

Bonus facciate: quali sono i lavori ammessi alla detrazione fiscale scesa quest'anno al 60%



Quali sono gli interventi che danno diritto al bonus facciate, incentivo che dal 90% è stato ridotto quest'anno al 60%. Ecco le indicazioni

Ristrutturare l'esterno degli edifici fruendo del bonus facciate è una delle possibilità che offre il Fisco per chi intende eseguire lavori edilizi. Fino al 2021 la detrazione era pari al 90% delle spese sostenute, **mentre quest'anno è stata ridotta al 60% e sarà in vigore, a meno di eventuali proroghe, solo fino al 31 dicembre 2022.** Una circolare dell'Agenzia delle Entrate entra nel dettaglio sui lavori ammessi a godere della detrazione.

Bonus facciate: che cos'è

La legge di bilancio 2020 ha previsto una

detrazione dall'imposta lorda, c.d. Bonus facciate, pari al 90% delle spese documentate e sostenute nell'anno d'imposta 2020, per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti, compresi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura, eseguiti su edifici. La legge di bilancio 2022 ha previsto che la detrazione spetta anche per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2022 ma nella misura del 60%.

I lavori ammessi al bonus facciate

Il Bonus facciate spetta per le spese

sostenute 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 all'attività d'impresa, arte o professione, ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, ivi compresi quelli inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia".

I lavori ammessi al bonus facciate sono interventi finalizzati «al recupero o restauro della facciata esterna» ed effettuati esclusivamente «sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi». In particolare, la detrazione spetta per:

- gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache verticali della facciata. Si può trattare, ad esempio, degli interventi:
 - di rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio
 - di trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio;
 - riconducibili al decoro urbano, quali quelli riferiti a grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni e sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata
- gli interventi sulle strutture opache verticali della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie

disperdente lorda complessiva dell'edificio.

Si può trattare, ad esempio, degli interventi di:

- consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento;
- isolamento "a cappotto" sull'involucro esterno dell'edificio;
- isolamento dello "sporto di gronda", compresi i lavori accessori, quali lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali e la sistemazione di alcune prese e punti luce esterni, lo smontaggio e rimontaggio delle tende solari ovvero la sostituzione delle stesse;
- installazione e posa in opera di un sistema di facciate ventilate;
- gli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura, su balconi, ornamenti o fregi.

Si può trattare, ad esempio, degli interventi di:

- consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi;
- rimozione, impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone, rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura;
- rifacimento del parapetto in muratura e verniciatura della ringhiera in metallo del balcone;
- ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone, nonché sostituzione dei predetti pannelli di vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone.

Deve, altresì, trattarsi di interventi effettuati 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)

Il **Bonus facciate** spetta, ad esempio, per gli interventi realizzati:

- sulle facciate laterali di un edificio, se le stesse sono almeno parzialmente visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico (di cui fa parte anche la rete ferroviaria);
- su due pareti laterali di un edificio, visibili dalla strada pubblica, e su quella posteriore dell'edificio, costituente lato del perimetro esterno dell'edificio, a condizione che la parte del perimetro esterno dell'edificio, oggetto dell'intervento, sia visibile anche parzialmente dalla strada pubblica;
- sulla facciata interna dell'edificio, se la stessa è parzialmente visibile dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico;
- sulla facciata visibile dal chiostro, che risulti di uso pubblico, sulla base di un'apposita convenzione con l'Amministrazione comunale;
- sulla facciata di un edificio situato in prossimità della costa che risulta visibile "solo dal mare" e non anche da vie, strade o suoli pubblici.

Il Bonus facciate non spetta per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, se non visibili dalla strada pubblica o da suolo ad uso pubblico.

A titolo esemplificativo, il Bonus facciate

non spetta per gli interventi realizzati sull'involucro esterno di un immobile che si trova al termine di una strada privata, circondato da uno spazio interno, ovvero in una posizione di dubbia visibilità dalla strada pubblica o dal suolo pubblico.

Interventi influenti dal punto di vista termico

I lavori di rifacimento della facciata, non di sola pulitura o tinteggiatura esterna, **che influiscono anche dal punto di vista termico** o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare per essere ammessi al Bonus facciate le seguenti condizioni:

- "requisiti minimi" previsti in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 giugno 2015;
- i valori limite di trasmittanza termica stabiliti:
- dal decreto del Ministro dello sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (tabella 2 dell'allegato B), aggiornato dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 26 gennaio 2010, per gli interventi con data di inizio lavori antecedente al 6 ottobre 2020;
- dal decreto del Ministro dello sviluppo economico del 6 agosto 2020 (tabella 1 dell'Allegato E), per gli interventi con data di inizio lavori a partire dal 6 ottobre 2020.

