



Città di Vignola

Direzione Area Tecnica  
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA, SUAP, INTERVENTI  
ECONOMICI E MARKETING TERRITORIALE  
Tel. 059 – 777512  
e-mail: sportelloedilizia@comune.vignola.mo.it

**Comune appartenente all'Unione Terre di Castelli**

## Bonus Facciate 2020

La legge di bilancio 2020 all'Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019, prevede 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. Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (...)"

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la [Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020](#) "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 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)" e la Guida al Bonus Facciate, in cui si chiarisce che "Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A e B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali."

Resta però il fatto che, a prescindere dalla definizione assegnata, le categorie edilizie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, siccome delineate dal D.M. n. 1444 del 1968, non possano essere modificate dal legislatore regionale e neppure dagli strumenti urbanistici dei singoli Comuni.

Occorre pertanto uno sforzo interpretativo e chiarificatore allo scopo di stabilire quali siano le zone dello strumento urbanistico comunale, segnatamente il PRG nel Comune di Vignola, che fanno parte delle zone B.

In questo senso debbono intendersi ricomprese nelle "Zone B" tutte quelle facenti parte del cosiddetto "Territorio consolidato", e, alla luce della definizione dettata dal D.M. n. 1444/1968, non solo quelle a destinazione residenziale.

**Sono pertanto da considerarsi quali "Zone B": Tabella di Equiparazione**

zona urbanistica	Rif.articolo normativo
Zone omogenee A	Art.59
Zone omogenee B.1 residenziali di vecchio impianto	Art.61
Zone omogenee B.2 residenziali ad assetto urbanistico consolidato	Art.62
Zone omogenee B.3 residenziali di interesse storico-architettonico e/o di valore ambientale	Art.63
Zone Omogenee D.1 artigianali e industriali prevalentemente edificate	Art.66

Comune di Vignola  
Via Bellucci, 1 – 41058 Vignola  
c.f. e p.i. 00179790365  
tel. 059/777550 fax 059/764129  
Pec: [comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it](mailto:comune.vignola@cert.unione.terredicastelli.mo.it)



Sportello1  
Via Marconi, 1 – Vignola  
tel. 059/777550  
e-mail: [sportello1@comune.vignola.mo.it](mailto:sportello1@comune.vignola.mo.it)

Zone Omogenee D.3 per attrezzature distributive prevalentemente edificate	Art.68
Zone Omogenee D.5 per attrezzature turistico-alberghiere prevalentemente edificate	Art.71
Zone Omogenee D.7 per attività terziarie e direzionali prevalentemente edificate	Art.72

In particolare per individuare se l'immobile ricade o meno nelle zone A o B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) l'utente dovrà identificare la zona, relativa all'immobile in oggetto, contenuta nel PRG e confrontarla con la Tabella di equiparazione con le zone territoriali omogenee di cui al DM 1444/68", qui riportata.

Comunque, lo strumento urbanistico del comune di Vignola (PRG) e' facilmente consultabile autonomamente da parte di tutti coloro che intendono presentare richiesta del "Bonus facciata" o da loro delegati, pertanto per l'individuazione della zona A o B non è necessaria la presentazione di alcuna modulistica o domanda agli uffici comunali.

E' possibile consultare la cartografia su planimetrie in scala.1:10.000 dell'intero territorio comunale, con relativa legenda, ovvero nelle tavole di dettaglio alla scala 1.5000, in formato PDF

### **Bonus facciate 2020: la certificazione urbanistica**

Rispondendo all'Agenzia delle Entrate, che nella [circolare attuativa 14 febbraio 2020, n. 2/E](#) aveva previsto la richiesta della **certificazione urbanistica** per l'assimilazione alle zone A e B della zone in cui sorge l'edificio, il MiBACT aveva puntualizzato che questa va richiesta soltanto in quei casi *"in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del Dm 1444/68 nel proprio territorio. 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 facilmente essere accertata dai soggetti interessati"*.

Inoltre il MiBACT, con lettera del 19/02/2020, fornisce ulteriori chiarimenti in merito all'applicazione del "bonus facciate", in particolare:

*"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 dal 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 informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Peraltro, 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. 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 facilmente essere accertata dai soggetti interessati."*

### **Pareri e autorizzazioni da richiedere :**

È necessario **prima di iniziare i lavori** verificare la necessità di presentare: una pratica presso la Soprintendenza se il fabbricato oggetto d'intervento è assoggettato a vincolo monumentale, una pratica per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica se il fabbricato oggetto d'intervento si

trova in zona paesaggistica vincolata, una pratica di comunicazione di esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria al comune di competenza.

