

[REDACTED]

OGGETTO: Interpello n. 910-99/2021
Articolo 11, comma 1, lett.a), legge 27 luglio 2000, n.212
[REDACTED]
Istanza presentata il 27/01/2021

Con l'interpello specificato in oggetto e' stato esposto il seguente

QUESITO

I [REDACTED], con sede in [REDACTED], tramite delega al
geom [REDACTED] espone il seguente quesito.

I condomin [REDACTED] fanno parte dello stesso edificio,
è loro intenzione effettuare interventi di miglioramento energetico mediante
superbonus nonché interventi di ripristino delle facciate per la parte relativa ai balconi,
essendo lo stesso edificio ricadente in zona B ai sensi del decreto del Ministro dei
lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.

L'edificio è stato completato nell'anno 1979, i balconi sono costituiti da soletta in cemento armato con parapetti anch'essi in cemento armato per un'altezza di circa 75 cm e sovrastante tubolare in metallo.

La maggior parte dei parapetti, che tra l'altro non sono a norma, avendo un'altezza inferiore a ml,1,00, presentano crepe e parti di cemento ammalorato, addirittura in un caso, nel punto di ancoraggio del tubolare in metallo, lo stesso risulta privo del cemento sovrastante, rendendo pertanto l'appoggio al parapetto pericoloso. Considerando lo stato dei parapetti e l'impegno economico necessario e oneroso per effettuare gli eventuali interventi di ripristino degli stessi che potrebbe superare l'impegno economico per la sostituzione totale degli stessi, si chiede se un'eventuale demolizione dei parapetti con sostituzione con soli pannelli metallici con altezza a norma, possa rientrare tra gli interventi previsti dal bonus facciate, ferma restando la preventiva verifica della stabilità strutturale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'istante ritiene che il caso prospettato rientri nel bonus facciate trattandosi di un intervento necessario sia per il ripristino delle facciate sia per la messa in sicurezza dei balconi stessi.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), nella attuale formulazione modificata dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n.178 (legge di Bilancio 2021), disciplina una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento delle spese documentate sostenute negli anni

2020 e 2021 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 (c.d. "bonus facciate").

Le tipologie di interventi che danno diritto alla predetta detrazione e l'entità della medesima sono contenute nei commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020, il comma 222 stabilisce 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'art. 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

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

Sotto il profilo oggettivo la detrazione spetta, tra l'altro, a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Il bonus facciate è ammesso per le spese relative ad interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell'immobile o realizzati mediante demolizione e ricostruzione, compresi quelli con la stessa volumetria dell'edificio preesistente, inquadrabili nella categoria della "ristrutturazione edilizia" (art. 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. 380/2001).

La norma prevede, inoltre, che: - gli interventi devono essere finalizzati al « *recupero o restauro della facciata esterna*» e devono essere realizzati esclusivamente sulle «*strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi*»; - «

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, (...), 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, (...).».

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato, chiarito, inoltre, che l'esplicito richiamo agli interventi realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, sui balconi, ornamenti e fregi, comporta che 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*". Si tratta, a titolo esemplificativo, del consolidamento, del ripristino, del miglioramento e rinnovo dei predetti elementi costituenti la struttura opaca verticale della facciata stessa e della mera pulitura e tinteggiatura della superficie, del rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi nonché dei lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

La detrazione compete, inoltre, anche per gli eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione.

La detrazione non spetta, invece, tra l'altro, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili, anche parzialmente, dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Devono, pertanto, considerarsi escluse le spese sostenute per gli interventi sulle superfici confinanti con chiostrine, cavedi, cortili e spazi interni, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

Con riferimento all'interpello in oggetto, **si ritiene che**, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa, **se i balconi siano effettivamente visibili dalla strada o da suolo pubblico, l'intervento di demolizione dei parapetti e di sostituzione dei parapetti dei medesimi, non più adeguati alla normativa sulla sicurezza delle costruzioni, attualmente costituiti da struttura in cemento armato con sovrastante tubolare in metallo, con pannelli esclusivamente metallici di altezza adeguata alle norme vigenti, possa rientrare nelle previsioni della norma agevolativa in esame.**

In particolare il comma 221 della legge 27 dicembre 2019, n.160 prevede che sono agevolati gli interventi su "*balconi o su ornamenti o fregi*".

Peraltro, la guida dell'Agenzia delle entrate "Bonus facciate", aggiornata a febbraio 2020, pubblicata nel sito internet della medesima, afferma a pag. 7, negli esempi di lavori agevolabili, "*i lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.*"

Si ritiene, pertanto, che il descritto intervento, in quanto inteso a preservare il decoro urbano dell'edificio, possa usufruire della detrazione di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160, purché le relative spese siano sostenute entro i termini della sua vigenza (attualmente entro il 31 dicembre 2021).

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati,

assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello e relativi allegati, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Gli atti normativi e di prassi citati sono reperibili sul sito:
www.agenziaentrate.gov.it

***Firma su delega della Direttrice regionale,
Ersilia Strumolo**

LA CAPO UFFICIO*

Elisa Socci

(firmato digitalmente)