



DETERMINAZIONE

SETTORE	SETTORE	SERVIZIO	NUM.	DATA
Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.	Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.	Urbanistica	805	16/09/2021
OGGETTO: CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. N. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" (ART. 1 COMMI 219-224, LEGGE 27.12.2019 N.160 - LEGGE DI BILANCIO 2020)				

IL RESPONSABILE P.O.

Visto l'art.107 Dlgs.267/2000 per il quale ai dirigenti spetta la gestione amministrativa, finanziaria e tecnica dell'Ente, che viene esercitata mediante autonomi poteri di spesa, di organizzazione delle risorse umane, di controllo e strumentali.

Richiamato il Regolamento degli Uffici e dei Servizi di questo Ente, con particolare riferimento all'art.11 comma 1 lettera a), a norma del quale sono di competenza dei Titolari di Posizione Organizzativa "l'adozione delle determinazioni di spettanza, ivi comprese quelle concernenti la gestione finanziaria, sia sotto l'aspetto dell'entrata, per l'accertamento, che sotto l'aspetto della spesa, per l'impegno, unitamente a tutti gli atti consequenziali".

Visto il decreto n. 20 del 29.07.2021 con il quale il Sindaco ha conferito a dott. Pianif. Terr. Francesco Gennaio l'incarico di Posizione Organizzativa del Settore Urbanistica, Edilizia Privata e SUAP.

Dato atto che, con deliberazioni di Consiglio Comunale n.17 e n.18 del 30.03.2021, sono stati approvati i seguenti oggetti "Approvazione aggiornamento al Documento Unico di Programmazione e suoi allegati 2021/2023" e "Approvazione Bilancio di Previsione Finanziario 2021/2023".

Preso atto che, con deliberazione di G.C. n.54 del 02.04.2021 è stato approvato il "Piano Esecutivo di Gestione Finanziario Definitivo anno 2021/2023, ai sensi dell'art. 169 Dlgs. 267/2000 come modificato dal Dlgs 118/2011".

Premesso che la legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), all'art. 1, commi da 219 a 224, ha introdotto la detrazione fiscale (Irpef) nota come "bonus facciate", prorogata poi al successivo anno 2021 con la modifica del comma 219 apportata dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) con l'art. 1, comma 156, che con il nuovo articolo 1 comma 219 dispone:

"219. Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, 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."

Visto che:

l'Agenzia delle Entrate con circolare n. 2/E del 14.02.2020 "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)" ha fornito i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo ai suoi uffici. Ivi il punto "2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi" riporta :

"Tanto premesso, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti."

Considerato che:

- *la predetta circolare 2/E del 14.02.2020 emanata dall'Agenzia delle Entrate a chiarimento della "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)", rimanda, per comprovare l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto di intervento alle zone A e B del D.M. n. 1444/968, a non meglio precisate "certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti";*
- *allo stato attuale, si ritiene, in base all'ordinamento che la certificazione urbanistica a cui si possa fare riferimento sia il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380.*

Visto che:

l'Ufficio di Gabinetto del Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo (MIBAC), con nota in data 19.02.2020 prot. 4961 ha fornito la risposta a una richiesta di chiarimenti da parte di alcuni Comuni della Regione Piemonte, avanzata per il tramite della Presidenza del Consiglio dei ministri, nella quale è riportato:

- *"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";*
 - *"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."*
-

Atteso che il Decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 *"Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967"* all'articolo 2 stabilisce:

"Art. 2. 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."

Rilevata la non applicazione nella regione Lombardia del DM n. 1444/68 come regolata dall'articolo 103 1-bis LR 12/2005 (salvo i 10 m minimi tra pareti finestrate) che stabilisce:

"1 bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario."

Rammentato che:

- il Comune di Bollate si è dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010 ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011 (efficace in data 27.07.2011 con la pubblicazione B.U.R.L. n. 30 – Serie Avvisi e Concorsi) e sue successive varianti;
 - più di recente è intervenuto in vigore il "Nuovo Documento di Piano", con le correlate varianti di aggiornamento al "Piano dei Servizi" ed al "Piano delle Regole", del Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di C.C. n. 36 del 09.07.2019 e approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 59 del 17.12.2019 (efficace in data 15.04.2020 con la pubblicazione B.U.R.L. n. 16 - Serie Avvisi e Concorsi);
 - il DM 1444/1968 aveva trovato applicazione diretta nello strumento di pianificazione generale previgente al PGT, cioè il Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con
-

deliberazione di C.C. n. 85 del 17.05.1984 ed approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione di G.R. n. IV/9829 del 04.06.1986 (B.U.R.L. n. 30 del 23.07.1986) e sue numerose varianti successive.

Considerato che il PGT del Comune di Bollate non contiene una diretta espressa classificazione di riferimento delle zone territoriali omogenee di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 e art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Ritenuto necessario, al fine dell'applicazione della disciplina legislativa del "bonus facciate", determinare criteri di riferimento utili per ricondurre e assimilare gli insediamenti esistenti della pianificazione alle predette zone territoriali omogenee A e B del DM 2 aprile 1968, n. 1444 qualora possibile.

