

Normativa e prassi

Restyling esterno in mosaico ammesso al bonus facciate

28 Agosto 2020

Il rifacimento completo del rivestimento di un edificio lato strada che il condominio intende effettuare rientra nel perimetro dell'agevolazione, ma spetta al contribuente fornire specifiche "prove"



Con la **risposta n. 287** del 28 agosto 2020, l'Agenzia chiarisce che il rifacimento completo del rivestimento esterno in tessere di mosaico delle facciate lato strada, che il condominio intende effettuare, rientra nel perimetro applicativo del *bonus* facciate. In ogni caso, poiché l'intervento non rientra tra quelli di mera pulitura e tinteggiatura della facciata, che tenuti alle prescrizioni del

decreto "requisiti minimi" e del decreto 11 marzo 2008, è necessario valutare la sussistenza degli impedimenti tecnici che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio. Pertanto, ai fini del *bonus* facciate, spetterà all'interessato fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto dei parametri specifici di prestazione energetica.

A interpellare l'Agenzia è un contribuente che rende noto che sarà sostituito il rivestimento in mosaico delle facciate esterne di un edificio in condominio degli anni '70, senza eseguire interventi di efficientamento energetico. Inoltre precisa 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*".

Descritta la situazione, l'istante chiede se il solo rifacimento del rivestimento in tessere di mosaico rientra nel *bonus* facciate e se, nel caso in cui dovesse effettuare l'intervento di coibentazione tramite insufflaggio della cassavuota, tale operazione debba rispettare i requisiti minimi previsti dal Dm 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza indicati nel Dm 11 marzo 2008.

Fatte le generali premesse normative in materia, l'Agenzia delle entrate precisa, tra l'altro, che 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*». In sostanza sono ammessi al *bonus* facciate gli interventi sull'involucro "*esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)*" e, in particolare, *gli interventi sugli elementi della facciata costituenti esclusivamente la "struttura opaca verticale"*.

Inoltre, come previsto dal comma 220 dell'articolo 1 della legge di Bilancio 2020, gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare le prescrizioni in materia energetica previste per tali interventi, cioè i "requisiti minimi" indicati nel decreto Mise 26 giugno 2015, i valori limite della trasmittanza termica delle strutture opache verticali componenti l'involucro edilizio indicati nell'Allegato B alla Tabella 2 del decreto del Mise 11 marzo 2008 coordinato con il decreto 26 gennaio 2010. Il calcolo della percentuale, prevista nella misura del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, per l'individuazione delle opere agevolabili, va effettuato tenendo conto del totale della superficie complessiva disperdente: in pratica, precisa il documento di prassi, l'intervento deve interessare l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva disperdente (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) confinante con l'esterno, vani freddi o terreno. Al riguardo, la circolare n. 2/2020 ha 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 del 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 (vedi articolo "***Bonus facciate***": ***è arrivata l'ora della circolare con i chiarimenti***").

Facendo riferimento al caso in questione, l'Agenzia specifica che il citato comma 220 ha inteso, non introdurre un diverso adempimento, quanto piuttosto sottolineare gli obblighi previsti dal

decreto "requisiti minimi", che va applicato indipendentemente dalla scelta da parte del contribuente di fruire di specifiche agevolazioni fiscali. In effetti, il Dm 26 giugno 2015 si applica agli edifici pubblici e privati, siano essi edifici di nuova costruzione o edifici esistenti sottoposti a ristrutturazione.

In particolare, il progettista deve inserire i calcoli e le verifiche previste dal decreto nella relazione tecnica di progetto, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici, la quale 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.

Nel caso specifico, l'amministrazione 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 l'intervento non sembra rientrare nella mera pulitura e tinteggiatura della facciata, cosa che implicherebbe l'obbligo di applicazione delle prescrizioni del decreto "requisiti minimi" e del decreto 11 marzo 2008, deve essere valutato se sussistono gli impedimenti tecnici che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio.

Ai fini dell'applicazione del *bonus* facciate, spetterà all'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, considerato che le caratteristiche architettoniche degli edifici non costituiscono una causa di esclusione dall'applicazione del decreto che opera automaticamente.

L'Agenzia, inoltre, rileva che nel caso in cui l'intervento di coibentazione non sia eseguito sulla superficie esterna della struttura ma, come prospettato dall'istante, sia realizzato mediante "insufflaggio della cassavuota", risultando, quindi, non visibile dall'esterno e irrilevante dal punto di vista del decoro urbano, le relative spese non possono essere ammesse al *bonus* facciate.

Per tale intervento, conclude l'Agenzia, i condomini potranno, eventualmente, fruire della detrazione ecobonus, in base a cui 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 specifici.

r.fo.

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/restyling-esterno-mosaico-ammesso-al-bonus-facciate>