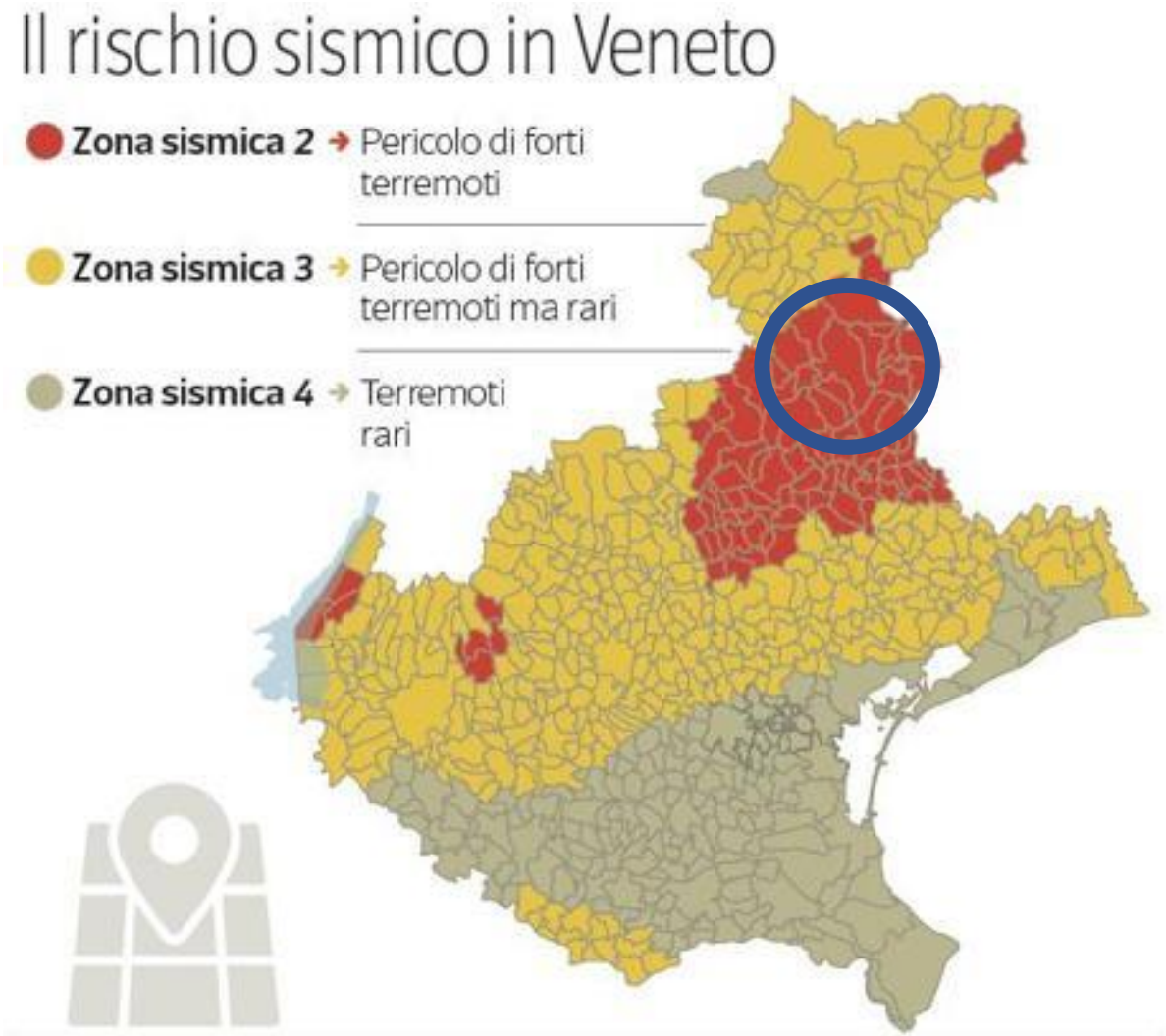
L'adeguamento sismico e il Sisma-bonus

avv. Francesco Foltran

BM&A
studio legale
associato

Zone sismiche del Veneto



I terremoti del passato

- **Terremoto dell'Alpago (29.6.1873)**
  - IX-X grado scala Mercalli
  - Danneggiamento di numerosi edifici di Ceneda (tra cui seminario, campanile della Cattedrale, Castello di San Martino)