Richiamato integralmente il documento allegato "CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. N. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE - RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL QUADRO TECNICO E NORMATIVO", con la quale il Servizio urbanistica ha condotto gli approfondimenti del caso e delineati i criteri utili di riferimento;

Evidenziato che con tali criteri, per tutti i casi di correlazione diretta tra le zone del PGT (A, B1, B2, B3, D1, D2, D3, AR) e le zone omogenee territoriali A e B del DM 2 aprile 1968, n. 1444, i soggetti interessati al "bonus facciate" possono rilevare negli elaborati di PGT la situazione, non risultando così necessaria la predisposizione di una ulteriore specifica certificazione urbanistica, come profilato nei soprariportati pareri in (AE, MIBAC) in richiamo alla guida dell'Agenzia delle Entrate.

Visti il Decreto Ministeriale n. 1444/1968, la Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i. e la Legge n. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020)

Tenuto conto che il firmatario del presente atto, ai sensi dell'art. 6-bis della legge 241/1990, ha verificato l'insussistenza di conflitto d'interesse per se stesso e per i titolari degli uffici di propria competenza, autorizzati ad adottare i pareri, le valutazioni tecniche, gli atti endoprocedimentali e il provvedimento finale.

Visto l'art.4 comma 4 del "Regolamento sul Sistema dei Controlli Interni" del Comune di Bollate, approvato con delibera di consiglio comunale n.3 del 21.01.2013 e aggiornato con delibera di consiglio comunale n.52 del 21/09/2016.

Ritenuto che l'istruttoria preordinata alla emanazione del presente atto consente di attestare la regolarità e la correttezza di quest'ultimo ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

DETERMINA

1. **di approvare** l'allegato documento denominato "CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" (ART. 1 COMMI 219-224, LEGGE 27.12.2019 N.160 - LEGGE DI BILANCIO 2020 - RELAZIONE
-

SULL'APPLICAZIONE DEL QUADRO TECNICO E NORMATIVO”, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente;

2. **di stabilire** una correlazione diretta tra talune zone del PGT, come delineata nel paragrafo 6 del citato documento e al netto delle esclusioni (zone B4 e C), in questo modo:

<i>D.M. n. 1444/1968</i>	<i>Definizione di PGT</i>	<i>Riferimento Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole</i>
Zona “A”	Zona A - Impianto storico	Articolo 13
Zona “B”	Zona B1 - Residenziale ad alta densità	Articolo 14
	Zona B2 - Residenziale a media densità	Articolo 15
	Zona B3 - Residenziale a bassa densità	Articolo 16
	Zona D1 - Insedimenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale	Articolo 19
	Zona D2 e D2 bis - Insedimenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l’attività terziaria di produzione di servizi e depositi all’aperto connessi alle attività produttive	Articolo 20
	Zona D3 - Insedimenti esistenti per la produzione terziaria di servizi	Articolo 21
	Ambiti di rigenerazione urbana (AR)	Articolo 21 bis

3. **di evidenziare**, come delineato nel paragrafo 8 del citato documento allegato, che sono da escludere dall’equiparazione a zone omogenee territoriali A e B del DM n. 1444/1968 le seguenti aree del PGT: le Zone E di PGT "Aree destinate all’agricoltura"; le "Aree per attività estrattiva (Piano Cave Provinciale)"; le "Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico"; gli "Ambiti di trasformazione" del documento di piano del PGT (art. 8 LR n. 12/2005) ad eccezione di possibili porzioni urbane edificate in essere, negli stessi ricomprese, le quali rispondano alle definizioni di zona A e B del DM 1444/1968;
4. **di rilevare** che al di fuori delle predette zone a correlazione diretta permangono possibili fattispecie (paragrafo 9 documento allegato) per le quali risulta necessario effettuare una valutazione specifica, caso per caso, per le quali i soggetti interessati possono richiedere al comune il rilascio di un certificato di destinazione urbanistica (art. 30 DPR n. 380/2001), specificando nella relativa istanza di attestare espressamente anche l'assimilazione a zona territoriale omogenea A o B del DM 1444/1968;
5. **di dare atto** che per tutti i casi di correlazione diretta tra le zone del PGT (A, B1, B2, B3, D1, D2, D3, AR) e le zone omogenee territoriali A e B del DM 2 aprile 1968, n. 1444, i soggetti interessati al "bonus facciate" possono documentare, con il presente provvedimento, tale comparazione, rilevando la destinazione di zona direttamente negli elaborati di PGT (alla data di riferimento del singolo caso specifico, in particolare con le tavole RP01a e RP01b di PGT, accessibili anche online sui sito web del Comune di Bollate e di Regione Lombardia PGTWEB), non risultando così necessaria la predisposizione di un'ulteriore specifica certificazione

urbanistica, come profilato nei pareri in premessa riportati (AE, MIBAC), anche in richiamo alla guida dell'Agenzia delle Entrate;

6. **di evidenziare**, come delineato nel paragrafo 10 del citato documento allegato, che la porzione di territorio comunale ricompresa nel Parco regionale delle Groane è disciplinata dal suo piano territoriale di coordinamento (PTC) e per l'assimilazione a zone A e B del DM n. 1444/1968 risulta necessario il pronunciamento espresso del competente Ente Parco Groane;
7. **di dare atto** che il presente provvedimento ricognitivo a contenuto generale è predisposto unicamente in relazione alle agevolazioni fiscali introdotte dalla normativa del "bonus facciate" (legge n. 160/2019 - art. 1, commi da 219 a 224) e non assume quindi valenza di programmazione urbanistica né va inteso come modificazione della pianificazione urbanistica in essere;
8. **di dare** comunicazione della presente determinazione alla Giunta Comunale e al Consiglio Comunale;
9. **di dare atto** che il presente provvedimento ed il relativo allegato saranno pubblicati all'albo pretorio online, oltre che in una sezione informativa dedicata nel sito internet istituzionale;
10. **di attestare** la regolarità e la correttezza del presente atto ai sensi e per gli effetti di quanto dispone l'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000;
11. **di dare atto** che l'allegato parte integrante del presente provvedimento è il seguente:
(nome file: RELAZ_DM_bonus_facciate) "CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" (ART. 1 COMMII 219-224, LEGGE 27.12.2019 N.160 - LEGGE DI BILANCIO 2020 - RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL QUADRO TECNICO E NORMATIVO".

