

**Risposta n. 287**

**OGGETTO:** Bonus facciate - sostituzione del rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio - articolo 1, commi da 219 a 223 della legge n. 160 del 2019

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

**QUESITO**

L'Istante rappresenta che sarà sostituito il rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio risalente agli anni '70, senza eseguire interventi di efficientamento energetico. Fa presente, al riguardo, che:

- l'edificio ha il basamento in pietra che riveste tutto il piano terreno rialzato, mentre gli otto piani superiori sono interamente rivestiti in tessere di mosaico vetroso e che, pertanto, nell'edificio oggetto di intervento non sono presenti parti di involucro opaco verticale intonacate;

- non sarebbe possibile realizzare un intervento di isolamento termico "a cappotto" ma che potrebbe essere effettuato solo un intervento di coibentazione della facciata "tramite insufflaggio della cassavuota". Tanto premesso, chiede se il solo rifacimento del rivestimento in tessere di mosaico rientra nel cd bonus facciate e se, qualora fosse necessario a tal fine effettuare il predetto intervento di coibentazione

tramite insufflaggio della cassavuota, tale intervento debba rispettare i "requisiti minimi" del decreto ministeriale 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza indicati nel decreto ministeriale 11 marzo 2008.

### **SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE**

L'Istante fa presente che poiché la norma fa riferimento al "rinnovo degli elementi costitutivi della facciata esterna dell'edificio" il rifacimento del rivestimento in mosaico delle facciate esterne sia ammissibile al bonus facciate. Ritiene, inoltre, che tale intervento non sia influente dal punto di vista termico in quanto non interesserebbe oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente. Richiama, nello specifico, la circolare n. 2/E del 2020 nella quale è stato precisato che "se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie disperdente". Nel caso concreto, essendo l'edificio interamente ricoperto, tale rapporto sarebbe pari a zero.

### **PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE**

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute nell'anno 2020 per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (cd bonus facciate).

Le tipologie di interventi che danno diritto al bonus facciate, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo

1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del testo unico delle imposte sui redditi (TUIR) di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917.

Non essendo previsti, a differenza delle agevolazioni già presenti in materia, limiti massimi di spesa la detrazione, da ripartire in dieci quote annuali costanti di pari importo da detrarre nell'anno di sostenimento e in quelli successivi, può essere calcolata sull'intero ammontare dei costi sostenuti.

Con riferimento alla applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Sotto il profilo oggettivo, per quei aspetti che qui rilevano, la detrazione si applica agli interventi edilizi finalizzati al decoro urbano e, in particolare, al «recupero o restauro della facciata esterna» realizzati esclusivamente sulle «strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi».

Sono, pertanto, ammessi al bonus facciate gli interventi sull'involucro "esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)" e, in particolare, gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale".

Il comma 220 dell'articolo 1 della citata legge di Bilancio 2020 stabilisce, in particolare, che gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare le prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, vale a dire, in particolare:

- i requisiti indicati nel decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (decreto "requisiti minimi") che definisce le modalità di applicazione della metodologia di calcolo delle prestazioni energetiche degli edifici, ivi incluso l'utilizzo delle fonti rinnovabili, nonché le prescrizioni e i requisiti minimi in materia di prestazioni energetiche degli edifici e delle unità immobiliari;

- i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010. Ai fini del bonus facciate, occorre comunque che i valori delle trasmittanze termiche delle strutture opache verticali da rispettare siano quelli inferiori tra quelli indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010 e quelli riportati nell'appendice B all'allegato 1 del decreto 26 giugno 2015 "requisiti minimi".

Per gli interventi in questione, 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.

Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, ai fini della individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente; in sostanza, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10 per cento della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica, circa il superamento del limite del 10 per cento, va fatta eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva della superficie

disperdente.

Tanto premesso, con riferimento alla fattispecie in esame, si fa presente che con il richiamo contenuto nel citato comma 220 alle prescrizioni del decreto "requisiti minimi" non si è inteso introdurre un diverso ed ulteriore adempimento da porre in essere ai soli fini dell'applicazione del bonus facciate quanto, piuttosto, ribadire gli obblighi imposti dal predetto decreto che deve essere applicato indipendentemente dalla scelta da parte del contribuente di fruire di specifiche agevolazioni fiscali. Il citato decreto ministeriale 26 giugno 2015, infatti - nel rispetto dei criteri generali di cui all'art. 4, comma 1, del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 recante "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" - si applica agli edifici pubblici e privati, siano essi edifici di nuova costruzione o edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione.

