

## Normativa e prassi

# Via privata ma a uso pubblico, il bonus facciate è salvo

12 Maggio 2021

Tra le condizioni per usufruire del beneficio è previsto che il “rinnovamento” sia visibile dalla collettività, quindi non è precluso in caso di strade accessibili a tutti i cittadini

 Detrazione del 90% per gli interventi effettuati su tutto il perimetro dell’involucro esterno verticale della palazzina con affaccio in parte su strada comunale e in parte su una via interna al *residence* ma a uso pubblico. L’Agenzia delle entrate con la **risposta n. 337** del 12 maggio 2021 chiarisce un altro dubbio in materia di *bonus* facciate, nell’eventualità di interventi su un immobile che risulta parzialmente visibile da una strada privata, non classificata come pubblica. In questo caso il quesito è di un condominio, che ha approvato la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria per il recupero dell’involucro esterno di un immobile situato all’interno di un *residence* costituito da palazzine con appartamenti e da ville isolate e a schiera.

Il lato nord del fabbricato oggetto dei lavori è visibile da una strada comunale, mentre il lato sud affaccia su una via interna al *residence*, ma non si tratta di una strada chiusa in quanto accessibile a persone e veicoli interni ed esterni al complesso, per cui ne deve essere riconosciuto un “uso pubblico” (sentenza n. 2999/2020, Consiglio di Stato).

La questione da sbrogliare è se i condomini possano usufruire dello sconto Irpef del 90% in relazione alle spese sostenute per rifare il *look* di tutto il perimetro esterno della palazzina o se l’agevolazione è preclusa per il lato visibile dalla strada interna.

L’Agenzia delle entrate ripercorre la disciplina della detrazione prevista dalla legge di bilancio 2020 (articolo 1, commi da 219 e 223, della legge n. 160/2019). L’agevolazione può essere applicata soltanto in caso di spese finalizzate al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici situati nelle zone A o B delle città, secondo le indicazioni del **decreto n. 1444/1968** del ministro dei Lavori pubblici. La misura, ricordiamo, è stata introdotta per rinnovare e restituire decoro alle città

di particolare pregio storico, artistico e ambientale e favorire, in generale, il risanamento degli edifici situati nei centri urbani con determinate caratteristiche.

L'Amministrazione ha fornito chiarimenti sulla sua applicazione con la circolare n. 2/2020 (vedi articolo "**Bonus facciate: è arrivata l'ora della circolare con i chiarimenti**"). Il documento di prassi ha specificato, tra l'altro, che la detrazione è riconosciuta esclusivamente per gli interventi effettuati sulle strutture opache verticali della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, dell'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)*".

Sono agevolabili, in pratica, tutti i lavori di consolidamento e rinnovamento del fabbricato, compresa la semplice pulitura e tinteggiatura delle facciate, raggiungibili dall'occhio dei passanti. Sono, quindi, detraibili al 90% le spese sostenute, ad esempio, per il rifacimento dei balconi, ornamenti e fregi, il rinnovo di grondaie, parapetti, e cornicioni e la sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Niente sconto, invece, per gli "abbellimenti" delle facciate interne dei palazzi, escluse quelle visibili da strade a "uso pubblico". La detrazione non può essere applicata, di conseguenza, per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni a meno che non diano su strada o suolo a "uso pubblico".

Il via libera al *bonus* per quest'ultima eventualità è confermata anche dal parere del Mibact, secondo il quale una strada vicinale è assimilabile a una strada comunale se a uso pubblico e, quindi, destinata al passaggio collettivo. Il ministero afferma, sull'argomento, che "*costituendo l'edificio un organismo edilizio prospiciente strade destinate ad uso pubblico, i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno possono essere ammessi alle agevolazioni previste dalla citata normativa ed essere ammessi al bonus facciate*".

L'Agenzia ritiene, quindi, sulla stessa scia, che gli interventi descritti nell'interpello, se la facciata è effettivamente visibile dalla strada o da suolo a uso pubblico, e se sono rispettate tutte le altre condizioni richieste dalla normativa, possono usufruire della detrazione del 90 per cento.

Con l'occasione l'Amministrazione ricorda le alternative offerte dall'articolo 121 del decreto "Rilancio" all'utilizzo diretto della detrazione in sede di dichiarazione dei redditi da parte di chi ha sostenuto la spesa. Il beneficiario può trasformare il beneficio in uno sconto in fattura anticipato dal fornitore e da questo recuperato tramite credito d'imposta o cessione ad altri inclusi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Altra *chance* è la cessione di un credito d'imposta, equivalente alla detrazione, a terzi, banche e intermediari finanziari compresi, che, a loro volta, potranno cedere a terzi.

Le modalità applicative per esercitare le opzioni di cui sopra sono state definite con i provvedimenti dell'8 agosto 2020 e del 22 febbraio 2021 (vedi articoli "***Superbonus 110%: via libera al modello per la cessione o lo sconto in fattura***" e "***Superbonus: per le spese 2020 più tempo per scegliere lo sconto***").

di

**r.fo.**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/normativa-e-prassi/articolo/via-privata-ma-uso-pubblico-bonus-facciate-e-salvo>