Il Responsabile P.O.
Francesco Gennaio / INFOCERT SPA



DETERMINAZIONE

SETTORE: 8	SETTORE Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.	SERVIZIO Urbanistica	NUM. 805	DATA 16/09/2021
OGGETTO: CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. N. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" (ART. 1 COMMI 219-224, LEGGE 27.12.2019 N.160 - LEGGE DI BILANCIO 2020)				

ATTESTAZIONE REGOLARITÀ CONTABILE E COPERTURA FINANZIARIA

Relativamente alla regolarità contabile di cui sopra, ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, il parere non necessita in quanto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente

17/09/2021

Il Responsabile P.O.
Laura Uslenghi / INFOCERT SPA



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

CRITERI DI ASSIMILAZIONE A ZONE TERRITORIALI OMOGENEE "A" E "B" DEL D.M. 1444/1968 PER IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE AI FINI DELL'APPLICAZIONE DEL "BONUS FACCIATE" (ART. 1 COMMI 219-224, LEGGE 27.12.2019 N.160 - LEGGE DI BILANCIO 2020)

Bollate, 7 settembre 2021

RELAZIONE SULL'APPLICAZIONE DEL QUADRO TECNICO E NORMATIVO

1- Il regime di agevolazione fiscale degli interventi edilizi del "bonus facciate"

La legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), all'art. 1, commi da 219 a 224, ha introdotto la detrazione fiscale (Irpef) nota come "bonus facciate", prorogata poi al successivo anno 2021 con la modifica del comma 219 apportata dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) con l'art. 1, comma 156.

Il nuovo articolo 1 comma 219 della L 160/2019 dispone:

"219. Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, 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."

L'Agenzia delle Entrate con circolare n. 2/E del 14.02.2020 "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)" ha fornito i primi chiarimenti di carattere interpretativo e di indirizzo operativo ai suoi uffici. Ivi il punto "2. Ambito oggettivo di applicazione: interventi ammessi" riporta:

"Tanto premesso, la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare, l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti."

Sul tema dell'individuazione delle zone A o B vi è anche una nota in data 19.02.2020 prot. 4961, dell'Ufficio di Gabinetto del Ministero per i beni e le attività culturali e il turismo (MIBAC), con la quale viene fornita la risposta a una richiesta di chiarimenti da parte di alcuni Comuni della Regione Piemonte, avanzata per il tramite della Presidenza del Consiglio dei ministri, nella quale è riportato:

- *"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";*
- *"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"*



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

“Servizio Urbanistica”

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.”.

2- Zone territoriali omogenee e strumento urbanistico generale del Comune di Bollate

Il Comune di Bollate si era dotato del Piano di Governo del Territorio (PGT), adottato con delibera di C.C. n. 94 del 27.12.2010 ed approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 25 del 01.06.2011 (efficace in data 27.07.2011 con la pubblicazione B.U.R.L. n. 30 – Serie Avvisi e Concorsi) e sue successive varianti.

Più di recente è intervenuto in vigore il “Nuovo Documento di Piano”, con le correlate varianti di aggiornamento al “Piano dei Servizi” ed al “Piano delle Regole”, del Piano di Governo del Territorio, adottato con delibera di C.C. n. 36 del 09.07.2019 e approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 59 del 17.12.2019 (efficace in data 15.04.2020 con la pubblicazione B.U.R.L. n. 16 - Serie Avvisi e Concorsi).

Il PGT costituisce lo strumento urbanistico generale comunale in base alla disciplina normativa apportata dalla legge regionale 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio".

Il PGT del Comune di Bollate non contiene una diretta espressa classificazione di riferimento delle zone territoriali omogenee di cui al DM 2 aprile 1968, n. 1444 e art. 17 della legge n. 765 del 1967.

Una parte del territorio della circoscrizione amministrativa del comune di Bollate ricade inoltre nel Parco regionale delle Groane e il PGT recepisce di diritto in toto la disciplina del relativo piano territoriale di coordinamento (PTC) del parco, sovraordinato e immediatamente vincolante, ai sensi dell'articolo 18 comma 4 della legge 30 novembre 1983, N. 86 (sulle aree regionali protette). Anche per le zone edificate del parco individuate nel predetto PTC non risultano ivi direttamente qualificate le zone territoriali omogenee del DM n. 1444/1968.

Al fine dell'applicazione della disciplina legislativa del "bonus facciate" risulta utile ricercare criteri di riferimento per ricondurre e assimilare alle predette zone territoriali omogenee A e B gli insediamenti esistenti e individuati nella strumentazione di pianificazione urbanistica.

3- Dalla legge ponte legge n. 765 del 1967 all'attuale legislazione regionale

La legge "Ponte" legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) ha introdotto i canoni necessari da osservare per governare le dinamiche l'espansione edilizia in Italia nell'epoca degli anni concomitanti e successivi il "boom economico" del dopoguerra.



