

# Sismabonus autonomo nelle unità collegate

Pagina a cura di  
**Andrea Barocci**

**A** seguito del documento emanato a febbraio 2021 dalla Commissione monitoraggio sul sismabonus, istituita presso il Consiglio superiore dei lavori pubblici, sono nate alcune perplessità sulla fruizione dei bonus per edifici in aggregato.

Occorre, prima di tutto, ricordare che un conto è la normativa fiscale (fruibile eventualmente), un conto è il Dpr 380/2001 (Testo unico edilizia) e la normativa tecnica sulle costruzioni (cogenti e obbligatori in ogni caso). Partiamo dal concetto di aggregato edilizio, indissolubilmente legato alla complessità: aggregato organico e strutturato di parti tra loro interagenti, in base alla quale il comportamento globale del sistema non è immediatamente riconducibile a quello dei singoli costituenti, dipendendo dal modo in cui essi interagiscono.

Il concetto tecnico di aggregato, che possiamo ritrovare anche negli aspetti giuridici del condominio, racchiude dunque complessità strutturali, che vanno oltre la singola unità immobiliare. Per questo le norme tecniche per le costruzioni (Dm 17 gennaio 2018) al §8.7 introducono l'unità strutturale: 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 risulta-

re 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'unità strutturale 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 Unità strutturali adiacenti, causate da orizzontamenti sfalsati di quota, meccanismi locali derivanti da prospetti non allineati, sia verticalmente sia orizzontalmente, unità strutturali adiacenti di differente altezza.

In sintesi, ciascuno sulla propria unità immobiliare ha libertà d'intervento purché dimostri che l'unità strutturale nella quale è inserito non subisca variazioni significative o diminuzione della sicurezza. Il caso delle villette a schiera, citato nella risposta del Cslp, ne è il tipico esempio: dal punto di vista tecnico si può intervenire a piacimento ma dimostrando appunto che le unità adiacenti non ne risentano, trattan-

dosi di unica unità strutturale composta da più unità immobiliari in fila. L'aver definito non autonome le unità in esame per la parte strutturale (come è corretto) non significa che non si possa fruire del bonus per le strutture, semplicemente occorre fare le valutazioni sull'unità strutturale, come richiesto dalle normative tecniche stesse.

Ed è proprio il bonus ad aver accentuato la dicotomia: il massimale di spesa è infatti calcolato sulla singola unità immobiliare, ma le valutazioni tecniche devono essere svolte sull'intera unità strutturale. Tale aspetto fu evidenziato già dalla nascita del provvedimento fiscale. Il Dpr 917/1986 all'art 16-bis, comma 1 lettera i) recita: interventi relativi all'adozione di misure antisismiche con particolare riguardo all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica, in particolare sulle parti strutturali, per la redazione della documentazione obbligatoria atta a comprovare la sicurezza statica del patrimonio edilizio, nonché per la realizzazione degli interventi necessari al rilascio della suddetta documentazione.

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 riguardano i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



IN BREVE

## LA RICHIESTA Anac, aggiornare i prezzari regionali

L'Autorità nazionale anticorruzione ha invitato le Regioni a provvedere in modo tempestivo all'aggiornamento annuale del prezzario regionale. A seguito di un monitoraggio, infatti, l'Autorità ha rilevato come in diversi casi le Regioni non provvedano all'aggiornamento. In alternativa, lo fanno in un periodo avanzato dell'anno.

## LE CRITICHE DELL'UE Attività produttive, più chiarezza sul 110%

Dopo le voci di critiche da parte di Bruxelles al 110%, «i cittadini e le imprese hanno diritto di sapere cosa attendersi così da poter programmare adeguatamente le proprie scelte». La deputata Pd Martina Nardi, presidente della commissione Attività produttive della Camera chiede al ministro dell'Economia Daniele Franco di fare chiarezza sul punto.



### L'appuntamento

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati all'applicazione del nuovo superbondus



**Tutte le novità.**  
È disponibile online a 4,99 euro, su [www.shopping24.it](http://www.shopping24.it). [isole24ore.com](http://isole24ore.com) la nuova guida al superbondus del Sole 24 Ore: 100 pagine curate dai nostri esperti su tutti gli aspetti dell'agevolazione e con tutte le novità degli ultimi mesi e della legge di Bilancio



**ONLINE**  
Gli approfondimenti degli esperti sul bonus del 110% online sul sito [isole24ore.com](http://isole24ore.com)