

Risposta n. 838/2021

OGGETTO: Bonus facciate- interventi eseguiti sulla porzione della facciata che interessa il perimetro dell'abitazione -art. 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n 160

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

QUESITO

L'*Istante* fa presente che è comproprietario, unitamente alla moglie, di un appartamento sito al primo piano di un edificio (composto anche di altre unità abitative di proprietà di terzi) che non è mai stato costituito formalmente in condominio.

Considerato che alcuni appartamenti dell'edificio sono stati già oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno riguardato esclusivamente le porzioni della facciata ad essi riferibili, l'*Istante* fa presente che, previo rilascio dei titoli abilitativi da parte delle autorità amministrative competenti, anche con riferimento al suo appartamento intende eseguire dei lavori esclusivamente sulla porzione di facciata che interessa tale unità immobiliare.

L'*Istante* chiede se può fruire del *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020) ancorché i lavori realizzati non riguarderanno l'intera facciata ma esclusivamente la porzione di

essa che interessa il perimetro della sua abitazione.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'*Istante* ritiene che è possibile fruire del *bonus facciate* sia per interventi sulla facciata esterna di edifici esistenti che per "*parti di essi*", locuzione che, a suo parere, "*può essere intesa anche nel senso orizzontale, per l'estensione di un appartamento su un piano, e non solamente nel senso verticale [...] cioè che può abbracciare più appartamenti posti su piani diversi*". Trattandosi di interventi su parti comuni dell'edificio e in assenza di un condominio formalmente costituito, in luogo della delibera assembleare di approvazione all'esecuzione dei lavori, l'*Istante* ritiene sufficiente l'invio di una comunicazione di avvio dei lavori ai proprietari delle altre unità immobiliari, a mezzo raccomandata, con inizio degli interventi decorsi trenta giorni dal ricevimento delle raccomandate senza opposizione.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si fa presente che la valutazione, in concreto, se la facciata sia visibile da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla Scrivente in sede di interpello.

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), come modificato dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), prevede una detrazione del 90 per cento delle spese documentate sostenute negli 2020 e 2021 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'articolo 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

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, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. 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 mc/mq».

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*» e 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».

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

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, che sotto il profilo oggettivo, la detrazione è ammessa a fronte del sostenimento delle spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna, realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali e 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, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

La *ratio* della normativa in esame è, dunque, quella di incentivare gli interventi

edilizi, finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale ed ai relativi piani attuativi favorendo, altresì, lavori di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Il dubbio interpretativo dell'*Istante* attiene alla possibilità di fruire del cd. bonus facciate con riferimento ad interventi che riguardano solo la porzione della facciata che interessa il perimetro della sua unità immobiliare.

Al riguardo, nel rispetto della *ratio* della norma agevolativa, si ritiene che anche un intervento parziale - mirato, come nel caso di specie, a risolvere un problema localizzato solo su una porzione della facciata - possa essere ammesso alle agevolazioni previste dalla citata normativa relativa all'applicazione del "*bonus facciate*", anche se non interessa l'intera facciata visibile dell'edificio.

Con riferimento alla possibilità prospettata dall'*Istante* che - in assenza di un condominio formalmente costituito, in luogo della delibera assembleare di approvazione all'esecuzione dei lavori - sia sufficiente, ai fini della detrazione, l'invio di una comunicazione di avvio dei lavori ai proprietari delle altre unità immobiliari, si fa presente quanto segue. Con la citata circolare n. 7/E del 25 giugno 2021 è stato precisato che, ai fini della fruizione del *bonus facciate* per interventi effettuati sulle parti comuni di un edificio in condominio, è necessario conservare ed esibire la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori nonché la ripartizione delle spese tra i condomini in base alla tabella millesimale o ai diversi criteri applicabili ai sensi degli artt. 1123 e seguenti del codice civile.

Tanto premesso, risulta, quindi, irrilevante la circostanza richiamata dall'*Istante* che il condominio non sia stato formalmente costituito atteso che, come ribadito anche nella predetta circolare n. 7/E del 2021, secondo una consolidata giurisprudenza, la nascita del condominio si determina automaticamente, senza che sia necessaria alcuna deliberazione, nel momento in cui più soggetti costruiscano su un suolo comune ovvero quando l'unico proprietario di un edificio ne ceda a terzi piani o porzioni di

piano in proprietà esclusiva, realizzando l'oggettiva condizione del frazionamento. Inoltre, anche al cd. "*condominio minimo*", vale a dire un edificio composto da un numero non superiore a otto condomini, risultano comunque applicabili le norme civilistiche sul condominio, fatta eccezione degli articoli 1129 e 1138 del codice civile che disciplinano, rispettivamente, la nomina dell'amministratore (nonché l'obbligo da parte di quest'ultimo di apertura di un apposito conto corrente intestato al condominio) e il regolamento di condominio (necessario in caso di più di dieci condomini).

Resta fermo il rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello.

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.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)