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

Con il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 sono stati definiti i limiti inderogabili (densità distanza altezza) e rapporti tra spazi (attrezzature e servizi) da osservare nella pianificazione urbanistica articolati per zone territoriali omogenee.

Nei successivi decenni sono subentrate anche le legislazioni di secondo livello delle regioni e il trasferimento ad esse delle funzioni amministrative in materia urbanistica fino all'attuale assetto (art. 79-80 DPR 24 luglio 1977, n. 616; Legge costituzionale 18 ottobre 2001, n. 3 "Modifiche al titolo V della parte seconda della Costituzione").

Nel corso del tempo si sono presentate quindi esigenze di aggiornamento dei capisaldi originari. Così ad esempio al concetto di standard urbanistico quantitativo (garanzia di osservanza di quantità e rapporti tra spazi sulla "carta") emerge sempre più pregnante quello di standard qualitativo (realizzazione effettiva del servizio e soddisfacimento del fabbisogno). Oppure distanze eccessive tra fabbricati e densità territoriali basse possono confliggere con il concetto crescente di risparmio del consumo di suolo, in un paese come l'Italia con alte densità di popolazione e quote significative di territori montani.

La premessa è utile per evidenziare che vi sono differenziazioni evolutive tra la disciplina originaria di cui al DM 1444/1968 (derivante da leggi nazionali ancora in vigore) e la normativa attuale in Lombardia, apportata dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 Legge per il governo del territorio.

Ad esempio con l'art. 9 la legge regionale 12/2005, in relazione ai servizi, viene modificato il concetto tipico di standard e si superano i rapporti analitici prefissati per la quantità minima degli spazi necessari (salvo i 18 mq/abitante minimi).

Tuttavia l'aspetto più diretto per la tematica di interesse concerne la non applicazione nella regione in Lombardia del DM 1444/68 come regolata dall'articolo 103 1-bis LR 12/2005 (salvo i 10 m minimi tra pareti finestrate) che stabilisce:

"1 bis. Ai fini dell'adeguamento, ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3, degli strumenti urbanistici vigenti, non si applicano le disposizioni del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765), fatto salvo, limitatamente agli interventi di nuova costruzione, il rispetto della distanza minima tra fabbricati pari a dieci metri, derogabile tra fabbricati inseriti all'interno di piani attuativi e di ambiti con previsioni planivolumetriche oggetto di convenzionamento unitario."

Considerata la disapplicazione del DM 1444/68 in Regione Lombardia negli strumenti urbanistici comunali (denominati piani di governo del territorio PGT) non si trova comunemente un'identificazione espressa per la caratterizzazioni degli insediamenti esistenti e delle aree in termini di zone territoriali omogenee del DM e così anche nel PGT del Comune di Bollate.



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

4- Le Zone territoriali omogenee del DM n. 1444/1968 e i concetti della LR n. 12/2005 di nuclei di antica formazione e tessuto urbano consolidato

Il Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della legge n. 765 del 1967" all'articolo 2 stabilisce:

"Art. 2. 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."

La legge regionale 11 marzo 2005, N. 12 "Legge per il governo del territorio" all'articolo 10 stabilisce:

Art. 10. Piano delle regole.

1. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

.....

(omissis)

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Dal confronto delle discipline normative (DM n. 1444/1968 e LR n. 12/2005) è possibile rilevare come in riferimento alle zone omogenee territoriali A e B vi siano concetti affini come quelli di



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

nucleo di antica formazione (NAF) e di tessuto urbano consolidato (TUC). Tuttavia le definizioni delle zone A e B sono specifiche e i correlabili concetti di NAF e TUC potenzialmente non coincidono in forma identica. Inoltre per esigenze pratiche concrete o di tecnica urbanistica negli strumenti urbanistici è possibile che se ne rinvengano declinazioni differenziate nell'applicazione.

Ai fini della legislazione sul "bonus facciate" rileva in via prioritaria la definizione di zone A e B contenute nel DM 1444/1968.

Rispetto l'universalità di aree ricomprese in uno strumento urbanistico nella definizione di zone territoriali omogenee è possibile verificare che lo spettro del DM comprende:

- le zone A e B come parti "già edificate" dove sono ricompresi gli insediamenti esistenti che rispondono alle caratteristiche delineate;
- le zone C e D le parti di territorio "destinate" a nuovi insediamenti;
- la zona E "destinata" ad usi agricoli;
- la zona F "destinata" attrezzature ed impianti di interesse generale.

Per cui emerge la caratterizzazione da un lato di edificato esistente (A e B) dall'altro di nuovi insediamenti (C e D) e ancora a fronte delle parti di territorio con insediamenti esistenti (A e B), cioè aventi una connotazione fisica e qualitativa delineata dal DM, sono invece delineate altre parti (zone) per le quali la definizione specifica è collegata a una "destinazione" (C, D, E, F).

Tale considerazione può essere un criterio guida di massima per rispondere a esigenze di identificazione nella realtà delle zone A e B, cioè per ricondurre a loro assimilazione e equipollenza in situazioni non direttamente delineate negli strumenti urbanistici in essere all'attualità.

Come nel PGT attuale di Bollate può infatti accadere che l'edificato esistente sia associato a un "azzonamento" altro rispetto la stretta caratterizzazione fisica in essere di zona territoriale omogenea. In particolare ad esempio edifici esistenti (anche storici) ricompresi in azzonamenti di destinazione contrassegnati a servizio "Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico" potrebbero essere suscettibili di riconduzione a zona A o B del DM per la definizione normativa ivi stabilita.

5- Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico del PGT e Zone territoriali omogenee del DM n. 1444/1968

In relazione alla zona territoriale omogenea F del DM n. 1444/1968 al fine di caratterizzare le "attrezzature ed impianti di interesse generale" risulta utile osservare che nel DM stesso all'articolo 4 comma 5 è riportato:

"5. - Zona F): gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale - quando risulti l'esigenza di prevedere le attrezzature stesse - debbono essere previsti in misura non inferiore a quella appresso indicata in rapporto alla popolazione del territorio servito:

- 1,5 mq/abitante per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi);

- 1 mq/abitante per le attrezzature sanitarie ed ospedaliere;



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

- 15 mq/ abitante per i parchi pubblici urbani e territoriali."

Detta fattispecie non è obbligatoria da prevedere negli strumenti urbanistici ma rimane eventuale in quanto contemplata solo "quando risulti l'esigenza".

Successivamente poi in Lombardia con la L.R. n. 51/1975 all'art. 22.1.1. era previsto in origine *"I Comuni con capacità insediativa residenziale teorica prevista dal piano, superiore a 20 mila abitanti, debbono prevedere anche gli spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale (Zone F) nelle misure previste dall'art. 4, sub. 5) del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444"*, poi successivamente con la modifica della stessa legge sono stati inclusi anche gli istituti universitari.

Tale quota di servizi (in zona F) risulta qualificata a se dal DM rispetto quelli obbligatori da osservare e afferenti le zone A, B, C, D, E come disciplinati nei combinati disposti degli art. 3 e 4 e definiti ivi in origine "spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi". La qualificazione e l'articolazione degli spazi è riportata all'art. 3 comma 2 e delineati all'epoca nella quantità di 18 mq/abitante così:

"Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:

- a) mq 4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;*
- b) mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;*
- c) mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;*
- d) mq 2,50 di aree per parcheggi (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli."*

Le due categorie di servizi sono configurabili come da un lato quelli di più spiccato interesse locale comunale di centro abitato e di quartiere (18 mq/abitante) e dall'altro come quelli eventuali di interesse generale, con un rilievo di area sovracomunale e territoriale (17,5 mq/abitante).

Nella disciplina regionale vigente di cui all'art. 9 Piano dei servizi della LR 12/2005 "le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" vengono definite a livello di piano di servizi dai comuni che redigono il PGT e nella norma non sono prefigurate e delineate definizioni o articolazioni di sorta di categorie.

Di riflesso si può comprendere anche come nelle tavole del PGT del Comune di Bollate è rappresentato un azionamento unico con "Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico" (PdRR), afferente al "Sistema dei servizi pubblici o di uso pubblico esistenti" (PdSS).

Le considerazioni prima riportate possono individuare un criterio guida utile per effettuare un'assimilazione a zona territoriale omogenea F del DM per via della specifica "destinazione". Mentre di converso nelle aree a servizi si viene a configurare un'equiparazione a zona A e B del DM, sempre nel caso di edifici esistenti destinati a servizi inseriti in tessuti urbani consolidati rispondenti alla definizione del DM. E' necessario tenere conto di tale aspetti e distinguere le



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

casistiche vista la predetta concreta connotazione indistinta nell'azzoneamento del PGT di Bollate e la risalente differenza della normativa citata di riferimento (DM e LR 12/2005).

Ne discende ad esempio una riconduzione alla zona F del DM (quota 17,5 mq/abitante) degli insediamenti delle aree edificate esistenti (poste a sud del territorio comunale) che ospitano il centro scolastico superiore (via Varalli) o i servizi sanitari dell'ex ospedale e annessi (via Piave / via don Ubaldi), per rango rivestito e per la richiamate definizioni e disciplina del DM stesso.

Invece ad esempio nel caso di edifici per l'istruzione dell'obbligo (DM art. 3 comma 2 lett. a) e per servizi sanitari locali (attrezzature di interesse comune DM art. 3 comma 2 lett. b), come collocabili tra gli "spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi" del DM (quota 18 mq/abitante), qualora collocate in tessuti urbani specificamente qualificati, rispondenti alle relative definizioni del DM, gli stessi sono suscettibili di assimilazione a zona territoriale omogenea A e B. Come esaminato infatti tale specifica destinazione si differenzia da quelle delle attrezzature di interesse generale (DM art. 4 comma 5) come i servizi affini ai precedenti ma per l'istruzione superiore e sanitarie / ospedaliere, cioè caratterizzate da differente rango.

Ciò ancora ad esempio appare evidente in casi come l'edificio storico della chiesa centrale di San Martino (presente nel XVI sec. ma con parti già medioevali, ampliata nell'anno 1.748 e poi nel 1.899) e annessi, in Piazza della Chiesa, collocati nel PGT all'interno del perimetro del Nucleo di antica formazione (NAF), vale a dire in tal caso nella parte del territorio con tessuto urbanistico del nucleo storico di Bollate centro. L'edificio è sottoposto a tutela di interesse culturale ope legis, in quanto immobile di un ente ecclesiastico avente più di 70 anni di età (art. 10 D.lgs. n. 42/2004). Tale parte di città ha quindi tutte le caratteristiche contenute nella definizione di zona A del DM (carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale) ed è posta in continuità con il resto dell'agglomerato collocato in zona A di PGT. Per tali motivi è in toto a tutti gli effetti equiparata e assimilata per la classificazione a zona territoriale omogenea A del DM.

Nel PGT le aree della chiesa e degli annessi fabbricati sono destinati ad "Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico".

