

Bonus Facciate



Gennaio 2021

A cura della Direzione Politiche Fiscali, con la collaborazione delle Direzioni Affari Economici Finanze e Centro Studi, Edilizia Ambiente e Territorio, e dell'Ufficio Tecnologie, Normative Tecniche e Qualità delle Costruzioni

Sommario

| | |
|---|----|
| <i>Cos'è il Bonus Facciate?</i> | 2 |
| <i>Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate?</i> | 2 |
| <i>Quali immobili sono interessati?</i> | 4 |
| <i>Quali sono gli interventi agevolati?</i> | 6 |
| <i>Riepilogo interventi ammessi ed esclusi integrati con la prassi Ade</i> | 9 |
| <i>Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico?</i> | 11 |
| <i>I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici?</i> | 12 |
| <i>Come si usufruisce della detrazione?</i> | 14 |
| <i>Come si esercita l'opzione?</i> | 14 |
| <i>Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?</i> | 14 |
| <i>Quando è possibile esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?</i> | 15 |
| <i>Nel modello di Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto c'è una parte dedicata al visto di conformità, bisogna compilarla?</i> | 15 |
| <i>Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?</i> | 16 |
| <i>Come avviene la corretta imputazione delle spese?</i> | 16 |
| <i>Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus?</i> | 18 |
| <i>Gli interventi nei condomini: quali sono le procedure per deliberare?</i> | 22 |
| <i>Allegato Normativo</i> | 23 |

Cos'è il Bonus Facciate?

È una detrazione d'imposta lorda (IRPEF/IRES) che consente di detrarre il 90% delle spese sostenute per interventi di recupero o restauro eseguiti sulle strutture opache, sui balconi o sugli ornamenti e fregi delle facciate esterne degli edifici.

Il *Bonus Facciate* è stato introdotto dalla legge di Bilancio 2020¹ ed è stato prorogato per tutto il 2021 dalla legge di Bilancio 2021². Ad oggi, quindi, la detrazione interessa le spese sostenute dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021.

I soggetti beneficiari del *Bonus Facciate* possono portare in detrazione il 90% delle spese sostenute per interventi, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati nelle zone A o B come individuate dal DM n.1444/68 o in quelle assimilabili in base alla normativa regionale o ai regolamenti comunali.

Il Bonus Facciate, diversamente dalle altre agevolazioni, non prevede un limite di spesa agevolata.

Va, inoltre, segnalato che la legge n.77/2020 di conversione del DL 34/2020 cd. "Decreto Rilancio" ha esteso anche ai beneficiari del Bonus Facciate la possibilità di optare, oltre che per la fruizione diretta della detrazione, anche per la cessione del credito ad essa corrispondente o, in alternativa, per il cd. "sconto in fattura" anticipato dal fornitore e da questi recuperato sotto forma di credito d'imposta da utilizzare in compensazione con F24, o da cedere a soggetti terzi compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

Tale possibilità sussiste per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021.

Chi sono i beneficiari del Bonus Facciate?

La [Circolare n.2/E/2020](#) ha chiarito, come anticipato dall'ANCE³, che possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti, residenti e non residenti nel territorio dello Stato, che sostengono le spese per l'esecuzione degli interventi agevolati, a prescindere dal reddito che producono, con riferimento a qualsiasi categoria di edificio esistente, compresi gli edifici strumentali.

Poiché, però, il Bonus facciate è una detrazione dall'imposta lorda non può essere utilizzata dai soggetti che possiedono esclusivamente redditi assoggettati a tassazione separata o a imposta sostitutiva (Cfr. [la Risposta ad interpello 179/E del 12 giugno 2020](#)). Tuttavia, come precisato dall'Agenzia delle Entrate (Cfr. [Risposta ad interpello n.543 del 12 novembre 2020](#)), ove tali soggetti abbiano sostenuto le spese, possono fruire "indirettamente" del bonus fiscale, optando per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura" per le spese sostenute negli anni 2020 e 2021.

Infatti, per esercitare queste opzioni, non rileva la circostanza che l'IRPEF/IRES non sia dovuta, tenuto conto che "sconto in fattura" e cessione del credito hanno proprio l'obiettivo di incentivare gli interventi di efficientamento energetico ed antisismico anche a favore dei soggetti che, generalmente, non sono interessati dalla detrazione, perché incapienti o assoggettati ad una forma di tassazione separata o sostitutiva delle imposte sul reddito. Dunque, anche il contribuente cd. "forfetario", nel rispetto di tutti i requisiti

¹ Cfr. Legge 160/2019 (art. 1, commi 219-223).

² Cfr. l'art.1, co. 59, della Legge 178/2020 (Bilancio 2021).


³ Cfr. sul punto ANCE "[Bonus Facciate: il punto dell'ANCE](#)" - ID N. 38495 del 12 febbraio 2020 e di seguito "[Bonus Facciate: Prime indicazioni dell'Agenzia delle Entrate](#)" - ID N. 38555 del 17 febbraio 2020.

richiesti dalla legge per godere delle agevolazioni, ha la possibilità di esercitare l'opzione per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura".

Beneficiari della detrazione sono le persone fisiche, gli enti pubblici e privati commerciali e non, le società semplici, le associazioni tra professionisti, le società di persone e le società di capitali che devono possedere o detenere l'immobile oggetto dell'intervento in base ad un titolo idoneo⁴, al momento dell'avvio dei lavori (risultante dai titoli urbanistici abilitativi) o al momento del sostenimento delle spese, se antecedente il predetto avvio.


Hanno, inoltre, diritto al *Bonus Facciate*, purché sostengano effettivamente le spese e queste siano documentate sulle fatture e sui bonifici:

- il familiare convivente del proprietario o del detentore dell'edificio oggetto dell'intervento (coniuge, parenti entro il terzo grado o affini entro il secondo grado), purché la convivenza sussista al momento dell'inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese, se precedente;
- il coniuge separato assegnatario dell'immobile intestato all'altro coniuge;
- il componente dell'unione civile;
- il convivente more uxorio, non proprietario dell'edificio né titolare di un contratto di comodato.

 ASSOCIAZIONE NAZIONALE
 COSTRUTTORI EDILI

BONUS FACCIATE

☐ Dal 01.01.2020 al 31.12.2021 = Detrazione pari al 90% delle spese sostenute e documentate per interventi, inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti



- Nessun limite di spesa massima agevolabile
- Ripartizione della detrazione in 10 quote annuali costanti

SOGGETTI AMMESSI

Tutti i contribuenti residenti e non in Italia, che sostengono le spese per gli interventi, a prescindere dalla tipologia di reddito e che posseggono l'immobile in base ad un titolo idoneo (proprietà, diritti reali, locazione, comodato):

- Persone fisiche
- Società di capitali e società di persone
- Imprenditori individuali
- Esercenti arti e professioni
- Associazioni tra professionisti
- Enti pubblici e privati, sia commerciali che non

AMMESSI anche:

- Familiari del possessore o del detentore dell'immobile (art.5, co.5, TUIR)
- Conviventi di fatto (legge 76/2016)
- Promissario acquirente immesso in possesso
- Chi esegue in proprio i lavori (solo per i materiali)

AMMESSE le società immobiliari per lavori sulla facciata degli immobili «patrimonio»
(Risp. AdE 517/E del 2 novembre 2020)

⁴ I contribuenti devono essere proprietari, nudi proprietari o titolari di altro diritto di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie), oppure detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, di comodato, registrato, ed avere il consenso del proprietario ai lavori.

Quali immobili sono interessati?

Usufruiscono del *Bonus Facciate* gli edifici che sono ubicati nelle zone classificate dagli strumenti urbanistici come 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", come risultanti dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti territoriali competenti.



Gli interventi devono essere realizzati su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o su unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

In particolare, va precisato che i soggetti titolari di reddito d'impresa beneficiano del Bonus Facciate per gli interventi eseguiti sia sugli immobili strumentali, sia sugli "immobili patrimonio"⁵, compresi quelli concessi in locazione da società immobiliari (Cfr. la [Risposta n.517/E/2020](#)).

Inoltre, tenuto conto che la norma non pone alcun vincolo, né sotto il profilo soggettivo né su quello oggettivo, si ritiene estensibile al Bonus facciate quanto affermato dall'Agenzia delle Entrate nella [Risoluzione n.34/E/2020](#) in tema di Ecobonus e Sismabonus, per gli immobili delle imprese, ammessi ai benefici a prescindere dalla loro qualificazione in bilancio come beni strumentali, patrimonio o "merce" (ossia destinati alla vendita).

