

BONUS FACCIATE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE E ZONE EQUIPOLLENTI

INQUADRAMENTO

L'art. 1 comma 219 della legge di Bilancio 2020 (legge 27 dicembre 2019, n. 160)¹ ha introdotto una nuova agevolazione, "c.d. Bonus facciate", per interventi (compresi gli interventi di sola pulitura e tinteggiatura esterna) finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in Zona Omogenea A e B.

Non sono ammessi all'agevolazione gli interventi in corso di costruzione o quelli realizzati mediante demolizione e ricostruzione. Non sono ammessi al bonus inoltre, gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'immobile non visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico. Sono inoltre esclusi i lavori sul lastrico solare in quanto rientra fra "le coperture orizzontali", come lastrici e terrazze, e non fanno parte della facciata esterna. Per le stesse ragioni il tetto non rientra nel beneficio. Per questi interventi spettano comunque le altre detrazioni (50% bonus ristrutturazione o ecobonus al 65% con il rispetto dei requisiti di rendimento energetico).

Non rientrano inoltre nel bonus facciate i lavori sul muro di cinta in quanto la recinzione non costituisce parte dell'involucro del fabbricato.

Oltre ai lavori ed ai materiali necessari ai lavori, sono ammessi alla detrazione anche le spese finalizzate: alla progettazione dell'opera (spese dei professionisti tecnici), per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica, per l'installazione di ponteggi, lo smaltimento dei materiali rimossi, l'IVA, i bolli, di diritti per le pratiche edilizie, la tassa di occupazione di suolo pubblico.

L'agevolazione consiste in una detrazione IRPEF da ripartire in 10 quote annuali costanti, pari al 90% delle spese sostenute nel 2020, senza alcun limite di spesa e senza distinzioni di categoria catastale degli edifici, compresi quelli strumentali.

La normativa persegue l'obiettivo di incentivare interventi edilizi finalizzati al decoro urbano, rivolti a conservare l'organismo edilizio nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, in conformità allo strumento urbanistico generale e ai relativi piani attuativi, favorendo inoltre gli interventi per l'efficienza energetica degli edifici.

Condizione per accedere al Bonus Facciate è che gli immobili si trovino all'interno delle zone territoriali omogenee classificate A e B come da articolo 2 del D.M. Lavori pubblici n. 1444/1968 o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale ed alla pianificazione urbanistica comunale.

Ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/1968, tutt'ora vigente, sono classificate:

ZONA A le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;

ZONA B le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A): si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;

Sono pertanto esclusi dal "bonus facciate" tutti gli interventi realizzati su edifici che si trovino all'interno delle zone omogenee C, D, E, F.

¹ Si riporta il comma 219 "Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, 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, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento".

LE ZONE TERRITORIALI ASSIMILABILI ALLE ZONE A E B

Le funzioni amministrative della materia urbanistica sono state delegate alle Regioni².

La materia urbanistica (ora denominata Governo del Territorio), dopo la riforma del Capo V della Costituzione, all'art. 117 comma 3 è indicata in regime di legislazione concorrente: lo Stato fissa i principi generali; le Regioni hanno il potere di emanare normative di dettaglio.

Le Regioni hanno emanato proprie leggi, diverse tra loro e non coordinate con la normativa urbanistica statale, che costituiscono il riferimento per la pianificazione urbanistica e del territorio comunale. In molti casi prevedono strumenti urbanistici innovativi rispetto alla legislazione urbanistica nazionale ferma alla L. 1150/1942 ed una classificazione urbanistica del territorio diversa dal D.M. 1444/1968.

In tali casi, il piano urbanistico comunale non riporta nella classificazione del proprio territorio le denominazioni e definizioni delle zone territoriali omogenee del DM. 1444/1968, ma utilizza altre sigle differenti.

L'Agenzia delle Entrate con la circolare n. 2/E del 14/2/2020 ha precisato che *“la detrazione spetta a condizione che gli edifici oggetto degli interventi siano ubicati in zona A o B ai sensi del D.M. 2.4.1968 n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. In particolare l'assimilazione alle predette zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti”*.

Pertanto nei casi in cui la pianificazione urbanistica generale del Comune non abbia la nomenclatura delle zone territoriali come da DM 1444/1968, dovrà procedere ad individuare per equipollenza le aree riconducibili o comunque equiparabili alla Zona A e alla Zona B di cui al D.M..

Ogni Amministrazione Comunale dovrà quindi effettuare una ricognizione ad hoc del proprio territorio per individuare in maniera ufficiale le equipollenze, così da fornire ai cittadini corrette informazioni ed essere nelle condizioni di rilasciare le certificazioni che attestino la zona nella quale ricade l'immobile ai fini dell'ammissibilità alla detrazione fiscale.

LA CERTIFICAZIONE URBANISTICA PER IL BONUS FACCIATE

L'Agenzia delle Entrate con la sopra citata Circolare 2/E del 14 febbraio 2020, fornisce una guida molto utile nella quale chiarisce quali sono i lavori ammessi al beneficio, i soggetti interessati, le modalità che devono essere osservate per fruire della detrazione nella denuncia dei redditi, come funziona il bonus.

Al punto 2 “Ambiti di applicazione e interventi ammessi” la circolare esplicita che l'assimilazione alle Zone A o B della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento dovrà risultare da una certificazione urbanistica rilasciata dai Comuni.

Il Mibact con una nota di chiarimenti del 19 febbraio 2020, rivolta a diversi Sindaci che avevano sollevato dubbi sull'applicazione corretta del bonus facciate, ha precisato che la certificazione dell'assimilazione alle zone A o B dell'area nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento, che la guida dell'Agenzia delle entrate richiede sia rilasciata dagli enti competenti, andrebbe riferita ai soli casi, verosimilmente limitati, in cui un Comune mai ha adottato un qualsiasi atto che abbia implicato l'applicazione del d.m. n. 1444 del 1968 nel proprio territorio. In tutte le altre ipotesi, infatti, la stessa guida non richiede specifici adempimenti e la ubicazione dell'immobile in area A o B, o equipollente in base agli strumenti urbanistici ed edilizi del Comune, può facilmente essere accertata dai soggetti interessati consultando gli strumenti urbanistici ed edilizi comunali.

² La delega è avvenuta con il D.P.R. 616/77 art. 79 e 80.

GUIDA OPERATIVA E CHIARIMENTI

Come già in precedenza detto, l’Agenzia delle Entrate ha dedicato una guida al “Bonus Facciate” per fornire le indicazioni operative per i contribuenti (Circolare n. 2/E del 14/2/2020).

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo (Mibact) ha fornito chiarimenti ai Sindaci della Regione Piemonte con nota in data 19/2/2020 con prot. 4961.