

COLLEGIO PROVINCIALE DEI
GEOMETRI
VIA ANCONA 51
62100 MACERATA (MC)

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 910-4/2021
Associazione/Ordine COLLEGIO PROVINCIALE DEI GEOMETRI
Codice Fiscale 80011140433
Istanza presentata il 29/07/2021

Con la richiesta di consulenza giuridica specificata in oggetto, concernente l'interpretazione dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 , e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'art.16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR, norma a più riprese qualificata dall'Agenzia delle Entrate come disciplina generale di riferimento dell'agevolazione fiscale "Sismabonus", afferma che "gli interventi devono essere relativi all'adozione di misure antisismiche, con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali (...). Gli interventi (...) devono essere realizzati sulle parti strutturali di 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."

L'aspetto che nella presente istanza si intende portare all'attenzione dell'amministrazione finanziaria concerne l'ultimo periodo della disposizione e, in particolare, l'eventuale ubicazione dell'immobile oggetto di intervento in centro storico, o comunque nell'ambito di un aggregato edilizio, al fine della relativa progettazione ed esecuzione.

Da un'interpretazione strettamente letterale della normativa richiamata sembrerebbe essere esclusa la possibilità di intervenire strutturalmente, accedendo al Sismabonus, su una singola unità immobiliare e/o su un singolo edificio (laddove edificio = unità strutturale), se la progettazione e l'esecuzione dell'intervento non coinvolgono anche quelli adiacenti e strutturalmente collegati (in base alla predetta unitarietà).

Tuttavia, il recente parere espresso dalla "Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M.58/2017 e delle linee guida ad esso allegate", istituita in seno al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici (CSLP), n.4/2021, in risposta ai quesiti provenienti dall'Agenzia delle Entrate ed altre istituzioni, pare far propendere per una differente interpretazione. Dapprima, infatti, la Commissione sottolinea che il dettato normativo di cui all'art.16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR dovrebbe essere a suo parere oggetto di rilettura ed interpretazione, in modo da renderlo aderente a quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018, punto 8.7.1. e punto C8.7.1.3.2 della Circolare n. 7 dello stesso CSLP 21/01/2019.

In particolare l'ente ritiene che "il riferimento a progetti unitari possa 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 di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme".

Successivamente, dopo aver enunciato la definizione tecnica di unità strutturale, il CSLP evidenzia che "intervenire sugli aggregati in maniera organica, anche in considerazione del frazionamento delle proprietà che interessano tali realtà, pone seri limiti di applicazione del sismabonus o supersismabonus senza poter ottenere una diffusa prevenzione del rischio sismico che sta alla base della ratio dei benefici che le agevolazioni fiscali di cui trattasi vogliono raggiungere".

La conclusione cui il Consiglio giunge è pertanto quella di ritenere gli interventi di riparazione o locali come pienamente rientranti tra quelli disciplinati dall'art.16-bis, comma 1, lettera i) del TUIR, anche in virtù della loro simultanea semplicità realizzativa e importanza nella riduzione del rischio sismico dei centri storici costituiti da aggregati.

Il Collegio intende quindi, attraverso la presente istanza, richiedere una consulenza giuridica dell'amministrazione finanziaria in merito alla possibilità di accedere alla detrazione fiscale del Sismabonus, sia nella sua forma maxi-agevolata al 110% che in quelle "tradizionali", per interventi antisismici su edifici situati nei centri storici, qualificabili ai sensi della normativa di settore come "interventi di riparazione o locali", che per la loro natura e finalità non richiedano dunque il coinvolgimento di unità strutturali contigue.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

Il Collegio condivide l'orientamento espresso dalla Commissione del CSLP sopra esposto, a favore dell'applicabilità del Sismabonus nelle situazioni identificate nella presente istanza, evidenziando in particolare la contemporanea sussistenza dei seguenti

fattori:

