

**MASTER**  
INCENTIVI FISCALI

---

# PROTOCOLLO BONUS FACCIATE

Come attuare un intervento  
che preveda la cessione del credito  
e tuteli il committente/cessionario

---

CONTATTI

[www.masterincentivifiscali.it](http://www.masterincentivifiscali.it)

[info@masterincentivifiscali.it](mailto:info@masterincentivifiscali.it)

---

## **RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

- Normativa di riferimento
  - Integrazioni normative
  - Interventi ammessi (tradizionali e integrativi)
- 

## **LA PROCEDURA**

- Verifica dell'azzonamento
- Verifica delle facciate visibili dalla strada
- Verifica della modifica di meno del 10% dell'intonaco
- Rilievo
- Relazione sulla necessità di effettuare interventi integrativi
- Progettazione
- Redazione computo metrico
- Redazione capitolato
- Riparto delle opere in lavori al 90% e al 50%
- Pratica edilizia
- Relazione di fine lavori della DL

<b>Processi</b>		<b>Cosa fare</b>
<b>Verifica</b>	L'immobile deve ricadere in zona A, B o equipollente se in b con indice volumetrico superiore a 1,5 mc/mq	Richiedere al comune un C.D.U. (certificato di destinazione urbanistica)  - se ricade nella zona B che questa sia conforme al DM 1444 - se non ci sono le zone richiedere un certificato di assimilazione
<b>Facciate visibili dalla strada</b>	1' relazione	Predisporre il rilievo fotografico a riprova che le facciate, al momento della dichiarazione, siano visibili anche solo parzialmente dalla strada.
<b>Con o senza cappotto</b>	Per effetto di leggi regionali se l'intervento prevede il rifacimento di più del 10% è obbligatorio l'installazione del cappotto	Per prevedere in fase di studio se l'intervento necessiterà o meno dell'installazione del cappotto è necessario fare una verifica termografica dell'involucro così da verificare i distacchi di intonaco in facciata
<b>Le opere incluse</b>	Manutenzione - sostituzione	Gronda, sottogronda, facciata, soglie, pavimentazione terrazzi, frontali balconi, parapetti e ringhiere
	Avvertenze	È possibile sostituire solo il 10% dell'intonaco se no per la legge regionale e' obbligatorio l'installazione del cappotto.
<b>Cantiere</b>		È obbligatorio effettuare la notifica preliminare
	2' relazione	Predisporre una relazione, includendo le fotografie, di tutte le lavorazioni effettuate in cantiere
	3' relazione	Scrivere le motivazioni per le quali sono stati effettuati dei lavori, se viene rifatto il pavimento dei balconi è necessario che ci sia il sottobalcone con infiltrazioni, se viene applicato l'antimuffa etc.
<b>Sicurezza in cantiere</b>		Obbligatoria per il sub-appalto - obbligatorio predisporre il protocollo anticovid
<b>Rilievo, computo e capitolato</b>		è necessario redigere un computo metrico e un capitolato dettagliato dell'opera dopo aver eseguito il rilievo
<b>Direzione lavori</b>	Certificazione	Si richiede al direttore lavori di rilasciare l'attestazione di congruità delle opere eseguite in cantiere e dichiarate nel progetto
<b>Pratica edilizia</b>		Per le opere al 90% basta una CIL, in alcuni casi se vi sono opere al 50% servirà una CILA
<b>Opere escluse</b>	In ogni pratica è bene che ci siano opere al 50%	Specificare opere al 50%

## **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Articolo 1, commi 219-224, della legge n. 160 del 27 dicembre 2019

(legge di bilancio 2020)

**219.** Per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020, relative agli interventi, ivi inclusi quelli di sola pulitura o tinteggiatura esterna, finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B ai sensi del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, spetta una detrazione dall'imposta lorda pari al 90 per cento.

**220.** Nell'ipotesi in cui i lavori di rifacimento della facciata, ove non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, riguardino interventi influenti dal punto di vista termico o interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, gli interventi devono soddisfare i requisiti di cui al decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2015, pubblicato nel supplemento ordinario n. 39 alla Gazzetta Ufficiale n. 162 del 15 luglio 2015, e, con riguardo ai valori di trasmittanza termica, i requisiti di cui alla tabella 2 dell'allegato B al decreto del Ministro dello sviluppo economico 11 marzo 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 66 del 18 marzo 2008.