Non sono agevolati gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile, né quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione, anche se inquadrabili nella categoria "ristrutturazione edilizia" (ai sensi dell'art.3, co.1, lett. d del DPR 380/2001).

Le Zone A e B ai sensi dell'articolo 2 del DM sopra citato riguardano rispettivamente le parti del territorio:

- | | | |
|---------------|---|---|
| Zona A |  | interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi; |
| Zona B |  | totalmente o parzialmente edificate, considerando per quest'ultime le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona (1/8 di superficie edificata) e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq. |

Il bonus è fruibile sia per lavori effettuati sui condomini che per lavori effettuati su immobili composti da una sola unità, sempre che siano siti nelle zone A e B.

Si evidenzia che gli strumenti urbanistici di alcuni Comuni, in attuazione anche di specifiche normative regionali, possono avere adottato dei criteri di classificazione del territorio diversi da quelli come definiti nel DM 1444/1968.

Sul punto la [CM 2/E/2020](#) ha chiarito che "l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle

⁵ Ai sensi dell'art.90 del D.P.R. 917/1986 - TUIR.

*certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti*⁶ (Cfr. anche la [Risposta n.23/E/2021](#)).

Si evidenzia che tale certificazione – diversa dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del Dpr 380/2001 – non è regolata a livello nazionale e risulta tipizzata solo dal Comune di Milano (art. 44 del Regolamento edilizio in base al quale il Certificato Urbanistico (CU) è il documento che specifica per gli immobili le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati e l'eventuale presenza di vincoli).

Sotto il profilo edilizio, i lavori sono in genere qualificabili come manutenzione ordinaria rientranti nell'attività di edilizia libera (art. 6 Dpr 380/2001). Con il DM del 2 marzo 2018 (cd. Glossario dell'edilizia libera) sono state specificate alcune tipologie di lavori qualificabili come manutenzione ordinaria tra cui:

- il rifacimento, la riparazione, la tinteggiatura (comprese le opere correlate) dell'intonaco interno ed esterno;
- la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento degli elementi decorativi delle facciate (es. marcapiani, modanature, corniciature, lesene);
- la riparazione, la sostituzione e il rinnovamento delle opere di lattoneria (grondaie, tubi, pluviali) e impianti di scarico.

Qualora gli interventi siano qualificabili come manutenzione straordinaria o restauro e risanamento conservativo, sarà necessaria la presentazione di una CILA (art.6-bis Dpr 380/2001).

Resta in ogni caso ferma la necessità di verificare l'esistenza a livello locale di eventuali prescrizioni (es. rispetto del colore o dei materiali ecc.) con riferimento allo specifico intervento.

In ogni caso è comunque opportuno verificare anche la presenza di eventuali vincoli di natura culturale o paesaggistica (D.lgs. 42/2004) sull'area nella quale è sito l'immobile o sull'immobile medesimo.

In presenza di vincoli di natura culturale sarà necessario acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione della Soprintendenza di cui all'art. 22 del D.lgs. 42/2004.

Nel caso di immobili soggetti a vincolo paesaggistico, si ritiene che, in base a quanto previsto dal Dpr 31/2017 "*Regolamento recante individuazione degli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica o sottoposti a procedura autorizzatoria semplificata*", i lavori ammessi al beneficio siano riconducibili a quelli esclusi dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato A del Dpr 31/2017)⁷, ovvero a quelli soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata (vedi l'elenco contenuto nell'Allegato B del Dpr 31/2017)⁸.

⁶ A tal riguardo occorre precisare che con la Risposta ad interpello n.182/E del 12 giugno 2020, l'Agenzia ha negato la possibilità di attestare l'assimilazione di un'area sita in un Comune sprovvisto di strumenti urbanistici alle zone A o B di cui al DM n. 1444/68, tramite l'attestazione di un professionista.

⁷ Si riporta in particolare il punto A.2 dell'allegato A del Dpr 31/2017 che esclude espressamente dal rilascio dell'autorizzazione paesaggistica gli "*interventi sui prospetti o sulle coperture degli edifici, purché eseguiti nel rispetto degli eventuali piani del colore vigenti nel comune e delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali e delle finiture esistenti, quali: rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti esterni o manti di copertura; opere di manutenzione di balconi, terrazze o scale esterne; integrazione o sostituzione di vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, di finiture esterne o manufatti quali infissi, cornici, parapetti, lattonerie, lucernari, comignoli e simili; interventi di coibentazione volti a migliorare l'efficienza energetica degli edifici che non comportino la realizzazione di elementi o*


ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
CONSTRUTTORI EDILI

BONUS FACCIATE

EDIFICI AGEVOLATI

Tutti gli edifici esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali:

- Edifici esistenti
- Parti di edifici esistenti
- Unità immobiliari esistenti



CM 2/E del 14.02.2020

Edifici ubicati in zona A o B ai sensi del DM 1444/1968

zona A = parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi;

zona B = parti del territorio edificate, anche solo in parte, considerando tali le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non è inferiore al 12,5% della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale è superiore a 1,5 mc/mq

L'eventuale assimilazione alle Zone A o B, in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali, deve risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti

Quali sono gli interventi agevolati?

Sono ammessi al beneficio esclusivamente gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale inclusi quelli strumentali.

Gli interventi agevolati devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. Sono inclusi gli interventi di sola pulitura o tinteggiatura esterna (manutenzione ordinaria).

Poiché, come spiegato dalla [CM 2/E/2020](#), ratio della norma è incentivare gli interventi di decoro urbano, l'agevolazione riguarda gli interventi effettuati *sull'involucro esterno visibile* dell'edificio, ossia sull'intero perimetro esterno dell'edificio.

In linea generale sono, quindi, esclusi gli interventi sulle facciate interne, a meno che queste non siano visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico.

manufatti emergenti dalla sagoma, ivi compresi quelli eseguiti sulle falde di copertura... (omissis);”.

⁸ Si riporta in particolare il punto B.3 dell'Allegato B del Dpr 31/2017 che assoggetta ad autorizzazione paesaggistica semplificata gli “*interventi sui prospetti, diversi da quelli di cui alla voce B.2, comportanti alterazione dell'aspetto esteriore degli edifici mediante modifica delle caratteristiche architettoniche, morfo-tipologiche, dei materiali o delle finiture esistenti, quali: modifica delle facciate mediante realizzazione o riconfigurazione di aperture esterne, ivi comprese vetrine e dispositivi di protezione delle attività economiche, o di manufatti quali cornicioni, ringhiere, parapetti; interventi sulle finiture esterne, con rifacimento di intonaci, tinteggiature o rivestimenti esterni, modificativi di quelli preesistenti; realizzazione, modifica o chiusura di balconi o terrazze; realizzazione o modifica sostanziale di scale esterne;*”.

Tra le spese ammesse in detrazione rientrano a titolo esemplificativo quelle inerenti:

- il consolidamento, il ripristino, il miglioramento delle caratteristiche termiche, anche in assenza dell'impianto di riscaldamento, e il rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio, costituenti esclusivamente la struttura opaca verticale, nonché la mera pulitura e tinteggiatura della superficie;
- il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie verticale e il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata di un fabbricato in condominio. Il beneficio spetta unicamente per le spese riferibili all'involucro esterno visibile dell'edificio (Cfr. [Risposta ad interpello n. 185/E/2020](#));
- la sostituzione del rivestimento dell'edificio in mosaico. Tuttavia, per evitare l'applicazione della normativa in tema di requisiti minimi di prestazione energetica, bisogna dimostrare, in modo adeguato, che l'intervento non incide sul fabbricato dal punto di vista termico (Cfr. [Risposta ad interpello n.287/E/2020](#));
- interventi condominiali di rifacimento della facciata di un edificio a pianta irregolare, nel quale solo alcune delle facciate siano visibili dalla strada (Cfr. [Risposta ad interpello n.296/E/2020](#));
- il rivestimento della facciata esterna con un prodotto innovativo, in sostituzione dei materiali tradizionali per il recupero ed il decoro della stessa, nonché per il consolidamento dei supporti murari (Cfr. [Risposta ad interpello n. 319/E/2020](#));
- gli interventi sull'involucro esterno visibile dell'edificio, sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno) a condizione che sia visibile, anche parzialmente, dalla strada pubblica (Cfr. [Risposta ad interpello n. 415/E/2020](#))⁹;
- interventi di isolamento sull'involucro esterno visibile dell'edificio, comprensivo dello "sporto di gronda", tenuto conto che quest'ultimo è un elemento relativo alla parte opaca della facciata (Cfr. [Risposta ad interpello n.520/E/2020](#));
- interventi sull'elemento architettonico cd. "altana veneziana" in quanto rilevante per il decoro urbano dell'edificio (Cfr. [Risposta ad interpello n. 543/E/2020](#));
- il consolidamento, il ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o il rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi;
- il recupero edilizio dei balconi, incluso il rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone e del frontalino, della pavimentazione, la verniciatura della ringhiera in metallo, in quanto interventi effettuati sugli elementi costitutivi dei balconi stessi (Cfr. [Risposta ad interpello n. 185/E/2020](#));
- il rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, nonché la tinteggiatura delle intelaiature metalliche a sostegno dei medesimi pannelli, e della parete inferiore del balcone, con la relativa stuccatura (Cfr. [Risposta ad interpello n.289/E/2020](#));

⁹ Va precisato che l'Agenzia delle Entrate ha negato l'applicabilità del *Bonus facciate* su tutto il perimetro esterno di una villa affacciata per intero al termine di una strada privata, e non sulla via pubblica, in una posizione di dubbia visibilità (Risposta n. 418/E/2020).

