



# CNPI

CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI  
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI

# 04

## Linee Guida

Roma, Maggio 2017



# SISMABONUS

L'occasione per un piano di  
prevenzione



# LINEE GUIDA

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali  
e dei Periti Industriali Laureati

Giampiero GIOVANNETTI (Presidente)  
Renato D'AGOSTIN (Vice Presidente)  
Giovanni ESPOSITO (Consigliere Segretario)  
Claudia BERTAGGIA (Consigliere)  
Cristina CIPOLLINI (Consigliere)  
Stefano COLANTONI (Consigliere)  
Angelo DELL'OSSO (Consigliere)  
Giuseppe JOGNA (Consigliere)  
Sergio MOLINARI (Consigliere)  
Antonio PERRA (Consigliere)  
Andrea PRAMPOLINI (Consigliere)

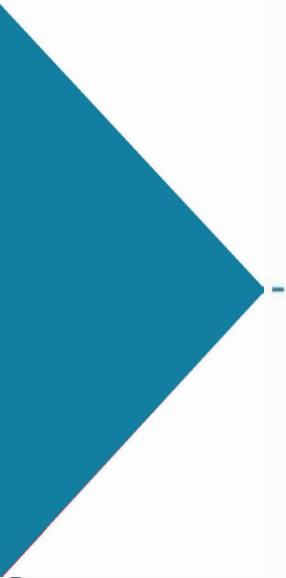
*Il testo delle presenti linee guida è stato curato dal Gruppo  
di Lavoro Edilizia e Catasto del Consiglio Nazionale dei Periti  
Industriali e approvato nella seduta del CNPI del 20 e 21  
aprile 2017*

*Copyright © 2016 C.N.P.I All Rights Reserved*



**CNPI**

Edizione 04.2017



# INDICE

<b>INTRODUZIONE</b>	5
<b>1. I contenuti delle nuove disposizioni</b>	8
1.1 <i>Le novità legislative</i>	8
1.2 <i>Le detrazioni previste</i>	10
1.2 <i>I soggetti beneficiari del bonus fiscale</i>	12
1.3 <i>Le spese ammesse</i>	12
1.4 <i>L'iter da seguire per accedere all'incentivo fiscale</i>	13
1.5 <i>I professionisti abilitanti</i>	13
<b>2. Considerazioni finali</b>	14
2.1 <i>I riferimenti normativi</i>	16



## Introduzione

**S**ull'onda dell'emotività, che segue ogni evento calamitoso, la condizione del patrimonio immobiliare del nostro paese è entrata prepotentemente nel dibattito pubblico, coinvolgendo anche la politica. Del resto il rischio sismico è un problema che potrebbe coinvolgere tutti i cittadini, visto che non solo abbiamo una media straordinaria di unità immobiliari – stimate in 60 milioni, pari ad una per abitante, ma siamo anche un paese fortemente “sismico”: secondo i dati a nostra disposizione, infatti, le zone classificate di 1° e 2° categoria (zone a maggior rischio), con l'aggiunta di quella classificata come 3° categoria (minor rischio, ma pur sempre zona sismica), coprono circa il 90% dell'intera superficie. Tutti gli eventi sismici che si sono verificati negli ultimi decenni hanno comportato per la collettività enormi costi sociali in termini di vittime e di incidenza sulla vita delle comunità e costi economici sostenuti per l'emergenza e la ricostruzione. Negli ultimi 50 anni si valutano circa 5.000 vittime e una spesa annua media di circa tre miliardi di euro per emergenza e ricostruzione. Proprio rispetto a questi numeri, negli ultimi anni, si dibatte per proporre soluzioni di discontinuità anche rispetto al passato recente. Il nuovo approccio punta, infatti, non più a spendere una media annuale di tre miliardi di euro per riparare i danni che queste impreviste e dannose calamità procurano, ma di destinare la stessa cifra in prevenzione. Su questa scia è nato **Casa Italia**, il progetto ambizioso che dovrebbe avviare un circuito virtuoso finalizzato a mettere in sicurezza l'attuale patrimonio abitativo. Si parla naturalmente dell'esistente, perché il nuovo – è ormai scontato – sarà realizzato nel rigoroso rispetto delle aggiornate norme di tipo prestazionale, che hanno soppiantato le precedenti solo di natura prescrittiva. Ma il cuore di Casa Italia è l'allargamento sempre crescente, e il potenziamento del Sisma bonus, l'agevolazione introdotta con la legge di Stabilità 2017, e attiva dallo scorso primo marzo, dopo la pubblicazione delle “Linee Guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni, nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi”. Il taglio con il passato è stato così netto che si può parlare di un meccanismo che ormai non ha nessuna relazione con le norme in vigore fino a pochi mesi fa. L'obiettivo, infatti, è stato quello di realizzare una misura in grado di trasferire i principi della sicurezza e della prevenzione dal regno delle buone intenzioni alla realtà.