In tali ipotesi, ai fini delle verifiche e dei controlli si applicano i commi 3-bis e 3-ter dell'articolo 14 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

**221.** Ferme restando le agevolazioni già previste dalla legislazione vigente in materia edilizia e di riqualificazione energetica, sono ammessi al beneficio di cui ai commi da 219 a 224 esclusivamente gli interventi sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi.

**222.** La detrazione è ripartita in dieci quote annuali costanti e di pari importo nell'anno di sostenimento delle spese e in quelli successivi.

**223.** Si applicano le disposizioni del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 18 febbraio 1998, n. 41.

**224.** Conseguentemente, il Fondo per interventi strutturali di politica economica, di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307, è incrementato di 0,5 milioni di euro per l'anno 2020, di 5,8 milioni di euro per l'anno 2021 e di 3,6 milioni di euro annui dall'anno 2022 all'anno 2030.

## Lavori ammessi

Le tipologie di interventi che danno diritto al “bonus facciate”, nonché la misura della detrazione spettante, sono individuate dai commi da 219 a 221 del citato articolo 1 della predetta legge di Bilancio 2020; il comma 222 stabilisce, inoltre, le modalità di fruizione della detrazione mentre, per le modalità applicative, il comma 223 rinvia al regolamento recante norme di attuazione e procedure di controllo di cui all'articolo 1 della legge 27 dicembre 1997, n. 449, in materia di detrazioni per interventi di recupero del patrimonio edilizio di cui all'articolo 16-bis del decreto del Presidente della Repubblica 23 dicembre 1986, n. 917 (TUIR).

Relativamente agli interventi su balconi o su ornamenti e fregi, espressamente richiamati dalla norma, nella citata circolare n. 2/E del 2020 viene chiarito che la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi dei balconi, degli ornamenti e dei fregi. Sono, inoltre, ammessi al “bonus facciate” lavori riconducibili al decoro urbano quali quelli riferiti alle grondaie, ai pluviali, ai parapetti, ai cornicioni e alla sistemazione di tutte le parti impiantistiche che insistono sulla parte opaca della facciata.

Come già precisato, inoltre, ai sensi del citato comma 220, ai fini del “bonus facciate” gli interventi che non siano di sola pulitura o tinteggiatura esterna, ma siano anche influenti dal punto di vista termico o che interessino oltre il 10 per cento dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio, devono soddisfare:

## INTEGRAZIONI NORMATIVE

Bonus facciate anche per il 2021. La legge di Bilancio 2021 (l. n. 178/2020, art. 1, comma 59) ha infatti confermato fino alla fine dell'anno la detrazione al 90% per riqualificare le facciate degli edifici esistenti.

Si tratta di una proroga “secca”, senza modifiche rispetto alla disciplina dettata dalla legge di Bilancio 2020 (art. 1, commi da 219 a 224).

Nello specifico, il condominio chiedeva se: “... i lavori di restauro della facciata esterna e dei balconi e, in particolare, interventi di rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie esterna e trattamento dei ferri dell'armatura, interventi sul balcone, comprensivi di rifacimento del parapetto in muratura, del sotto-balcone, del frontalino, della pavimentazione e verniciatura della ringhiera metallica ...” rientravano tutti nella detrazione del 90% (bonus facciate) oppure del 50% (bonus ristrutturazione).

In merito a tale quesito, l'Agenzia delle Entrate testualmente specificava: “... Con riferimento ai quesiti n. 1) e n. 2) - riferiti alla possibilità di fruire del “bonus facciate” nel caso di spese sostenute per il rifacimento dell'intonaco dell'intera superficie e per il trattamento dei ferri dell'armatura della facciata del fabbricato in condominio, nonché per il rifacimento dei balconi - si rileva che, in base a quanto sopra precisato, le relative spese sono ammesse al “bonus facciate”.

