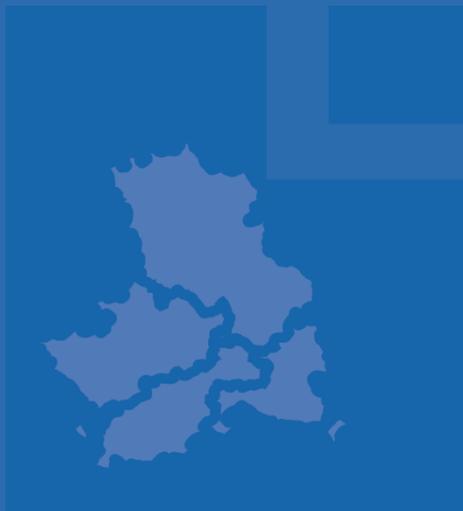




Commissario Straordinario  
Ricostruzione Sisma 2016  
Presidenza del Consiglio dei Ministri



## IL TRATTAMENTO DELLE PERTINENZE NEGLI AGGREGATI EDILIZI

## Premessa

Ad integrazione della guida, pubblicata sul sito commissariale, denominata “Disciplina degli interventi unitari e degli aggregati edilizi, del 15 febbraio 2021, il presente approfondimento affronta il tema relativo alle modalità operative ed al calcolo del contributo degli edifici e delle unità immobiliari pertinenziali ubicate all’interno di aggregati edilizi.

Il presente documento, pur non avendo natura interpretativa, costituisce indirizzo per l’applicazione da parte delle strutture degli Uffici speciali regionali delle modalità di calcolo del contributo e della disciplina dei consorzi in presenza di aggregati edilizi, e si pone l’obiettivo di assicurare l’adozione di procedure omogenee per l’intero cratere.

Tali indirizzi sono anche diretta conseguenza di valutazioni conseguenti all’introduzione di norme e circolari che si sono susseguite nel tempo (anche in materia fiscale, connessa ai benefici edilizi previsti per determinate tipologie di ristrutturazioni) e che pertanto rendono necessaria una composizione sistematica delle modalità applicative della normativa sul sisma

Al riguardo, lo stesso documento è stato oggetto di confronto con gli Uffici speciali della ricostruzione regionali.

Si riportano di seguito, dopo un breve riepilogo della normativa di riferimento declinata nelle Ordinanze commissariali, alcuni casi concreti che riguardano la gestione degli edifici e delle singole unità immobiliari situate all’interno dei consorzi disciplinati dagli artt. 15 e seguenti dell’ordinanza n.19 del 2017, al fine di fornire uno strumento di facile utilizzo per la presentazione delle istanze di contributo che prevedono fattispecie similari.

In particolare, occorre, in via preliminare, ai fini del corretto inquadramento, effettuare una breve disamina in ordine alla differente disciplina prevista per le pertinenze cosiddette esterne rispetto alle pertinenze interne.

In particolare, dalla lettura dell’art. 5 comma 5 dell’ordinanza 19 si evince come venga considerata pertinenza esterna l’unità immobiliare che, non inserita nell’edificio nel quale è situata l’unità immobiliare alla quale è legata per il vincolo di pertinenzialità, non faccia parte, altresì, di altro edificio ammesso a contributo.

Pertanto, si considera pertinenza interna, l’unità immobiliare che è situata all’interno di un altro condominio di cui non fa parte l’unità collegata dal vincolo di pertinenzialità.

Da tale definizione ne consegue che, per tutti i casi in cui l’unità in questione rientri in tale fattispecie (ptinenza interna), alla stessa non si applica il limite di cui all’art.4 dell’ordinanza n.8 relativo al 70% della superficie utile dell’unità immobiliare principale ai fini del calcolo del contributo, espressamente previsto per le sole pertinenze esterne (cfr. art.4 ordinanza 8).

Altrettanto deve dirsi per quanto riguarda l’ammissibilità a contributo al 100% della pertinenza interna anche in presenza di un edificio principale non danneggiato ricavabile dal comma 6 dell’art.5 dell’ordinanza 19 che recita: “*Non sono ammissibili a contributo, ancorché danneggiate, **le sole pertinenze esterne** all’edificio composto da abitazioni agibili*”.