- la possibilità di conseguire obiettivi di riduzione del rischio sismico, anche attraverso l'esecuzione di interventi di riparazione o locali, soprattutto nelle unità immobiliari dei centri storici sovente appartenenti ad aggregati edilizi che, per lo stato di fatto in cui versano, necessitano di tali interventi;
- la difficoltà, nel caso contrario di intervento obbligatorio unitario nell'aggregato, di ottenere un'unanime condivisione di intenti tra i diversi proprietari delle unità immobiliari tra loro strutturalmente collegate ed adiacenti, con la lungaggine procedurale che ne deriverebbe;
- la circostanza che la complessiva normativa in materia di Sismabonus, anche integrata in via interpretativa dalla prassi delle autorità amministrative (in primis, il CSLP nell'ambito di precedenti pareri), assegna rilevanza all'unità strutturale anziché all'unità immobiliare risultante in catasto.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la presente istanza il Collegio provinciale dei geometri di Macerata richiede consulenza giuridica in merito alla possibilità di accedere alla detrazione fiscale nota come Sismabonus (di cui all'articolo 16, commi da 1-bis a 1-sexies, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, e dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917 - TUIR), anche nella forma maggiorata del 110% (cd. Supersismabonus di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34) per interventi antisismici effettuati su edifici situati nei centri storici, qualificabili ai sensi della

normativa di settore come "interventi di riparazione o locali", che per la loro natura e finalità non richiedano dunque il coinvolgimento di unità strutturali contigue.

Al riguardo, si osserva che, in base a quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 (emanate con il decreto ministeriale del 17 gennaio 2018 del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti) gli interventi antisismici eseguiti su un singolo edificio, ancorchè adiacente o collegato ad altri, non necessitano della presentazione di un progetto unitario dell'intero aggregato qualora l'edificio possa definirsi una autonoma unità strutturale all'interno di un aggregato sito in centro storico ai sensi delle NTC 2018.

Ulteriori chiarimenti ai fini della individuazione dell'unità strutturale, oltre ai già citati principi fissati dal D.M. 17/01/2018 (Norme tecniche per le costruzioni), son rinvenibili nella Circolare del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti n. 7 del 21/01/2019: «In presenza di edifici in aggregato, contigui, a contatto od interconnessi con edifici adiacenti, i metodi di verifica di uso generale per gli edifici di nuova costruzione possono risultare inadeguati. Nell'analisi di un edificio facente parte di un aggregato edilizio, infatti, occorre tenere conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti. A tal fine dovrà essere individuata l'unità strutturale (US) oggetto di studio, evidenziando le azioni che su di essa possono derivare dalle unità strutturali contigue. L'US 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.

Oltre a quanto normalmente previsto per gli edifici non disposti in aggregato, per gli edifici in aggregato dovranno essere valutati gli effetti di:

- spinte non contrastate sulle pareti in comune con le US adiacenti, causate da

orizzontamenti sfalsati di quota,

- meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente,

- US adiacenti di differente altezza".

Tale parere risulta d'altronde coerente con quanto disposto dall'art. 16-bis, comma 1, lettera i), del T.U.I.R., in base al quale "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."

Va anche rammentato che la Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate, con il parere prot. n. 7035 del 13 luglio 2021, che esplicitamente richiama il precedente parere n.3/2021 del 21 marzo 2021, entrambi riguardanti gli interventi su edifici in aggregato in centri storici, la ha poi espresso il proprio orientamento, secondo cui quanto riportato all'interno del testo normativo dell'articolo 16-bis, comma 1, lettera i) del T.U.I.R., ". debba essere riletto e interpretato, attualizzandolo e rendendolo aderente alle definizioni contenute all'interno delle Norme Tecniche per le Costruzioni 2018 punto 8.7.1. e punto C8.7.1.3.2 della Circolare n. 7 C.S.LL.PP. 21/01/2019.", esplicitando ulteriormente che "Si ritiene cioè che il riferimento a progetti unitari possa 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 di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme."

Il medesimo parere prosegue asserendo che "gli interventi di riparazione o locali, di

cui al p.to 8.4.1 del DM 17 gennaio 2018, con le precisazioni già date in altri pareri, rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 e, in particolar modo, la loro realizzazione sia di fondamentale importanza, vista anche la relativa semplicità realizzativa, nella riduzione del rischio sismico dei centri storici costituiti da aggregati.

