Allentamento dei requisiti che danno accesso al bonus facciate

Nota Redazionale

I commi da 219 a 223 dell'articolo unico della Legge di Bilancio per il 2020 (l. n. 160/2019) hanno introdotto 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.

Con la circolare n. 2/E del 2020, è già stato precisato, tra l'altro, 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. Si è altresì precisato che 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.

Con la recente risposta all'interpello numero 337 del 2021, l'Agenzia delle Entrate ha confermato la possibilità di beneficiare dell'agevolazione per i lavori effettuati sul perimetro esterno di una palazzina che si trova in un complesso residenziale, visibile non solo dalla pubblica via, ma anche da una via privata ma di libero accesso al pubblico.

Al riguardo, la stessa Agenzia ricorda che già il Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, con nota RU 0348403 del 9 novembre 2020, aveva 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".

L'interpretazione della normativa resa dall'Agenzia delle Entrate permette quindi una più ampia fruizione del beneficio, ammettendo ad esso anche i casi di facciate rivolte a vie private aperte al pubblico purché – sulla base di una valutazione di fatto – le facciate risultino effettivamente visibili da queste.