



Comune di Torrazza Piemonte  
Città Metropolitana di Torino



## Relazione Tecnica “Bonus Facciate”

Allegato alla delibera n. .... del .....

Redazione tecnica:



**SMA**  
**PROGETTI**

Corso Moncalieri, 56  
10133 Torino

Maggio 2021

## Indice

1.	PREMESSA .....	2
2.	CRITERI DI INDIVIDUAZIONE .....	2
	Zone riconducibili o assimilabili alle zone "A" del DM 1444/68	3
	Zone riconducibili o assimilabili alle zone "B" del DM 1444/68	4
3.	ELENCO ELABORATI .....	6

## 1. PREMESSA

Il Comune di Torrazza Piemonte è dotato di Piano Regolatore Generale vigente approvato con D.G.R. n. 87/3854 del 04.02.1991 e successivamente modificato con Variante approvata dalla Regione Piemonte con Deliberazione della Giunta Regionale del 26 marzo 2001, n. 7-2530.

Successivamente il Piano è stato aggiornato tramite due Varianti strutturali e le seguenti Varianti parziali:

- Variante 1 (DCC 23 del 12/09/2001)
- Variante 2 (DCC 30 del 30/11/2001)
- Variante 3 (DCC 36 del 16/12/2002)
- Variante 4 al PEEP (Nota Regione Piemonte prot. N 19617/19.09 PPU del 14/12/2004 e DCC 7 del 31/01/2005)
- Variante 5 (DGR 29-15317 del 13/06/2005)
- Variante 6 (DCC 18 del 09/06/2006)
- Variante 7 (DCC 18 del 12/05/2007)
- Variante 8 (DCC 2 del 05/04/2014)
- Variante 9 (DCC 23 del 30/05/2009)
- Variante 10 (DCC 29 del 08/07/2010)
- Variante 11 (DGR 19-2815 del 07/11/2011)
- La Variante 13, ha l'obiettivo di adeguare la previsione già esistente di soppressione dei passaggi a livello e realizzazione di nuove infrastrutture viarie in sostituzione degli attraversamenti a raso, a seguito della redazione del Progetto Esecutivo predisposto da R.F.I. sulla base degli accordi assunti con gli Enti territoriali interessati.

Al solo fine di precisare l'ambito di applicazione delle detrazioni fiscali previste dalla legge per il bilancio 2020, applicazioni ammesse dall'art.1 comma 219 della l. n.160 del 27.12.2019, si definiscono nella presente relazione i criteri di individuazione delle aree interessate sul PRGC vigente del Comune di Torrazza Piemonte.

In particolare si sottolinea che il PRGC classifica le aree urbanistiche già in applicazione dei criteri di classificazione urbanistica individuati dal DM 1444/1968

## 2. CRITERI DI INDIVIDUAZIONE

La legge di bilancio L 160/2019 dispone all'art. 1, commi da 209 a 224 le condizioni necessarie per accedere alle detrazioni di imposta relative agli interventi ricadenti nel cosiddetto "**Bonus Facciate**". In particolare all'art. 1, c 219, si dispone che possono avere accesso "gli 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**".

Con riferimento alla classificazione delle aree urbanistiche del PRGC vigente del Comune di Torrazza Piemonte, per l'individuazione delle aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a ZONE A o B descritte dal DM 1444/68, si è effettuata una analisi delle caratteristiche delle zone urbanistiche del Piano, sia

con riferimento alle Norme di Attuazione che le regolano, sia con riferimento alla loro localizzazione in relazione ai caratteri ambientali, paesaggistici, storici, artistici e di particolare pregio ambientale.

Per l'individuazione delle aree è stato fatto riferimento sia alla cartografia informatizzata del Comune di Torrazza Piemonte che riporta le indicazioni cartografiche del PRGC, sia ai dati territoriali della BDTRE della Regione Piemonte (<https://www.geoportale.piemonte.it/cms/bdtre>), in cui vengono individuate le volumetrie degli edifici presenti nel comune e le altezze di ognuno di essi sulla base di lavori di rilevamento ARPA Piemonte: "Le altezze degli edifici sono state calcolate attraverso l'analisi delle differenze dei valori medi di DTM e, DSM ricadenti all'interno di ogni singola unità volumetrica perimetrata. Nel caso in cui la quota non risultasse valida è stata attribuita dove possibile una quota simbolica sulla base della quota rilevata, delle caratteristiche dell'edificio, della localizzazione dell'edificio stesso".

## 2.1 Zone riconducibili o assimilabili alle zone "A" del DM 1444/68

Si richiama innanzitutto la definizione delle "zone A" ai sensi dell'art. 2 (**zone territoriali omogenee**), lettera A del DM 1444/68:

*Zone 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".*

Ai soli fini dell'applicazione delle detrazioni "Bonus Facciate" previste dalla L. 160/2019, dall'analisi delle previsioni del PRGC vigente si evince che le aree equipollenti o assimilabili alle zone "A", con riferimento alla classificazione del PRGC vigente e alle loro caratteristiche, sono quelle che il PRG individua nell'art. 26 delle NTA come **insediamento urbano avente carattere ambientale I.U.A.** ai sensi dell'Art. 24, p.to 1, 1° comma della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i..

