



**Documento.** Le Entrate impongono di procurarsi la «certificazione urbanistica» con l'indicazione della zona in cui si trova l'immobile per poter ottenere il bonus

ti hanno risposto più o meno la stessa cosa: la definizione del 1968 andrebbe sovrapposta a quanto risulta dall'attuale Puc (piano urbanistico comunale) o Pgt (piano di governo del territorio) e solo così si può capire se la casa si trovi in zona A o B. In Liguria, per esempio, esiste una tabella di raccordo al livello regionale, ma poi bisogna verificare in Comune in ogni caso.

Internet (dove si può cercare il Puc o il Pgt del Comune con relativa mappa) può venire in soccorso ma anch'riservare sorprese: a Milano, per esempio, si trova subito la mappa dell'area B, che però non c'entra nulla con la zona B, perché serve al traffico veicolare.

Per questo, forse, la circolare, redatta dall'agenzia delle Entrate che non ha certo colpe in questo

pasticcio, liquida la faccenda in modo un po' pilatesco indicando l'obbligo di farsi rilasciare una «certificazione urbanistica» (costo medio 50 euro, se si fa da soli) dagli «enti competenti».

Di fatto, il primo passo per chi si accinge all'impresa di rifare la facciata, è quello di recarsi in Comune e ottenere la certificazione urbanistica (niente autocertificazioni), primo perché senza di quella non si può sfruttare il bonus e secondo perché è l'unico modo per capire in quale zona si trovi l'edificio.

Ma non tutti i Comuni possiedono una cartografia adeguata alla nuova esigenza, quindi in qualche caso il problema di procurarsi la «certificazione» potrebbe rivelarsi irrisolvibile.

**Quasi impossibile capire la zona di competenza su Internet, la visita in municipio è obbligatoria**

particolare pregio ambientale o da porzioni di essi

fondaria della zona e la densità territoriale sia >1,5 mc/mq

raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alla lettera B)

L'ABBINAMENTO

## Risparmio energetico obbligatorio con burocrazia

Servono asseverazione, Ape e invio all'Enea della scheda dei lavori

Luca De Stefani

Per il bonus facciate serve la comunicazione all'Enea nella sua forma più complessa ma anche una serie di requisiti legati ai lavori di risparmio energetico.

Il contribuente, anche se impresa, società o professionista, che nel 2020 effettua sulle facciate esterne di edifici di qualsiasi categoria catastale (non necessariamente abitazioni), «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco, può beneficiare della nuova detrazione Irpef o Ires, cosiddetto «bonus facciate» del 90% (al posto del 65% dell'«ecobonus») ma solo se effettua tutti gli adempimenti previsti per l'«ecobonus». Quali, appunto, l'acquisizione dell'asseverazione del tecnico abilitato e dell'Ape, oltre che l'invio all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, della scheda descrittiva degli interventi realizzati.

Sono questi alcuni dei chiarimenti contenuti nella circolare dell'agenzia delle Entrate del 14 febbraio 2020, n. 2/E.

Il bonus spetta anche per la «sola pittura o tinteggiatura esterna», quindi, anche per la manutenzione ordinaria. Se però i lavori di rifacimento della facciata non sono relativi alla sola pittura o tinteggiatura esterna, ma riguardano «interventi influenti dal punto di vista termico» (per esempio perché variano la trasmittanza termica), oppure interessano più del 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (con pareti verticali, pavimenti, tetti e infissi) confinante con l'esterno, vani freddi terreno, ci sono requisiti speciali da soddisfare:

- quelli relativi all'Ape (attestato di prestazione energetica) del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015 (cosiddetto decreto «requisiti minimi»);
- quelli dei valori di trasmittanza termica, previsti dalla tabella 2 dell'allegato B al Dm 11 marzo 2010, come modificato dal Dm 26 gennaio 2010.

In questi casi si rende necessaria l'installazione di un «cappotto termi-

co», le cui spese, sostenute nel 2020, sono detraibili al 90%, applicando il bonus facciate.

Anche se la norma istitutiva del bonus facciate non lo prevede (in quanto richiede solo il rispetto dei due decreti), secondo le Entrate il contribuente che effettua «interventi influenti dal punto di vista termico» o su più del 10% dell'intonaco, deve effettuare gli stessi adempimenti previsti per l'«ecobonus» (art. 117 del decreto 19 febbraio 2007). Pertanto deve: • acquisire e conservare l'asseverazione di un tecnico abilitato (ingegneri, architetti, geometri, eccetera) che certifica la corrispondenza degli interventi effettuati ai requisiti tecnici previsti (può essere sostituita con quella resa dal direttore dei lavori sulla conformità al progetto);

- acquisire e conservare l'Ape da un tecnico non coinvolto nei lavori;
- inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori (<https://detrazioni.fiscali.enea.it>), la scheda descrittiva degli interventi realizzati.

La mancata effettuazione di questi adempimenti non consente la fruizione del bonus facciate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA