

**Immobili.** L'agevolazione prevista dalla legge di Bilancio ha trovato attuazione con le linee guida che sono state rese note ieri

# Sismabonus più difficile in casa

Di fatto interventi possibili sull'intero edificio ma raramente in un appartamento

**Mirco Mion**

Con la **legge di Bilancio 2017**, approvata il 21 dicembre 2016, veniva sancito il ruolo del bonus antisismico, oggi detto "Sismabonus", come opportunità per stimolare un piano volontario dei cittadini, con forti incentivi statali, di valutazione e prevenzione nazionale del rischio sismico degli edifici.

Il decreto ministeriale del Mit, attivo a partire ieri, è lo strumento attuativo che istituisce le linee guida e indica le modalità per l'attestazione dell'efficacia degli interventi da parte di professionisti abilitati.

Le **linee guida** inserite nel decreto affrontano il tema della classificazione del rischio sismico delle costruzioni esistenti con un nuovo approccio, che va a coniugare da una parte il rispetto del valore della salvaguardia della vita umana (mediante i livelli di sicurezza previsti dalla vigenti norme tecniche per le costruzioni) e dall'altra la considerazione delle possibili perdite economiche e delle perdite sociali (in base a robuste stime convenzionali basate anche sui dati della ricostruzione post sisma

Abruzzo 2009).

Le stesse linee guida consentono di attribuire a un edificio una specifica **classe di rischio sismico**, mediante un unico parametro che tenga conto sia della sicurezza sia degli aspetti economici. Sono state individuate otto classi di rischio sismico: da A+ (meno rischio), ad A, B, C, D, E, F e G (più rischio). La nomenclatura è affine a quella adottata in ambito comunitario per definire la prestazione energetica di edifici o elettrodomestici.

Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi finalizzati alla riduzione della classe di rischio sismico, sia su singoli immobili che su condomini vengono incluse anche le spese che dovranno essere sostenute per ottenere la classificazione e verifica sismica degli immobili fatte da parte di professionisti abilitati.

Cosa bisogna fare per accedere all'incentivo:

- 1) il proprietario che intende accedere al beneficio, incarica un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;
- 2) il professionista individua la

classe di rischio della costruzione nello stato di fatto prima dell'intervento;

3) il professionista progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico e determina la classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dell'intervento;

4) il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;

5) il proprietario può procedere ai primi pagamenti delle fatture ricevute;

6) il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano al termine dell'intervento la conformità come da progetto.

Va sottolineato che il "sismabonus" **non è cumulabile** con agevolazioni spettanti per le medesime finalità, sulla base di norme speciali per interventi in aree colpite da eventi sismici.

Per i soli **lavori condominiali**, viene prevista la possibilità di cedere la detrazione fiscale alle imprese esecutrici o a soggetti privati ma con esclusione esplicita degli istituti di credito e degli intermediari finanziari.

È ammessa a favore del cesionario che riceve il credito la

facoltà di successiva rivendita dello stesso beneficio.

Si deve però considerare che, a differenza degli altri interventi di ristrutturazione edilizia o di riqualificazione energetica, dove tecnicamente è possibile operare su singole unità immobiliari anche in un contesto "condominiale", l'intervento di messa in sicurezza antisismica risultata essere difficilmente praticabile in una analoga condizione immobiliare. Sembra infatti complicato immaginare un intervento che migliori la classe sismica di un immobile, che per sua natura è collegato strutturalmente ad un altro, senza coinvolgere quest'ultimo.

Le linee guida sono sicuramente perfettibili, ma si tratta comunque di un importante cambio di passo sia per i professionisti che per la società civile nell'approccio al rischio sismico. Con un periodo di affiancamento progressivo e un riscontro sereno e obiettivo a seguito dell'attuazione si potranno sicuramente migliorare alcuni elementi che però ad oggi non diminuiscono la fondamentale portata del provvedimento.

## I LIMITI

Non è possibile cumulare il nuovo sismabonus con altri benefici spettanti per le medesime finalità sulla base di norme speciali

## Il quadro

### LE DETRAZIONI

- 50% di quanto effettivamente speso per gli interventi "antisismici" eseguiti sulle parti strutturali
- 70% di quanto effettivamente speso se l'intervento riduce il rischio sismico di una classe
- 75% di quanto effettivamente speso se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di una classe
- 80% di quanto effettivamente speso se l'intervento riduce il rischio sismico di due classi
- 85% di quanto effettivamente speso se l'intervento riguarda interi condomini e consente di ridurre il rischio sismico di due classi.

**Nota**  
La Legge di Stabilità 2017 è intervenuta per prorogare per 5 anni (dal 2017 al 2021) la detrazione Ipe/Ires delle spese sostenute per interventi di messa in sicurezza statica in zone ad alta pericolosità sismica. L'ammontare complessivo delle spese oggetto dell'agevolazione fiscale non potrà superare i 96.000 euro per unità immobiliare.

### LA PROCEDURA PER OTTENERLE

- 1) il proprietario che intende accedere al beneficio, incarica un professionista della valutazione della classe di rischio e della predisposizione del progetto di intervento;
- 2) il professionista individua la classe di rischio della costruzione nello stato di fatto prima dell'intervento;
- 3) il professionista progetta l'intervento di riduzione del rischio sismico e determina la classe di rischio della costruzione a seguito del completamento dell'intervento;
- 4) il professionista assevera i valori delle classi di rischio e l'efficacia dell'intervento;
- 5) il proprietario può procedere ai primi pagamenti delle fatture ricevute;
- 6) il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano al termine dell'intervento la conformità come da progetto.