- lavori riconducibili al decoro urbano sulle grondaie, i pluviali, i parapetti, i cornicioni e la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata;
- l'acquisto dei materiali, la progettazione e le altre prestazioni professionali richieste dal tipo di lavori (l'effettuazione di perizie e sopralluoghi, il rilascio dell'attestato di prestazione energetica) e i costi connessi alla realizzazione degli interventi, come quelli necessari per l'installazione di ponteggi, lo smaltimento dei materiali rimossi per eseguire i lavori, l'IVA qualora non ricorrano le condizioni per la detrazione, l'imposta di bollo e i diritti pagati per la richiesta dei titoli abilitativi edilizi, la tassa per l'occupazione del suolo pubblico pagata dal contribuente per poter disporre dello spazio insistente sull'area pubblica necessario all'esecuzione dei lavori;
- le opere accessorie all'esecuzione dei lavori agevolabili, comprese quelle per la direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza (Cfr. [Risposta ad interpello n. 191/E/2020](#)) e anche la sostituzione o lo spostamento dei pluviali, la sostituzione dei davanzali, la sistemazione di prese e punti luce esterni, lo smontaggio, rimontaggio e la sostituzione delle tende solari, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici (Cfr. [Risposta ad interpello n.520/E/2020](#)).

Mentre sono esclusi:

- gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, non visibili dalla strada (Cfr. [Risposta ad interpello n. 59/E/2021](#));
- la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli;
- interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro come, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno (Cfr. [Risposta ad interpello n. 346/E/2020](#));
- i lavori effettuati sul terrazzo a livello, in quanto esso non può essere equiparato ad un balcone, tenuto conto della sua diversa funzione, assimilabile più ad un lastrico solare, come copertura esterna, che a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio (Cfr. [Risposta ad interpello n. 185/E/2020](#));
- gli interventi sulla copertura orizzontale di un fabbricato rurale (Cfr. [Risposta ad interpello n. 185/E/2020](#));
- lavori di riverniciatura di scuri e persiane considerati strutture accessorie e di completamento degli infissi esclusi dal bonus (Cfr. [Risposta ad interpello n. 346/E/2020](#)).



CM 2/E del 14.02.2020



ASSOCIAZIONE NAZIONALE
 COSTRUTTORI EDILI

BONUS FACCIATE

INTERVENTI AGEVOLATI

- Pulitura o tinteggiatura della **struttura opaca della facciata esterna**
- Consolidamento, ripristino, miglioramento delle caratteristiche termiche (anche in assenza di impianto di riscaldamento), rinnovo degli elementi costitutivi della **struttura opaca verticale della facciata esterna**
- Pulitura o tinteggiatura di **balconi, ornamenti, o fregi**
- Consolidamento, ripristino o rinnovo degli elementi costitutivi dei **balconi, ornamenti e dei fregi**
- Lavori di decoro urbano, riferibili a **grondaie, pluviali, parapetti, cornicioni** e alla sistemazione delle **parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata**



«**Facciata esterna**»: tutto l'involucro esterno visibile dell'edificio (tutti i lati che formano il perimetro del fabbricato)



Chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni agevolati SOLO se visibili dalla strada o dal suolo pubblico



NO interventi su vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli

NO interventi su edifici in corso di costruzione

NO interventi di demolizione e ricostruzione, anche se qualificabili come «*ristrutturazione edilizia*» (art.3, co.1, lett. d, DPR 380/2001)

Riepilogo interventi ammessi ed esclusi integrati con la prassi Ade

| INTERVENTI INCLUSI | |
|---|--|
| PULITURA E TINTEGGIATURA ESTERNA SU STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA | <ul style="list-style-type: none"> – interventi condominiali di rifacimento della facciata di un edificio a pianta irregolare, nel quale solo alcune delle facciate siano visibili dalla strada (Cfr. Risposta ad interpello n.296/E/2020) – rivestimento della facciata esterna con un prodotto innovativo, in sostituzione dei materiali tradizionali per il recupero ed il decoro della stessa, nonché per il consolidamento dei supporti murari (Cfr. Risposta ad interpello n. 319/E/2020) – rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie verticale e il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata di un fabbricato in condominio unicamente per le spese riferibili all'involucro esterno visibile dell'edificio (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – sostituzione del rivestimento dell'edificio in mosaico. (Cfr. Risposta ad interpello n.287/E/2020) |
| INTERVENTI SU BALCONI, ORNAMENTI E FREGI | <ul style="list-style-type: none"> – recupero edilizio dei balconi, incluso il rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone e del frontalino, della pavimentazione, la verniciatura della ringhiera in metallo, in quanto interventi effettuati sugli elementi costitutivi dei balconi stessi (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) – rifacimento della copertura del piano di calpestio del balcone e la sostituzione dei pannelli in vetro che costituiscono le pareti perimetrali del balcone, nonché la tinteggiatura delle intelaiature metalliche a sostegno dei medesimi pannelli, e della parete inferiore del balcone, con la relativa stuccatura (Cfr. Risposta ad interpello n.289/E/2020) |

| | |
|---|---|
| <p>INTERVENTI SULLE STRUTTURE OPACHE DELLA FACCIATA INFLUENTI DAL PUNTO DI VISTA TERMICO O CHE INTERESSANO OLTRE IL 10% DELL'INTONACO DELLA SUPERFICIE DISPERDENTE LORDA COMPLESSIVA DELL'EDIFICIO</p> | <p><i>Se gli interventi (non di sola pulitura o tinteggiatura) influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono essere rispettati i requisiti del DM 6 agosto 2020.</i></p> <p><i>Il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente confinante con l'esterno, vani freddi o terreno (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi)</i></p> <p><i>Se parti della facciata sono rivestite di piastrelle o materiali simili, il calcolo del 10% va fatto rapportando la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale disperdente. (Cfr. CM 2/E del 14.02.2020);</i></p> |
| <p>ALTRI INTERVENTI PER IL DECORO URBANO</p> | <ul style="list-style-type: none"> - grondaie - pluviali - parapetti - cornicioni - "altana veneziana" (Cfr. Risposta ad interpello n. 543//E/2020); |
| <p>SPESE CORRELATE AGLI INTERVENTI AGEVOLABILI</p> | <ul style="list-style-type: none"> - acquisto materiali - progettazione e altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica) - direzione lavori, il coordinamento per la sicurezza (Cfr. Risposta ad interpello n. 191/E/ 2020) - installazione ponteggi - smaltimento materiale - Iva - imposta di bollo - diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi - tassa per l'occupazione del suolo pubblico |
| <p>OPERE ACCESSORIE ALL'ESECUZIONE DEI LAVORI AGEVOLABILI</p> | <ul style="list-style-type: none"> - sostituzione o spostamento dei pluviali, sostituzione dei davanzali, sistemazione di prese e punti luce esterni, lo smontaggio, rimontaggio e la sostituzione delle tende solari, nel caso in cui ciò si rendesse necessario per motivi tecnici (Cfr. Risposta ad interpello n. 520/E/2020) |
| <p>INTERVENTI ESCLUSI</p> | |
| <ul style="list-style-type: none"> - interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, non visibili dalla strada (Cfr. Risposta ad interpello n. 59/E/2021) - sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli - interventi sulle "strutture opache orizzontali o inclinate" dell'involucro come, ad esempio, coperture (lastrici solari, tetti) e pavimenti verso locali non riscaldati o verso l'esterno (Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020) - lavori effettuati sul terrazzo a livello, in quanto esso non può essere equiparato ad un balcone, tenuto conto della sua diversa funzione, assimilabile più ad un lastrico solare, come copertura esterna, che a dare affaccio o proiezione esterna all'edificio (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) - interventi sulla copertura orizzontale di un fabbricato rurale (Cfr. Risposta ad interpello n. 185/E/2020) - lavori di riverniciatura di scuri e persiane considerati strutture accessorie e di completamento degli infissi esclusi dal bonus (Cfr. Risposta ad interpello n. 346/E/2020) | |

Come regolarsi se l'intervento ha un impatto dal punto di vista energetico?

