Agenzia Entrate

Divisione Contribuenti

Direzione Centrale Persone fisiche, lavoratori autonomi ed enti non commerciali

Risposta n. 337/2021

OGGETTO: Bonus facciate - interventi realizzati su una palazzina parzialmente visibile da una strada che non è classificata come pubblica. Articolo 1, commi da 219 a 223, della legge di Bilancio 2020.

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

Il Condominio istante ha approvato la realizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al recupero dell'involucro esterno di una palazzina situata all'interno di un complesso residenziale, dotato di portineria, e costituito sia da palazzine con appartamenti che da ville isolate e a schiera.

L'istante precisa che il lato nord della palazzina è visibile dalla strada (comunale) di accesso al residence, invece, il lato sud della detta palazzina è visibile da una "via" che è parte integrante del complesso residenziale, costituendo una strada di affaccio anche di altre ville del complesso, ma al contempo non è una strada "*privata e chiusa, bensì su una strada dove circolano liberamente persone e mezzi provenienti sia dall'esterno che dall'interno del complesso residenziale, per cui ne deve essere riconosciuto un "uso pubblico", secondo i chiarimenti del Consiglio di Stato contenuti nella sentenza 2999/2020 dello scorso 12 maggio, che tra l'altro, sancisce il diritto di*

uso pubblico in favore di ciascun cittadino appartenente alla collettività cui l'uso pubblico pertiene".

L'istante chiede di sapere se i condomini possano usufruire della detrazione prevista dalla legge di Bilancio 2020 (cd. *bonus* facciate), pari al 90 per cento delle spese sostenute sui lavori realizzati sull'intero perimetro esterno della palazzina ubicata nel complesso residenziale. L'istante precisa che "*nell'ambito dei lavori da realizzare, i condomini beneficeranno della detrazione con riferimento alle tipologie di lavori individuati dalla normativa di riferimento*".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene di potere accedere al *bonus facciate* con riferimento all'intero perimetro esterno dell'edificio, non rilevando la circostanza che un lato della palazzina si affacci su una strada che non è pubblica.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi 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 (cd. *bonus facciate*).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto *bonus*, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223, rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di

recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

I chiarimenti in ordine alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, a cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, 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. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «*zone territoriali omogenee:*

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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 m3/m2».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del *bonus facciate*:

- gli interventi devono essere finalizzati al «*recupero o restauro della facciata esterna devono essere realizzati esclusivamente sulle "strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*»;

- «*Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, (...), e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto*

del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che sono ammessi al *bonus facciate*, gli interventi sull'involucro "*esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)*" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "*struttura opaca verticale*". Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

La detrazione non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico; quindi, sono escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Nel caso di specie, l'Istante dichiara che intende fruire del *bonus facciate* per le spese di manutenzione straordinaria finalizzate al recupero dell'involucro esterno della palazzina in cui è inserito il proprio immobile, che risulta parzialmente visibile da una "via", privata ma "*ad uso pubblico*".

Al riguardo, il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, con nota RU 0348403 del 9 novembre 2020, ha precisato che "*si condivide l'interpretazione, che tiene conto anche dell'orientamento della Corte di Cassazione penale espressa con la sentenza n. 2582 del 26 gennaio 2011, secondo la quale una strada vicinale sia*

assimilabile ad una strada comunale, qualora ad uso pubblico, in quanto, come nel caso specifico, destinata al passaggio collettivo. Si ritiene pertanto che, nel caso in questione, costituendo l'edificio un organismo edilizio prospiciente strade destinate ad uso pubblico, i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno possono essere ammessi alle agevolazioni previste dalla citata normativa ed essere ammessi al bonus facciate".

Pertanto, fermo restando che la valutazione, in concreto se la facciata sia visibile dalla strada o da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla scrivente in sede di interpello, si ritiene che, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa, la fattispecie rientra tra le ipotesi ammesse all'agevolazione.

Si segnala, da ultimo, che l'articolo 121 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, stabilisce che i soggetti che sostengono spese per interventi di recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui al citato articolo 1, commi 219 e 220, della legge n. 160 del 2019, possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, ivi inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari. In alternativa, contribuenti possono, altresì, optare per la cessione di un credito d'imposta di importo corrispondente alla detrazione ad altri soggetti, ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari con facoltà, per questi ultimi, di successiva cessione.

Con provvedimenti del direttore dell'Agenzia delle entrate 8 agosto 2020, prot. n. 283847 e 12 ottobre 2020, prot. n. 326047, 22 febbraio 2021, prot. 51374 e 30 marzo 2021, prot. 83933, sono state definite le modalità attuative delle disposizioni da ultimo citate, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via

telematica anche avvalendosi dei soggetti indicati al comma 3 dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)