



**COMUNE DI ATRI**  
PROVINCIA DI TERAMO

Area Servizi alla Città ed al Territorio  
UFFICIO URBANISTICA – EDILIZIA



**CIRCOLARE**

Oggetto: Detrazione per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti. Chiarimenti sulle zone territoriali omogenee.

Il presente documento viene redatto al fine di chiarire l'ambito oggettivo di applicabilità del cosiddetto "Bonus facciate" nella parte in cui dispone che condizione necessaria per accedere alla detrazione di imposta è che l'edificio oggetto dei lavori all'interno delle zone territoriali omogenee A o B o a queste assimilabili. Pertanto si rende necessario individuare la corrispondenza tra le zone A e B, indicate nel Decreto Ministeriale n.1444/1968, e le zone territoriali omogenee del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Atri.

Con la approvazione della "Legge di Bilancio" Legge 27 dicembre 2019, n. 160, è stata introdotta la possibilità di ottenere una detrazione dall'imposta lorda (Irpef o Ires) denominato comunemente "Bonus facciate", per le spese sostenute per gli interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli immobili esistenti, a condizione che gli stessi si trovino nelle zone A e B (indicate nel decreto ministeriale n.1444/1968) o in zone a queste assimilabili. Quindi la condizione che l'immobile ricada in zona urbanistica A o B o in zone assimilabili assume un aspetto oggettivo fondamentale per l'applicabilità delle detrazioni, come tra l'altro chiarito dalla Circolare Agenzia Entrate n.02 del 14.02.2020. A tal proposito si ricorda che l'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, classifica «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 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.».*

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Atri, approvato con delibera di Consiglio Comunale N. 28 del 08.08.2015, pubblicato con avviso sul B.U.R.A. Ordinario n. 30 del 19/08/2015, non

---

individua specificatamente le zone A e B e pertanto appare necessario chiarire da parte di questo Ufficio quali sono le zone che possono essere classificate in tali fattispecie.

Innanzitutto si ritiene opportuno stabilire gli ambiti e le zone territoriali nei quali la detrazione non trova applicazione che per esclusione risultano essere tutte le altre zone indicate all'art. 2 del Decreto in parola, cioè sono da escludersi gli interventi eseguiti nelle zone C), D), E) ed F) o ad esse assimilabili. Pertanto si ritiene che sono da escludersi gli interventi riferiti ad edifici ricadenti in zone agricole, in zone industriali e produttive e in zone destinate ad impianti di interesse generale o ad esse assimilabili.

A questo punto si ritiene necessario individuare la corrispondenza che esiste tra le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68 e le zone individuate dal vigente PRG. Dalla lettura congiunta del Decreto e delle Norme Tecniche Attuative del PRG vigente, appaiono di facile individuazione le porzioni di territorio da equiparare alle zone A, esse sono infatti individuabili nelle zone appartenenti al "Centro storico", di cui all'art. 5.

Più complessa appare invece l'individuazione delle zone B e di quelle ad esse assimilabili per le quali, condizione fondamentale è il raggiungimento dei limiti di superficie e densità indicati nella lettera B) del Decreto ministeriale su citato.

Innanzitutto si osserva che non rientrano tra le zone B) tutte le Zone territoriali Omogenee di cui al Titolo 3 "Disciplina dell'ambito rurale" del vigente PRG che son individuate agli art. 12, 13, 14 e 15, in quanto rientrano di fatto tra le zone E "rurali". Le zone art. 16 "Agglomerati extraurbani residenziali" e art. 17 "Nuclei rurali consolidati" sono da escludersi in quanto presentano indici di superficie e volume inferiori a quelli stabiliti per le zone B. Le restanti zone di cui all'art. 18 "Ambiti extraurbani consolidati" sono escluse in quanto sono riferibili a zone agricole di cui alla lettera E o a zone produttive di cui alla lettera D; le zone di cui all'art. 19 "Ambiti extraurbani sottoposti a schede progetto" sono escluse in quanto riferibili a zone di cui alla lettera C.

Per quanto riguarda le zone territoriali Omogenee di cui al Titolo 4 "Sistema dei Servizi" del vigente PRG, si ritiene che le stesse sono da escludersi in quanto equiparabili alle zone F.

Resta da verificare l'equiparazione alle zone B delle zone indicate al Titolo 2 "Disciplina dell'ambito urbano" di cui agli art. 6, art. 7, art. 8, art. 9 e art. 10. Le zone art. 6 "Nuclei identitari", art. 7 "Ambiti misti consolidati" e art. 8 "Aree produttive in ambito urbano" sono da equiparare sicuramente alle zone B in quanto presentano indici di superfici e di volume superiori a quelli indicati alla lettera B del Decreto 1444. La zona art. 9 "Ambiti urbani sottoposti a schede

---

progetto” sono equiparabili alle zone C e sono pertanto escluse dal bonus di cui trattasi. Le zone individuate all’art. 10 “Verde privato” sono in linea generale da escludersi in quanto presentano indici di edificazione inferiori a quelli di cui alla lettera B.

Per gli obiettivi di cui alla presente relazione, si ritiene di potere riassumere quanto su detto nella seguente tabella di equiparazione tra le zone territoriali urbanistiche A e B del DM 1444/68 e quelle del P.R.G. vigente:

ZONA	ZONA DI PRG
<b>A</b>	<b>Centro storico</b> - art. 5
<b>B</b>	<b>Nuclei identitari</b> - art. 6 <b>Ambiti misti consolidati</b> - art. 7 <b>Aree produttive in ambito urbano</b> - art. 8

L'ISTRUTTORE TECNICO DIRETTIVO  
Arch. Germinario Giovanni Luca

IL RESPONSABILE DELL'AREA II  
Arch. Luciana Cerè