Da tutto questo emerge quindi l'esigenza di verifica caso per caso le situazioni degli insediamenti e edifici esistenti destinati a servizi sul territorio, senza la possibilità di definire a priori una corrispondenza diretta automatica tra ambiti / zone / aree del PGT vigente e collocazione immediata in una relativa zona territoriale omogenea del DM.

6- Correlazione diretta tra talune zone di PGT (A, B1, B2, B3, D1, D2, D3, AR) e zone territoriali omogenee A e B del DM n. 1444/1968

Il "Piano delle Regole" (PdRR) del vigente PGT individua un proprio tessuto urbano consolidato (TUC) definito, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera a) della legge regionale 12/2005:

"a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento".



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

Il TUC è identificato all'art. 10 comma 1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) dello stesso "Piano delle Regole" con gli A, B, C e D, quest'ultimi ulteriormente suddivisi in zone aventi caratteristiche omogenee per morfologia, densità edilizie, destinazioni d'uso:

- Zona **A** - Impianto storico;
- Zona **B1** - Residenziale ad alta densità;
- Zona **B2** - Residenziale a media densità;
- Zona **B3** - Residenziale a bassa densità;
- Zona **B4** - Residenziale in regime giuridico regolato;
- Zona **C** - Residenziale di completamento del tessuto consolidato;
- Zona **D1** - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale;
- **Zona D2 e D2 bis** - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive
- Zona **D3** - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi.

Con il nuovo documento di piano del 2019, cui sono correlate le varianti al PdRR e PdSS, le medesime caratteristiche sono insite negli **Ambiti di rigenerazione urbana (AR)** di cui al nuovo art. 21 bis NTA del PdRR.

Tra le porzioni del TUC sopra richiamate la zona C e la zona B4, all'epoca della loro rispettiva formulazione di PGT (2011 per la zona C e 2013 per la zona B4 – variante 1 al PGT), nello stato di fatto risultavano essere aree di suoli inedificati, vale a dire non detenevano la caratterizzazione richiesta nella definizione stretta delle zone territoriali omogenee A e B del D.M. 1444/68, per cui non risultano riconoscibili come tali ai fini del tema del "bonus facciate".

Nell'elaborato RP03 Relazione del piano delle regole originario di PGT è riportato (pag. 6):

"4. Il tessuto urbano consolidato: struttura e forma urbana

Il tessuto urbano consolidato corrisponde sostanzialmente al territorio comunale classificato nel PRG 1984-86 nelle zone omogenee B (di completamento residenziale, da Ba a Bg), D (di completamento produttivo, da Da a De) e Cc (espansione residenziale) per i comparti attuati.

...

(omissis)

Nei capitoli successivi si approfondisce l'esame dell'assetto morfologico per parti di tessuto urbano che risultano omogenee per caratteristiche funzionali, insediative, ambientali e di paesaggio urbano, riprendendo le classificazioni del PRG 1984-86."

Inoltre nella stessa Relazione alla nota 6 (pag. 8) al paragrafo "4.2 Le zone a destinazione residenziale B e C" è riportato:

"Per i motivi già indicati alla nota 4, anche per la definizione delle zone residenziali consolidate si adotta la classificazione contenute nel DM 2 aprile 68, il quale, all'art. 2, definisce "B) le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta dagli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% ... della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq."

Già da detti elementi emerge come in fase di analisi e formulazione delle zone di PGT vi sia alla base un collegamento con il previgente Piano Regolatore Generale (PRG), nonché con i concetti



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

“Servizio Urbanistica”

del DM 1444/1968. Tuttavia nel PGT stesso non vi è una correlazione espressa tra zone di PGT e zone del DM a livello diretto, ne soprattutto nelle norme tecniche di attuazione (NTA).

Il Servizio Urbanistica ha provveduto anche a verificare le caratteristiche corrispondenze con il DM con una ricognizione di massima eseguita sulle zone di PGT, tenendo conto anche del confronto con i dati originari del PRG.

Dall'esame complessivo sopra descritto, ai fini dell'applicazione dell'articolo 1, commi 219-224, della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (legge di bilancio 2020), indipendentemente dalle rispettive finalità pianificatorie degli ambiti del vigente PGT, si possono definire delle corrispondenze dirette tra alcune zone di PGT e zone territoriali omogenee A e B di cui al richiamato DM 1444/68.

La correlazione diretta tra talune zone del tessuto urbano consolidato definito dal PGT vigente, alla luce delle verifiche propedeutiche compiute e al netto delle esclusioni (zone B4 e C), può essere così declinata:

<i>D.M. n. 1444/1968</i>	<i>Definizione di PGT</i>	<i>Riferimento Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole</i>
Zona “A”	Zona A - Impianto storico	Articolo 13
Zona “B”	Zona B1 - Residenziale ad alta densità	Articolo 14
	Zona B2 - Residenziale a media densità	Articolo 15
	Zona B3 - Residenziale a bassa densità	Articolo 16
	Zona D1 - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale	Articolo 19
	Zona D2 e D2 bis - Insediamenti esistenti per la produzione manifatturiera industriale e artigianale e per l'attività terziaria di produzione di servizi e depositi all'aperto connessi alle attività produttive	Articolo 20
	Zona D3 - Insediamenti esistenti per la produzione terziaria di servizi	Articolo 21
	Ambiti di rigenerazione urbana (AR)	Articolo 21 bis

7- Corrispondenza tra zone del previgente PRG 1984-'86 e zone territoriali omogenee A e B del DM n. 1444/1968 e correlazione di verifica alla soglia del PGT vigente

Il DM 1444/1968 ha trovato applicazione diretta nello strumento di pianificazione generale previgente al PGT cioè il Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con deliberazione di C.C.