# **INTERVENTI AMMESSI (TRADIZIONALI E INTEGRATIVI)**

## **ELENCO OPERE**

Rientranti nel bonus facciate 90% e quelle al 50% che si consigliano di effettuare nel medesimo cantiere

## **OPERE AL 90%**

### **ACCANTIERAMENTO**

- Posa cartellonista di cantiere
- Posa cartellonista di sicurezza
- Posa cartellonista di indicante l'uso degli incentivi fiscali
- Noleggio per la durata di tutto il cantiere di wc chimico
- Barca di cantiere (se necessario)
- Cassetta a chiusura per i documenti di cantieri
- Cassetta antinfortunistica
- Impianto di allarme per il ponteggio
- Delimitazione area di cantiere
- Posizionamento quadro elettrico di cantiere
- Smantellamento dell'area di cantiere
- Pulizia dell'area di cantiere
- Sistemazione del verde ove danneggiato

### **PONTEGGI**

- Posizionamento a terra di teli di protezione suolo
- Posizionamento a terra di legni o barriere sopra le bocche di lupo o sopra materiale debole
- Fornitura e posa ponteggi completi (scale e passi d'uomo ogni piano)
- Oltre i due piani di altezza barriere a 45%
- Ogni due piani creazione di un piano di lavoro
- Noleggio per tutta la durata del cantiere
- Progetto ponteggio
- Impianto di allarme per il ponteggio
- Teli laterali di protezione
- Smontaggio ponteggi

## **RIFACIMENTO LATTONERIA**

- Spostamento coppi (per posizionamento lattoneria) 1,20 m per tutta la lunghezza
- Accantonamento sul piano di lavoro
- Posizionamento strato isolante (a isolare il sottogronda ammalorato)
- Riposizionamento coppi, con nuovi ganci, sostegni e frangineve
- Distacco della lattoneria dalla falda
- Distacco delle cicogne dalla facciata
- Abbassamento di tutta la lattonieri al piano di carico
- Smaltimento del materiale di risulta con trasporto alla pubblica discarica
- Fornitura di nuovi canali di gronda con le medesime caratteristiche di quello sostituito
- Posa nuovi canali di gronda
- Fornitura di nuove cicogne
- Posizionamento cicogne
- Fornitura nuovi pluviali
- Posizionamento di nuovi pluviali

## **SOTTOGRONDA IN LEGNO (ammalorato)**

- Carteggio del sottogronda in legno
- Lavaggio con idropulitrice a bassa pressione
- Stuccatura delle parti ammalorate
- Levigatura legni
- Sostituzione parziale parti in legno sottogronda
- Passaggio Olio impregnante da legno
- Primer
- Tinteggiatura del sottogronda

## **SOTTOGRONDA IN CEMENTO (ammalorato)**

- Battitura di tutta la superficie per la verifica di possibili distacchi
- Demolizione intonaco ammalorato (dove segnalato nella termografia)
- Abbassamento al piano di carico
- Trasporto alla pubblica discarica
- Lavaggio di tutta la superficie
- Trattamento dei ferri affioranti
- Ricostruzione di cemento sopra ferro per 2 cm
- Ricostruzione degli intonaci <10% della facciata
- Fornitura e posa nuova rete e rasatura armata
- Tinteggiatura

## **FACCIATA**

- Battitura di tutta la facciata
- Asportazione di circa il 10% dell'intonaco
- Picchiettatura ed apertura delle crepe di facciate
- Abbassamento al piano di carico e trasporto in pubblica discarica
- Lavaggio di tutta la facciate
- Risanamento delle crepe
- Intonacatura 10% facciata (comprensivo di frontali balconi, sottobalconi e sottogronda)
- Posa angolari su tutti gli spigoli
- Fornitura e Posa primer
- Fornitura e posa rete e rasatura comprendendo i sottobalconi
- Tinteggiatura di tutta la facciata, comprendendo i sottobalconi
- Scavo di traccia per murare cavo elettrico,
- Posa tubazione elettrica
- Sostituzione cavo
- Pulizia con idropulitrice di tutti i marmi ed i graniti
- Trattamento con acidi \_\_\_\_\_
- Trattamento xy per la porosita'