Se l'intervento effettuato sulla facciata (ove non sia di mera pulitura o tinteggiatura esterna)

- influenza l'edificio dal punto di vista termico, cioè modifica le caratteristiche termo-fisiche dei componenti dell'involucro dell'edificio che hanno un impatto sulla prestazione energetica (es. cappotto, isolamento termico delle pareti opache)
- o interessa più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dello stesso, ovvero la superficie che delimita il volume climatizzato rispetto all'esterno, al terreno, ad ambienti a diversa temperatura o ambienti non dotati di impianto di climatizzazione

deve soddisfare i requisiti del Decreto MISE 26 giugno 2015 in funzione della tipologia e del livello di intervento (ristrutturazioni importanti di primo e secondo livello e riqualificazioni energetiche) e quelli fissati dall'Allegato E al Decreto 6 agosto 2020 "Requisiti ecobonus".

Il calcolo della percentuale del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio va effettuato sul totale della superficie complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nel caso in cui parti della facciata siano rivestite in piastrelle o altri materiali, che non rendono possibile interventi influenti dal punto di vista termico - se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio - la verifica sul superamento del limite del 10% va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente (Cfr. Guida Bonus facciate Agenzia delle entrate Febbraio 2020).

Per poter usufruire della detrazione, sarà necessario acquisire l'asseverazione di un tecnico abilitato che verifichi il rispetto dei requisiti previsti sui limiti di trasmittanza termica delle pareti oggetto di intervento. Detta asseverazione deve essere inviata all'ENEA entro 90 giorni dal termine degli interventi, seguendo le procedure relative agli interventi di Ecobonus al seguente link: <https://detrazionifiscali.enea.it/>.

Inoltre si applicheranno le disposizioni¹⁰ relative al monitoraggio da parte dell'ENEA del risparmio energetico effettivamente conseguito a seguito della realizzazione degli interventi, e quelle relative ai massimali di costo specifici per singola tipologia di intervento.

Nel caso l'intervento modifichi la classe energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare, deve essere aggiornato l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)¹¹

¹⁰ Cfr. commi 3-bis e 3-ter dell'art.14 del DL 63/2013, convertito con modifiche nella legge 90/2013.

¹¹ Cfr. comma 5 art. 6 del D.lgs 192/05.

I requisiti minimi per le prestazioni energetiche devono essere rispettati anche per gli interventi sugli immobili di valore nei centri storici?

La [Circolare 2/E/2020](#) ha chiarito che il DM MISE 26 giugno 2015 e il DM MISE 26 gennaio 2010 (oggi sostituito dal Decreto 6 agosto 2020 “Requisiti minimi”) non si applicano agli edifici che rientrano:

- nella disciplina dei “beni culturali” di cui alla II parte del D.Lgs n. 42/2004 (cd. *Codice dei beni culturali e del paesaggio*);
- tra le categorie indicate dalle lett. b) e c) del co.1, dell’art.136 del D.Lgs n. 42/2004:
 - b) le ville, i giardini e i parchi, non tutelati dalle disposizioni della Parte seconda del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, che si distinguono per la loro non comune bellezza;
 - c) i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici.

Questi immobili sono esclusi dall'applicazione dei requisiti “energetici” solo quando l'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio attesti che il rispetto delle suddette prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici¹².

¹² Cfr. sul punto i commi 3-bis e 3-bis1, dell’art. 3 D.Lgs. 192/2005.

BONUS FACCIATE

Se gli interventi (non di sola pulitura o tinteggiatura) **influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco** della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono essere rispettati i requisiti del DM 6 agosto 2020



CM 2/E del
14.02.2020

I requisiti «energetici» non devono essere rispettati in caso di immobili di interesse pubblico, se l'autorità competente certifica che il rispetto degli stessi comporterebbe un'alterazione dell'aspetto legato ai profili storico-artistici del fabbricato

(art.3, co.3, 3-bis e 3-bis1, DLgs 192/2005; Parte II e art.136, co.1, lett.b-c, DLgs 42/2004)

- ✓ Il calcolo della percentuale del 10% va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente confinante con l'esterno, vani freddi o terreno (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi)
- ✓ Se parti della facciata sono rivestite di piastrelle o materiali simili, il calcolo del 10% va fatto rapportando la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale disperdente

BONUS FACCIATE



CM 2/E del 14.02.2020

In più, per i
lavori
energetici...

- Invio telematico all'ENEA della scheda descrittiva degli interventi, entro 90 giorni dal termine degli stessi
- Acquisizione e conservazione dell'asseverazione del tecnico abilitato che attesta il rispetto dei requisiti
- Acquisizione e conservazione dell'APE

ADEMPIMENTI

- pagamento delle spese agevolate tramite bonifico «parlante» (NO per le società e i titolari di reddito d'impresa)
- invio (con raccomandata) della comunicazione preventiva alla ASL, quando prescritta dalla normativa in tema di sicurezza
- indicazione, nella dichiarazione dei redditi, dei dati catastali dell'immobile

COSA CONSERVARE

- Ricevuta del bonifico (quando prescritto)
- Fatture
- Abilitazioni amministrative o autocertificazione della data di inizio dei lavori
- Domanda di accatastamento per gli immobili non censiti
- Ricevute pagamento IMU (se dovuta)
- Delibera assembleare di approvazione dei lavori condominiali
- Consenso ai lavori del proprietario, in caso di esecuzione da parte del detentore

Come si usufruisce della detrazione?

Il *Bonus Facciate* è fruibile sotto forma di detrazione d'imposta, in dichiarazione dei redditi, e va ripartita in 10 quote annuali costanti e di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

Inoltre, per le spese sostenute nel 2020 e nel 2021¹³, i beneficiari della detrazione possono optare alternativamente:

- per la cessione di un credito d'imposta di ammontare pari alla detrazione, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- per il cd. "sconto in fattura" ottenendo dal fornitore degli interventi uno sconto su quanto dovuto per un importo che, al massimo, può esser pari al corrispettivo stesso, e che il fornitore recupererà ricevendo un credito di imposta di importo pari alla detrazione spettante, cedibile ad altri soggetti inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Come si esercita l'opzione?

L'esercizio dell'opzione per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura", sia per gli interventi sulle singole unità che per gli interventi condominiali, è comunicato in via telematica all'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modello di [«Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica»](#), approvato dall'Ade con il [Provvedimento n. 283847 dell'8 agosto 2020](#) e successivamente modificato dal [Provvedimento n. 326047 del 12 ottobre 2020](#)¹⁴.

Il modello di comunicazione va inviato:

- a partire dal 15 ottobre 2020
- entro il 16 marzo dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese
- entro il 16 marzo dell'anno di scadenza del termine per presentare la dichiarazione dei redditi, in caso di esercizio dell'opzione per le rate residue non fruita

Entro 5 giorni dall'invio della «comunicazione», l'Agenzia delle Entrate rilascia una ricevuta che ne attesta la presa in carico o lo scarto, con l'indicazione delle motivazioni.

La ricevuta viene messa a disposizione del soggetto che l'ha trasmessa, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

Chi effettua l'invio della "Comunicazione" per la cessione o per lo sconto?

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo "sconto in fattura", può essere inviata esclusivamente mediante i canali telematici dell'Agenzia delle entrate:

¹³ Ai sensi dell'art. 121 del DL 34/2020 convertito con modifiche nella legge 77/2020.

¹⁴ Con tale provvedimento sono state fornite le [specifiche tecniche](#) per la predisposizione e la trasmissione della comunicazione stessa nonché le [istruzioni per la compilazione](#).

- a) dall'amministratore del condominio, direttamente oppure avvalendosi di un intermediario;
- b) se non sussiste l'obbligo di nominare l'amministratore e i condòmini non vi abbiano provveduto, la «comunicazione», è inviata da uno dei condòmini a tal fine incaricato.

Con riferimento agli interventi eseguiti sulle unità immobiliari, la «comunicazione» per la cessione del credito o per lo sconto sul corrispettivo è inviata dal beneficiario della detrazione direttamente, oppure avvalendosi di un intermediario.