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

n. 85 del 17.05.1984 ed approvato dalla Regione Lombardia con deliberazione di G.R. n. IV/9829 del 04.06.1986 (B.U.R.L. n. 30 del 23.07.1986) e sue numerose varianti successive.

Ivi era riportata la connotazione espressa di corrispondenza tra le zone di PRG e le zone territoriali omogenee del DM 1444/1968: ciò è contenuto agli articoli 9 e 10 delle norme tecniche di attuazione del PRG modificato (variante NTA del 1999), testo di contenuto identico contrassegnato in origine (1984-1986) agli articoli 7 e 8 delle NTA del PRG: ivi non vi era nessuna connotazione a zona territoriale omogenea A del DM.

Per quanto riguarda la zona B del DM le norme tecniche di attuazione del PRG stabilivano:

"Articolo 9

Classificazione del territorio in zone omogenee

1. Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee ai sensi del D.M. 02/04/1968 n. 1444, a loro volta suddivise in zone omogenee sotto il profilo morfologico (tipologie edilizie e morfologia urbana) e/o funzionale (destinazioni d'uso).

Articolo 10

Corrispondenza fra le zone omogenee e le zone morfologico funzionali

1. Le singole zone omogenee sono così definite e distinte in zone morfologico-funzionali:

*- **zone B** = parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, di completamento residenziale e produttivo, comprendenti le zone morfologico-funzionali **Ba, Bb, Bc, Bd, Be, Bf, Bg, Bh, Da, Db, Dc, Dd, De;***

...

(omissis)".

Tale dato del previgente PRG costituisce un elemento diretto di connotazione per la zona B del DM ma ne può rappresentare all'oggi una condizione solo necessaria (l'impostazione originaria del PRG) in quanto occorre adottare l'accortezza di verificare il riscontro effettivo nelle subentrate previsioni di PGT, cioè se la situazione risulta coerente e rispondente anche oggi. Solo se la connotazione originaria del PRG è confermata nei caratteri del PGT ciò diviene condizione necessaria e sufficiente per confermare la correlazione di zona omogenea A o B nel PGT.

Nella realtà la situazione sostanzialmente viene a coincidere (zona territoriale omogenea B in PRG e zona omogenea territoriale A o B con il PGT), tuttavia vi potrebbero essere rari casi in cui non vi sia coerenza e conferma e quindi il dato di PRG non risulta più applicabile all'attualità.

Tra tali evenienze si è ad esempio individuato il caso di una parte declinata nel PRG 1984-86 come zona territoriale omogenea B del DM (in quanto zona morfologico-funzionale "Bg" del PRG) e invece poi classificata nel PGT vigente ad "Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" e ad "Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico", ineditata nello stato di fatto, pertanto oggi non più correlabile ad una zona B del DM.

Inoltre vanno comunque condotte altre considerazioni di distinguo, in quanto il riferimento utile oggi è sempre il PGT. Ad esempio avendo il piano di governo del territorio introdotto la zona A



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

di PGT (ricomprensibile nella zona territoriale omogenea A del DM) la stessa prima non era presente nel PRG. Quindi parti che ivi (attuale zona A di PGT) erano prima dichiarate nel PRG zona B del DM ora sono a tutti gli effetti corrispondenti invece a zona territoriale omogenea A del DM. Ciò agli effetti dell'attuale disciplina legislativa del "bonus facciate" non ne modifica l'applicazione (dato che comprende zona A e B del DM), tuttavia ha rilievo qualificato ai fini della classificazione tecnico giuridica amministrativa degli immobili nella legislazione in materia di governo del territorio (a titolo di esempio ai casi di applicazione di specifiche norme sulla zona A del DM nel testo unico edilizia DPR n. 380/2001).

In conclusione per gli immobili che erano classificati in zona territoriale omogenea B nel PRG ciò risulta una concreta valida qualificazione ma insufficiente a concluderne in via definitiva e diretta l'assimilazione alla condizione all'attualità, in quanto va verificata e correlata in ogni caso con i contenuti effettivi vigenti presenti nel PGT subentrato.

8- Parti del PGT escluse dall'assimilazione a zona A e B del DM n. 1444/1968

Rispetto le definizioni del DM 1444/1968 si è già considerato che vanno escluse le Zone B4 e C del PGT pianificate su suoli inedificati (vedi in merito paragrafo 6).

Con riguardo alla Zone E di PGT "Aree destinate all'agricoltura" nella disciplina regolata dall'art. 22 delle NTA del Piano delle Regole vi è il pari richiamo diretto all'art. 59 della LR n. 12/2005. In tal senso le zone E di PGT sono qualificabili in pieno come Zone territoriali omogenee E del DM, quindi non rientranti tra le zone A e B.

Rispetto le qualificazioni e le definizioni riportate nella disciplina di PGT e/o nella specifica normativa di settore sono parimenti da escludere le "Aree per attività estrattiva (Piano Cave Provinciale)" e le "Aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico" del PGT.

Sono per stato di assetto del suolo in essere e definizione da escludere anche gli "Ambiti di trasformazione" del documento di piano del PGT (art. 8 LR n. 12/2005) ad eccezione di possibili porzioni urbane edificate in essere che rispondano alle definizioni di zona A e B del DM 1444/1968.