## **BALCONI (se ammalorato il sottobalcone)**

- Battitura sottobalconi
- Asportazione di materiale di risulta, abbassamento al piano di carico e trasporto alla pubblica discarica
- Trattamento dei ferri affioranti
- Ricostruzione intonaco sotto balcone (comprensivo in quello < al 10% della facciata)
- Demolizione pavimentazione, abbassamento al piano di carico e trasporto in discarica
- Demolizione massetto abbassamento al piano di carico e trasporto in discarica
- Pulizia del piano di lavoro
- Posa livellante
- Ricostruzione massetto
- Posa strato di isolante (\_\_\_\_\_ marca modello )
- Fornitura piastrelle e zoccolini (modulo piu simile al precedente)
- Posa piastrelle con fuga stretta
- Fornitura e posa colla
- Fornitura e posa materiale per fughe

### **PARAPETTI in cemento (se ammalorati)**

- Asportazione ed accantonamento in cantiere di marmi e graniti posti sulla parte superiore
- Sostituzione delle lastre rotte
- Battitura di tutte le superfici
- Abbassamento al piano di carico del materiale di risulta e trasporto alla pubblica discarica
- Lavaggio
- Trattamento dei ferri affioranti
- Ricostruzione copertura ferri
- Intonacatura
- Trattamento antimuffa e antialga
- Posa angolari su tutti gli spigoli
- Fornitura e posa rete e rasatura
- Posa di materiale isolante sulla parte superiore della parete verticale
- Posa lastre precedentemente accantonate
- Sopralzo con tubolari di ferro a norma di legge

### **PARAPETTI in ferro (se ammalorati)**

- Sopralzo dei parapetti con ferro delle medesime caratteristiche e sagoma della ringhiera
- Verifica degli ancoraggi a muro
- Consolidamento degli ancoraggi a muro
- Lavaggio delle superfici
- Scartavetro di tutte le superfici
- Posa di antiruggine
- Tinteggiatura di tutte le superfici ( marca modello)

### **OPERE AL 50%**

- Pulizia con idropulitrice della pavimentazione PT
- Posa prodotto antiscivolo pavimentazione piano terra
- Pulizia con idropulitrice della pavimentazione di vialetti e piazzali
- Pulizia dei muri di confine
- Tinteggiatura di cancellate e ringhiere esterne
- Sostituzione comignoli
- Verifica del posizionamento dei coppi
- Posa linea vita
- Quota elementi comuni al 90 e al 50% - pari al 5% del costo totale di accantieraemnto e ponteggi

## **PERSIANE**

- Abbassamento al piano di lavoro
- Scarteggiatura
- Stuccatura
- Prodotto per legno
- Tinteggiatura a due riprese
- Riposizionamento

## **SPECIFICA INTERVENTI INTEGRATIVI**

### **BALCONI, TERRAZZI, RIVESTIMENTI E FRONTALINI**

Con la risposta n. 411/2020 (link in basso), l'Agenzia delle entrate torna a occuparsi di bonus facciate e interventi sui balconi e terrazzi, chiarendo che il bonus del 90% si può applicare a diversi lavori eseguiti sui balconi tra cui, nel caso specifico, rimozione della pavimentazione esistente con suo rifacimento e impermeabilizzazione, rimozione/riparazione con successiva tinteggiatura delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini.

Secondo l'agenzia (corsivo e neretti nostri), per quanto riguarda gli interventi edilizi "su balconi o su ornamenti e fregi [...], la detrazione spetta per interventi di consolidamento, ripristino, inclusa la mera pulitura e tinteggiatura della superficie, o rinnovo degli elementi costitutivi degli stessi. La detrazione, inoltre, spetta, tra l'altro, anche per gli altri eventuali costi strettamente collegati alla realizzazione degli interventi in questione".

Così il bonus facciate, precisa l'agenzia, "spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone nonché per rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura".

