

Con la riapertura torna in agenda il bonus facciate: come includere gli «scorci»

di Silvio Rivetti

In breve

La definizione di facciata contenuta nella circolare 2/E/2020 come «visibile dalla strada» lascia molti dubbi interpretativi. La ratio dell'agevolazione fa riferimento al decoro urbano e, pertanto, potrebbero essere incluse anche tutte le facciate parzialmente visibili. In attesa di chiarimenti ufficiali è bene documentare l'intervento tramite elaborati grafici e fotografie.

La riapertura dei cantieri e [l'annuncio di un superbonus al 110%](#) per i lavori di efficienza energetica come misure di stimolo post Covid ripropone l'attualità del "bonus facciate", con tutte le incertezze applicative che ne hanno segnato l'introduzione. Tra queste, spicca innanzitutto il tema dell'individuazione delle facciate esterne dell'edificio, limitatamente alle quali gli interventi sono agevolabili ai sensi del comma 219 dell'[articolo 1 della legge 160/19](#).

La definizione di facciata

A rigore, le facciate di un edificio sono esterne per definizione. Tuttavia la [circolare 2/E/20](#), che adotta principi di stretta interpretazione e segue la lettura della norma proposta dal Mibact, identifica le facciate esterne come quelle che compongono il perimetro esteriore dell'edificio, visibile dalla strada o dal suolo a uso pubblico.

Il criterio della visibilità da strada pubblica, scelto dalle Entrate, presta il fianco a non poche criticità. Innanzitutto, appare giuridicamente poco motivato, poiché dà rilievo fiscale a definizioni di senso comune che non trovano accoglimento in giurisprudenza, dove la distinzione tra facciate lato strada e lato cortile non ha pregio: e questo perché qualunque facciata è elemento essenziale del fabbricato, indipendentemente dal suo orientamento o dal suo affaccio (nel condominio, poi, ogni facciata è parte comune necessaria ex articolo 1117, punto 1, Codice civile).

La ratio dell'agevolazione

Tale criterio, inoltre, pare poco funzionale alla ratio dell'agevolazione, che sarebbe destinata, per la circolare, a favorire il "decoro urbano". È lecito domandarsi perché la manutenzione della facciata interna non sarebbe pregevole a questo scopo. Il decoro dello spazio urbano, infatti, coincide con quello degli edifici che lo compongono: e il decoro architettonico dell'edificio (di cui al Codice civile, articoli 1120, 1122, 1122 bis e 1127) è tutelato dalla giurisprudenza in relazione all'unitarietà del fabbricato, indipendentemente dal fatto che le sue linee architettoniche e i suoi ornamenti siano affacciati o meno su area pubblica. Anche in questo, dunque, la circolare si discosta da un insegnamento giuridico consolidato.

Gli interrogativi sul criterio della «visibilità dalla strada»

Infine, è evidente che il criterio della visibilità della facciata da strada pubblica, se considerato soggettivamente, può dar luogo a situazioni opinabili. È da chiedersi, infatti, se siano agevolabili gli interventi sulle facciate solo parzialmente visibili dalla strada, magari perché coperte da una porzione dell'edificio più bassa; o magari perché nascoste da una siepe, o da alberi d'alto fusto, che possono poi essere rimossi. Allo stesso modo, interrogativi sorgono al riguardo delle facciate visibili di scorcio, attraverso il portone (si pensi a quelle affacciate sui cortili storici o di pregio). Stando alla circolare, ogni facciata interna dovrebbe essere esclusa dal bonus: tuttavia, questo potrebbe anche essere giustificato nell'ottica della tutela del decoro urbano, cui fa riferimento la circolare stessa.

Il criterio della visibilità della facciata da strada pubblica, in conclusione, può assumere valore univoco solo se considerato oggettivamente. Le facciate esterne agevolabili andrebbero individuate non tanto perché effettivamente visibili da ogni possibile prospettiva o punto cardinale della pubblica via, quanto per esclusione: ovvero come quelle che sono confinate, senza ombra di dubbio, su ambiti esclusivamente interni del fabbricato, o su cavedi. Questo approccio risolverebbe anche il tema della visibilità "integrale" della facciata esterna: requisito che, a rigore, non è richiesto né dalla legge né dalla circolare.

La necessità di documentare l'intervento

Potrebbe essere opportuno, in alcuni casi, valutare la predisposizione di un elaborato tecnico, in data coincidente all'inizio dei lavori, con cui presentare elaborati grafici, mappe e fotografie del fabbricato, per poter dimostrare che gli interventi sono stati realizzati su facciate sicuramente "non interne".

Inoltre, la lettura restrittiva della circolare impone anche un'opportuna gestione della documentazione rilevante: sarebbe utile ripartire la fatturazione degli interventi e delle spese sostenute, separando quelli relativi alle facciate agevolabili con il bonus in esame, rispetto a quelle agevolabili con altre detrazioni, come l'ecobonus o il recupero del patrimonio edilizio esistente. Anche un computo metrico potrebbe giovare allo scopo. Il tutto, in attesa di ulteriori chiarimenti da parte dell'amministrazione fiscale, che verosimilmente giungeranno a fronte di puntuali istanze di interpello relative a casi concreti. Si pensi, ad esempio, all'ipotesi dubbia dell'edificio che affaccia su strada privata, ma che risulta comunque visibile da suolo pubblico. Ora, se l'agevolazione mira a tutelare il decoro urbano, e il fabbricato in oggetto è inserito nel tessuto urbano che si intende tutelare, è giusto chiedersi se il bonus possa essere riconosciuto. Laddove invece l'edificio affacciasse su area privata, gravata di servitù di passaggio o uso pubblico, è invece indubbio che il bonus spetti, vista l'equiparazione di tale area al suolo pubblico.