

## IMMOBILI

## IL NUOVO SCONTO

## Nel bonus facciate impianti di illuminazione, pluviali e cavi della Tv

Intonacatura, verniciatura. Rifacimento di ringhiere, decorazioni, marmi di facciata, balconi. Ma anche impianti: illuminazione, pluviali, cavi che portano il segnale televisivo. È un primo elenco di interventi che saranno inclusi nel nuovo bonus facciate, stando alla formulazione della norma inserita nella bozza del Ddl di Bilancio.

La manovra mette in campo una nuova detrazione pari al 90%, senza tetti massimi di spesa, per gli interventi edilizi, «ivi inclusi quelli di manutenzione ordinaria, finalizzati al recupero o restauro della facciata degli edifici». Il presidente del Consiglio nazionale dei geometri, Maurizio Savoncelli fa una prima analisi di questa formulazione. Prevedendo che «si tratta di una norma positiva, che completa il sistema degli incentivi esistenti e che consentirà di intervenire soprattutto sul tessuto di fabbricati costruiti tra gli anni '50 e '70, quelli dalla qualità più scarsa».

Per Savoncelli il riferimento alla manutenzione ordinaria apre la strada a molte possibilità: «Sarà possibile tinteggiare, ma anche rifare i prospetti di facciata, le ringhiere, le decorazioni, i marmi. Ancora, sarà possibile detrarre la sostituzione di pavimenti dei balconi, di balaustre e fregi». Gli elementi di cui si compone una facciata sono molti e, in diversi casi, si tratta di impianti.

Rientrano nel perimetro delle detrazioni, certamente, i canali di gronda e tutti i sistemi di smaltimento delle acque piovane. Ma anche gli impianti di illuminazione di aree comuni. Non solo. In tutti i casi nei quali ci sono cavi penzolanti sulle facciate, sarà possibile metterli sottotraccia.

Una possibilità in più, su cui vale la pena di interrogarsi, è poi quella di abbinare al rifacimento della facciata i lavori legati al risparmio energetico, ottenendo però, sulla spesa complessiva, la maxi detrazione del 90% anziché quella del

65-70-75 per cento. Proviamo a capire come.

La nuova norma parla di «interventi edilizi (...) finalizzati al recupero o restauro delle facciate degli edifici». Dato che il Dpr 380/2001 (Tu Edilizia) non prevede il concetto di «recupero» ma piuttosto quello di «restauro e risanamento conservativo» (articolo 3, comma 1, lettera c), questo sembrerebbe l'ambito entro il quale muoversi, a meno di non considerare del tutto a parte la tipologia di intervento indicato nella bozza della legge di Bilancio 2020.

Nel primo come nel secondo caso, però, sembra che nei lavori possa essere compresa l'installazione di una copertura della facciata con materiali che, permettendo un risparmio energetico da «cappotto», consentano anche il ripristino estetico-funzionale della parte comune. Il Dpr 380 parla infatti di «interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso (...). Tali interventi comprendono (...) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso (...)». A prima vista, quindi, una facciata con cappotto termico ma esteticamente identica.

—Saverio Fossati  
—Giuseppe Latour

◀ RIPRODUZIONE RISERVATA



Peso: 11%