### **RETE E RASATURA CON INTONACHINO**

dato che la rasatura superficiale dell'intonaco non implica il suo rifacimento in quanto si tratta di un semplice intervento di pulitura necessario per applicare un nuovo strato di colore, la posa di rete e rasatura, sopra allo strato di intonaco, rientra nei lavori agevolati

## **VERIFICA DELL'AZZONAMENTO**

Come ha ricordato il MEF il bonus facciate spetta per gli interventi di recupero o restauro della facciata esterna degli edifici esistenti ubicati in zona A o B, come prescritto dal DM 1444/1968. «La zona A è spesso identificata con l'ambito storico del comune e la zona B è associata agli ambiti residenziali; la legge esclude dall'agevolazione gli immobili situati nelle zone C, le "aree di espansione urbanistica"».

### **IN RIFERIMENTO ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL D.M. N.1444/68**

Al fine di permettere di individuare agevolmente l'appartenenza di aree e immobili sul territorio comunale alle diverse "zone territoriali omogenee" ai sensi del DM 1444/68, poiché tale indicazione non è direttamente desumibile dalla consultazione degli elaborati del PRG vigente, è stata prodotta specifica elaborazione informatica.

**ALLEGARE IL C.D.U RICHIESTO IN COMUNE OVVERO LA DELIBERA COMUNALE SULL'IDENTIFICAZIONE DELLE ZONE**

## **VERIFICA DELLE FACCIATE VISIBILI DALLA STRADA**

**ALLEGARE ESTRATTO DI MAPPA O GOOGLE EARTH CON INDICATI I 4 PUNTI DI PRESA FOTOGRAFICA E LE 4 FOTOGRAFIE**

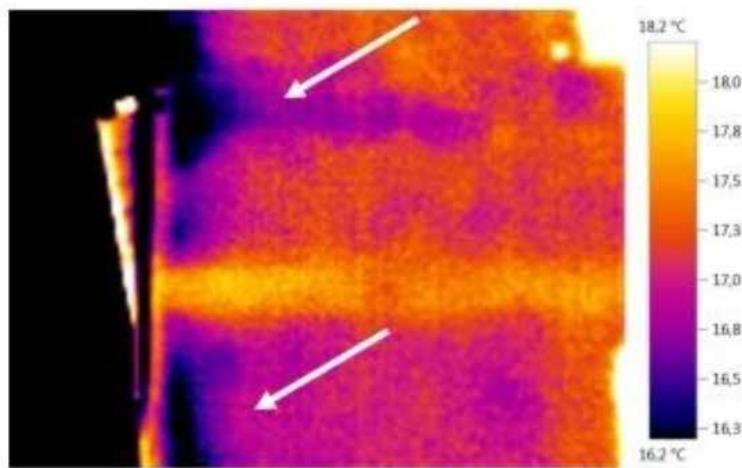
**P.S. GLI IMMOBILI CIRCONDATI DA ALBERI SUBISCONO LA STAGIONALITÀ, QUINDI E' BENE INDICARE LE FOTOGRAFIE E SEGNARE SE IN FUTURO POTRANNO ESSERCI VARIAZIONI SULLA VISIBILITÀ'**

## **VERIFICA DELLA MODIFICA DI MENO DEL 10% DELL'INTONACO**

Qualora venisse ripristinato oltre il 10% dell'intonaco di tutta la facciata, ricomprendendo in questi i frontali dei balconi e i sottobalconi, è necessario prevedere un miglioramento energetico del fabbricato.

Per escludere tale ipotesi in via preliminare e progettuale è possibile utilizzare le termografie così da poter diminuire il rischio di modifiche di progetto in corso d'opera.

Esempio:



**ALLEGARE LE TERMOGRAFIE**

## **RILIEVO**

È necessario eseguire un rilievo dettagliato dell'opera per poter eseguire un corretto progetto e computo metrico dell'opera, il tutto per poter garantire che l'offerta economica che si sta predisponendo non subirà variazioni in corso d'opera.