Quando è possibile esercitare l'opzione per lo sconto o per la cessione?

Secondo quanto precisato dal Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n.283847 dell'8 agosto 2020, è possibile optare per cessione e sconto sia a fine lavori che ad ogni stato di avanzamento lavori (SAL) in relazione alla singola fattura emessa.

L'opzione per la cessione del credito può essere esercitata anche per le rate residue non fruite delle detrazioni inerenti spese sostenute nel 2020 e nel 2021 (es. Chi ha sostenuto la spesa nel 2020 può fruire di 2 rate nella dichiarazione dei redditi, cedendo le restanti rate sotto forma di credito d'imposta a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari).

Nel modello di Comunicazione dell'opzione per la cessione o lo sconto c'è una parte dedicata al visto di conformità, bisogna compilarla?

No. Il modello di comunicazione allegato ai sopracitati Provvedimenti dell'Agenzia delle Entrate è valido per l'esercizio delle opzioni per lo sconto e la cessione di tutti i bonus citati dall'art. 121 del DL 34/2020, inclusi i Superbonus al 110%.

Solo i Superbonus al 110%, in quanto agevolazioni "di particolare favore" sono sottoposte a specifici controlli, quali il visto di conformità e le asseverazioni sulla congruità dei costi, più incisivi rispetto a quelli previsti per le detrazioni "ordinarie". Lo scopo è quello di verificarne l'effettiva spettanza e la regolarità tecnica degli interventi.

Di conseguenza, né il visto di conformità, né le attestazioni sulla congruità dei costi competono al Bonus Facciate.

Resta fermo, però, che gli interventi sulla facciata influenti dal punto di vista termico o che interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda dell'edificio devono rispettare le stesse procedure e gli stessi adempimenti previsti per l'Ecobonus.

In tal caso, i contribuenti dovranno acquisire e conservare l'asseverazione del tecnico abilitato che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti, e l'attestato di prestazione energetica (APE) per ogni singola unità immobiliare.

Per questi interventi, inoltre, dovrà essere inviata all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Come si utilizzano i crediti di imposta corrispondenti ai bonus?

I crediti d'imposta sono utilizzati dai cessionari e dai fornitori in compensazione¹⁵, oppure possono essere ceduti ulteriormente a soggetti terzi, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari.

In ogni caso, prima dell'utilizzo o dell'ulteriore cessione, i cessionari e i fornitori devono confermare l'accettazione dell'opzione, con le funzionalità rese disponibili nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

In particolare, il credito d'imposta corrispondente al Bonus Facciate è utilizzato in compensazione in 10 quote annuali, a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della "comunicazione" da parte dell'Agenzia delle Entrate e comunque non prima del 1° gennaio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese.

A tal fine:

- il modello F24 è presentato esclusivamente tramite i servizi telematici resi disponibili dall'Agenzia delle entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento;
- qualora l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare disponibile, anche tenendo conto di precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo modello F24 è scartato. Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso il modello F24 tramite apposita ricevuta consultabile mediante i servizi telematici dell'Agenzia delle entrate;

Non si applicano né il limite massimo di 700 mila euro dei crediti di imposta e dei contributi compensabili (elevati dal DL Rilancio per il 2020 a un milione di euro¹⁶), né il divieto di compensazione in presenza di debiti iscritti a ruolo, per imposte erariali ed accessori, di ammontare superiore a 1.500 euro.

Oltre all'utilizzo in compensazione, è ammessa, sempre a decorrere dal giorno 10 del mese successivo alla corretta ricezione della «comunicazione», l'ulteriore cessione dei crediti d'imposta acquisti ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. In questo caso, la comunicazione della cessione all'Agenzia delle Entrate è effettuata dal soggetto cedente tramite l'area riservata del sito internet dell'Agenzia.

La quota dei crediti d'imposta non utilizzata entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento non può essere utilizzata negli anni successivi, né richiesta a rimborso o ulteriormente ceduta.

Come avviene la corretta imputazione delle spese?

Per quanto concerne la corretta imputazione delle spese detraibili, che devono essere state sostenute nel 2020, si fa presente che:

- per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, gli enti non commerciali, vige il *criterio di cassa* e quindi fa fede la data dell'effettivo pagamento che dovrà essere effettuato nel corso del 2020;
- per le imprese individuali, le società e gli enti commerciali vige il *criterio di competenza* e quindi fa fede la data di fine lavori, indipendentemente dall'avvio e dalla data dei pagamenti.

¹⁵ Ai sensi dell'art. 17 del Dlgs n. 241/1997.

¹⁶ Cfr. art. 147 del DL Rilancio (DL 34/2020) convertito con modifiche nella Legge 77/2020.

A tal riguardo, l'Agenzia delle Entrate con la *Risposta 191 del 23 giugno 2020* ha precisato che è possibile fruire del Bonus facciate per interventi già iniziati nel 2019, se le spese sono state sostenute nel 2020.

Di conseguenza, poiché per le persone fisiche, gli esercenti arti e professioni, e gli enti non commerciali vale il criterio di cassa, un intervento, ad esempio, iniziato a luglio 2019, con pagamenti effettuati sia nel 2019 che nel 2020, potrà accedere al Bonus facciate solo con riferimento alle spese sostenute nel 2020.

Per gli interventi condominiali, rileverà la data del bonifico effettuato dal condominio, indipendentemente dalla data di versamento della rata condominiale dei singoli condòmini. Quindi, ad esempio, se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2019, le rate versate dal condòmino nel 2020, non daranno diritto al Bonus facciate.

Invece, se il condominio ha effettuato il bonifico nel 2020, le rate versate dal condòmino nel 2019, nel 2020 o nel 2021 (prima della presentazione della dichiarazione dei redditi relativa al 2020) daranno diritto al Bonus facciate.

I contribuenti non titolari di reddito di impresa dovranno effettuare i pagamenti delle spese detraibili con bonifico bancario "parlante" da cui risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione e il numero di partita Iva o il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato. A questo scopo sarà possibile utilizzare i bonifici già predisposti per la detrazione per le ristrutturazioni o per l'Ecobonus.

L'obbligo di pagamento tramite bonifico bancario non sussiste per i titolari di reddito d'impresa.

Per usufruire della detrazione d'imposta¹⁷ i beneficiari devono inoltre:

- indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione
- comunicare preventivamente la data di inizio lavori all'ASL competente se richiesto dalle disposizioni in materia di sicurezza¹⁸,
- conservare ed esibire a richiesta degli uffici:
 - le fatture relative alle spese sostenute;
 - la ricevuta del bonifico con cui sono state pagate le spese;
 - le abilitazioni amministrative richieste dalla legislazione edilizia in relazione alla tipologia di lavori da realizzare o, se la normativa edilizia non preveda alcun titolo abilitativo, una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, in cui sia indicata la data di inizio dei lavori ed attestata la circostanza che gli interventi posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
 - la copia della domanda di accatastamento, per gli immobili non ancora censiti;

¹⁷ Cfr. il richiamo al regolamento DM del MEF n. 41/1998.

¹⁸ La notifica va fatta per i cantieri: in cui è prevista la presenza, anche non contemporanea, di più di una impresa, in cui è prevista la presenza di una sola impresa, ma la durata presunta dei lavori è superiore a 200 uomini/giorno, e per i cantieri inizialmente non soggetti all'obbligo ma che vi ricadono in un secondo momento per effetto di varianti in corso d'opera (cfr. art. 99, del DLgs 81/2008).

- le ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti;
- la copia della delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori, per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali, e la tabella millesimale di ripartizione delle spese;
- la dichiarazione di consenso all'esecuzione dei lavori, nel caso in cui gli stessi siano effettuati dal detentore dell'immobile, diverso dai familiari conviventi.

La detrazione non è riconosciuta per violazione dell'obbligo di indicazione dei dati catastali in dichiarazione, effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste, esecuzione di opere edilizie difformi da quelle eventualmente comunicate, violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro.

Nel caso in cui gli interventi riguardino anche l'efficienza energetica, si applicano le procedure previste dal DM 6 agosto 2020 per cui, in aggiunta agli adempimenti sopra indicati, i beneficiari dovranno anche avere e conservare:

- l'asseverazione del tecnico abilitato che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti per ciascuno di essi;
- l'APE (attestato di prestazione energetica) per ogni singola unità immobiliare per cui si richiedono le detrazioni, nel caso in cui venga modificata la Classe di prestazione energetica

Entro 90 giorni dalla fine dei lavori, inoltre sarà necessario inviare in via telematica all'Enea, la scheda descrittiva relativa agli interventi realizzati.

