

VILLETTE A SCHIERA E CONDOMINI

Sismabonus limitato negli «edifici contigui strutturalmente»

Luca De Stefani

Né il super sismabonus né il sismabonus ordinario possono essere fruiti per i lavori su una singola unità immobiliare situata all'interno di edifici plurifamiliari che sia funzionalmente indipendente e disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno, come ad esempio la singola unità che compone una bifamiliare orizzontale. È possibile, invece, beneficiare del super sismabonus per i lavori effettuati su «edifici residenziali unifamiliari e relative pertinenze» e sulle «parti comuni di edifici residenziali in condominio» oltre che, dal primo gennaio 2021, si ritiene anche sulle parti comuni dell'edificio, costituito da non più di quattro unità immobiliari, dell'unico proprietario. A questi interventi si aggiungono, solo per il sismabonus ordinario, gli interventi antisismici sulle parti comuni di edifici non condominiali di un unico proprietario e gli stessi descritti per il super sismabonus, ma senza il vincolo della destinazione residenziale.

Questa interpretazione è contenuta nella recente risposta 6 delle linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, elaborate a febbraio 2021 dalla Commissione di monitoraggio istituita dal presidente del Consiglio superiore dei lavori pubblici. Il principio era noto ma la sua applicazione rischiava di escludere il sismabonus non solo nelle case a schiera (si veda anche le risposte 63/2021 e 87/2021), ma anche in tutti i palazzi dei centri storici costituiti da «edifici contigui strutturalmente» (come accade

per i fabbricati edificati "in appoggio").

Secondo questa risposta, ai fini dell'applicazione del sismabonus «più che all'unità funzionalmente indipendente, bisogna fare riferimento all'unità strutturale (Us) chiaramente individuabile secondo» le Norme tecniche per le costruzioni 2018 (Ntc 2018), secondo le quali l'unità strutturale deve «avere continuità da cielo a terra, per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali» e, di norma, è «delimitata o da spazi aperti, o da giunti strutturali, o da edifici contigui strutturalmente ma, almeno tipologicamente, diversi».

Questo concetto è stato spiegato nella circolare del Mit n. 7/2019, secondo la quale l'unità strutturale «è caratterizzata da comportamento strutturale unitario nei confronti dei carichi orizzontali e verticali per cui, nell'individuarela», si tiene «conto della tipologia costruttiva e del permanere di elementi caratterizzanti, anche al fine di definire interventi coerenti con la configurazione strutturale». L'unità strutturale «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». Difficilmente, però, in centro città (ma anche in una bifamiliare) ci si trova in questa situazione e difficilmente tutti i «condomini contigui» decidono di effettuare gli interventi antisismici dell'intero edificio.