

AGEVOLAZIONI

Ok al bonus facciate se la facciata è visibile da strada privata ma ad uso pubblico

di Sergio Pellegrino

DIGITAL Master di specializzazione
IL SUPERBONUS E LE ALTRE AGEVOLAZIONI EDILIZIE
[Scopri di più >](#)

Con la [risposta ad istanza di interpello n. 337](#), pubblicata ieri sul sito dell'Agenzia delle Entrate, viene esaminata la questione dell'applicazione del **bonus facciate** in relazione a edifici che risultano **parzialmente visibili dalla strada o dal suolo pubblico**.

Nel caso di specie l'intervento deve essere realizzato da parte di un **condominio** che deve effettuare **lavori di manutenzione straordinaria** finalizzati al **recupero dell'involturo esterno** di una **palazzina situata all'interno di un complesso residenziale**, costituito sia da palazzine con appartamenti che da ville.

Il **lato nord** della palazzina è **visibile dalla strada comunale** attraverso la quale si accede ai residence, mentre il **lato sud** da una **strada** che è **parte integrante del complesso residenziale**.

Nell'istanza viene precisato come la strada in questione **non sia una strada "privata e chiusa, bensì una strada dove circolano liberamente persone e mezzi provenienti sia dall'esterno che dall'interno del complesso residenziale"**.

Il condominio ritiene di poter **accedere al bonus facciate** con riferimento all'intero perimetro **esterno dell'edificio**, sostenendo che debba essere **riconosciuto un "uso pubblico"** alla strada dalla quale è visibile il lato sud della palazzina, anche alla luce di quanto affermato dal **Consiglio di Stato** nella **sentenza n. 2999 del 12 maggio 2020**.

Vale la pena sottolineare come la **questione della visibilità delle facciate dalla strada o dal suolo pubblico non sia prevista dalla norma**, né, ad onor del vero, dal **principale documento di prassi in materia di bonus facciate**, e cioè la [circolare n. 2/E del 2020](#).

La circolare in questione fa infatti riferimento al fatto che sono ammessi al **bonus facciate** gli

interventi sull'**involucro “esterno visibile dell’edificio**, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale principale dell’edificio, sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)”, mentre richiede la **visibilità dalla strada o da suolo ad uso pubblico** per gli interventi effettuati sulle **facciate interne**.

Ciononostante, con una **serie di risposte ad istanze di interpello**, l’Agenzia ha invece imposto una condizione di questo tipo anche per le **facciate che costituiscono il perimetro esterno dell’edificio**, che, secondo questa interpretazione, devono essere **almeno parzialmente visibili dalla strada o dal suolo ad uso pubblico** per legittimare la detrazione.

Nel caso in esame viene valorizzato il fatto che la strada in questione, pur essendo privata, è ad uso pubblico.

L’Agenzia richiama la **nota del 9 novembre scorso** con la quale il **Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo** ha precisato che “*si condivide l’interpretazione, che tiene conto anche dell’orientamento della Corte di Cassazione penale espressa con la sentenza n. 2582 del 26 gennaio 2011, secondo la quale una strada vicinale sia assimilabile ad una strada comunale, qualora ad uso pubblico, in quanto, come nel caso specifico, destinata al passaggio collettivo. Si ritiene pertanto che, nel caso in questione, 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*”.

Semaforo verde quindi all’applicazione dell’agevolazione nel caso prospettato dal condominio istante, precisando naturalmente l’Agenzia che la **valutazione in concreto** circa la **visibilità dalla strada o da suolo ad uso pubblico della facciata** costituisce un **accertamento di fatto** che non può essere esercitato in sede di interpello.