Se i lavori sulle facciate hanno un'incidenza dal punto di vista termico è possibile usufruire sia del Bonus Facciate che dell'Ecobonus?

In caso di interventi effettuati sulla facciata che conseguono un risparmio energetico, come nell'ipotesi del rifacimento del cappotto termico, è sempre possibile, purché ne ricorrano le condizioni, decidere di usufruire, in alternativa al *Bonus Facciate*, dell'Ecobonus.

Naturalmente, in caso di interventi che rientrano in entrambe le fattispecie agevolate, il contribuente potrà usufruire, per le medesime spese, solo di una delle due agevolazioni: *Bonus Facciate* o Ecobonus.

Di contro, la [CM 2/E/2020](#) ha chiarito che è possibile fruire di entrambi bonus, per lavori riferibili a diverse fattispecie agevolabili, a condizione che le spese relative alle due diverse tipologie di interventi siano distintamente contabilizzate e siano rispettati gli adempimenti previsti per ciascuna detrazione. Questo potrebbe avvenire, a titolo esemplificativo, nel caso in cui sull'involucro dell'edificio vengano effettuati interventi sulla parte opaca della facciata esterna, ammessi al *Bonus facciate* e anche interventi di isolamento della parte restante dell'involucro, esclusi dal *Bonus Facciate* ma ammessi all'Ecobonus.

Le stesse considerazioni valgono anche per quanto riguarda la cumulabilità tra *Bonus Facciate* e Bonus Ristrutturazioni¹⁹.

¹⁹ Cfr. art. 16 del DL 63/2013.

BONUS FACCIATE

CUMULABILITA'

Se vengono eseguiti lavori di recupero rientranti anche nel *Bonus edilizia* o nell'*Ecobonus*, il contribuente, sulle medesime spese, potrà applicare 1 sola detrazione



Se però vengono eseguiti interventi sull'involucro rientranti in agevolazioni differenti (es. interventi di isolamento termico dell'intero edificio, che comprendono quelli realizzati sulla struttura opaca della facciata - *ammessi al bonus facciate* - nonché quelli relativi a chiostrine, cortili - *agevolati con l'ecobonus* -), il contribuente può fruire di entrambi gli incentivi, tenendo distinta contabilizzazione delle spese e degli adempimenti richiesti



CM 2/E del 14.02.2020



NO cumulo con la detrazione IRPEF del 19% delle spese sostenute per la manutenzione, protezione o restauro dei beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004

(art. 15, co. 1, lett.g, TUIR)

Interventi condominiali: quali maggioranze per i lavori sulle facciate?

Tra gli edifici su cui è possibile realizzare gli interventi agevolati sono ovviamente ricompresi, sempre che siano siti nelle zone A e B, gli “edifici condominiali” ossia tutti quei fabbricati costituiti da più unità immobiliari di proprietà esclusiva anche di diverse persone (fisiche/giuridiche) che hanno in comune elementi e strutture di pertinenza del medesimo edificio. Più esattamente, il condominio non è l'intero edificio ma l'insieme delle parti comuni.

Per chiarezza è bene ricordare che per aversi un “condominio” non è necessario che vi sia un apposito atto costitutivo in senso formale, ma esso si costituisce “di fatto”. Inoltre, la nomina dell'amministratore sussiste solo quando i condomini sono più di otto mentre l'obbligo di formare un regolamento di condominio sussiste quando i condomini sono più di dieci. A tal proposito, si tiene conto del numero effettivo di proprietari e non degli alloggi che, evidentemente, potrebbero appartenere a un unico proprietario.

Nei condomini dove non vi è l'obbligo di nominare un amministratore le relative incombenze (tra cui gli obblighi di comunicazione all'Agenzia delle Entrate, la sottoscrizione del contratto di appalto con l'impresa esecutrice dei lavori) potranno essere assolte incaricando direttamente uno dei condòmini.

Gli interventi sulla facciata, sia che si tratti di lavori di rifacimento/restauro integrale ed eventuale miglioramento delle prestazioni energetiche sia che si tratti della sola pulitura e ritinteggiatura possono essere considerati ai fini del calcolo delle maggioranze condominiali o come “manutenzione straordinaria” o come “innovazioni” anche in considerazione dell'importo di spesa che si andrà ad affrontare.

Poiché la casistica degli interventi è piuttosto variegata, e si può peraltro supporre che il condominio potrebbe cogliere l'occasione per far eseguire ulteriori lavori sulle parti comuni non compresi nel Bonus facciate (ma eventualmente in altre agevolazioni fiscali) si riportano di seguito le maggioranze richieste che qui direttamente interessano.

Si evidenzia che la tabella seguente riassume le maggioranze che occorrono affinché l'Assemblea dei condomini sia validamente costituita (quorum costitutivi) e quelle necessarie per deliberare (quorum deliberativi). Le maggioranze variano in relazione all'oggetto della delibera da votare e anche a seconda del tipo di assemblea, se in prima o in seconda convocazione.

Nell'ipotesi del condominio minimo (ossia composto di due soli proprietari), come chiarito di recente anche dalla giurisprudenza, è sempre necessaria l'unanimità.

| QUORUM COSTITUTIVI | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| CONDOMINI | | VALORE | |
| 1 ^a convocazione | 2 ^a convocazione | 1 ^a convocazione | 2 ^a convocazione |
| 50%+1 | 1/3 (33%) | 667 millesimi (2/3) | 334 millesimi (1/3) |

| QUORUM DELIBERATIVI | | | | |
|---|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Oggetto della delibera | CONDOMINI | | VALORE | |
| | 1 ^a convocazione | 2 ^a convocazione | 1 ^a convocazione | 2 ^a convocazione |
| Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità (tenuto conto "dell'ammontare complessivo dell'esborso necessario, del rapporto tra tale costo, il valore dell'edificio e la spesa proporzionalmente ricadente sui singoli condomini | 50% +1 intervenuti | 50%+1 intervenuti | 500 millesimi | 500 millesimi |
| Preventivi spesa: per manutenzioni straordinarie di notevole entità | 50% +1 intervenuti | 50% +1 intervenuti | 500 millesimi | 500 millesimi |
| Ricostruzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a ¼ del valore dello stesso | 50% +1 intervenuti | 50% +1 intervenuti | 500 millesimi | 500 millesimi |
| Ricostruzione dell'edificio per perimento totale o superiore ai ¼ del valore | 100% intervenuti | 100% intervenuti | 1000 millesimi | 1000 millesimi |
| Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni | 50% +1 intervenuti | 50% +1 intervenuti | 667 millesimi | 667 millesimi |
| Innovazioni" agevolate" aventi ad oggetto: opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti | 50% +1 intervenuti | 50% +1 intervenuti | 500 millesimi | 500 millesimi |
| Innovazioni aventi ad oggetto: contenimento del consumo energetico produzione di energia mediante (impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di Terzi) - <u>in assenza di certificazione o diagnosi energetica</u> | 50% +1 intervenuti | 50% +1 intervenuti | 500 millesimi | 500 millesimi |
| Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un <u>attestato di prestazione energetica</u> o una <u>diagnosi energetica</u> realizzata da un tecnico abilitato. | 50%+1 intervenuti | 50%+1 intervenuti | 334 millesimi | 334 millesimi |

Le delibere assunte nel rispetto delle maggioranze sono obbligatorie per tutti i condomini, compresi quelli assenti e quelli dissenzienti (articolo 1137, comma 1 Codice civile).

Considerato che il codice civile non fornisce una spiegazione dettagliata del significato da attribuire alle diverse categorie di interventi il criterio da utilizzare per deliberare andrà valutato di volta in volta soprattutto in funzione degli interventi che si andranno ad autorizzare.

Gli interventi nei condomini: quali sono le procedure per deliberare?

Per approvare i lavori sarà probabilmente necessario lo svolgimento di più di una assemblea straordinaria. Di norma è l'amministratore a provvedere alla convocazione (anche su sollecitazione degli stessi condomini) ma possono farlo direttamente anche i condomini (almeno due), che rappresentino un sesto del valore dell'edificio.

L'amministratore ha facoltà di fissare più riunioni consecutive, in modo da assicurare lo svolgimento dell'assemblea in termini brevi, convocando gli aventi diritto con un unico avviso nel quale sono indicate le ulteriori date ed ore di eventuale prosecuzione dell'assemblea che dovrà essere validamente costituita anche per le successive riunioni. In alternativa, si potrà convocare un'unica assemblea con all'ordine del giorno tutti o parte degli adempimenti da svolgere. Tale assemblea una volta "avviata" potrà essere sospesa e ripresa in altro giorno. In tal modo sarà possibile evitare il ripetersi delle formalità per ogni assemblea (prima e seconda convocazione, ecc.).

