



BONUS FACCIATE

Info tecniche Geom. Jean-Luc ZANOTTI

DI COSA PARLIAMO

Si tratta del cosiddetto “Bonus Facciate”, ossia la possibilità di recuperare il **90%** dei costi sostenuti nel 2020 senza limite massimo di spesa e riferiti a lavori realizzati per il rinnovamento ed il consolidamento delle facciate esterne di edifici esistenti, di qualsiasi categoria catastale, compresi quelli strumentali. La detrazione va ripartita in **10 quote annuali** costanti e di pari importo.

CHI NE HA DIRITTO

Possono usufruire della detrazione tutti i contribuenti, anche se titolari di reddito d'impresa, che sostengono le spese e che possiedono a qualsiasi titolo l'immobile , in particolare:

- **Le persone fisiche, compresi gli esercenti arti e professioni**
- **Gli enti pubblici e privati che svolgono attività commerciale**
- **Le società semplici**
- **Le associazioni tra professionisti**
- **I contribuenti che conseguono reddito d'impresa (persone fisiche, società di persone, società di capitali)**

In particolare, i contribuenti interessati devono:

- **Possedere l'immobile in qualità di proprietario, nudo proprietario o titolare di altro diritto reale di godimento sull'immobile (usufrutto, uso, abitazione o superficie)**
- **Detenere l'immobile in base ad un contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato, regolarmente registrato ed essere in possesso del consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario**

CONVIVENTI

Sono altresì ammessi a fruire della detrazione, purchè sostengano le spese per la realizzazione degli interventi, anche:

- Familiari conviventi con il possessore o detentore dell'immobile (coniuge, componente dell'unione civile, parenti entro il terzo grado ed affini entro il secondo grado)
- I conviventi di fatto, ai sensi della legge 76/2016

Per questi contribuenti la detrazione spetta a condizione che:

- La convivenza sussista alla data di inizio dei lavori o al momento del sostentamento delle spese ammesse alla detrazione, se antecedente all'avvio lavori
- Le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza

SU QUALI IMMOBILI

Il “Bonus Facciate” è ammesso per le spese relative ad interventi finalizzati al **recupero** o **restauro delle facciate esterne** di edifici esistenti, parti di essi, o su unità immobiliari esistenti di qualsiasi categoria catastale, comprese quelle strumentali.

Non spetta, invece, per gli interventi effettuati durante la fase di costruzione dell’immobile o realizzati mediante “demolizione e ricostruzione” anche con la stessa volumetria dell’edificio pre-esistente.

Per avere diritto al “Bonus” è necessario che l’immobile sia ubicato nelle zone **A** o **B** (rif. D.M.LL.PP. 1444/1968) o in zone a queste assimilabili in base alla normativa Regionale e ai Regolamenti Edilizi Comunali.

INTERVENTI AGEVOLABILI

La detrazione spetta per gli interventi:

- Di sola pulitura o tinteggiatura esterna sulle strutture opache delle facciate
- Sui balconi, ornamenti o fregi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura
- Sulle strutture opache della facciata influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio
- Su grondaie, pluviali, parapetti e cornicioni

L'agevolazione riguarda **tutti gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio**, cioè sia sulla parte frontale e principale dell'edificio sia sugli altri lati dello stabile (intero perimetro esterno)

L'agevolazione non spetta, invece, per gli interventi effettuate sulle facciate interne dell'edificio, se non sono visibili dalla strada o da suolo pubblico, e confinanti con chiostrine, cavedi, cortili, spazi interni.

SPESE CORRELATE RECUPERABILI

E' possibile portare in detrazione anche:

- **Le spese per l'acquisto dei materiali**
- **I costi di progettazione ed altre prestazioni professionali connesse (per esempio, perizie e sopralluoghi e rilascio dell'attestazione di prestazione energetica)**
- **Le spese per l'installazione di ponteggi**
- **I costi per lo smaltimento dei materiali**
- **I costi per l'iva**
- **I costi per l'imposta di bollo**
- **I costi per i diritti pagati per la richiesta di titoli abilitativi**
- **Tassa di occupazione suolo pubblico**

ADEMPIMENTI : PAGAMENTI

- Per le **persone fisiche** tramite bonifico bancario o postale già predisposti per la detrazione prevista per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di quella per la riqualificazione energetica degli edifici
- Per i **titolari di reddito d'impresa** non sono tenuti al pagamento con bonifico

ADEMPIMENTI : CONSERVARE

- **Fatture**
- **Ricevuta del bonifico**
- **Abilitazioni amministrative o dichiarazione sostitutiva di atto notorietà con indicazione della data di inizio lavori**
- **Domanda di accatastamento per gli immobili non censiti**
- **Ricevute di pagamento dei tributi locali sugli immobili, se dovuti**
- **Delibera assembleare di approvazione di esecuzione dei lavori e tabella millesimale per gli interventi condominiali**
- **Consenso ai lavori, per gli interventi fatti da chi detiene l'immobile**
- **Asseverazione di un tecnico abilitato, per gli interventi di efficienza energetica**
- **Attestato di Prestazione Energetica (APE), per gli interventi di efficienza energetica**

ADEMPIMENTI : COMUNICARE

- Scheda descrittiva da inviare all'ENEA, per gli interventi di efficienza energetica
- Presentare la comunicazione preventiva all'ATS di competenza, se prevista dalla normativa sulla sicurezza dei cantieri
- Riportare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali dell'immobile
- Riportare nella dichiarazione dei redditi gli estremi di registrazione dell'atto per i lavori effettuati dal detentore dell'immobile


QUALI SERVIZI OFFRIAMO

Lo Studio Tecnico Associato ZANOTTI offre alla propria clientela i seguenti servizi professionali:

- **Consulenze tecniche sulla normativa**
- **Sopralluoghi per la visione dell'immobile**
- **Rilievo dell'immobile e loro restituzione**
- **Stesura di computi metrici per lo sviluppo dei preventivi**
- **Predisposizione delle pratiche comunali**
- **Direzione dei lavori**
- **Coordinamento della sicurezza in cantiere**
- **Stesura eventuale Attestato di Prestazione Energetica (APE)**

CONTATTI

Studio Tecnico Associato ZANOTTI
via C. Goldoni n. 289 - 24059 Urgnano (BG)

 **035892685**

 **sta.zanotti@alice.it**

Rif. Geom. Jean-Luc ZANOTTI

 **3392489816 (WhatsApp e Telegram)**

 **jl.zanotti68@gmail.com**

<https://www.linkedin.com/in/jean-luc-zanotti>