

Balconi in condominio e bonus facciate

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Diritto civile e commerciale

L'articolo 1, commi da 219 a 224, della legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio 2020), come modificato dall'articolo 1, comma 59, della legge 30 dicembre 2020, n. 178 (legge di bilancio 2021), prevede **una detrazione del 90 per cento per la ristrutturazione delle facciate esterne degli edifici** (cd. Bonus Facciate). Come è noto tale detrazione, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste dalla normativa in esame, **spetta anche per il rifacimento dei balconi e l'installazione dei corpi illuminanti** a soffitto o a parete.

Il pavimento del balcone

Qualunque sia il tipo di balcone (aggettante o incassato) **il pavimento costituisce una parte esclusiva del singolo condomino**. Come è stato chiarito, il bonus facciate spetta anche per le spese sostenute per la rimozione e impermeabilizzazione e rifacimento della pavimentazione del balcone (si veda la risposta a interpello n. 411 del 25 settembre 2020). Tali interventi sono di competenza del singolo condomino e **non possono essere imposti dall'assemblea**, con la conseguenza che gli interessati dovranno dare corrispondente **mandato all'amministratore di compiere, in loro nome e per loro esclusivo interesse, ogni attività necessaria all'esecuzione delle predette opere private**, compresa la relativa ricomprensione nello stipulando contratto di appalto.

Frontalini, fregi e sotto- balconi

Il Bonus Facciate spetta anche per la rimozione e riparazione delle parti ammalorate dei sotto-balconi e dei frontalini e successiva tinteggiatura. A tale proposito si ricorda che soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore si debbono considerare beni comuni a tutti, **ma solo quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole** (Cass. civ., sez. II, 30/04/2012, n. 6624). Tale fenomeno si verifica principalmente con riferimento agli elementi decorativi del balcone, anche semplicemente cromatici (cioè la semplice diversa colorazione della superficie), **i quali non sono progettati e realizzati per fornire utilità al titolare del balcone** (che, infatti, può essere utilizzato a prescindere dalla presenza, o meno, di

tali elementi), ma concorrono insieme alla facciata a conferire allo stabile, attraverso l'armonia e l'unità di linee e di stile, quel decoro architettonico che costituisce bene comune dell'edificio.

I parapetti dei balconi

Il Bonus Facciate spetta al contribuente **per le spese sostenute per l'intervento sui parapetti dei balconi**, trattandosi di elementi costitutivi del balcone stesso (Agenzia Entrate risposta n. 289/2020; circolare n. 2/2020; risposta 482 del 15 luglio 2021). L'agevolazione viene riconosciuta anche **per le spese sostenute per la ritinteggiatura delle intelaiature metalliche che sostengono i pannelli di vetro perimetrali del balcone**, nonché per la tinteggiatura e stuccatura della parete inferiore del balcone, **trattandosi di opere accessorie e di completamento dell'intervento nel suo insieme**, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso (Agenzia Entrate - risposta n. 289 del 31 agosto 2020). In ogni caso, si ricorda che la natura di parte comune dei rivestimenti e degli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore di un balcone, che contribuiscano a rendere l'edificio condominiale esteticamente gradevole, **può essere rilevata con riguardo a parapetti in muratura o vetro, balaustre. Stesso discorso vale per le ringhiere - parapetto che, se ben visibili all'esterno**, disposti simmetricamente, omogenei per dimensioni, forma geometrica e materiale, possono assolvere in misura preponderante **alla funzione di rendere esteticamente gradevole la facciata** del caseggiato. La detrazione però non spetta, per gli interventi effettuati sulle facciate interne dell'edificio, fatte salve quelle visibili dalla strada o da suolo ad uso pubblico.

I corpi illuminanti: un interessante chiarimento

Bisogna considerare che, con riferimento all'installazione dei corpi illuminanti a soffitto o a parete per illuminare i balconi, nel presupposto che si tratti di opere accessorie e di completamento dell'intervento sulle facciate esterne nel suo insieme, i cui costi sono strettamente collegati alla realizzazione dell'intervento stesso (cfr. risposta n. 520 del 2020), **il Bonus Facciate spetta nel caso in cui tali interventi si rendano necessari per motivi "tecnici"**, aspetto desumibile, tra l'altro, dai documenti di progetto degli interventi nel loro complesso (Agenzia Entrate risposta 482 del 15 luglio 202); nel caso esaminato dall'Agenzia delle Entrate, **l'obiettivo era "rendere gradevole la vista e dare risalto all'architettura dell'edificio anche nelle ore notturne"**. Tale valutazione non può essere effettuata in sede di interpello, **restando in ogni caso fermi i poteri di controllo dell'amministrazione**. In pratica, l'installazione deve essere motivata tecnicamente nel progetto.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/balconi-in-condominio-e-bonus-facciate/>