Per quanto sopra, nelle ipotesi di pertinenze interne, oltre a non applicarsi il limite di cui all’art. 4 dell’ordinanza n.8, non trova applicazione né l’attribuzione del medesimo costo parametrico dell’edificio che contiene l’abitazione collegata dal vincolo di pertinenzialità, dovendosi invece

applicare quello dell'edificio dove insiste la pertinenza; né sussistono, altresì restrizioni rispetto alle opere ammissibili a contributo, ritenendosi finanziabili tutte le opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti esclusive della pertinenza.

Considerata la diversa previsione sull'ammissibilità a contributo tra pertinenza esterna ed interna, occorre capire come considerare l'edificio pertinenziale situato all'interno di un aggregato.

Al riguardo soccorrono, come premesso, altresì gli indirizzi formulati nella circolare congiunta tra Commissario ed Agenzia delle Entrate, di aprile del 2021, in ordine all'applicazione del Superbonus fiscale congiuntamente al contributo per la ricostruzione post sisma.

Si riporta sul punto un passaggio del paragrafo 8 della citata circolare esplicativa: *“L'aggregato è riparato o ricostruito mediante un unico progetto; anche il contributo per l'intervento edilizio è unico e stabilito per l'intero aggregato ancorché individuato sulla base delle singole unità immobiliari che lo compongono. I proprietari delle unità strutturali (edifici) che compongono l'aggregato si costituiscono in consorzio in coerenza con la disciplina indicata nel decreto “sisma” (decreto legge n. 189 del 2016) e nelle ordinanze commissariali. Ai fini dell'applicazione del Superbonus, all'aggregato edilizio si applicano le medesime disposizioni previste per i condomini in relazione al trattamento delle parti comuni, ferma restando la ripartizione delle spese fra i proprietari delle unità che costituiscono il consorzio.”*

Considerato pertanto come, anche ai fini dell'applicabilità delle normative fiscali in tema di superbonus edilizi, l'aggregato sia equiparato sostanzialmente ad un condominio orizzontale e fermo restando i requisiti di interconnessione strutturale necessari per far rientrare il complesso di edifici nell'ambito delle definizioni individuate dall'ordinanza 19, l'unità strutturale che costituisce uno degli edifici dell'aggregato qualora sia pertinenza di altro edificio, sarà in ogni caso da valutare ai fini del contributo quale pertinenza interna con le conseguenti applicazioni in tema di calcolo del contributo descritte in precedenza.

Ai fini dell'applicazione del principio sopra enunciato deve tuttavia trattarsi di un aggregato edilizio, secondo le definizioni previste dall'art.3 lettera b) dell'ordinanza n.19 del 2017 che, come noto, recita: **“per “aggregato edilizio” si intende un insieme di almeno tre edifici strutturalmente interconnessi tra loro con collegamenti anche parzialmente efficaci, anche derivanti da progressivi accrescimenti edilizi, che possono interagire sotto un'azione sismica”**

La pertinenza andrà ad essere conteggiata nel numero delle unità strutturali minime e necessarie ai fini della costituzione dell'aggregato e dell'applicazione degli incrementi e delle maggiorazioni di cui al comma 1 dell'articolo 15 dell'ordinanza 19.

\*\*\*

## RIFERIMENTI NELLE ORDINANZE COMMISSARIALI

---

### ORDINANZA N. 8

#### *Articolo 4*

##### *Pertinenze*

*1. 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 e con lo stesso livello operativo attribuito all'edificio che contiene l'abitazione o l'unità immobiliare destinata ad attività produttiva. Il contributo può essere riconosciuto anche in presenza di più pertinenze esterne, fermo restando il limite massimo complessivo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva.*

### ORDINANZA N.19

#### *Articolo 5*

##### *Determinazione dei costi ammissibili a contributo*

...