La detrazione è disconosciuta in caso di violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali in dichiarazione, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunicate, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

### **Bonus facciate: la detrazione al 90% per tutti i lavori di riqualificazione riconducibili al decoro urbano. Le zone del Comune di Vignola dove si può chiedere l'agevolazione fiscale.**

Dai balconi alle grondaie, dal cappotto termico agli impianti, dalla pulizia alla tinteggiatura, e ancora il consolidamento e il rinnovo di tutto ciò che è possibile riqualificare sull'esterno della propria abitazione.

### **Quali sono i lavori che si possono eseguire?**

I lavori che si possono fare sono tutti gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali: il consolidamento; il ripristino; il miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento; il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, che costituiscono esclusivamente la struttura opaca verticale; nonché la sola pulitura e tinteggiatura della superficie il consolidamento; il ripristino, compresa la sola pulitura e tinteggiatura della superficie; il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, ornamenti e dei fregi; i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

### **Bonus facciate**

L'Agenzia delle Entrate ha pubblicato la [Circolare n. 2 del 14 febbraio 2020](#) "*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 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di bilancio 2020)*" e la Guida al Bonus Facciate, in cui si chiarisce che "*Per avere diritto al bonus è necessario che gli edifici siano ubicati nelle zone A e B (indicate nel decreto del ministro dei Lavori pubblici n. 1444 del 1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.*"

**La zona A** (vedi esempio che segue) include 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.

**La zona B**, (vedi esempio che segue) invece, include 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.

### Occorre presentare una pratica edilizia?

Nella generalità dei casi non occorre presentare nessuna pratica edilizia (nemmeno una comunicazione) come previsto dall'art.7, comma 1 della L.R.15/2013, tuttavia è sempre necessario verificare le eventuali condizioni e regole fissate dalle Norme di PRG o di Regolamento Edilizio. Ad esempio all'interno della zona A (centro storico di Vignola) per quanto attiene i materiali e colori che è possibile impiegare, l'eventuale necessità del parere della CQAP (Commissione Qualità architettonica e paesaggio:rif.art.6 L.R.15/2013), oppure la preventiva autorizzazione paesaggistica in quanto l'intera zona A e anche buona parte della zona B è sottoposta alla tutela paesaggistica ex L.1497/1939, ora art.136 D.Lvo 42/2004.(si consulti il PRG).

#### Art. 7

(già sostituiti commi 6 e 7 da art. 52 L.R. 20 dicembre 2013, n. 28, poi aggiunto comma 2 bis. da art. 33 L.R. 16 luglio 2015, n. 9, poi aggiunti lett. a bis) comma 1, lett. c bis), c ter), c quater), c quinquies), c sexies), c septies) e c octies) comma 4, comma 5 bis, modificati comma 2, comma 5

*Attività edilizia libera e interventi soggetti a comunicazione*

- L. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, sono attuati liberamente, senza titolo abilitativo edilizio:
- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;

## GLOSSARIO - EDILIZIA LIBERA

(ai sensi dell' art. 1, comma 2 del decreto legislativo 25 novembre 2016, n.222)

### ELENCO NON ESAUSTIVO DELLE PRINCIPALI OPERE

REGIME GIURIDICO	CATEGORIA DI INTERVENTO	PRINCIPALI OPERE		N.
		OPERA	ELEMENTO	
<b>Edilizia Libera</b> (d.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 1, lett. a); art.3, comma 1, lett. a)	<b>Manutenzione ordinaria</b> Interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (d.lgs. n. 222/2016, Tab. A, Sezione II -Edilizia- attività 1)	Riparazione, sostituzione, rinnovamento (comprese le opere correlate quali guaine, sottofondi, etc.)	<b>Pavimentazione esterna e interna</b>	1
		Rifacimento, riparazione, tinteggiatura (comprese le opere correlate)	<b>Intonaco interno e esterno</b>	2
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	<b>Elemento decorativo delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene)</b>	3
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	<b>Opera di lattoneria (es. grondaie, tubi, pluviali) e impianto di scarico</b>	4
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	<b>Rivestimento interno e esterno</b>	5
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento	<b>Serramento e infisso interno e esterno</b>	6
		Installazione comprese le opere correlate, riparazione, sostituzione, rinnovamento	<b>Inferrata/Altri sistemi anti intrusione</b>	7
		Riparazione, sostituzione, rinnovamento, inserimento eventuali elementi accessori, rifiniture necessarie (comprese le opere correlate)	<b>Elemento di rifinitura delle scale</b>	8

