

Comune di

MUSILE DI PIAVE

Città metropolitana di Venezia

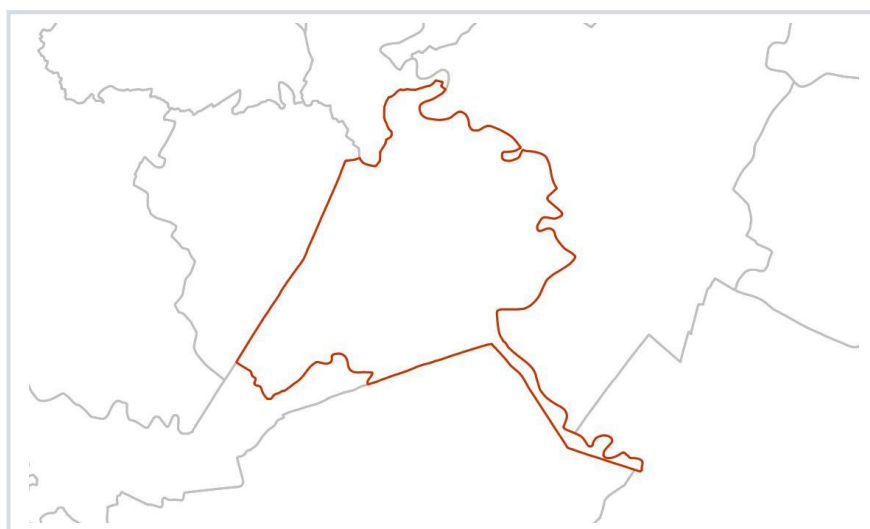
Regione del Veneto



VERIFICA EQUIVALENZA Z.T.O.

EQUIVALENZA DELLE ZTO ALLA CLASSIFICAZIONE D.M. 1444/68

FEBBRAIO 2022



R01

RELAZIONE TECNICA

Sindaco

SILVIA SUSANNA

Resp. Serv. Tecnici

AGOSTINO FURLANETTO

Progettisti

STEFANO MARIA DOARDO

Gruppo di lavoro

ANDREA ZORZ

ALESSANDRA SIMONINI

Terre s.r.l.

Venezia | Torre Eva | 30174, Via Bruno Maderna, 7

+39 041 2682230 terre@terre-srl.com PEC: terre.srl@pec.it www.terre-srl.com

1.	PREMESSA	5
2.	METODOLOGIA DI ANALISI	6
3.	INDIVIDUAZIONE DELLE EQUIPOLLENZE	7
4.	PROCEDURE	9

1. PREMESSA

La Legge di Bilancio n. 160 del 27 dicembre 2019 ha introdotto una detrazione dall'imposta lorda, pari al 90%¹, per spese documentate e sostenute in relazione a interventi sulle facciate degli edifici (cosiddetto *Bonus Facciate*). Per beneficiare dell'agevolazione, però, è indispensabile che gli interventi siano effettuati su immobili ubicati all'interno delle zone A e B ai sensi del D.M. n. 1444/1968² o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle già menzionate Z.T.O. A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà essere attestata dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti³.

Il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, all'articolo 2 definisce la suddivisione e le caratteristiche delle Zone Territoriali Omogenee:

Sono considerate zone territoriali omogenee, ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765:

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% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);

D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;

E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui - fermo restando il carattere agricolo delle stesse - il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);

F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

¹ Percentuale ridotta al 60% per interventi a partire dal 2022.

² Legge di Bilancio n. 160 del 27 dicembre 2019, art. 1, comma 219.

³ Circolare n. 2/E del 14/02/2020 – Agenzia delle Entrate.

2. METODOLOGIA DI ANALISI

Secondo quanto riportato al capitolo n. 1 della presente relazione, è stata eseguita per il Comune di Noventa di Piave l'analisi di rispondenza ai due parametri che il D.M. 1444/68 individua (12,5% - un ottavo - della superficie fondiaria della zona e densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq) per verificare la possibilità di assimilare le Z.T.O. C1 e C2 del vigente P.I. alle Z.T.O. di tipo B.

Dall'approfondimento di cui sopra ne deriva quindi che una parte delle Z.T.O. C1 e C2 sono equivalenti, per densità di superficie fondiaria e indice volumetrico, a Z.T.O. di tipo B mentre altre, non essendo verificati i parametri in oggetto, non possono essere classificate come tali.

Si rimanda alle tavole T1 e T2 di *Equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione D.M. 1444/68* per l'individuazione cartografica delle Z.T.O. equivalenti a Z.T.O. di tipo B.

3. INDIVIDUAZIONE DELLE EQUIPOLLENZE

Per la verifica dell'equivalenza tra le Z.T.O. del vigente strumento urbanistico rispetto alla classificazione basata sul D.M. n. 1444/68 e ss.mm.ii. si è operato nel seguente modo:

1. Aggiornamento della cartografia di base (CTRN) rispetto ai fabbricati presenti, dei quali si sono ricavate superfici, altezze e volumi utili al calcolo della densità territoriale per la verifica di equipollenza delle zone;
2. Calcolo della densità territoriale e dell'indice volumetrico per la verifica dell'equivalenza di cui ai parametri dettati dal D.M. 1444/68;
3. Restituzione grafica delle Z.T.O. C1 e C2 equivalenti per densità di volume e superficie a Z.T.O. di tipo B.



Figura 1 – Tavola di equivalenza delle ZTO C alle ZTO B – Inquadramento generale



Figura 2 – Tavola di equivalenza delle ZTO C alle ZTO B – Centro Musile di Piave

4. PROCEDURE

- **Documentazione:** la presente verifica di equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione del D.M. n. 1444/68, eseguita secondo le modalità presentate nei capitoli precedenti, si compone di:
 - R01 – Relazione Tecnica;
 - T01 – Equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione D.M. 1444 – Nord;
 - T02 – Equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione D.M. 1444 – Sud.

- **Modalità di certificazione di zona:** la documentazione di cui al punto precedente verrà approvata con Delibera di Giunta Comunale. Le richieste che verranno presentate al Comune di Noventa di Piave per certificare la localizzazione di un'immobile all'interno di una specifica Z.T.O. verranno verificate sulla base degli elaborati R01 e T01 che compongono la presente *Verifica di equivalenza delle Z.T.O. alla classificazione del D.M. 1444/68*.