Circolare n°450/C/21: Superbonus e aggregati edilizi: ok interventi locali con avallo professionista

5 Ottobre 2021

Ammessi gli interventi locali su edifici nei centri storici. La necessità di un progetto unitario per gli interventi sugli aggregati edilizi è superata dalla possibilità che l'intervento riguardi anche la singola unità strutturale. Per procedere su singoli edifici è, però, sempre necessario l'avallo del professionista.

È quanto precisato dall'Agenzia delle Entrate con la **Risposta n. 630 del 28 settembre 2021** resa al comproprietario di un fabbricato, composto da due unità immobiliari (A/3) confinante con altri edifici, che intende effettuare interventi di consolidamento sismico. L'immobile oggetto di intervento è ubicato nel centro storico e ha le caratteristiche dell'unità strutturale (US) come definita nel paragrafo 8.7.1 delle NTC 2018. Nel caso esaminato il contribuente vorrebbe fruire del Superbonus nonostante gli interventi abbiano natura locale e non siano eseguiti sulla base di un "progetto unitario".

Prima di esaminare la risposta dell'Agenzia delle Entrate che, nel caso specifico, ammette l'intervento e il conseguente accesso al bonus, occorre ricordare che la disciplina generale in tema di Sismabonus stabilisce, tra l'altro che: *"...Gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica devono essere realizzati sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendere interi edifici e,* ***ove riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari***".

Per rispondere al quesito, l'Agenzia richiama i pareri tecnici forniti dalla Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Dm n. 58/2017 e diversi documenti del Consiglio Superiore dei Lavori pubblici attraverso i quali è stato chiarito che:

- ai fini dell'applicazione del Sismabonus o del Super Sismabonus **bisogna fare riferimento all'unità strutturale secondo le NTC 2018** (§ 8.7.1) "*in quanto essa dovrà avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali e, di norma, sarà delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi*" (definizione resa dalla Commissione per il monitoraggio dell'applicazione del Dm n. 58/2017 sul DM 21 ottobre 2020, prot. 8047 cfr. quesito 6, e già esplicitata nella circolare del CSLP n. 7 del 21 gennaio 2019);
- l'intervento di riduzione del rischio sismico deve **"analizzare necessariamente l'intera struttura"** degli edifici (nota CSLP nota del 2 febbraio 2021) ma il riferimento a progetti unitari può essere inteso come limitato al concetto di singola unità strutturale, una volta individuata, e non necessariamente all'intero aggregato edilizio che tipicamente caratterizza i centri storici con progetti, quindi, che possono essere redatti anche mettendo in atto interventi locali (CSLP parere n. 4/2021 del 13 luglio 2021).

Di conseguenza, premesso che per la fruizione del Sismabonus o del Super Sismabonus, in caso di edifici siti nei centri storici, l'intervento dovrà comunque analizzare l'intera struttura degli edifici, il concetto di progetto

unitario, citato dalla norma, potrà riguardare la singola unità strutturale secondo la definizione data dalle norme tecniche per le costruzioni 2018, e non coinvolgere, necessariamente, l'intero aggregato.

In tale caso, però, spetterà al professionista incaricato individuare l'unità strutturale secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1), valutare se gli interventi antisismici prospettati possiedono i requisiti per essere considerati "interventi di riparazioni o locali", redigere progetti di intervento su una porzione di edificio in autonomia rispetto all'edificio considerato nella sua interezza.

46372-Risposta n_630 del 28 settembre 2021.pdfApri

46372-Circolare n 450_C_2021.pdfApri