

Manovra 2020 Gli incentivi per la casa

La detrazione per il restauro delle pareti esterne degli edifici incrocia gli altri bonus
Fuori dalle zone più urbanizzate e per chi non fa il cappotto resta la chance del 50%

Lavori sulle facciate non sempre al 90%

Pagina a cura di
Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste

Annunciato. Messo nero su bianco nel Ddl di Bilancio. Poi ritoccato nella discussione parlamentare sulla manovra. Il bonus del 90% per gli interventi di «recupero o restauro della facciata esterna degli edifici» si inserisce in un quadro di detrazioni sui lavori in casa già ricchissimo. Con il risultato che nel 2020, per le opere sulle facciate degli edifici ci sarà un incrocio di sconti fiscali: in base al tipo di intervento e di immobile (condominio o abitazione singola), alla zona in cui si trova il fabbricato e agli obiettivi di risparmio energetico.

Si viene così a comporre una sorta di «catalogo» degli interventi, ognuno dei quali può beneficiare di uno o più bonus fiscali. Tra i quali i proprietari sono chiamati, di volta in volta, a scegliere il più adatto (si veda la scheda a fianco).

Il nuovo sconto segna un record storico tra i bonus edilizi: è pari al 90% delle spese pagate l'anno prossimo per i lavori in facciata, anche solo di pulitura e tinteggiatura. Ma ha diversi caveat: vale soltanto nelle «zone omogenee» A e B (cioè quelle più abitate) e per le «strutture opache» degli edifici, compresi balconi, fregi e ornamenti.

Ad esempio, per riparare o sostituire le grondaie del palazzo non si potrà usare il bonus facciate, ma la detrazione del 50% sulle ristrutturazioni, che la manovra oggi al voto in Senato intende prorogare per il 2020.

Più complicato il caso del rifacimento della facciata. Se l'intervento influisce dal punto di vista termico o comunque se coinvolge più del 10% della superficie disperdente totale del fabbricato, per avere il bonus del 90% bisogna anche isolare termicamente la parete. A quel punto, però, in condominio può valere la pena di valutare l'alternativa dell'ecobonus. Che vale meno (65 o 70% in base al livello di coibentazione), ma può essere ceduto, riducendo così l'esborso per i proprietari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PAROLA CHIAVE

Isolamento termico

È misurato dalla trasmittanza, cioè il flusso di calore medio che passa per metro quadrato di superficie. Esprime l'efficacia di cappotti termici e altre superfici isolanti (compreso il vetro delle finestre). Per ottenere l'ecobonus o il nuovo bonus facciate del 90% bisogna raggiungere i requisiti di isolamento indicati dal Dm 26 gennaio 2010.

IL CATALOGO DEGLI INTERVENTI (E DEGLI SCONTI)

BALCONI

- Per edifici in **zona A e B**: bonus facciate del **90%** se i lavori rientrano nel recupero o restauro della facciata.
- Nelle altre zone, o se mancano i requisiti per il bonus facciate: su **parti condominiali**, c'è sempre la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiale, finiture e/o colori o per nuova costruzione.



CAPPOTTO TERMICO

Se l'intervento raggiunge i **requisiti di isolamento** (trasmittanza termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010:

- in zona A e B, bonus facciate del **90%**;
- in alternativa (e per altre zone): **ecobonus del 65%**, elevato al **70%** per interventi su parti condominiali che interessano almeno il 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio. Nota: per l'ecobonus al 65% e al 70% è possibile la **cessione del credito** e, per interventi su parti comuni, l'ecobonus è già prorogato fino alla **fine del 2021**. Se l'intervento non raggiunge i requisiti di isolamento: detrazione del **50% sulle ristrutturazioni**.

CORNICI

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%, se l'intervento riguarda **fregi e ornamenti** ed è compreso in un recupero o restauro della facciata.
- Nelle altre zone, o se non ci sono i requisiti per il bonus facciate: su parti condominiali, c'è sempre la detrazione del **50%**; su singole unità immobiliari, c'è il 50% se si cambia materiali, finiture e/o colori o per nuova formazione.

FINESTRE

- In caso di **riparazione o sostituzione senza modifiche** di materiali, forma e/o colori: detrazione del 50% solo su

parti comuni condominiali.

- In caso di sostituzione con modifica di materiale, forma e/o colore: **detrazione del 50%**; in alternativa, **ecobonus del 50%** se si raggiungono i requisiti di isolamento di cui al Dm 26 gennaio 2010.

GRONDAIE

- Su parti condominiali: detrazione del 50%, anche per **semplici riparazioni o sostituzioni senza modifiche**.
- Su singole unità immobiliari: detrazione del 50% solo in caso di **nuova installazione** o sostituzione con modifiche.

INTONACI (RIFACIMENTO)

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%. Ma se l'intervento **influisce dal punto di vista termico**, o comunque interessa **oltre il 10% della superficie** di disperdente lorda complessiva dell'edificio, per avere il bonus bisogna rispettare i **requisiti di isolamento** (trasmittanza termica) di cui al Dm 26 gennaio 2010.
- Nelle altre zone, o comunque quando non viene raggiunta la trasmittanza: su parti comuni condominiali, c'è sempre la **detrazione del 50%** su singole unità immobiliari, la detrazione del 50% è condizionata al fatto che cambi materiale e/o colore.



PULITURE

- Per edifici in zona A e B: **bonus facciate del 90%**.
- In altre zone: su parti condominiali, c'è la detrazione del 50%; su singole unità immobiliari, la sola pulitura non è agevolata in quanto **manutenzione ordinaria**.

TINTEGGIATURE

- Per edifici in zona A e B: bonus facciate del 90%.
- Nelle **altre zone**: su parti condominiali, c'è sempre la **detrazione del 50%**; su singole unità immobiliari, il 50% è condizionato al fatto che cambi materiale e/o colore.