Nell'ipotesi di piccoli condomini ove non vi sia né un amministratore né un regolamento di condominio l'organo assembleare deve ritenersi sussistere ugualmente in quanto organo naturale e strutturale deputato ad esprimere la volontà collettiva.

Il passaggio preliminare è sicuramente quello di acquisire in sede assembleare un assenso di massima a effettuare l'intervento previa valutazione della effettiva localizzazione dell'edificio se in zona A o B. Al riguardo dovrà essere affidato un incarico professionale ad un tecnico per vagliare le possibili alternative e relativi costi e predisporre un capitolato da porre a base della selezione delle imprese esecutrici. Successivamente si procederà alla scelta dell'impresa e della tipologia di lavori.

Le assemblee di condominio, come previsto dall'articolo 66 delle disp att. Cod. civ. (recentemente modificato e integrato) possono svolgersi ora anche mediante l'utilizzo di "piattaforme" di videoconferenza.

In pratica l'assemblea può essere convocata o esclusivamente tramite piattaforma telematica ovvero in presenza o, soluzione forme preferibile, in forma mista.

Nel caso di utilizzo esclusivo della modalità video conferenza l'amministratore dovrà ottenere il preventivo consenso della maggioranza dei condomini. Nel caso di svolgimento in forma mista sarà comunque sempre opportuno che i condomini favorevoli a collegarsi telematicamente manifestino espressamente il proprio consenso.

Allegato Normativo

LEGGE 27 dicembre 2019, n. 160 (Estratto)

Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2020 e bilancio pluriennale per il triennio 2020-2022 - (GU Serie Generale n.304 del 30-12-2019 - Suppl. Ordinario n. 45)

Testo coordinato con le modifiche apportate dall'art. 1, comma 59, L. 30 dicembre 2020, n. 178, a decorrere dal 1° gennaio 2021.

Art. 1.

(Omissis)

219. Per le spese documentate, sostenute negli anni 2020 e 2021, relative agli 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

220. 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, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 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, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008. In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

221. Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

222. La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

223. Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

224. Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

(Omissis)

DECRETO LEGGE 19 MAGGIO 2020, N.34**CD."DL RILANCIO" – CONVERTITO CON MODIFICHE IN LEGGE 17 LUGLIO 2020, N. 77****Art.121.****Opzione per la cessione o per lo sconto in luogo delle detrazioni fiscali**

Testo in vigore dal 1° gennaio 2021 (a seguito delle modifiche apportate dall' art. 1, co. 67, L. 30 dicembre 2020, n. 178)

1. I soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

1-bis. L'opzione di cui al comma 1 può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini del presente comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30 per cento del medesimo intervento.

2. In deroga all' articolo 14, commi 2-ter, 2-sexies e 3.1, e all' articolo 16, commi 1-quinquies, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-septies, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, le disposizioni contenute nel presente articolo si applicano per le spese relative agli interventi di:

a) recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis, comma 1, lettere a) e b), del testo unico delle imposte sui redditi, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917;

b) efficienza energetica di cui all' articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90 e di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 119;

c) adozione di misure antisismiche di cui all' articolo 16, commi da 1-bis a 1-septies del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 4 dell'articolo 119;

d) recupero o restauro della facciata degli edifici esistenti, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, di cui all' articolo 1, commi 219 e 220, della legge 27 dicembre 2019, n. 160;

e) installazione di impianti fotovoltaici di cui all' articolo 16-bis, comma 1, lettera h) del testo unico delle imposte sui redditi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, ivi compresi gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dell'articolo 119 del presente decreto;

f) installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici di cui all' articolo 16-ter del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, e di cui al comma 8 dell'articolo 119.

3. I crediti d'imposta di cui al presente articolo sono utilizzati in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241, sulla base delle rate residue di detrazione non fruite. Il credito d'imposta è usufruito con la stessa ripartizione in quote annuali con la quale sarebbe stata utilizzata la detrazione. La quota di credito d'imposta non utilizzata nell'anno non può essere usufruita negli anni successivi, e non può essere richiesta a rimborso. Non si applicano i limiti di cui all'articolo 31, comma 1, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, all'articolo 34 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, e all'articolo 1, comma 53, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

4. Ai fini del controllo, si applicano, nei confronti dei soggetti di cui al comma 1, le attribuzioni e i poteri previsti dagli articoli 31 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600, e successive modificazioni. I fornitori e i soggetti cessionari rispondono solo per l'eventuale utilizzo del credito d'imposta in modo irregolare o in misura maggiore rispetto al credito d'imposta ricevuto. L'Agenzia delle entrate nell'ambito dell'ordinaria attività di controllo procede, in base a criteri selettivi e tenendo anche conto della capacità operativa degli uffici, alla verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta di cui al comma 1 del presente articolo nei termini di cui all' articolo 43 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600 e all' articolo 27, commi da 16 a 20, del decreto-legge 29 novembre 2008, n. 185, convertito, con modificazioni dalla legge 28 gennaio 2009, n. 2.

5. Qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta, l'Agenzia delle entrate provvede al recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante nei confronti dei soggetti di cui al comma 1. L'importo di cui al periodo precedente è maggiorato degli interessi di cui all' articolo 20 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, e delle sanzioni di cui all' articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471.

6. Il recupero dell'importo di cui al comma 5 è effettuato nei confronti del soggetto beneficiario di cui al comma 1, ferma restando, in presenza di concorso nella violazione, oltre all'applicazione dell' articolo 9, comma 1 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 472, anche la responsabilità in solido del fornitore che ha applicato lo sconto e dei cessionari per il pagamento dell'importo di cui al comma 5 e dei relativi interessi.

7. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322.

7-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche ai soggetti che sostengono, nell'anno 2022, spese per gli interventi individuati dall'articolo 119.



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo
UFFICIO DI GABINETTO

MIBAC-UDCM
GABINETTO
0004961-19/02/2020
Cl. 06.01.00/306

Al Sindaco del Comune di Ala di Stura
comunealadistura@pec.it

Al Sindaco del Comune di Agliè
protocollo@pec.comune.aglie.to.it

Al Sindaco del Comune
di Albiano di Ivrea
albiano.divrea@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Azeglio
protocollo.azeglio@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Foglizzo
sindaco@comune.foglizzo.to.it

Al Sindaco del Comune di Givoletto
ufficiotecnico@pec.comune.givoletto.to.it

Al Sindaco del Comune di Vistrorio
vistrorio@pec.comune.vistrorio.to.it

Al Sindaco del Comune di Borgiallo
info@comune.borgiallo.to.it

Al Sindaco del Comune di Caravino
caravino@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Frassinetto
info@comune.frassinetto.to.it

Al Sindaco del Comune
di Torre Canavese
torre.canavese@cert.ruparpiemonte.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo
UFFICIO DI GABINETTO

Al Sindaco del Comune di Quassolo
quassolo@postemailcertificata.it

Al Sindaco del Comune di Bosconero
bosconero@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Tavagnasco
comunetavagnasco@postecert.it

Al Sindaco del Comune di Busano
busano@ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Lombardore
amministrativo.lombardore@pec.it

Al Sindaco del Comune di
Monastero di Lanzo
monastero.di.lanzo@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di Druento
comune.druento.to@legalmail.it

Al Sindaco del Comune di
Pavone Canavese
pavone.canavese@cert.ruparpiemonte.it

Al Sindaco del Comune di
Pecetto Torinese
info@pec.comune.pecetto.to.it

E, p.c., all'Ufficio del Segretario generale della
Presidenza del Consiglio dei ministri
usg@palazzochigi.it



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo
UFFICIO DI GABINETTO

all'Ufficio del Presidente della Giunta
regionale del Piemonte
[gabinettopresidenza-
giunta@cert.regione.piemonte.it](mailto:gabinettopresidenza-giunta@cert.regione.piemonte.it)

all'Agenzia delle Entrate
Divisione Contribuenti - Direzione
Centrale persone fisiche, lavoratori
autonomi e enti non commerciali
agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

all'Ufficio legislativo

OGGETTO: richiesta di chiarimenti in merito all'applicazione del c.d. "bonus facciate".

Questo Ministero ha ricevuto, per il tramite della Presidenza del Consiglio dei ministri, una richiesta di chiarimenti, da parte di alcuni Comuni della Regione Piemonte, sull'applicazione del c.d. "bonus facciate" e, in particolare, circa la individuazione delle zone A o B menzionate nell'articolo 1, comma 219, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, che ha introdotto l'agevolazione fiscale.

