

Monza 28 maggio 2021

Oggetto: assimilazione tra zone PGT e zone A e B del DM 1444/1968  
(riferimento normativa bonus facciate)

aldo redaelli architetto

## ASSIMILAZIONE TRA ZONE PGT E ZONE A E B DEL DM 1444/1968 (RIFERIMENTO NORMATIVA BONUS FACCIATE)

### **Edifici A e B**

Il Piano delle Regole (PdR) del PGT vigente di Casatenovo ripropone lo zonig del DM 1444/1968 per cui è semplice individuare le zone A e le zone B di cui al bonus facciate tenendo presente quanto affermato anche dalla circolare 14 febbraio 2020, n.2/E che al punto 2 recita:

2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi

Sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della “facciata esterna”, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Il PdR divide infatti queste zone A e B per destinazioni e caratteristiche tipo-morfologiche, per cui è altrettanto facile comprendere nelle A e B di cui al bonus facciate, anche le zone di PGT/DM relative agli insediamenti a destinazione diversa da quella della residenza come nel caso degli insediamenti in zona BD a destinazione produttiva o in zona BSU a destinazione prevalente per servizi in quanto le unità immobiliari ivi comprese risultano beni strumentali.

Dovendoci quindi occupare degli insediamenti A e B di PGT e cioè degli insediamenti A1, A2 e A3 e degli insediamenti B, BV, BD e B/SU, la verifica che rimane da condurre, riguarda le caratteristiche tipo-morfologiche previste per questi insediamenti dal DM 1444/1968.

Mentre per le zone A queste verifiche sono scontate in quanto per il DM 1444/1968 vale sia il rapporto di copertura che l'indice di densità verificati da ogni edificio presente in zona A, per le zone B così come definite dal DM 1444/1968, la verifica non risulta invece così immediata in quanto devono essere edifici che pur compresi in zona B, devono verificare un rapporto di copertura non inferiore al 12,50% ed un indice di edificabilità superiore a 1,50 mc/mq.

Mentre per il rapporto di copertura la verifica PGT/DM 1444/1968 risulta semplice anche per le zone B in quanto il rapporto del 12,50% previsto dal DM 1444/1968, è inferiore a quello previsto dalle NTA del PdR che fissano

- per le zone B, una superficie drenante pari o maggiore del 30% e quindi di conseguenza un rapporto di copertura massimo del 70%;
- per le zone B/SU un rapporto di copertura pari all'esistente aumentabile del 40%;
- per le zone BD un rapporto di copertura massimo del 60%;

non risulta invece immediata la verifica dell'indice di densità in quanto:

- per le zone B mentre è ovviamente immediata e positiva la verifica se l'indice esistente è pari o superiore all'indice di 1,50 mc/mq del DM,

negli altri casi l'indice da verificare non è l'indice massimo di 1,00 mc/mq o esistente se superiore, previsto dal PGT per la zona B ma l'indice di PGT che risulta sommando all'indice di zona le integrazioni volumetriche previste dall'art. 47-NTA-PdR e le integrazioni previste dalla DGR XI/3508 (+20% dell'indice di edificabilità previsti dal PGT) essendo queste ultime integrazioni cumulabili all'indice di PGT (indice di zona + integrazioni) alle condizioni di cui all'Allegato A alla stessa DGR;

- per le zone B/SU l'indice da verificare è pari all'esistente se superiore o pari a 0,50 mq/mq (=1,50 mc/mq) negli altri casi, ulteriormente elevabile con le integrazioni di cui all'art.47-NTA-PdR una volta esaurito l'indice di zona;
- per le zone B/D è sempre pari all'esistente se superiore o pari a 0,80 o 1,00 mq/mq (2,40 o 3,00 mc/mq) negli altri casi, elevabile con le integrazioni di cui all'art.47-NTA-PdR una volta esaurito l'indice di zona;
- per le zone BC occorrerà verificare l'indice fondiario di ogni lotto quale risulta in attuazione del PA vigente;
- per le zone BV occorrerà verificare se l'indice esistente supera l'indice di 1,50 mc/mq del DM con o senza le integrazioni di cui all'art.47-NTA-PdR.

### ***Esempi***

#### **Edifici B**

Si propone a titolo esemplificativo il caso di un insediamento di 1000 mc che verifica un indice di densità di 1,00 mc/mq in riferimento a 1000 mq di superficie fondiaria. La volumetria di 1000 mc quale risulta applicando alla superficie fondiaria l'indice di zona di 1,00 mc/mq, può essere aumentata di 300 mc quale integrazione massima consentita dall'art.47c.1c.2 delle NTA-PdR e quindi del 20% di (1000 +300=) 1300 mc e quindi di 260 mc in attuazione delle azioni incentivanti di cui all'allegato A della DGR XI/3508 per un volume finale di (1000 mc di volume esistente +300 mc di integrazione di cui all'art.47-NTA-PdR + 20% di 1300 mc i cui alla DGR XI/3508=) di 1560 mc che verifica un indice di 1,56 mc/mq superiore all'indice di 1,50 mc/mq di cui al DM 1444/1968.

