

Bonus facciate legittimo anche se l'immobile è su via privata ma ad uso pubblico

di [Danilo Sciuto](#)

Pubblicato il 13 Maggio 2021

In caso di interventi effettuati su tutto il perimetro dell'involucro esterno di una palazzina con affaccio in parte su una via interna ma a uso pubblico, possono i condòmini usufruire del bonus facciate su tutto il perimetro esterno oggetto del lavoro o occorre escludere la parte visibile solo dalla strada interna?

La [legge di bilancio 2020](#) (articolo 1, commi da 219 e 223, della legge n. 160/2019) ha introdotto il cosiddetto **bonus facciate**, ossia una detrazione finalizzata a favorire il rinnovamento e restituire decoro alle città di particolare pregio storico, artistico e ambientale e incentivare, in generale, il risanamento degli edifici situati nei centri urbani con determinate caratteristiche.

Ecco perché essa 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. 1444/1963](#) del ministro dei Lavori pubblici.



Bonus facciate: il caso di immobile con affaccio su via privata ma ad uso pubblico

Un caso particolare - ma non troppo - è quello in cui gli interventi vengano effettuati sì su tutto il perimetro dell'involucro esterno di una palazzina che però abbia affaccio in parte su strada comunale e in parte su una via interna ma a uso pubblico.

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

NdR: Potrebbe interessarti anche...

[Bonus facciate e interventi sulle persiane](#)

[Superbonus 110% e agevolazioni bonus facciate](#)

Il parere dell'Agenzia Entrate

L'Agenzia delle entrate è intervenuta per chiarire il dubbio.

Il caso, più in particolare, è quello 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.

Lo spirito della risposta (favorevole al contribuente/condominio) fornita dall'Ade è di tipo sistematico, focalizzando l'attenzione sul fatto che, essendo il "rinnovamento" visibile dalla collettività, non è precluso in caso di strade accessibili a tutti i cittadini.

Nel caso di cui all'interpello, un lato del fabbricato era visibile da una strada comunale, mentre un altro lato affacciava su una via interna, che però non era una strada chiusa in quanto accessibile a persone e veicoli interni ed esterni al complesso, per cui ne deve essere riconosciuto un "uso pubblico" (e su questo si fa rinvio alla sentenza n. 2999/2020 del Consiglio di Stato).

Tra l'altro, la stessa Amministrazione Finanziaria, nella [circolare n. 2/2020](#), ha specificato 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%.

Fonte: [Risposta Agenzia Entrate n. 337 di ieri, 12 maggio 2021](#)

Se desideri approfondire ancora, Ti suggeriamo:

[Bonus facciate per il Condominio anche sugli interventi di ripristino di frontalini e sotto balconi](#)

[Bonus facciate interventi di rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi](#)

A cura di Danilo Sciuto

Giovedì 13 maggio 2021