Tale articolo ha previsto, tra l'altro, che *"per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento"*.

Al riguardo, si segnala, innanzitutto, la pubblicazione da parte dell'Agenzia delle entrate di una guida dedicata alla misura, reperibile sul sito dell'Agenzia, nella pagina "bonus facciate", che fornisce le indicazioni operative per i contribuenti (<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/bonus-facciate/infogen-bonus-facciate-cittadini>).

La guida precisa che la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

UFFICIO DI GABINETTO

1968, n. 1444, o in zone a queste assimilate in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Il citato decreto n. 1444 del 1968, come è noto, non impone alle amministrazioni locali di applicare meccanicamente nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi previste. Il decreto, invece, identifica zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, le altezze e le distanze tra gli edifici. Tali norme, che – come ha chiarito più volte la Corte costituzionale dopo il 2001 – rientrano nella materia di competenza esclusiva statale dell’ordinamento civile, sono state applicate a partire dal 1968 dalle amministrazioni locali, nonché richiamate ripetutamente sia nella legislazione nazionale, sia in quella regionale (ivi inclusa quella della Regione Piemonte, per esempio, nelle leggi regionali n. 16 del 4 ottobre 2018, n. 17, del 12 agosto 2013, n. 7 del 7 febbraio 2006).

Il d.m. n. 1444 del 1968 è base imprescindibile per qualsiasi atto di pianificazione da parte dei Comuni. Ciò ha portato il Parlamento a farvi riferimento anche per il “bonus facciate”, tenuto conto della necessità di offrire un parametro uniforme – vigente e cogente – su tutto il territorio nazionale in presenza di oramai numerose e diverse legislazioni regionali (che debbono in ogni caso tenere conto proprio del citato d.m.).

Ai fini dell’applicazione del “bonus facciate”, quindi, è sufficiente fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 negli stessi esatti termini con cui esso è stato – e continua a essere – applicato da tutte le amministrazioni comunali in oltre cinquanta anni. Per usufruire del beneficio fiscale, occorre semplicemente che gli edifici si trovino in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti a quelle A o B descritte dal d.m. n. 1444 del 1968: una informazione ricavabile proprio come quando le amministrazioni debbono applicare i limiti di densità edilizia, le altezze o le distanze, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione.

Sulla base di queste considerazioni, è evidente che nella maggior parte dei centri abitati per i cittadini non sarà necessario rivolgersi all’amministrazione locale per sapere in quale zona si trova un immobile, potendo ricavare agevolmente tale informazioni dagli strumenti urbanistici ed edilizi comunali. Nei casi in cui l’amministrazione locale sia invece interpellata, essa potrà fare riferimento al d.m. n. 1444 del 1968 nello stesso modo in cui ha già dovuto, o deve farlo, in sede di redazione degli strumenti urbanistici.

Pertanto, la certificazione dell’assimilazione alle zone A o B dell’area nella quale ricade l’edificio oggetto dell’intervento, che la guida dell’Agenzia delle entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi,



Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo

UFFICIO DI GABINETTO

verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio. In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati.

Con l'auspicio di aver fornito utili indicazioni su quanto richiesto dai Comuni della Regione Piemonte, questa Amministrazione resta comunque a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

IL CAPO DI GABINETTO

(prof. Lorenzo Casini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lorenzo Casini', written over the printed name.

Ministero delle finanze**D.M. 18/02/1998, n. 41****Regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della L. 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per le spese di ristrutturazione edilizia.****Pubblicato nella Gazz. Uff. 13 marzo 1998, n. 60.**

IL MINISTRO DELLE FINANZE

di concerto con

IL MINISTRO DEI LAVORI PUBBLICI

Visto l'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in forza del quale, ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche, dall'imposta lorda si detrae, fino alla concorrenza del suo ammontare, un importo pari al 41 per cento delle spese sostenute sino a un importo massimo delle stesse di lire 150 milioni ed effettivamente rimaste a carico, per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, sulle parti comuni di edificio residenziale di cui all'articolo 1117, n. 1), del codice civile; nonché per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, effettuati sulle singole unità immobiliari residenziali di qualsiasi categoria catastale possedute o detenute e sulle loro pertinenze;

Visto, in particolare, il comma 3 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, il quale prevede che con decreto del Ministro delle finanze di concerto con il Ministro dei lavori pubblici, da emanarsi entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della medesima legge, sono stabilite le modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo da effettuare, anche mediante l'intervento di banche, in funzione del contenimento del fenomeno dell'evasione fiscale e contributiva, prevedendosi in tali ipotesi specifiche cause di decadenza dal diritto alla detrazione;

Visto l'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400;

Udito il parere del Consiglio di Stato espresso dalla sezione consultiva per gli atti normativi in data 29 gennaio 1998;

Ritenuto che le considerazioni formulate dal Consiglio di Stato in ordine alla necessità di dare ai contribuenti un'informazione completa sugli adempimenti amministrativi necessari per usufruire della detrazione prevista, possono trovare accoglimento con la contestuale pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del regolamento e del modello di comunicazione e di indicazione dei centri di servizio competenti, ma che non sembra opportuno inserire il citato modello quale allegato al regolamento poiché è stato approvato con decreto dirigenziale proprio al fine di rendere più agevole l'iter in caso di successive modifiche;

Vista la comunicazione al Presidente del Consiglio dei Ministri a norma dell'articolo 17, comma 3, della citata legge n. 400 del 1988 (nota n. 3-851 dell'11 febbraio 1998);

Adotta il seguente regolamento:

1. 1. I soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta del 41 per cento delle spese sostenute negli anni 1998 e 1999, e del 36 per cento delle spese sostenute negli anni 2000, 2001 e 2002 per

la esecuzione degli interventi di cui all'articolo 1, comma 1, della legge 27 dicembre 1997, n. 449, sono tenuti a:

a) indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione e a conservare ed esibire a richiesta degli uffici i documenti che saranno indicati in apposito Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate;

b) comunicare preventivamente all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, mediante raccomandata, la data di inizio dei lavori;

c) conservare ed esibire, previa richiesta degli uffici finanziari, le fatture o le ricevute fiscali comprovanti le spese effettivamente sostenute negli anni 1998, 1999, 2000, 2001 e 2002 per la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio e la ricevuta del bonifico bancario attraverso il quale è stato effettuato il pagamento, ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 600. Se le cessioni di beni e le prestazioni di servizi sono effettuate da soggetti non tenuti all'osservanza delle disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, la prova delle spese può essere costituita da altra idonea documentazione;

d) trasmettere, per i lavori il cui importo complessivo supera la somma di € 51.645,69 pari a L. 100.000.000, dichiarazione di esecuzione dei lavori sottoscritta da un soggetto iscritto negli albi degli ingegneri, architetti e geometri ovvero da altro soggetto abilitato all'esecuzione degli stessi.

2. Per i lavori iniziati prima della data di entrata in vigore del presente regolamento gli adempimenti di cui al comma 1, lettere a) e b), sono effettuati entro quaranta giorni da questa ultima data.

3. Il pagamento delle spese detraibili è disposto mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato.

1-bis. 1. Ai fini della detrazione dell'articolo 9, comma 2, della legge 29 dicembre 2001, n. 448, non devono essere effettuati gli adempimenti di cui all'articolo 1 del presente regolamento.

2. 1. Il contribuente opera irrevocabilmente la scelta della ripartizione della detrazione in cinque o dieci quote annuali costanti e di pari importo nella dichiarazione dei redditi relativa al periodo d'imposta in cui la spesa è stata sostenuta. La detrazione spettante a partire dall'anno 2002 è da ripartire in dieci quote annuali di pari importo.

3. 1. Ai fini dei controlli concernenti la detrazione, le banche presso le quali sono disposti i bonifici trasmettono all'Agenzia delle entrate in via telematica, con le modalità ed entro il termine individuato da apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, i dati identificativi del mittente, dei beneficiari della detrazione e dei destinatari dei pagamenti.

4. 1. La detrazione non è riconosciuta in caso di:

a) violazione di quanto previsto all'articolo 1, commi 1 e 2;

b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'articolo 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi;

c) esecuzione di opere edilizie difformi da quelle comunicate ai sensi dell'articolo 1;

d) violazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sul luogo di lavoro e nei cantieri, nonché di obbligazioni contributive accertate dagli organi competenti e comunicate alla direzione regionale delle entrate territorialmente competente.