*5. Le opere ammesse a contributo riguardano le parti comuni dell'edificio, le unità immobiliari che lo compongono e le relative pertinenze ricomprese nell'edificio. Sono comunque ammesse a contributo anche le pertinenze danneggiate, oggetto di ordinanza di inagibilità, esterne allo stesso edificio, quali cantine, autorimesse, magazzini o immobili comunque funzionali all'abitazione o all'attività produttiva, dei titolari delle unità immobiliari inagibili destinate ad abitazione o ad attività produttiva, che non fanno parte di altro edificio ammesso a contributo.*

*6. Non sono ammissibili a contributo, ancorché danneggiate, le sole pertinenze esterne all'edificio composto da abitazioni agibili.*

*7. Le pertinenze esterne di cui al comma 5 sono ammesse a contributo nel limite massimo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva e con lo stesso costo parametrico attribuito all'edificio che contiene l'abitazione o l'unità immobiliare destinata ad attività produttiva. Il contributo può essere riconosciuto anche in presenza di più pertinenze esterne, fermo restando il limite massimo complessivo del 70% della superficie utile dell'abitazione o dell'unità immobiliare destinata ad attività produttiva.*

\*\*\*

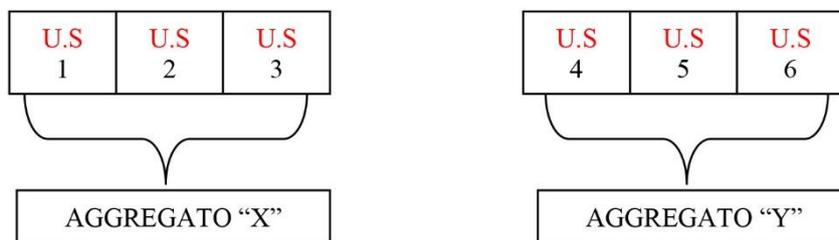
## CASISTICA

---

Come sopra detto, si riporta una breve casistica delle situazioni che possono emergere all'interno degli aggregati nei casi in cui l'unità immobiliare legata da vincolo di pertinenzialità con altra abitazione si trovi all'esterno di un aggregato, ovvero in un ulteriore complesso di edifici oggetto di intervento unitario.

Si precisa infatti, come la medesima disciplina, sia applicabile a tutti gli interventi unitari così come descritti negli artt.15 e seguenti dell'ordinanza 19

### CASO A: Pertinenza che fa parte di altro aggregato ma è anch'essa edificio/unità strutturale.

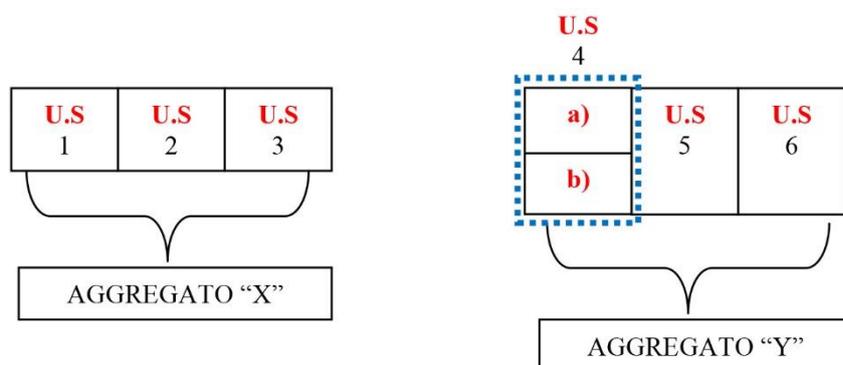


*Esempio: il proprietario di un'immobile residenziale/abitazione principale ricompreso in un aggregato "X" di cui sopra, (esempio U.S. 2) ha la pertinenza che coincide con una intera unità strutturale (esempio U.S.4) dell'aggregato "Y" di cui sopra. In tale ipotesi l'unità immobiliare pertinenziale coincide con un'intera unità strutturale*

In questo caso, per quanto descritto in precedenza, la **pertinenza si configura come pertinenza interna** e come tale è ammessa a contributo, all'interno della richiesta di contributo ricostruzione "RCR" dell'aggregato "Y". Quindi, in questo caso, il proprietario farà parte del consorzio dell'aggregato "X" per l'edificio principale e del consorzio dell'aggregato "Y". La pertinenza non soggiace al limite di cui all'art.4 dell'ordinanza 8 rispetto al 70% della superficie dell'edificio principale e concorre al contributo per l'intera superficie.