9- Parti/aree del PGT non correlabili in via diretta al DM n. 1444/1968

In relazione agli approfondimenti sopra riportati e in considerazione dell'impostazione del PGT e delle sue residue articolazioni, fuori dei casi a correlazione diretta (paragrafo 6) e delle parti escluse (paragrafo 8), permangono possibili fattispecie per le quali risulta così necessario effettuare una valutazione specifica, caso per caso, ai fini dell'assimilazione alle zone territoriali omogenee del DM 1444/1968. Ciò utile in occasione delle possibili singole richieste di certificazione avanzate al Servizio Urbanistica dai soggetti interessati, sempre al fine espresso dell'applicazione della disciplina legislativa nota come "bonus facciate", ai sensi dell'art. 1, commi da 219 a 224 della legge 27 dicembre 2019 n. 160 (Legge di Bilancio 2020), prorogata poi al successivo anno 2021 con la modifica del comma 219 apportata dalla legge 30 dicembre 2020, n. 178 (Legge di Bilancio 2021) con l'art. 1, comma 156.



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

10- Casistica specifica per le parti del territorio ricomprese nel Parco regionale delle Groane (disciplinate dal suo PTC) e zone A e B del DM n. 1444/1968

Una parte del territorio della circoscrizione amministrativa del Comune di Bollate è ricompresa nel perimetro del Parco regionale delle Groane, ai sensi dell'art. 16, 16-bis e 16-ter della Legge Regionale 30 novembre 1983, N. 86 "Piano regionale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale".

In tale territorio il regime di tutela e la disciplina dei suoli è regolata nel piano del parco costituito dal piano territoriale di coordinamento (PTC), di cui all'art. 17 della citata LR n. 86/1983 sulle aree protette.

Detta legge all'art. 18 "Rapporti con altri strumenti di pianificazione territoriale" norma i raccordi con lo strumento urbanistico generale comunale, oggi PGT, dove tra l'altro prevede una speciale possibilità:

"3. Il piano del parco può individuare zone riservate ad autonome scelte di pianificazione comunale; per queste zone il piano detta orientamenti e criteri generali per il coordinamento delle previsioni dei singoli strumenti urbanistici."

In merito tuttavia si rileva che il vigente PTC, con riguardo alla porzione del territorio comunale di Bollate, non ha riservato nessuna zona di rimando alla pianificazione comunale.

Nello stesso art. 18 il comma 4 stabilisce poi:

"4. Le previsioni urbanistiche del piano del parco sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute."

Il piano di governo del territorio (PGT) di Bollate deve necessariamente di diritto applicare ciò e quindi vi è un rinvio integrale al PTC del parco, come precisato all'art. 24 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del Piano delle Regole del PGT (elaborato RP 04). Pertanto nel contesto del parco regionale delle Groane si applica direttamente in toto tal quale il piano del parco vigente PTC, che comanda gerarchicamente ope legis come strumento sovraordinato.

L'autorità tutoria cui compete la tutela del parco e presiede alle procedure inerenti è l'Ente Parco regionale delle Groane, quale ente di gestione dell'area protetta istituito ai sensi dell'art. 22-bis della LR n. 86/1983.

Da tutte le previsioni della legge regionale e dal conseguente incorporamento nel relativo Statuto dell'Ente parco risulta che è l'ente stesso che opera per la pianificazione che si deve pronunciare in merito all'applicazione e ai contenuti del proprio piano territoriale di coordinamento (PTC).

Risulta pertinente che il tema, dell'assimilazione alla zone territoriali omogenee del DM n. 1444/1968 delle aree disciplinate dal PTC vigente del parco Groane, debba necessariamente



Città di Bollate

Città Metropolitana di Milano

Settore Urbanistica, Edilizia Privata e S.U.A.P.

"Servizio Urbanistica"

essere gestito in modo unitario e omogeneo su tutto il territorio interessato che ricomprende numerosi comuni, cosa ancora una volta applicabile direttamente per mezzo dell'ente tutore competente.

Fermo restando l'interessamento dell'ente parco Groane risulta utile procedere a una prima delimitazione delle possibili zone del PTC del parco, riconoscibili in Bollate, potenzialmente come zone A e B del DM, atteso che la maggior parte delle aree nel parco risultano inedificate e deputate nella pianificazione a indirizzi agricoli o naturalistici.

A tale scopo sono ipotizzabili a zona territoriale omogenea A del DM n. 1444/1968 le parti classificate nel piano territoriale di coordinamento (PTC) del parco Groane come: "zona di interesse storico-architettonico" (art. 31 NTA PTC), la casistica afferisce al nucleo Villa Arconati e borgo di Castellazzo.

Sempre a tale scopo sono ipotizzabili a zona territoriale omogenea B del DM n. 1444/1968 le parti destinate nel piano territoriale di coordinamento (PTC) del parco Groane come: "zona edificata" (art. 32 NTA PTC), nella quali sono ricomprese ad esempio gli edificati di via Fametta, via Cascina Prevosta, via Catalani, via Origona, viale Lombardia.

Per quanto illustrato anche questa casistica non è applicabile al momento in forma diretta ma risulta necessario valutare la fattispecie con l'Ente parco delle Groane.

**Il Responsabile Settore Urbanistica,
Edilizia Privata e S.U.A.P.**
(Dott. Pianif. Terr. Francesco Gennaio)

Relazione a cura di:
Ludovico Cirese e Giampaolo Barichella

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate