

casa

Rivestimenti in mosaico, bonus facciate senza vincoli energetici

Giuseppe Latour

Un rivestimento in mosaico di un immobile costruito negli anni Settanta, collocato su tutto l'involucro del fabbricato, consente di attivare la clausola prevista dall'agenzia delle Entrate in materia di bonus facciate. Ed evitare, così, di dover realizzare il cappotto termico per ottenere lo sconto fiscale del 90%.

A spiegarlo è la risposta a interpello n. 287/E di ieri, nella quale l'agenzia delle Entrate torna su un'agevolazione che, anche in epoca di 110%, resterà un'opzione molto interessante per parecchi cittadini.

Il caso sottoposto alle Entrate riguarda il progetto di sostituire un rivestimento in mosaico della facciata esterna di un edificio in un condominio risalente agli anni Settanta. Una situazione molto comune, nella quale il fabbricato non è strutturalmente adatto a ospitare un cappotto termico. L'edificio è, infatti, ricoperto per otto piani da tessere di mosaico vetroso e non presenta parti di involucro intonacate.

Per inquadrare il caso, bisogna ricordare che il bonus facciate consiste in una detrazione del 90%, da ripartire in dieci anni senza massimali di spesa, per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici ubicati in zona A o B.

I dubbi nascono perché gli interventi influenti dal punto di vista termico o che interessino il rifacimento dell'intonaco per oltre il 10% della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare le prescrizioni in materia energetica inserite nei decreti del ministero dello Sviluppo economico (decreto "Requisiti minimi" e decreto 11 marzo 2008). In sostanza, l'intervento che interessi l'intonaco per oltre il 10% della superficie lorda complessiva (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi) è vincolato da parametri di efficienza energetica molto stringenti.

C'è, però, una via d'uscita, indicata dalla circolare 2/E/2020 delle Entrate. Se parti della facciata sono rivestite in piastrelle o altri materiali che non rendono possibile realizzare interventi influenti dal punto di vista termico, se non mutando completamente l'aspetto dell'edificio, la verifica sul 10%

andrà fatta «eseguendo il rapporto tra la restante superficie della facciata interessata dall'intervento e la superficie totale lorda complessiva». In questo caso, essendo l'edificio interamente coperto da mosaici, si potrebbe procedere senza cappotto termico.

Per le Entrate, la presenza di mosaici impedisce, in teoria, la realizzazione del cappotto. Anche se, sul punto, non è possibile dare una risposta definitiva nell'interpello. «Sarà dunque onere dell'istante - spiega la risposta - fornire adeguata dimostrazione che l'intervento di rimozione del mosaico non è soggetto all'obbligo di rispetto di specifici requisiti minimi di prestazione energetica, anche in funzione della dimensione della superficie interessata rispetto alla superficie dell'involucro edilizio».

Ultima precisazione. Se, in alternativa al cappotto termico, si facesse ricorso a una coibentazione non eseguita sulla superficie esterna della struttura ma tramite «insufflaggio della cassavuota» (quindi in una parte non visibile dall'esterno), non ci sarebbe il bonus facciate ma solo l'ecobonus, che potrebbe arrivare al 110% rispettando determinati requisiti. Il 90% riguarderebbe invece solo l'eventuale rifacimento esterno della facciata.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Giuseppe Latour