

Risposta n. 805/2021

OGGETTO: Bonus facciate- lati dell'edificio visibili solo dalla ferrovia -art. 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019,n 160

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante intende realizzare dei lavori finalizzati al recupero dell'intero perimetro esterno di un edificio situato in una strada privata e che, da una via pubblica, sono parzialmente visibili "*due porzioni di facciata*", mentre dalla rete ferroviaria Firenze - Viareggio sono visibili tre facciate dell'edificio.

Ciò posto, l'Istante chiede se è possibile fruire del *bonus facciate* di cui all'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge di bilancio 2020, per le spese sostenute sui lavori realizzati sull'intero perimetro esterno del fabbricato, ancorché alcuni lati dell'edificio sono visibili solo dalla ferrovia e, in particolare, se la detta rete ferroviaria possa essere considerata come "*suolo ad uso pubblico*"

Con documentazione integrativa, l'Istante, tra l'altro, fa presente che "*la linea (intesa come suolo) fa parte del demanio pubblico ferroviario (...) e che la tratta Pistoia - Lucca (tratto di interesse) attraversa il Comune (...) in rilevato rispetto al piano di campagna dell'abitazione, quindi con una maggiore visibilità sia dal suolo di*

impostazione della massicciata che dai passeggeri dei convogli".

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter fruire del bonus facciate con riferimento all'intero perimetro esterno dell'edificio, atteso che la rete ferroviaria è una strada pubblica fornita di rotaie che deve essere considerata come "*suolo ad uso pubblico*"

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si fa presente che la valutazione, in concreto, se la facciata sia visibile da suolo ad uso pubblico, costituisce un accertamento di fatto che esula dalle competenze esercitabili dalla Scrivente in sede di interpello.

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), come modificato dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), prevede una detrazione del 90 per cento delle spese documentate sostenute negli 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 (cd. *bonus facciate*).

Le tipologie di interventi che danno diritto al predetto *bonus*, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, 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'articolo 16-*bis* del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

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, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali. Secondo quanto stabilito dall'articolo 2 del predetto decreto ministeriale n. 1444 del 1968, sono classificate «*zone territoriali omogenee*»:

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

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 per cento (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq».

Sotto il medesimo profilo, la norma prevede, inoltre, che, ai fini del *bonus facciate*:

- 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*».

I chiarimenti in ordine 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.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020, è stato precisato, tra l'altro, 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 non spetta, invece, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico, nonché per la sostituzione di vetrate, infissi, grate, portoni e cancelli.

La *ratio* della normativa in esame è, dunque, quella di incentivare gli 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 ed ai relativi piani attuativi favorendo, altresì, lavori di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici.

Nel caso di specie, l'Istante chiede se può accedere al *bonus facciate* per le spese sostenute sui lavori realizzati sull'intero perimetro esterno del fabbricato sebbene alcuni lati dell'edificio siano visibili solo dalla ferrovia e, in particolare, chiede se la "*rete ferroviaria pubblica*" possa essere considerata come "*suolo ad uso pubblico*".

Al riguardo, tenuto conto dell'articolo 822, comma 2, del codice civile secondo il quale "*Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le*

strade, le autostrade e le strade ferrate (...)”, la rete ferroviaria può essere considerata quale *"suolo ad uso pubblico"*.

Pertanto, si ritiene che i lavori finalizzati al recupero dell'involucro esterno dell'edificio prospiciente la linea ferroviaria, possano essere ammessi alle agevolazioni previste dalla citata normativa relativa all'applicazione del *"bonus facciate"*.

Resta fermo il rispetto di tutte le condizioni e degli adempimenti richiesti dalla normativa in esame, non oggetto della presente istanza di interpello.

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto e non implica un giudizio in merito alla conformità degli interventi che verranno realizzati alle normative urbanistiche, nonché alla qualificazione e quantificazione delle spese sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

LA DIRETTRICE CENTRALE

(firmato digitalmente)