

Sisma, sulla pertinenza interna contributi per la ricostruzione senza limiti

DI FABRIZIO G. POGGIANTI

Per la pertinenza interna, contributi per la ricostruzione senza limiti e ammissibilità al 100% della superficie anche in presenza di un edificio principale non danneggiato. Non sono ammissibili al contributo, invece, anche se danneggiate, le pertinenze esterne all'edificio con unità abitative agibili. Questo ciò che si ricava da un recente documento del Commissario straordinario Ricostruzione Sisma 2016, presso la Presidenza del Consiglio dei ministri, avente a oggetto "Il trattamento delle pertinenze negli aggregati edilizi" che forma parte integrante di una guida sugli interventi unitari e degli aggregati edilizi del 15/2/2021.

Si evidenzia subito che non si tratta di un documento interpretativo ma che lo stesso costituisce un mero indirizzo per la corretta applicazione delle modalità di calcolo del contributo e della disciplina dei consorzi, in presenza di aggregati edilizi, con l'obiettivo di assicurare procedure omogenee per l'intero cratere.

Il documento, innanzitutto, interviene per identificare e differenziare le pertinenze esterne da quelle interne, ai fini del corretto inquadramento,

sulla base delle indicazioni fornite da varie ordinanze, tra cui quella del 2017 (ordinanza commissariale n. 19), al fine di applicare o meno i limiti indicati nell'art. 4 di altra ordinanza (n. 8).

Si deve, quindi, considerare pertinenza esterna, l'unità immobiliare che, non inserita nell'edificio nel quale è situata l'unità immobiliare alla quale è legata dal vincolo di pertinenza, non faccia nemmeno parte di altro edificio ammesso al contributo, ai sensi del comma 5, dell'art. 5 della citata ordinanza n. 19.

Si deve, pertanto, considerare pertinenza interna, l'unità immobiliare che è situata all'interno di un altro condominio, di cui non fa parte l'unità collegata dal vincolo pertinenziale.

La distinzione si rende necessaria perché, nel caso in cui si tratti di una pertinenza interna, come identificata al punto che precede non si rende applicabile il limite pari al 70% della superficie utile, come sancito dall'art. 8 dell'ordinanza commissariale n. 8 per le pertinenze esterne; di fatto, il richiamato art. 4 dispone che "le pertinenze esterne sono ammesse a contributo nel limite massimo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva (...)".

Come si evince chiaramente dalla integrazione alla guida in commento, il contributo non subisce limitazioni ma è ammissibile al 100% della pertinenza, se interna, anche se siamo in presenza di un edificio principale non danneggiato, ai sensi del comma 6, dell'art. 5 dell'ordinanza n. 19 che, di fatto, esclude dal contributo, ancorché danneggiate, le sole pertinenze esterne dell'edificio composto da abitazioni agibili.

Nel caso di pertinenze interne, pertanto, oltre a non ritenere applicabile il limite indicato, di cui all'art. 4 dell'ordinanza n. 8, non trova altresì applicazione né l'attribuzione del medesimo costo parametrico, né le ulteriori restrizioni rispetto alle opere ammissibili al contributo, dovendosi ritenere finanziabili tutte le opere necessarie per assicurare l'agibilità strutturale dell'edificio, le finiture sulle parti comuni e le finiture sulle parti esclusive della stessa pertinenza.

Posto quanto indicato risulta ulteriormente necessario comprendere come deve essere considerato l'edificio pertinenziale collocato all'interno di un aggregato; a tal fine, numerose

sono le interpretazioni già fornite nella circolare congiunta del 2021 tra il Commissario straordinario e l'Agenzia delle entrate, in relazione all'applicazione della detrazione maggiorata del 110% (superbonus), di cui all'art. 119 del dl 34/2020.

L'aggregato, quindi, anche ai fini della fruizione dei bonus edilizi, con particolare riferimento al 110%, è equiparato a un condominio orizzontale e, posti i requisiti di interconnessione strutturale, necessari per definire l'edificio come richiesto dall'ordinanza n. 19, l'unità strutturale, che costituisce uno degli edifici dell'aggregato, qualora sia pertinenza di altro edificio, deve essere valutata come pertinenza interna, ai fini del contributo, con le conseguenti applicazioni per il calcolo dello stesso. Concludendo, quindi, come si evince dalla definizione indicata nella lett. b), dell'art. 3 dell'ordinanza n. 19 del 2019, per "aggregato edilizio" si deve intendere un insieme di almeno tre edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti (costruzioni) edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica.