Gli interventi locali ammessi ai fini della fruizione delle agevolazioni fiscali sono quelli che privilegiano lo sviluppo di meccanismi duttili o comunque consentono di migliorare la duttilità locale, così da favorire lo sviluppo della duttilità di insieme della struttura.

Il ripristino o rinforzo dei collegamenti esistenti tra i singoli componenti o tra parti di essi o la realizzazione di nuovi collegamenti (ad esempio tra pareti murarie, tra pareti e travi o solai, anche attraverso l'introduzione di catene/tiranti, chiodature tra elementi lignei di una copertura o di un solaio, tra componenti prefabbricati) ricadono in questa categoria".

Al riguardo, l'Agenzia delle Entrate, con la risposta ad interpello n.598 del 16 settembre 2021, e la successiva risposta n.630 del 28 settembre 2021, ha preso atto di quanto stabilito dalla sopra menzionata Commissione Consultiva, precisando, riguardo agli interventi realizzati nei centri storici, che ".occorre rinviare al parere della Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 n. 58 e delle linee guida ad esso allegate RU n.7035 del 13 luglio 2021. In tale parere è stato chiarito che "(...) per l'accesso alle agevolazioni fiscali relativi ad interventi di adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica da realizzare sulle parti strutturali degli edifici o complessi di edifici collegati strutturalmente e comprendenti interi edifici e, ove riguardino i centri storici,

impongono l'esecuzione di tali interventi sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari, (...) il riferimento a progetti unitari possa 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 di cui al punto 8.4.1 delle suddette norme [Norme Tecniche per le Costruzioni 2018].

Per maggior chiarezza si richiama la definizione di "unità strutturale (US)" chiaramente individuabile, secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1), in quella porzione di aggregato che "... 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.". Tale concetto è stato più estesamente esplicitato nella Circolare 21 gennaio 2019, n.7, secondo la quale "L'US è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela, si terrà conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale. L'US deve comunque garantire con continuità il trasferimento dei carichi in fondazione e, generalmente, è delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui costruiti, ad esempio, con tipologie costruttive e strutturali diverse, o con materiali diversi, oppure in epoche diverse".

Si precisa, inoltre che in altra risposta ad interpello, la n. 560 del 26 agosto 2021, sempre in relazione alla tematica degli interventi "di riparazione o locali", ha rilevato che la Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28/02/2017 ha rilasciato anche il parere prot. n. 3600 del 7 aprile 2021, secondo cui

gli "interventi di riparazione o locali", di cui al p.to 8.4 del DM 17 gennaio 2018, con le precisazioni sotto riportate, rientrano a pieno titolo tra quelli disciplinati dal richiamato art. 16 bis, comma 1, lett. i) del DPR 917/1986 e, pertanto, siano conformi al comma 4 dell'art. 119 del decreto legge 34/2020".

Pertanto, alla luce di quanto sopra illustrato ed alle condizioni in precedenza descritte, ove l'immobile sito in centri storici configuri una autonoma unità strutturale, sarà possibile fruire del Superbonus per gli interventi antisismici da realizzare tramite interventi "di riparazione o locali" sulle parti comuni, senza necessità di intervenire sull'immobile adiacente, indipendentemente dalla presenza di parti strutturali comuni, e quindi dalla configurazione condominiale del complesso di edifici.

Sulla base di quanto sopra esposto relativamente agli interventi antisismici su edifici siti in centri storici, la scrivente Direzione ritiene pertanto che spetti al professionista incaricato valutare, sulla base dei chiarimenti forniti dalla Commissione Consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del D.M. 28.02.2017, n. 58, se un immobile sia definibile come autonoma "unità strutturale" secondo le NTC 2018 (§ 8.7.1), e se eventualmente uno o più interventi programmati sull'unità abitativa dell'Istante possiedano i requisiti per essere considerati "interventi locali" ed idonei, dal punto di vista tecnico, a fruire del super sismabonus del 110 per cento ai sensi dell'art. 119 del DL n. 34 del 2020 e successive modificazioni, nonché ogni valutazione in merito alla possibilità di redigere progetti di intervento su una porzione di edificio in autonomia rispetto all'edificio considerato nella sua interezza.

IL DIRETTORE REGIONALE

Stefano Mastronardo

(firmato digitalmente)