## La tutela del paesaggio.

Buona parte del territorio comunale è interessato dal vincolo paesaggistico ambientale

### VINCOLI E TUTELE



zone di tutela assoluta dei corsi d'acqua, art. 40

zone di tutela dei corsi d'acqua, art. 40



perimetro bellezze naturali - vincolo ex lege 1497/39

### Interventi esclusi da autorizzazione paesaggistica, dal dpr 31/2017

Il DPR 31/2017 contenente il regolamento di semplificazione dell'autorizzazione paesaggistica prevede una serie di **interventi liberi**, ovvero interventi ed opere escluse da autorizzazione paesaggistica, come ad esempio:

- **interventi sui prospetti** o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali **piani del colore vigenti nel Comune** e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti

### Al contrario sono interventi sottoposti ad autorizzazione paesaggistica semplificata.

Il DPR 31/2017 individua **una serie di interventi di lieve entità** (Allegato B del dpr 31/2017) per i quali è prevista una procedura di **autorizzazione paesaggistica semplificata**; tra questi citiamo:

- modifiche delle facciate mediante **realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne** o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti
- interventi sulle **finiture esterne**, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti

Un possibile esempio :



Stato di fatto

Stato progetto

In questo caso, poiché l'intervento prevede un recupero cromatico del fronte, che determina una modifica delle cromie, è necessaria l'autorizzazione paesaggistica in forma semplificata.

### Occorre presentare anche una pratica edilizia?

Nel caso illustrato la risposta è affermativa. L'intervento necessita anche della presentazione di una CILA (art.7, comma 4 lett.a) della L.R.15/2013) e qualora l'immobile sia di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale come individuato dagli strumenti urbanistici comunali, sarà

necessario acquisire il parere preliminare da parte della CQAP a norma dell'art.6, comma 2 lett.a) della L.R.15/2013.

### **Le opere agevolate:**

A titolo esemplificativo il glossario delle opere agevolate, con l'indicazione di quelle che potrebbero anche beneficiare di altri bonus casa è il seguente:

#### **• Balconi:**

Accedono al bonus facciate per interventi di pulitura e tinteggiatura della superficie, consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi posti sulla facciata esterna. Bonus ammesso anche se i lavori sui balconi rientrano nel recupero o restauro della facciata esterna.

In assenza dei requisiti per il bonus facciate (es. per edifici in zona C o per balconi su facciata interna non visibile dalla strada), c'è la detrazione standard del 50 per cento. Attenzione: in questo caso la manutenzione ordinaria (come la pulizia e tinteggiatura) è agevolata solo sulle parti comuni condominiali.

#### **• Cancelli e portoni:**

Non usufruiscono del bonus facciate.

Possono generalmente beneficiare della detrazione standard del 50 per cento.

Se l'intervento è finalizzato a migliorare la sicurezza, risulta agevolato a prescindere dall'inquadramento edilizio (es. cambio della serratura, installazione di grate e così via).

#### **• Cornicioni:**

Ammesso il bonus facciate per i lavori riconducibili al decoro urbano (pulizia, tinteggiatura, consolidamento, ripristino o rinnovo), se si trovano su facciate esterne. Agevolati anche i lavori compresi in interventi complessivi sulla facciata esterna.

Se non ci sono i requisiti per il bonus facciate, c'è la detrazione standard del 50 per cento.

#### **• Facciata:**

Sono agevolati con il bonus facciata gli interventi di pulitura, tinteggiatura, consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna. Il tutto, però, a due condizioni:

1. deve trattarsi dell'involucro esterno visibile dell'edificio (intero perimetro esterno), escluse le facciate interne non visibili dalla strada o da suolo pubblico;
2. se l'intervento influisce dal punto di vista termico, o comunque interessa oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, per avere il bonus facciata bisogna rispettare i requisiti minimi indicati nel D.M. 26 giugno 2015 e i valori limite di isolamento termico (trasmissione) di cui al D.M. 26 gennaio 2010.