Tali aree sono soggette a tre specifici tipi di vincolo di facciata:

A) vincolo di filo fisso: non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui al presente articolo e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto, ad eccezione di eventuali Piani di Recupero compresi nella Scheda d'Area, per i quali valgono le regole specifiche contenute nelle stesse, qualora fossero diverse. Sono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili-stradali storici, e per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di S.U.E., un diverso profilo delle facciate che sia più rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;

B) vincolo della legge compositiva di facciata (tipo B della Tav. P3): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei piani e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igienicità a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei piani e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 30 cm o 70 cm a seconda del

tipo di intervento), la presenza eventuale di abbaini ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;

C) vincolo della facciata (tipo C): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni. In sede di intervento di sopraelevazione è necessario il ripristino degli elementi di finitura preesistenti quali ad esempio i cornicioni.

## 2.2 Zone riconducibili o assimilabili alle zone "B" del DM 1444/68

Si richiama innanzitutto la definizione delle "zone B" ai sensi dell'art. 2 (**zone territoriali omogenee**), lettera A del DM 1444/68:

*Zone 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".*

Ai soli fini dell'applicazione delle detrazioni "Bonus Facciate" previste dalla L. 160/2019, dall'analisi delle previsioni del PRGC vigente si evince che le aree equipollenti o assimilabili alle zone "B", con riferimento alla classificazione del PRGC vigente e alle loro caratteristiche, sono le seguenti:

- **BR.I** – "zone consolidate residenziali di recente edificazione" ai sensi dell'art. 27 delle NTA del PRGC vigente.
- **BR.II** – "zone consolidate residenziali di impianto unitario" ai sensi dell'art. 28 delle NTA del PRGC vigente.
- **BR.III** – "zone consolidate residenziali" ai sensi dell'art. 29 delle NTA del PRGC vigente.
- **BR.IV** – "zone residenziali consolidate di impianto rurale in ambito urbano" ai sensi dell'art. 30 delle NTA del PRGC vigente.

Vengono prese in considerazione solo le aree urbanistiche in ambito urbano e non le sotto categorie riferite agli insediamenti in contesto agricolo individuate negli allegati cartografici del PRGC del Comune di Torrazza Piemonte.

Tali zone urbanistiche sono insediamenti a carattere prevalentemente residenziale e si differenziano nel seguente modo:

**BR.I:** aree considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente tipologie edilizie multipiano, ove per particolari ragioni di saturazione e di compromissione del tessuto edificato, oltreché per i valori immobiliari consolidati, il P.R.G. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata.

**BR.II:** aree che riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma solamente di riqualificazione degli spazi liberi, privati e pubblici.

**BR.III:** aree che riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bi familiari, anche multipiano, consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario. Sono aree di nuova edificazione poco dense.

**BR.IV:** aree che riguardano parti del territorio urbano in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi e degli spazi privati ad essi asserviti. Il P.R.G. intende conservare tali caratteri confermando la destinazione residenziale degli edifici già recuperati a tale uso e consentendo la trasformazione di quegli edifici, o parti di essi, che ancora non sono stati oggetto di tale cambiamento. Queste aree comprese in ambito urbano hanno una densità edilizia piuttosto elevata.

L'indagine svolta per verificare che le aree urbanistiche comprese nelle zone sopracitate rispettino i parametri stabiliti dalle prescrizioni del DM 1444/68 per le zone "B" è stata condotta valutando la densità territoriale e il rapporto di superficie per ogni area urbanistica numerata nelle tavole di piano utilizzando i valori delle superfici fondiariae fornite dal Comune di Torrazza Piemonte e del database della BDTRE Regione Piemonte. Le operazioni sono state svolte in ambiente GIS sull'impianto urbanistico attuale con dati aggiornati al 2021.

Dalle stime finali ottenute per approssimazione risulta che la superficie complessiva coperta dalle zone urbanistiche di tipo "BR" rispetta i criteri minimi di cui al DM 1444/68: la densità territoriale è maggiore di 1,5 mc/mq e il rapporto tra Superficie Coperta e Superficie Fondiaria è pari ad almeno il 12,5%; pertanto l'insieme delle zone "BR" può essere complessivamente considerato ZONA B.

### **3. ELENCO ELABORATI**

- Relazione Tecnica "Bonus Facciate"
- Allegato cartografico – 1:5.000

Individuazione delle aree urbanistiche omogenee riconducibili o comunque equipollenti alle zone A o B descritte dal Dm 1444/68 (ai soli fini dell'applicazione delle detrazioni di cui all'art. 1, commi da 219 a 224 della Legge 27 dicembre 2019, n.160)