#### **Edifici BC**

Analoghe considerazioni si possono svolgere per le zone BC non già a priori ma in riferimento all'indice di densità fondiaria verificata dai vari PA per i singoli lotti di intervento. Tale indice potrà essere infatti integrato in attuazione dell'art.47-NTA-PdR (+150 mc) ed in attuazione dell'Allegato A della DGR XI/3508 (+20% del volume di PGT), fermo restando che anche per gli edifici in zona BC occorrerà verificare che il rapporto di copertura risulti superiore al 12,50 % del DM 1444/1968.

## **Edifici BV**

Analogamente gli edifici presenti nelle zone BV potranno usufruire delle agevolazioni di cui al bonus volumetrico almeno per quanto riguarda la corrispondenza PGT-DM 1444/1968, se ed in quanto la verifica dell'indice di edificabilità parte non già dall'indice di zona di 0,50 mc/mq ma da un indice esistente ammesso dall'art.34 c.3-NTA-PdR, pari ad almeno 1.00 mc/mq al quale poter sommare poi le integrazioni di PGT e delle leggi vigenti in materia come nel caso degli edifici in zona B (+300 mc e +20% del volume di PGT). Per l'indice di copertura, la verifica di questa precondizione urbanistica di cui al bonus volumetrico, sembra già in partenza positiva essendo previsto dalla norma di zona un rapporto di copertura pari a quello esistente se ed in quanto superiore al 12,50%, maggiorato del 10% per i lotti già edificati.

## **Edifici B/SU**

Per le zone BSU di cui all'art.37-NTA-PdR, la verifica è soddisfatta in quanto l'indice previsto è sempre pari all'esistente se superiore e/o pari a 0,50 mq/mq (=1,50 mc/mq) elevabile con le integrazioni di cui all'art.47-NTA-PdR una volta esaurito l'indice di zona.

## **Edifici BD**

Per le zone BD di cui all'art.38-NTA-PdR, la verifica è soddisfatta in quanto l'indice previsto è sempre pari all'esistente se superiore e/o pari a 0,80 o 1,00 mq/mq (2,40 o 3,00 mc/mq) elevabile con le integrazioni di cui all'art.47-NTA-PdR una volta esaurito l'indice di zona.

## **Edifici F in zona A e B**

Un problema specifico relativamente all'assimilazione tra zone di PGT e zone A e B del DM 1444/1968 al fine di poter usufruire delle agevolazioni di cui al bonus facciate, è quello posto dagli edifici azionati come F ma presenti in zona B, quale zona prevalente del contesto in cui si collocano. L'art.4 del DM per le zone A e B chiede che la verifica dello standard relativo agli insediamenti in esse compresi, venga fatta zona per zona, attribuendo implicitamente a tali immobili (B)-standard (F) le medesime caratteristiche tipo-morfologiche degli immobili B sia per densità insediativa che per rapporto di copertura. Questa equiparazione vale soprattutto nel caso in cui tali edifici pur classificati in zona F per la loro destinazione di interesse pubblico, sono di proprietà e gestione privata e non già di proprietà e gestione pubblica. Questa lettura è confermata dall'art. 39-NTA-PdR del PGT vigente-insediamenti (F) specialistici per servizi pubblici comunali e intercomunali, che al comma 1 recita: Per gli insediamenti F compresi nei perimetri dei centri storici e nuclei di antica formazione (A e A1) valgono le prescrizioni di cui agli artt. 31 e 32-NTA-PdR. Questi articoli equiparano di fatto gli edifici F compresi in zona A, agli edifici della stessa zona A.

Analogamente anche gli edifici F presenti nella zona B del loro contesto, equivalgono per le considerazioni svolte in precedenza, agli edifici della stessa zona B.

Una volta assunta questa equiparazione, l'art.39 c.4-NTA-PdR vigente verifica le due precondizioni tecnico-urbanistiche di densità e di superficie coperta che consentono a questi edifici F-A e F-B, di usufruire delle agevolazioni del bonus facciate almeno per quanto riguarda questa prima verifica tecnico-urbanistica.

### **Conclusione**

Tutto ciò premesso si può concludere che al fine di poter usufruire delle agevolazioni di cui al bonus facciate, le precondizioni tecnico-urbanistiche di corrispondenza PGT-DM 1444/1968, sono verificate:

- in via definitiva per gli insediamenti A1, A2 e A3 e B;
- in via subordinata alle condizioni di cui sopra per gli insediamenti BC, BV, B/SU e BD;
- in via ipotetica per gli insediamenti F presenti nelle zone A e B e di proprietà privata;

fermo restando che oltre queste precondizioni tecnico-urbanistiche andranno verificate tutte le altre condizioni fissate dalla normativa sul bonus facciate.

In fede

aldo redaelli architetto