

Risposta n. 182

OGGETTO: Bonus facciate di cui all'articolo 1, commi da 219 a 223, della legge 27 dicembre 2019, n. 160- Interventi su edifici che si trovano in aree equipollenti alle zone territoriali A o B ai sensi del decreto ministeriale n. 1444 del 1968. - Attestazione dell'equipollenza.

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

QUESITO

L'Istante, unitamente al sig. X e alle signore (Y e Z), fa presente che intende eseguire lavori di pulitura e tinteggiatura esterna sul fabbricato in comproprietà e che intenderebbe fruire della detrazione prevista dall'articolo 1, comma 219, della legge n.160 del 2019, spettante nella misura del 90 per cento delle spese sostenute nell'anno 2020 per interventi di recupero e restauro delle facciate esterne degli edifici ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444. Il quesito posto riguarda, in particolare, la possibilità di fruire della predetta detrazione anche qualora gli interventi in esame riguardino edifici ubicati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene che la detrazione in esame spetta anche se gli interventi sopra richiamati riguardano edifici situati in Comuni sprovvisti di strumenti urbanistici se la zona in cui è ubicato l'edificio stesso abbia le caratteristiche di cui ai punti A e B, del citato decreto n. 1444 del 1968, come, eventualmente, attestato da un ingegnere o architetto iscritto ai rispettivi Ordini professionali.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'articolo 1, commi da 219 a 223 della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di Bilancio 2020), disciplina una detrazione dall'imposta lorda spettante per le spese sostenute per interventi finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti (di seguito anche "bonus facciate").

In particolare, l'ambito di applicazione del "bonus facciate" è delineato al comma 219, del citato articolo 1, il quale stabilisce che *«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»*.

Con riferimento all'applicazione di tale agevolazione, sono stati forniti chiarimenti con la circolare 14 febbraio 2020, n. 2/E, cui si rinvia per i necessari approfondimenti.

Come chiarito nella citata circolare, 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.

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 m3/m2»

Tanto premesso, in merito al quesito posto dall'Istante - circa la possibilità di beneficiare della detrazione in esame nel caso di interventi effettuati su edifici ubicati in Comuni privi di strumenti urbanistici, ma ricadenti in territori aventi caratteristiche tali da rientrare nelle predette zone A o B individuate dal citato decreto ministeriale n. 1444 del 1968 - si fa presente che nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato precisato che la detrazione spetta anche qualora gli edifici si trovino in zone assimilabili alla predette zone A o B in base alla normativa regionale e ai regolamenti edilizi comunali.

Si è inteso, in tal modo, tener conto del fatto che il citato decreto n. 1444 del 1968 identifica, nell'ambito della competenza esclusiva statale, zone omogenee al fine di stabilire le dotazioni urbanistiche, i limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ed è stato, pertanto, richiamato dal legislatore al solo fine di offrire un parametro di riferimento uniforme su tutto il territorio nazionale.

Tale decreto, tuttavia, pur essendo riferimento necessario per i Comuni, che in sede di redazione degli strumenti urbanistici devono applicare i predetti limiti di densità edilizia, di altezze e di distanze tra gli edifici, anche nei casi in cui intendano o debbano derogarli mediante gli strumenti di pianificazione, non impone alle amministrazioni locali di applicare nei propri territori la suddivisione in zone e la conseguente denominazione ivi prevista.

Per tali motivi, si è, dunque, ritenuto che, ai fini del "bonus facciate", gli edifici

devono trovarsi in aree che, indipendentemente dalla loro denominazione, siano riconducibili o comunque equipollenti alle zone territoriali A o B individuate dal citato decreto n. 1444 del 1968.

Nella citata circolare n. 2/E del 2020 è stato, inoltre, precisato che l'assimilazione della zona territoriale nella quale ricade l'edificio oggetto dell'intervento alle predette zone A o B deve risultare, ai fini del "bonus facciate", dalle certificazioni urbanistiche rilasciate dagli enti competenti.

Tale assimilazione non può, dunque, essere attestata, come proposto dall'Istante, da un ingegnere o architetto iscritto ai rispettivi Ordini professionali. Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, potrà fruire della detrazione, nel rispetto delle ulteriori condizioni previste, che non sono oggetto della presente istanza di interpello, ottenendo una certificazione urbanistica dalla quale risulti l'equipollenza in questione.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)