

Bonus facciate, Italia divisa in due sulle sigle delle aree ammesse

IMMOBILI

Regioni come la Lombardia non utilizzano nelle proprie planimetrie zone A, B e C

Occorre una tabella di corrispondenza tra le definizioni

Enrico Bronzo

Il bonus facciate presenta un punto critico in merito all'ubicazione dell'edificio ammesso al credito d'imposta del 90% delle spese sostenute. Una problematica che accomuna le facciate esterne tanto degli edifici condominiali quanto di quelli con un unico proprietario. I riferimenti generali sono la legge di Bilancio 2020, la circolare 2/E/20 e il decreto ministeriale 1444/68.

Il problema si pone perché in re-

gioni come, per esempio, la Lombardia e la Liguria ci sono Comuni che non usano più, nei propri strumenti urbanistici, le definizioni zona A, B e C come invece, a titolo esemplificativo fanno ancora oggi la Puglia e la Sicilia, ma utilizzano nuovi termini. Come ambito storico, ambiti residenziali - con sigle da R1 a R4 - e ambiti di trasformazione.

Definizioni che possono trarre in inganno anche un cattedratico di urbanistica da noi sentito per il quale - anche se guardando solo una legenda e non la relativa planimetria di un Comune lombardo - «è sicuramente zona omogenea A l'ambito storico ed è quasi sicuramente zona omogenea B l'ambito residenziale consolidato mentre non si vince se gli altri ambiti residenziali R2 e R3 e soprattutto gli ambiti di trasformazione abbiano i requisiti previsti dal Dm 1444/68 (si veda la scheda a fianco ndr) per essere considerati zona omogenea B oppure zona omogenea C».

LE ZONE AMMESSE AL RIMBORSO DEL 90%

Il testo della circolare 2/E&20 - pagina 7

La detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del Dm 1444/68, 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. 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 a 1,5 m³/m²».

Invece, a detta dell'ufficio tecnico del Comune in oggetto, all'interno dell'ambito residenziale, quello consolidato (R1) è invece assimilato all'area C e quindi escluso dal bonus. Dietro al parere del Comune - l'ente competente citato dalle Entrate per il rilascio della certificazione - c'è anche una delibera in cui ogni nuova definizione è stata ricondotta alle zone A, B e C.

Altra cosa è farsi domande sulla praticabilità di un'istanza di un cittadino che, a seguito di una relazione tecnica, riuscisse a provare al Comune che nella planimetria c'è un errore e che il proprio immobile soddisfa i requisiti dell'area B e ha diritto alla certificazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ONLINE

Per approfondimenti e testo circolare <http://s24.ore.it/bonusfacciata>

Su
ilsol24.ore.com