In particolare, ai sensi dell'articolo 8 del citato decreto legislativo n. 192 del 2005, il progettista o i progettisti, nell'ambito delle rispettive competenze, devono inserire i calcoli e le verifiche previste dal citato decreto nella relazione tecnica di progetto - attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici - che il proprietario dell'edificio, o chi ne ha titolo, deve depositare presso le amministrazioni competenti contestualmente alla dichiarazione di inizio dei lavori complessivi o degli specifici interventi proposti, o alla domanda di acquisizione del titolo abilitativo. La conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti ed alla relazione tecnica, nonché l'attestato di qualificazione energetica dell'edificio come realizzato, devono essere asseverati dal direttore dei lavori e presentati contestualmente alla dichiarazione di fine lavori al comune di competenza cui è demandata la definizione delle modalità di controllo, ai fini del rispetto delle prescrizioni del predetto decreto.

Con il decreto ministeriale 26 giugno 2015 sono stati definiti gli schemi e le modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto, in funzione delle diverse tipologie di lavori: nuove costruzioni, ristrutturazioni importanti, interventi di riqualificazione energetica.

In conformità alla normativa sopra riportata, nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato che il decreto "requisiti minimi" ed il decreto ministeriale 11 marzo 2008 non si applicano nei soli casi di esclusione previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del medesimo decreto legislativo n. 192 del 2005, ai sensi del quale sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo, tra gli altri, gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c), del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il codice dei beni culturali e del paesaggio, fatto salvo quanto disposto al comma 3-bis. Ai sensi di tale ultimo comma, gli immobili di notevole interesse pubblico sono esclusi dall'applicazione del predetto decreto legislativo solo nel caso in cui, previo giudizio dell'autorità competente al rilascio dell'autorizzazione ai sensi del codice di cui al citato decreto legislativo n. 42 del 2004, il rispetto delle prescrizioni implichi un'alterazione sostanziale del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai profili storici, artistici e paesaggistici.

Tanto premesso, nel caso in esame, si ritiene che, come prospettato dall'Istante, il rifacimento completo del rivestimento esterno in tessere di mosaico delle facciate lato strada, che il condominio intende effettuare, rientri nel perimetro applicativo del bonus facciate.

Considerato, tuttavia, che il predetto intervento non sembra rientrare nella mera pulitura e tinteggiatura della facciata - il che implicherebbe, in linea di principio, l'obbligo di applicazione delle prescrizioni del decreto "requisiti minimi" e del decreto 11 marzo 2008 - va valutato se sussistono gli impedimenti tecnici che, come indicato nella citata circolare n. 2/E del 2020, non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto

dell'edificio.

La verifica della sussistenza dell'obbligo di applicare il decreto "requisiti minimi" e il decreto 11 marzo 2008, in base alle disposizioni che regolano l'osservanza del predetto decreto - da cui si prescinde esclusivamente nei casi di interventi ininfluenti dal punto di vista termico, quali quelli di mera ripulitura o tinteggiature nonché quelli di rifacimento di una piccola parte di intonaco (nelle percentuali definite sopra) - nonché degli impedimenti che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, presuppone tuttavia, competenze tecniche ed accertamenti della situazione di fatto che non possono formare oggetto di interpello.

Ai fini dell'applicazione del bonus facciate, sarà dunque onere dell'Istante fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto di specifici requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie dell'involucro edilizio, atteso che, in base a quanto sopra chiarito, le caratteristiche architettoniche degli edifici non costituiscono una causa di esclusione dall'applicazione del predetto decreto che opera automaticamente.

Si fa presente, inoltre, che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna della struttura oggetto dell'intervento ma, come prospettato dall'Istante, sia realizzato mediante "insufflaggio della cassavuota" risultando, quindi, irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al bonus facciate.

Per tale intervento, i condomini potranno, eventualmente, fruire della detrazione prevista dall'articolo 1, comma 345, della legge n. 296 del 2006 - ed attualmente disciplinata dal decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 - ai sensi del quale sono agevolabili gli interventi sulle strutture opache verticali e orizzontali (coperture e pavimenti), delimitanti il volume riscaldato verso l'esterno, verso vani non riscaldati o contro terra, che rispettino determinati requisiti di trasmittanza termica, effettuando gli adempimenti specificamente previsti per tale detrazione. Il presente parere viene reso

sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

**IL DIRETTORE CENTRALE**

**(firmato digitalmente)**