In tale situazione, come specificato in premessa, oltre a non applicarsi il limite di cui all'art. 4 dell'ordinanza n.8, non trova applicazione l'attribuzione del medesimo costo parametrico dell'edificio che contiene l'abitazione collegata dal vincolo di pertinenzialità insistente nell'aggregato X, dovendosi invece applicare quello dell'edificio che coincide interamente con la pertinenza insistente nell'aggregato Y. Non sussistono restrizioni rispetto alle opere ammissibili a contributo, ritenendosi finanziabili tutte le opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti esclusive della pertinenza.

**CASO B:** Pertinenza che fa parte di altro aggregato ma è unità immobiliare all'interno di una unità strutturale/edificio;

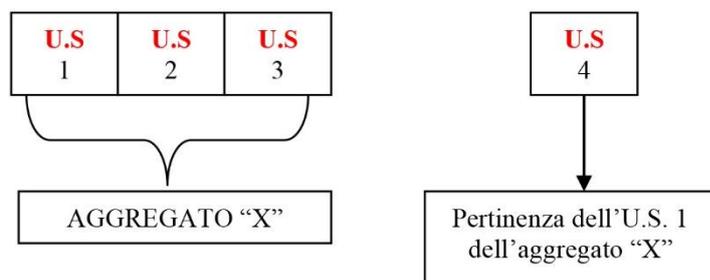


*Esempio: il proprietario di un'immobile residenziale ricompreso in un aggregato X (esempio US 2) ha la pertinenza che corrisponde ad una unità immobiliare b) ricompresa all'interno dell'U.S. 4/edificio.*

**la pertinenza si configura come pertinenza interna.** È un'unità immobiliare del condominio costituito, in questo caso, da due sole unità immobiliari. Come tale è ammessa a contributo, all'interno della richiesta di contributo ricostruzione "RCR" dell'aggregato Y. Quindi il proprietario farà parte del consorzio dell'aggregato "X" per l'edificio principale e del consorzio dell'aggregato "Y" per la pertinenza. La pertinenza non soggiace al limite di cui all'art.4 dell'ordinanza 8 rispetto al 70% della superficie dell'edificio principale e concorre al contributo per l'intera superficie.

Anche in questo caso, come nel precedente, oltre a non applicarsi il limite di cui all'art. 4 dell'ordinanza n.8, non trova applicazione l'attribuzione del medesimo costo parametrico dell'edificio che contiene l'abitazione collegata dal vincolo di pertinenzialità insistente nell'aggregato X, dovendosi invece applicare quello dell'edificio che coincide interamente con la pertinenza insistente nell'aggregato Y. Non sussistono restrizioni rispetto alle opere ammissibili a contributo, ritenendosi finanziabili tutte le opere indispensabili per assicurare l'agibilità strutturale dell'edificio, le finiture sulle parti comuni nonché le finiture sulle parti esclusive della pertinenza.

**CASO C:** Unità immobiliare pertinenziale che coincide con l'intera unità strutturale. L'unità è isolata senza alcun altro edificio adiacente;



*Esempio: il proprietario di un immobile residenziale ricompreso in un aggregato X (es U.S. 2) ha la pertinenza esterna singola/isolata.*

In questo caso **trattasi di pertinenza esterna.** Ai fini del calcolo del contributo è ricompresa nell'aggregato dove è inserito l'edificio principale, che nel nostro esempio è indicato con la lettera X. Quindi in questo caso, il proprietario, che farà parte del consorzio dell'aggregato "X" per l'edificio principale comprenderà anche la richiesta della pertinenza U.S.4 (si applicano al riguardo l'art. 5 commi 5 e 7, dell'Ordinanza 19/2017 e ss.mm.ii). La superficie della pertinenza concorre al quorum costitutivo del consorzio ancorché il contributo è calcolato sulla superficie massima del 70% dell'unità immobiliare di riferimento.

Roma, 16 giugno 2022