**In alternativa al bonus facciate** (es. facciate confinanti con cortili o cavedi), se l'intervento raggiunge i requisiti di isolamento termico, si può avere l'ecobonus del 65%, elevato al 70% per interventi su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio (per queste ultime due detrazioni, già prorogate sino alla fine del 2021 per gli interventi su parti comuni, è possibile la cessione del credito).

#### **• Finestre:**

**Non sono agevolate dal bonus facciate**, così come vetrate, infissi e grate. In caso di riparazione o sostituzione senza modifiche di materiali, forma e/o colori: detrazione del 50% solo su parti comuni condominiali. In caso di sostituzione con modifica di materiale, forma e/o colore: detrazione del 50%; in alternativa, è possibile l'ecobonus (che è anche detrazione Ires, e non solo Irpef) se si raggiungono i requisiti di isolamento di cui al D.M. 26 gennaio 2010. Anche in quest'ipotesi, per l'ecobonus è possibile la cessione del credito e, per interventi su parti comuni, l'agevolazione è già prorogata fino alla fine del 2021.

- **Grondaie:**

Amnesso il bonus facciate per riparazione o sostituzione, se le grondaie si trovano su facciate esterne. Agevolati anche i lavori compresi in interventi complessivi sulla facciata esterna.

[Se non ci sono i requisiti per il bonus facciate](#), c'è la detrazione standard del 50 per cento.

- **Impianti:**

La detrazione riguarda solo la sistemazione delle parti impiantistiche che si trovano sulla parte opaca della facciata (es. cavi dei condizionatori o dell'antenna).

Su altre parti impiantistiche, invece, spetta la detrazione standard del 50 per cento.

- **Lastrico solare:**

Le coperture orizzontali, come lastrici e terrazze, **non sono parte della facciata esterna**. Per gli interventi su queste componenti edilizie spettano quindi le altre detrazioni (50% edilizio standard, o ecobonus al 65% se si raggiungono i requisiti di rendimento energetico).

- **Muro di cinta:**

Gli interventi sul muro di cinta o su eventuali recinzioni dell'edificio non possono avere il bonus facciate, perché la recinzione non costituisce parte dell'involucro del fabbricato.

- **Ornamenti e fregi:**

Ai fini del bonus facciate, sono parificati ai balconi. Quindi, hanno il 90% gli interventi - compresa la semplice pulitura o tinteggiatura - dei fregi e degli ornamenti sulle facciate esterne.

[In alternativa, spetta](#) la detrazione del 50% sui lavori edilizi standard.

- **Parapetti e pluviali:**

Amnesso il bonus facciate per riparazione o sostituzione di parapetti e pluviali, se si trovano su facciate esterne.

Agevolati anche i lavori compresi in interventi complessivi sulla facciata esterna. Se non ci sono i requisiti per il bonus facciate, c'è la detrazione standard del 50 per cento.

- **Ponteggio:**

Le spese per il noleggio del ponteggio per le facciate esterne, anche se pagate a un'impresa diversa da quella che esegue i lavori, sono comprese nella detrazione del 90 per cento.

- **Progettazione:**

Rientrano nel bonus facciate anche le spese di progettazione e le altre spese professionali (es. perizie, sopralluoghi, redazione Ape, asseverazione).

