

# WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

Peter Winkler  
Stefan Engele

Stefan Sandrini

Martina Malfertheiner

Oskar Malfertheiner

Stefano Seppi

Massimo Moser

Andrea Tinti

Michael Schieder

Stephanie Vigl

Roberto Cainelli

Rechtsanwalt - avvocato

Chiara Pezzi

Mitarbeiter - Collaboratori

Karoline de Monte

Iwan Gasser

Thomas Sandrini

numero:

101i

del:

2020-09-14

autore:

Stefan Sandrini

## Circolare

A tutti i Comuni

### Zone territoriali omogenee - classificazione per finalità fiscali

Gli enti pubblici che corrispondono le indennità di esproprio sono obbligati a detrarre la ritenuta di acconto del 20% su determinate indennità.<sup>1</sup> Tale adempimento sussiste in presenza di taluni presupposti, uno dei quali è rappresentato dalla **zona urbanistica** in cui è ubicato l'immobile.<sup>2</sup>

Per i lavori di manutenzione delle facciate è prevista una detrazione d'imposta del 90%<sup>3</sup>. Tuttavia il "bonus facciata" vale soltanto se l'immobile si trova in **determinate zone urbanistiche** (zona A e B).<sup>4</sup>

La norma tributaria prende come riferimento la classificazione delle zone urbanistiche contenuta nel decreto ministeriale del 1968, che definisce le singole zone territoriali omogenee.

Tale decreto non trova immediata applicazione in Alto Adige, in quanto la Provincia di Bolzano vanta competenza primaria in materia di urbanistica e piani regolatori.<sup>56</sup> Conseguentemente la classificazione delle zone territoriali omogenee differisce rispetto a quelle disciplinate dal legislatore nazionale.

Per una corretta applicazione delle disposizioni tributarie, serve raffrontare la disciplina delle zonizzazioni urbanistiche vigenti in Alto Adige con quella delle disposizioni nazionali. Qualora le zone territoriali omogenee siano regolate diversamente ovvero non coincidano, il Comune interessato dovrà rilasciare la certificazione urbanistica<sup>7</sup> - attestante l'assimilabilità in concreto della zona alle categorie (A, B, C e D) previste dal decreto ministeriale -in quanto l'Amministrazione Finanziaria non ha competenza al riguardo<sup>8</sup>.

Tale operazione di ricognizione urbanistica è resa ancor più complicata, in quanto recentemente è entrata in vigore la nuova legge provinciale „Territorio e Paesaggio“<sup>9</sup>, che ha introdotto nuove tipologie di zone.<sup>10</sup> La nuova legge sostituisce integralmente la precedente legge urbanistica provinciale.

1 Art. 11, comma 5 Legge n. 413 del 30.12.1991

2 D.M. 2.4.1968 Nr. 1444, art. 2

3 Art- 1, comma 219 e ss. Legge Nr. 160 del 27.12.2019

4 D.M. 2.4.1968 Nr. 1444, art. 2

5 Art. 8, comma 1, punto 5 D.P.R. Nr. 670 del 31.08.1972

6 Art. 1 D.Lgs. 11.01.2018 n. 9

7 Circolare del Ministero delle Finanze n. 194 del 24.7.1998 e circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 2/E del 14.02.2020

8 Interrogazione parlamentare n. 5-03670 del 26.02.2020

9 L.P. nr. 9 del 10.07.2018

10 Artt. 22 e ss. LP nr. 9 del 10.07.2018

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: [info@winkler-sandrini.it](mailto:info@winkler-sandrini.it), zertifizierte E-Mail PEC: [winkler-sandrini@legalmail.it](mailto:winkler-sandrini@legalmail.it)

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano - IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

Nella tabella sotto riportata vengono raffrontate le diverse disposizioni in materia di zone urbanistiche, al fine di individuare con maggior facilità quali siano le zone assimilabili al decreto ministeriale:

Territorio e Paesaggio LP 9/2018	piano urbanistico e norme di attuazione vigenti	Legge urbanistica LP 13/1997	DM 1444/1968 Art. 2
Art. 26 centro storico Il centro storico comprende le parti della zona mista in cui si trovano agglomerati dal rilevante carattere storico e artistico e di particolare pregio ambientale, che per le loro caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche costituiscono un'unità omogenea. .		Art. 52 Zone di recupero <sup>11</sup>	(A) 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;
Art. 24 Zona mista caratterizzata dalla presenza di beni culturali, del paesaggio o degli insiemi, oggetto di tutela.	Tutela degli insiemi	Art. 25 Tutela degli insiemi	(A)
Art. 24 Zona mista	Densità edilizia <b>superiore a</b> 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> e superficie coperta degli edifici esistenti <b>superiore</b> al 12,5% della superficie fondiaria	Art. 35 Zone residenziali Art. 36 Zone residenziali di espansione Art. 36-bis Zone residenziali di completamento Art. 55/bis zone di riqualificazione urbanistica	(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 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ;
Art. 24 Zona mista	Densità edilizia <b>superiore a</b> 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> e superficie coperta degli edifici esistenti <b>inferiore</b> al 12,5% della superficie fondiaria	Art. 35 Zone residenziali Art. 36 Zone residenziali di espansione Art. 55/bis zone di riqualificazione urbanistica	(C) le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla precedente lettera B);
Art. 24 Zona mista	Densità edilizia <b>pari o inferiore a</b> 1,50 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	Art. 35 Zone residenziali Art. 36 Zone residenziali di espansione Art. 36-bis Zone residenziali di completamento Art. 55/bis zone di riqualificazione	(C)

11 Art. 103, comma 14 LP nr. 9 del 10.07.2018

		urbanistica	
Art. 27 Zona produttiva La zona produttiva è destinata all'insediamento di attività artigianali, industriali, di commercio all'ingrosso nonché alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli. Inoltre sono ammesse attività di servizi pubblici e attrezzature di interesse pubblico.		Art. 44 Zone produttive	(D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
Art. 29 Zona a destinazione particolare Zone destinate alle seguenti tipologie di attività: - produzione di energia elettrica, - cooperative agricole, - impianti per la lavorazione della ghiaia		Art. 44-bis zone produttive con destinazione particolare	(D) le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati;
Art. 13 Tutela del suolo, delle superfici naturali e agricole Le categorie di destinazione delle superfici agricole ai sensi della presente legge sono: - verde agricolo - bosco - prato e pascolo alberato - pascolo e verde alpino		Art. 107 Il verde agricolo, alpino e bosco	(E) le parti del territorio destinate ad usi agricoli, esclusi quelle in cui – fermo restando il carattere agricolo delle stesse – il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C);
Art. 32 Zona per attrezzature pubbliche Le zone per attrezzature pubbliche sono destinate a opere pubbliche o di pubblica utilità e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'articolo 18.			(F) le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

La certificazione urbanistica deve essere rilasciata dal Comune entro 30 giorni dalla richiesta ed ha validità di un anno, qualora non intervengano variazioni agli strumenti urbanistici.<sup>12</sup>

Consigliamo pertanto ai Comuni di certificare la destinazione urbanistica della zona interessata, dichiarando se ed in quale zona territoriale omogenea – come definita dal decreto ministeriale – essa ricada.<sup>13</sup>

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

*cordiali saluti*

*Winkler & Sandrini*

<sup>12</sup> Art. 83 LP 9/2018

<sup>13</sup> Lettera Mibact del 19.02.2020 prot. n. 4961

*Dottori Commercialisti e Revisori Contabili*

*Peter Winkler Sandrini Gian Enzo*