

BONUS FACCIATE

L'articolo 1 comma 219 della Legge di Bilancio 2020, pubblicata in Gazzetta Ufficiale lo scorso 30 dicembre 2019, ha introdotto una novità assoluta, ovvero il **bonus facciate**.

L'agevolazione consiste in una detrazione d'imposta, da ripartire in 10 quote annuali costanti, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020 per interventi di manutenzione ordinaria.

Nello specifico sono incentivati:

- gli interventi sulle strutture opache della facciata;
- i lavori su balconi, ornamenti, marmi e fregi;
- la pulitura della facciata;
- la tinteggiatura esterna dell'edificio;

tutti finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in determinate zone.

Nella **definizione di facciata** rientrano "i parapetti delle terrazze e delle balconate che, da una parte, rappresentano la proiezione della proprietà individuale, consentendone godimento esclusivo e possibilità di affaccio e, dall'altra, si pongono come elementi esterni aventi un'attitudine funzionale legata al decoro dell'edificio, che è bene di godimento collettivo"

Sono quindi definibili facciate le parti condominiali relative:

- a) alla parte esterna dei parapetti;
- b) al cornicione;
- c) a cimose, basamenti, frontali e pilastrini.

Quindi le spese ammesse al Bonus riguardano:

- intonacatura;
- verniciatura;
- rifacimento di ringhiere;
- decorazioni;
- marmi di facciata;
- balconi;
- restauro marmi di facciata.

Sono escluse dal bonus le spese per:

- impianti di illuminazione;
- cavi TV;
- impianti pluviali, le grondaie per intenderci;
- infissi.

In particolare, si tratta delle zone A (centri storici) e B (totalmente o parzialmente edificata) così come individuate dall'articolo 2 del decreto n. 1444/1968 del Ministro dei lavori pubblici:

- la zona A include le parti del territorio 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;
- la zona B include le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq.

L' Agenzia delle Entrate richiede che siano soddisfatti i requisiti, di cui al decreto Mise 26 giugno 2015 ("Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici") e quelli, relativi ai valori di trasmittanza termica, se i lavori di rifacimento della facciata, quando non sono di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardano interventi che influiscono dal punto di vista termico o interessano oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio. In queste ipotesi, l'ENEA effettuerà controlli sulla sussistenza dei necessari presupposti, secondo le procedure e modalità stabilite dal decreto interministeriale 11 maggio 2018.

Per l'operatività completa, ovviamente, si attende a brevissimo un'apposita circolare dell'Agenzia delle Entrate.

La detrazione vale senza alcun limite di spesa per singole unità familiari (ville, villette, casa privata, singolo condominio).

Il Bonus Facciate, inoltre, sarà **cumulabile con tutte le altre misure di risparmio energetico** (ecobonus, bonus ristrutturazioni, ecc.).



In attesa pertanto, di maggiori dettagli da parte dell'Agenzia delle Entrate, per usufruire della detrazione sarà certamente necessario:

- pagare le spese detraibili tramite bonifico bancario o postale, da cui devono risultare la causale del versamento, il codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione e il codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento;
- 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 per il controllo della detrazione.

Caaf Cgil Campania