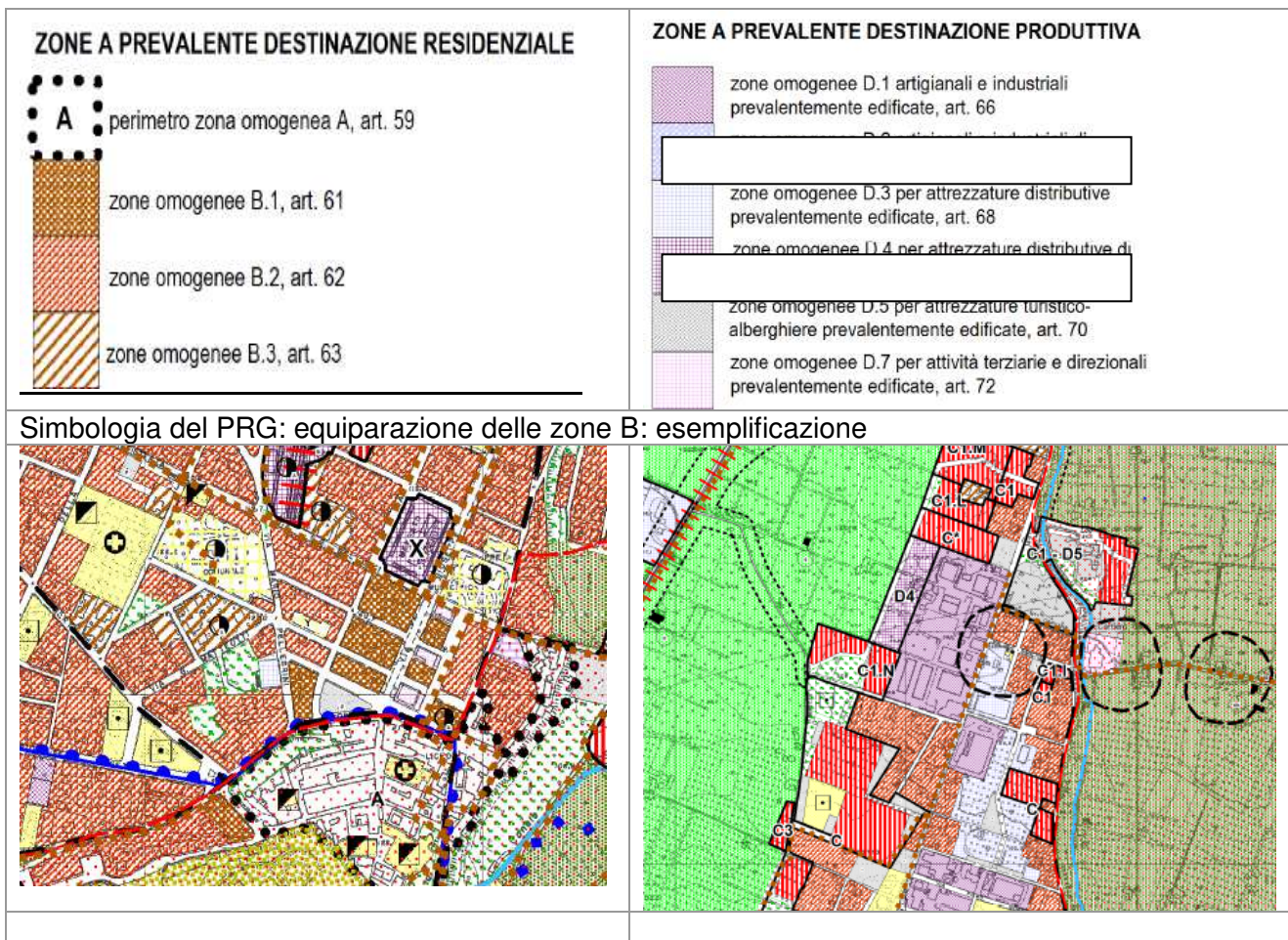
- **Tende e schermature solari:**

Tende e schermature solari non beneficiano del bonus facciate, ma di una particolare tipologia di ecobonus al 50%, che agevola però l'installazione (non la semplice manutenzione) dei sistemi di schermatura indicati all'allegato M del D.Lgs. n. 311/2006 "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia

- **Tetto:**

Le coperture non sono parte della facciata esterna. Come accade per i lastrici solari, per gli interventi su queste componenti edilizie spettano quindi le altre detrazioni (50% edilizio standard, o ecobonus al 65% se si raggiungono i requisiti di rendimento energetico).

## Consultazione del PRG



Per completezza di informazioni sull'argomento "Bonus Facciate" è possibile consultare i link sottostanti:

- <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2019/12/30/19G00165/sg>
- <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/quest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate-cittadini>
- [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida\\_Bonus\\_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/233439/Guida_Bonus_Facciate.pdf/129df34a-b8b7-5499-a8fb-55d2a32a0b12)
- <https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.del.presidente.della.repubblica:2017-02-13;31!vig=>
- <https://territorio.regione.emilia-romagna.it/codice-territorio/edilizia/glossario>