

Assimilazione zone omogenee Dm 1444/68 ai fini dell'applicazione del "Bonus facciate"

Il bonus facciate è riservato agli interventi sugli edifici che "siano ubicati nelle zona A o 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".

Il Comune dovrebbe certificare l'assimilazione dell'ambito nel quale ricade l'edificio oggetto di intervento, alle zone A e B, attraverso "certificazioni urbanistiche".

Per semplificare il procedimento per l'accesso ai bonus, il Comune di Bologna esplicita l'assimilazione tra le "Parti di città" del PUG e le Zone Territoriali omogenee, rendendo quindi autocertificabile la possibilità di accedere al bonus.

L'assimilazione delle Parti di città alle zone territoriali omogenee del DM 1444/1968 non è però operazione immediata nè realizzabile in maniera automatica per vari motivi:

- la legislazione urbanistica regionale, dalla Lr 20/2000 alla più recente Lr 24/2017, ha radicalmente modificato la modalità di classificazione e di individuazione delle funzioni del territorio comunale, superando l'individuazione per zone omogenee;
- le "Parti di città" individuate dal PUG sono state individuate secondo i criteri definiti dalla Lr. 24/2017 e pertanto non costituiscono una zonizzazione del territorio;

E' stata quindi operata dall'Ufficio di Piano, ai soli fini dell'applicazione del "bonus facciate", una istruttoria tecnica mirata alla assimilazione delle "Parti di città" alle Zone, di cui si riporta di seguito la metodologia utilizzata.

Per quanto riguarda la **zona A** tutti i tessuti della **città storica, a meno degli specializzati**, così come individuati nel Catalogo dati cartografici del PUG, sono considerati *"parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzione di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"*. Questo vale evidentemente per il **Nucleo di antica formazione**, e per le "parti integranti" già riconosciute dal PUG, ovvero i **Quartieri giardino, i Tessuti compatti**.

I **Tessuti storici specializzati** non sono invece riconducibili alla zona A in quanto risulta prevalente il loro carattere di *"attrezzature e impianti di interesse generale"* che richiede, secondo le definizioni del decreto un'individuazione in **zona F**.

Per quanto riguarda la **zona B**, questa include del territorio urbanizzato quelle “*parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A*”. Pertanto è plausibile sostenere che:

- le **Parti di città pianificate con strumento urbanistico attuativo**, essendo parti di territorio totalmente edificato nel rispetto di uno strumento attuativo, sono parti di territorio consolidato e pertanto sono assimilate alle **zone B**;

-le **Parti di città da rigenerare**, a meno di quelle che eventualmente dovessero coincidere con le Parti di città da completare, sono parti di territorio consolidato, realizzate trenta-quaranta anni fa, che non possono essere considerate zone C, inquadrare dal DM come “*parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi*”, e pertanto sono assimilate alle **zone B**.

- le **Aree produttive pianificate**, a meno di quelle che eventualmente dovessero coincidere con le Parti di città da completare, sono parti di territorio consolidato, realizzato trenta-quaranta anni fa che non possono considerarsi zona D, inquadrare dal DM come “*parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati*”, e pertanto sono assimilate alle **zone B**;

- le **Parti di città da completare**, sono parti di territorio parzialmente edificate o ancora inedificate ma su cui insiste uno strumento urbanistico convenzionato, pertanto per queste aree è necessario un approfondimento puntuale in modo da verificare la sussistenza dei requisiti previsti dal DM per rientrare in zona B come “*parte del territorio parzialmente edificata*”, ovvero la coesistenza dei seguenti due parametri:

- “superficie coperta degli edifici esistenti non inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona”;
- “densità territoriale superiore ad 1,5 mc/mq.”

L'esito della verifica per ciascuna area è riportato nella tabella seguente.

n.	Denominazione	Zona omogenea
1	P4- Borgo 1	D
2	P4- Borgo 2	D
3	P4- Borgo 3	D
4	R4- Via della Guardia	B
5	R5.2 Ex Mercato Ortofrutticolo	C
6	Q Bertalia Lazzaretto	C
7	H Aree Annesse Sud	C
8	R Hera (attrezzature)	F
9	R3.53 Hera	F
10	O Scandellara	C
11	R5.8B Veneta	B
12	R5.1D Fiera / Stalingrado	C
13	E Ex Officine Sabiem	C
14	CAM Ex Asam	C
15	CAM Business Park	B
16	QF Quartiere Fieristico	F

17	M FICo	C
18	F Fondazione Malavasi	F
19	R3.22 Michelino	B
20	R3.52* (n.30) Via Bellinzona/Via Ardigò	C

Per quanto riguarda le **zone F** ossia le “*attrezzature e impianti di interesse generale*”, vengono riconosciute come tali non solo i **Tessuti storici specializzati**, come precisato sopra, ma anche gli ospedali, lo scalo merci e le aree destinate al deposito del tram.

Per tali parti di città, considerato che sono parti di territorio piuttosto ampie e che pertanto possono contenere anche edilizia non direttamente riferibile alla funzione di interesse generale prevalente, il proprietario che intenda procedere alla realizzazione di interventi che beneficino del bonus possono chiedere al Comune di valutare il caso specifico. Il Comune restituirà una certificazione che attesta l'assimilazione di quella parte di città alla zona omogenea corrispondente.