52047,6	14	0,8	No	No	No
178	512,0	512,0	4439,5	100	8,7	Si	Si	Si
179	116,1	116,1	978,7	100	8,4	Si	Si	Si
180	1615,7	233,8	1378,3	14	0,9	No	No	No
181	4011,0	743,6	4488,5	19	1,1	No	No	No



ID isolato	Superficie isolato (mq)	Superficie coperta edifici (mq)	Volume edifici (mc)	Rapporto copertura (%)	Densità territoriale (mc/mq)	Zona A	Zona B	Ambito agevolazione fiscale
182	9388,5	1224,4	6696,5	13	0,7	No	No	No
183	2164,0	338,7	2073,1	16	1,0	No	No	No
184	11062,8	1812,5	9407,8	16	0,9	No	No	No
185	1229,8	217,1	1443,3	18	1,2	No	No	No
186	33745,6	5362,9	34214,2	16	1,0	No	No	No
187	179,1	179,1	1307,4	100	7,3	Si	Si	Si
188	4345,6	998,6	13982,8	23	3,2	Si	Si	Si
189	2468,7	355,1	2923,8	14	1,2	No	No	No
190	16603,7	2624,2	17357,9	16	1,0	No	No	No
191	3928,8	956,7	6729,7	24	1,7	Si	Si	Si
192	420,1	420,7	3159,4	100	7,5	Si	Si	Si
193	1144,1	551,3	4840,9	48	4,2	Si	Si	Si
194	189,6	0,0	0,0	0	0,0	No	No	No
195	1981,7	601,7	4337,6	30	2,2	Si	Si	Si
196	3622,7	1299,5	9673,9	36	2,7	Si	Si	Si
197	2919,8	821,1	5493,0	28	1,9	Si	Si	Si
198	983,2	302,3	1756,4	31	1,8	No	Si	Si
199	4022,0	1117,5	7260,8	28	1,8	Si	Si	Si
200	373,6	254,6	2546,8	68	6,8	Si	Si	Si
201	359,5	311,9	1917,1	87	5,3	Si	Si	Si
202	1034,2	163,6	1190,0	16	1,2	No	No	No
203	2196,3	241,9	1287,6	11	0,6	No	No	No
204	1096,4	754,7	4826,0	69	4,4	Si	Si	Si
205	1053,7	792,0	11792,7	75	11,2	No	Si	Si
206	8434,3	2973,2	38199,0	35	4,5	No	Si	Si
207	1020,2	244,5	1868,0	24	1,8	No	Si	Si
208	1318,5	1267,5	9880,4	96	7,5	Si	Si	Si
209	2643,7	1021,1	8698,7	39	3,3	Si	Si	Si
210	1706,6	1065,0	7273,8	62	4,3	Si	Si	Si
211	2351,9	171,1	1144,8	7	0,5	No	No	No
212	655,2	57,0	371,7	9	0,6	No	No	No
213	291,9	276,4	2183,5	95	7,5	Si	Si	Si
214	8937,8	1206,4	6502,7	13	0,7	Si	No	Si
215	1382,8	622,1	3927,0	45	2,8	Si	Si	Si