Questo perchè l'approvazione di pagamenti con cessione del credito sono approvati dall'assemblea e qualora ci fossero variazioni, sarà necessaria una nuova assemblea per approvarle, con tutti i rischi conseguenti

**ALLEGARE LE RILIEVO**

## **RELAZIONE SULLA NECESSITA' DI EFFETTUARE INTERVENTI INTEGRATIVI**

Come abbiamo visto in precedenza ci sono lavori che sono eseguibili solo secondo necessità, come, a solo titolo esemplificativo, lo spostamento della ringhiera per posizionare il capotto o il rifacimento dell'impermeabilizzazione dei terrazzi, compreso la pavimentazione, nel caso in cui i sottobalconi o i frontali siano ammalorati a causa di dette infiltrazioni

Visto che una volta eseguiti gli interventi, non sarà più possibile verificare "lo stato di necessità" si consiglia una relazione fotografica sullo stato di necessità

**ALLEGARE RILIEVO FOTOGRAFICO SULLO STATO DI NECESSITÀ**

## **PROGETTAZIONE**

Anche per gli interventi di manutenzione ordinaria è necessario progettare, soprattutto i dettagli ed i particolari costruttivi dell'opera, a solo titolo esemplificativo, gli ancoraggi per i nuovi parapetti, la giunzione tra guaina e parete, il trattamento dei ferri di armatura. È bene quindi eseguire un progetto e fornire in cantiere gli esecutivi ovvero fornire i libretti di posa dei materiali

**ALLEGARE PROGETTO E SCHEDE DI POSA DEI MATERIALI**

## **REDAZIONE COMPUTO METRICO**

In seguito del rilievo dettagliato dell'opera è possibile redigere il computo metrico estimativo che nel caso dell'uso di incentivi fiscali diviene un'opera importante, fondamentale e imprescindibile per verificare e calcolare il credito di imposta che viene generato, non dalla fattura dell'impresa, ma dagli effettivi lavori effettuati e computati, che solo in un secondo momento rientreranno nel preventivo dell'impresa o nella sua natura, ma è bene distinguere ciò che è stato progettato da ciò che è stato fatturato, poichè è proprio su questo che verteranno i controlli, ovvero sull'effettiva sussistenza del credito vantato.

**ALLEGARE COMPUTO METRICO**

## **REDAZIONE CAPITOLATO**

Il capitolato diviene un'opera fondamentale poiché descrive con accuratezza i lavori che verranno eseguiti, pilastro della creazione del credito di imposta, per questo è fondamentale che ci sia un'ottima corrispondenza tra il capitolato e la relazione di perfetta esecuzione della direzione lavori

## **ALLEGARE COMPUTO METRICO**

## **RIPARTO DELLE OPERE IN LAVORI AL 90% E AL 50%**

Anche per gli interventi di manutenzione ordinaria è necessario progettare, soprattutto i dettagli ed i particolari costruttivi dell'opera, a solo titolo esemplificativo, gli ancoraggi per i nuovi parapetti, la giunzione tra guaina e parete, il trattamento dei ferri di armatura. È bene quindi eseguire un progetto e fornire in cantiere gli esecutivi ovvero fornire i libretti di posa dei materiali

## **ALLEGARE PROGETTO E SCHEDE DI POSA DEI MATERIALI**

## **PRATICA EDILIZIA**

È possibile utilizzare qualsiasi tipologia di pratica edilizia, bisogna però stare attenti a non essere tratti in inganno dove viene richiesta solo una CIL e quindi, di perse, la pratica non necessita di tutti gli elaborati di cui invece necessita la pratica o la verifica della stessa in merito agli incentivi fiscali richiesti

### **ALLEGARE RIPARTO SPESE**

## **RELAZIONE DI FINE LAVORI DELLA DL**

La conferma che i lavori sia stati conclusi e siano corrispondenti a quelli dichiarati nella pratica edilizia, attenzione però se la pratica CIL non è provvista di debiti allegati, è bene che al direttore dei lavori richieda di controfirmare questo protocollo e tutti gli allegati a questo protocollo, così da avere una reale attestazione che i lavori siano conformi a quelli dichiarati ed eseguiti e per i quali si chiederanno gli incentivi fiscali.

### **ALLEGARE FINE LAVORI**

### **IL DIRETTORE DEI LAVORI FIRMA IL PRESENTE PROTOCOLLO**

---

# MASTER

## INCENTIVI FISCALI

CONTATTI

[www.masterincentivifiscali.it](http://www.masterincentivifiscali.it)

[info@masterincentivifiscali.it](mailto:info@masterincentivifiscali.it)

---