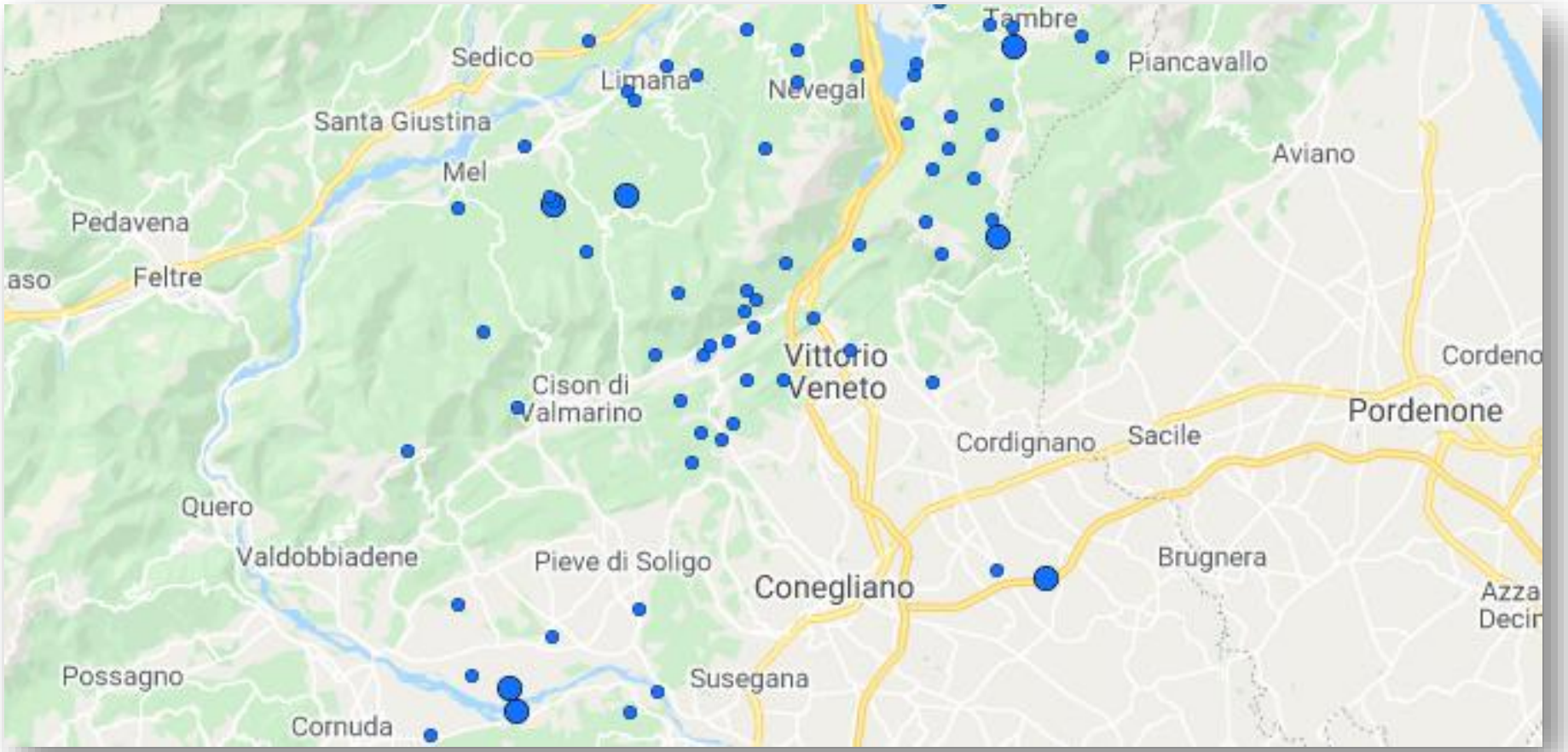
- **Terremoto del Cansiglio (18.10.1936)**
  - IX grado scala Mercalli
  - A Ceneda 4 edifici collassati, 40 in condizioni critiche, 300 con necessità di restauro

Attività sismica futura

- Tesi 1: *il tempo di ritorno di un sisma con intensità fino all'VIII grado della scala Mercalli è stimato in circa 50 anni, mentre quello di un evento del VII-IX MCS* ***è di circa 150 anni*** (**2023**)

