

# Nel centro storico vale il progetto unitario

**Le definizioni.** Particolarmente utili sono le definizioni della Normativa Tecnica per le Costruzioni (Ntc) e del dossier «Sisma centro Italia»

Andrea Barocci

Nelle scorse settimane alcune risposte a interpellato dell'agenzia delle Entrate hanno aperto il dibattito sull'applicazione del sismabonus nei centri storici e sulla corretta interpretazione del concetto di "progetto unitario".

Occorre partire dal Dpr 917/1986 che all'articolo 16-bis, comma 1, lettera l), in riferimento agli interventi agevolati individua quelli 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 riguardino i centri storici, devono essere eseguiti sulla base di progetti unitari e non su singole unità immobiliari.

Oggi come nel 1986 (anno in cui è stato scritto l'articolo) l'obiettivo

è aumentare la sicurezza del patrimonio edilizio. Lo strumento per raggiungere l'obiettivo in questo caso è l'incentivo fiscale. Le regole da rispettare sono il Testo unico dell'edilizia (Tue), la Normativa tecnica sulle costruzioni (Ntc), il Testo unico delle imposte sui redditi (Tuir).

**Il contesto del centro storico**  
Nel centro storico ci troviamo in un contesto di condivisione e commistione tra edifici, più o meno evidente; subentra quindi una regola aggiuntiva, il Codice civile: l'operato del singolo non deve ledere i diritti di terzi. Qui si aggancia il concetto di progetto unitario citato nel Tuir, in quanto solitamente un centro storico è concepito come un aggregato organico e strutturato in 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.

**Le definizioni della Ntc**  
Utile per il nostro ambito è utilizza-

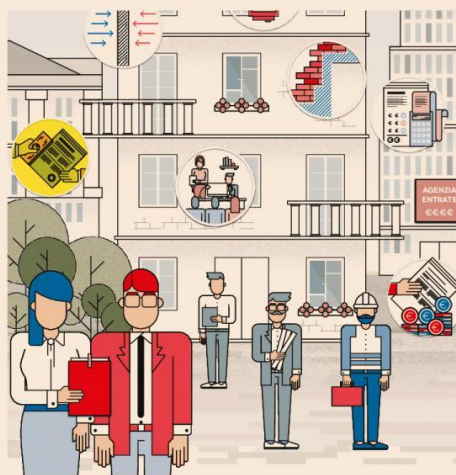
**Subentra una regola aggiuntiva, il Codice civile: l'operato del singolo non deve ledere i diritti di terzi**

re le definizioni della Normativa tecnica per le costruzioni (Ntc) e del dossier «Sisma centro Italia, focus sulla ricostruzione» a cura dell'ufficio speciale ricostruzione della Regione Abruzzo (2017).

Edificio: unità strutturale caratterizzata da continuità da cielo a terra per quanto riguarda il flusso dei carichi verticali, delimitata da spazi aperti o da giunti strutturali efficaci o da edifici strutturalmente contigui ma almeno tipologicamente diversi.

Aggregato edilizio: insieme di edifici accorpatisi tra loro o a contatto, i quali possono interagire sotto un'azione sismica o dinamica in genere, presentano in genere caratteristiche costruttive non omogenee e stratificate nel tempo, con collegamenti strutturali più o meno efficaci tra i diversi edifici che lo compongono. All'interno dell'aggregato si identificano gli edifici (Unità strutturali) che lo compongono ed eventualmente le Umi (Unità Minime d'Intervento). In caso di giunto efficace si hanno due aggregati, in caso di giunto non efficace si ha la definizione dei diversi edifici (Unità strutturali) strutturalmente contigui, ma tipologicamente diversi: costruiti in epoche diverse, costruiti con materiali diversi, con solai posti a quota diversa, aderenti solo in minima parte.

Purtroppo il bonus fiscale ha



originato una dicotomia: il massimale di spesa è calcolato sulla singola unità immobiliare, ma le valutazioni tecniche devono essere svolte sull'intera unità strutturale. Aspetto che tra l'altro fu evidenziato già dalla nascita del provvedimento fiscale.

## Il progetto unitario

Possiamo quindi adesso dare una migliore lettura alle parole «progetto unitario». L'estensione e l'ambito di tale progetto non sono regolamentati a monte, in quanto dipendono dalla natura e dagli obiettivi del progetto stesso: se si parla di una nuova linea della metropolitana occorre coinvolgere tutta la città, se si parla di una linea di pubblica illuminazione probabilmente è sufficiente un quartiere, se si parla del colore dei fronti si può procedere per isolati o aggregati; quando si parla della sicurezza strutturale occorre considerare, appunto, l'unità strutturale.

Tenendo conto della complessità del tessuto edilizio storico italiano, quello che deve maggiormente beneficiare degli incentivi fiscali, l'individuazione dell'unità strutturale non è univoca e regolamentata (salvo casi di specifiche norme comunali); per questo il tecnico dovrà prima di tutto dimostrare di aver tenuto conto di tutto quanto sopra al fine di sfruttare appieno il beneficio calcolato sulla propria unità immobiliare, senza recare peggioramento delle condizioni nelle unità immobiliari / strutturali adiacenti.

Tale interpretazione scaturisce anche dal parere n° 4/2021 della Commissione consultiva per il monitoraggio dell'applicazione del Dm 58/2017 e delle linee guida ad esso allegata istituita presso il Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici: 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.

## LETTERA DEI REVISORI LEGALI AL MEF

### Inrl: visto di conformità senza sostanza

Con una lettera inviata al ministro dell'Economia e al Garante del contribuente, il Presidente dell'Inrl (Istituto Nazionale Revisori Legali), Ciro Monetta, contesta l'efficacia della norma che ha reso obbligatorio il visto di conformità per la cessione del credito o lo sconto in fattura per il superbonus 110%. Infatti, si legge nella lettera «se il legislatore avesse voluto garantire l'effettiva esistenza del credito avrebbe dovuto prevedere, così come avviene per tanti altri crediti di imposta, il rilascio di una certificazione attestante il requisito di ammissibilità alla misura agevolativa, attraverso la verifica dei costi che hanno concorso alla effettiva

maturazione del credito. Una verifica a cura di un revisore legale iscritto nel Registro dei revisori legali». Il "visto di conformità" implica infatti il riscontro della corrispondenza dei dati indicati nella dichiarazione con i dati relativi ai documenti e alle norme, quindi il professionista che dovrà rilasciarlo sarà tenuto ad eseguire un'attività di controllo formale e non di merito e non rilascerà alcuna certificazione sulla spettanza del credito. «Alla luce di ciò, non si comprende perché il visto di conformità sia richiesto in caso di sconto in fattura o cessione del credito e non in caso di detrazione diretta da parte del contribuente».