



**CITTÀ di MELZO**  
Città metropolitana di Milano

**SETTORE G.T.**  
**SERVIZIO GOVERNO E GESTIONE DEL TERRITORIO**

Circolare GGT n° 01/2020

## **OGGETTO: BONUS FACCIATE – TESSUTI URBANI EQUIVALENTI ALLE ZONE A - B**

In riferimento all'individuazione delle **zone "A" o "B"** menzionate all'articolo 1, comma 219, della Legge 27 dicembre 2019, n.160 per l'applicazione dell'agevolazione fiscale, generalmente nota come **"bonus facciate"**, si rimanda innanzi tutto alla specifica guida reperibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate alla pagina "bonus facciate", la quale fornisce le indicazioni operative per i contribuenti (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate-cittadini>).


Si richiama in questa sede la **circolare del Ministero per i beni e le attività culturali n° 46961 del 19/02/2020** ove si ricorda che la detrazione spetta nel caso l'edificio oggetto di intervento ricada in zona "A" o "B" ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile n° 1444, o in zone assimilante in base alla normativa regionale.

Nello specifico si citano i seguenti passaggi:

*"Ai fini dell'applicazione del "bonus facciate"... è sufficiente fare riferimento al d.m. 1444 del 1968 negli stessi esatti termini con cui esso è stato - e continua ad essere - applicato da tutte le amministrazioni comunali in oltre cinquanta anni. 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 al 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 edilizi comunali. Pertanto, 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" - **eventualità non riscontrabile in Melzo** - "...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 essere facilmente accertata dai soggetti interessati**".*

Dato atto che la normativa regionale lombarda ha sostituito fin dal 2005 la "zonizzazione" dei precedenti P.R.G. (Piano Regolatori Generale) con i "tessuti" e gli "ambiti" del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) si riportano di seguito le equivalenze di interesse ai fini dell'individuazione delle aree per l'applicazione dell'agevolazione fiscale in discorso, così come individuate nella *Determinazione del Settore GT n° 17 del 09/04/2020*:

<b>DM 1444/68</b>	<b>Definizione P.G.T.</b>	<b>Riferimento norme di attuazione del Piano delle Regole</b>
ZONA "A"	"tessuto storico consolidato"	Art. 26
ZONA "B"	"tessuto aperto ad edifici isolati su lotto a media – bassa densità"	Art. 28
	"tessuto chiuso a media – bassa densità"	Art. 29
	"tessuto aperto a media alta densità"	Art. 30
	"tessuto urbano a impianto unitario"	Art. 31

Attraverso il sito <https://www.comune.melzo.mi.it/it> accedendo alla sezione “Servizi al Cittadino” → “Territorio e Ambiente” → “Cartografia”, attivando il layer “P.G.T. - piano delle regole” e utilizzando il tasto  di consultazione è possibile verificare autonomamente il tessuto di riferimento dell’edificio di interesse.

Si deve infine evidenziare come la sopra citata “certificazione di assimilazione” dei *tessuti urbani* alle “zone” del D.M. 1444/68, richiamata nella circolare del MIBACT e riportata nella guida dell’Agenzia delle Entrate, non trovi indicazione, previsione e disciplina all’art. 1, comma 219 della Legge 27 dicembre 2019, n.160. Parimenti anche la circolare 2/E del 14/02/2020 dell’Agenzia delle Entrate rimanda a non meglio precisate “*certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti*”.

Si ritiene pertanto che l’unica certificazione urbanistica di competenza di questo Servizio a cui si possa fare riferimento - quantomeno per analogia - sia il *Certificato di Destinazione Urbanistica* (CDU) di cui all’art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”, ancorché ideato per altre finalità.

Non è infatti possibile rilasciare nuovi certificati privi dei necessari profili normativi o regolamentari di legittimazione. Si rileva infatti incidentalmente come le circolari amministrative costituiscano atti interni, diretti agli organi ed agli uffici periferici, al fine di disciplinarne l’attività e vincolano, conseguentemente, i comportamenti degli organi operativi sottordinati, ma non i soggetti destinatari estranei all’Amministrazione (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 17 novembre 2015, n. 5231; Cons. Stato, sez. IV, 12 giugno 2012, n. 3457). Le circolari, invero, non possono né contenere disposizioni derogative di norme di legge, né essere considerate alla stregua di norme regolamentari vere e proprie (che, come tali vincolano tutti i soggetti dell’ordinamento), essendo dotate di efficacia esclusivamente interna (arg. ex Cass. Civ., Sez. Un., 2 novembre 2007, n. 23031).

Per tale ragione qualora, nonostante quanto sopra indicato, si volesse comunque richiedere una certificazione urbanistica al Comune, si dovrà inoltrare istanza di rilascio di CDU **tramite il portale SUE** (accessibile dal sito comunale o dalla pagina [www.impresainungiorno.gov.it/](http://www.impresainungiorno.gov.it/)), **specificandone la finalità ai fini del “bonus facciate” con specifico allegato a tal fine allegato**, per poter inserire rispetto al suo normale contenuto dettagli e specifiche ulteriori (es. equivalenza tessuto-zona).

La mancata specifica di richiesta ai fini del “bonus facciate” comporterà il rilascio di un CDU ai sensi dell’art. 30 del DPR 380/01, ovvero privo degli elementi di interesse.

Il responsabile del Servizio GGT  
Arch. Paolo Luzzana