- Tesi 2: *l'ultimo ciclo sismico, iniziato nel 1950, si è con ogni probabilità esaurito con il terremoto del Friuli del 1976. Se così fosse, i prossimi dovrebbero essere anni di relativa calma sismica, almeno nelle nostre regioni.*

Attività sismica dal 1976 ad oggi



L’importanza della prevenzione

- Le conoscenze tecniche e scientifiche attuali **non consentono di prevedere** con ragionevole certezza se e quando si verificheranno eventi sismici distruttivi

- Possibili solo valutazioni «**probabilistiche**» legate alla sismicità di un’area in relazione alle sue caratteristiche geologiche

- La **prevenzione** è fondamentale

Sicurezza del patrimonio edilizio

- Gran parte del patrimonio edilizio italiano non è realizzata secondo i criteri antisismici attuali
- Rischi in caso di terremoto

Obbligo di verifica/adeguamento antisismico

- Obbligo di svolgere verifiche antisismiche e di assicurare il rispetto di condizioni minime di resistenza sismica per
  - Proprietari di grandi condomini (con altezza superiore a 24 metri di gronda)
  - Gestori di edifici di interesse strategico (ospedali, case di riposo, scuole, asili, alberghi, …) che sono obbligati a svolgere entro il **31.12.2021** una verifica di idoneità
  - Datori di lavoro, che sono obbligati ad garantire la sicurezza (anche sismica) dei luoghi di lavoro

- L'obbligo di verifica antisismica non si applica per gli edifici e le opere progettate in base alle norme sismiche vigenti dal 1984 (salvo che nei casi in cui si renda necessario in base a tali norme procedere ad una nuova valutazione) (art. 20, co. 5 d.l. 248/2007)

Incentivi agli interventi di miglioramento

- Per promuovere il miglioramento della sicurezza sismica dei fabbricati, sono state previste alcune agevolazioni fiscali per gli interventi di miglioramento sismico
  - Super sisma bonus 110% (Abitazioni)
  - Sisma bonus ordinario (Abitazioni)
  - Sisma bonus ordinario (Edifici produttivi)
  - Sismabonus acquisti

Superbonus 110%

- **Beneficiari:** condomini, persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa, IACP, cooperative di abitazione, ONLUS, ASD (per gli spogliatoi), società (per gli interventi effettuati su parti comuni condominiali)

- **Principali interventi ammessi al beneficio:** interventi di miglioramento sismico di abitazioni esistenti (es. intonaco armato, tiranti, iniezioni, interventi strutturali) **situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3**
  - **Anche interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria,** se connessi e resi necessari da lavori principali (es. pavimenti, pareti interne, impianti)

- **Valore dell'agevolazione:** 110% della spesa, con un massimo di **96.000 euro** (nei condomini, va moltiplicato per le unità esistenti)

- **Termine:** dal 1.7.2020 al 31.12.2021

Sisma bonus ordinario

- **Beneficiari:** condomini, persone fisiche, società, altri enti (IACP, cooperative di abitazione, …)

- **Principali interventi ammessi al beneficio**: interventi di miglioramento sismico di fabbricati esistenti, anche se a destinazione produttiva, situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3
  - **Anche interventi di ristrutturazione/manutenzione straordinaria,** se connessi e resi necessari da lavori principali (es. pavimenti, pareti interne, impianti)

- **Valore dell'agevolazione:** dal 50% all'85% della spesa a seconda della tipologia di intervento e del miglioramento sismico/energetico ottenuto, con un massimo di **96.000 euro** o **136.000 euro** se realizzato in combinazione con interventi di efficienza energetica (nei condomini va moltiplicato per le unità esistenti)

- **Termine:** dal 1.1.2017 al 31.12.2021

Sisma bonus «acquisti»

- Bonus del 110% (fino all'importo massimo di 96.000) sugli immobili acquistati da **imprese di costruzione o ristrutturazione** a condizione che:
  - Gli immobili siano stati realizzati mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico (almeno una classe)
  - I lavori siano stati conclusi da meno di 18 mesi prima dell'acquisto

Uso delle detrazioni

- I soggetti beneficiari delle detrazioni possono optare:
  - **Per l'uso «diretto»,** in cinque rate annuali
  - **Per la cessione a terzi** (compresi istituti di credito)
  - Per la cessione al fornitore, con contestuale **sconto in fattura** di pari importo

- Molte banche hanno elaborato prodotti finanziari appositamente studiati per la copertura ed il finanziamento degli interventi