La quadratura del cerchio passa per un investimento di risorse che, abbinate ad un'azione normativa, sono necessarie a dare stimoli efficaci per l'intervento sul vasto patrimonio edilizio esistente, modulando l'incentivo in base al grado di adeguamento sismico, in analogia a quanto avviene per lo sgravio sulla certificazione energetica. Il cuore di tutta questa operazione sarà il nuovo sistema di classificazione del rischio sismico degli edifici, che servirà a misurare lo stato di salute dei fabbricati e l'impatto di eventuali interventi di messa in sicurezza. Si tratta certamente di un'iniziativa dal respiro corto, almeno per il momento, ma che potrebbe in futuro rappresentare uno slancio interessante. Soprattutto si tratta di un importante cambio di passo sia per i professionisti che per la società civile nell'approccio al rischio sismico. Con un periodo di affinamento progressivo e un riscontro obiettivo a seguito di una prima attuazione si potranno sicuramente migliorare alcuni elementi che però ad oggi non diminuiscono la portata del provvedimento. Fondamentale per il successo dell'operazione sarà l'intervento dei professionisti tecnici che, nel rispetto delle relative competenze, saranno chiamati a valutare la sicurezza degli edifici, attraverso l'assegnazione di una classe di rischio, e a progettare e stimare il miglioramento antisismico.

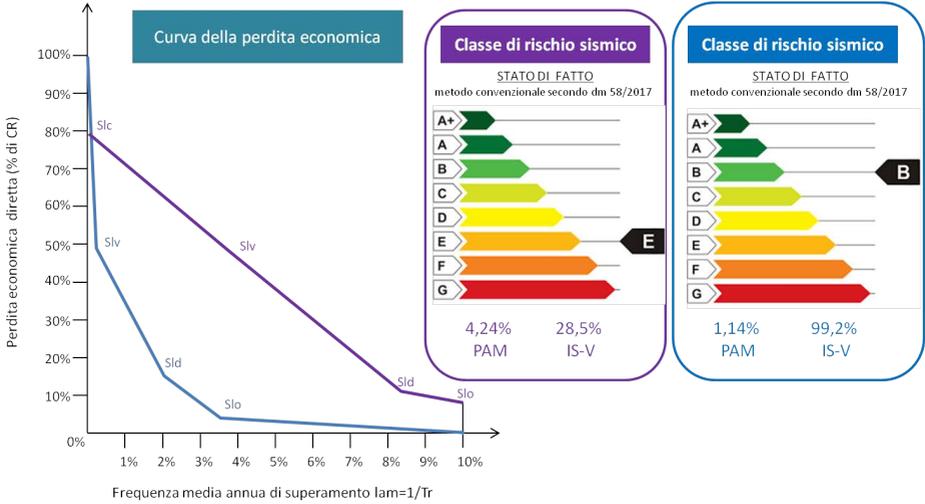


# 1. I CONTENUTI DELLE NUOVE DISPOSIZIONI

## 1.1 Le novità legislative

**C**on la legge di Bilancio per il 2017 (legge 11 dicembre 2016 n. 232 – G.U. n. 297 del 21.12.2016 – supplemento ordinario n. 57), veniva sancito il ruolo del bonus antisismico, oggi detto “Sismabonus”, come opportunità per stimolare un piano volontario dei cittadini, con incentivi statali, di valutazione e prevenzione nazionale del rischio sismico degli edifici privati esistenti. Il decreto ministeriale del Mit è, di fatto, lo strumento attuativo da adottare subito, che istituisce le Linee guida e indica le modalità per l’attestazione dell’efficacia degli interventi da parte di professionisti abilitati. Le Linee guida affrontano con un nuovo approccio il tema della classificazione del rischio sismico delle costruzioni esistenti. Forniscono indirizzi di massima sulla progettazione e associano livelli di sicurezza a un costo convenzionale in base ai dati del monitoraggio della ricostruzione a seguito del terremoto del 2009 in Abruzzo.

Grafici della classe di rischio secondo Dm 58/2017 (Sismabonus)



#ItaliaSicura  
Presidenza del Consiglio  
dei Ministri

## INVESTIMENTI «CASA ITALIA»

**47,5**  
MILIARDI

PREVENZIONE E  
INFRASTRUTTURE  
(2017-2032)

**7**  
MILIARDI

RICOSTRUZIONE  
POST  
TERREMOTO  
2016 (dal 2017)

**9,8**  
MILIARDI

LOTTA AL  
DISSESTO  
IDROGEOLOGICO  
(2016-2023)

**11,6**  
MILIARDI

INCENTIVI PER  
ANTISISMICA ED  
EFFICIENZA  
ENERGETICA  
(2017-2032)

**6,8**  
MILIARDI

EDILIZIA  
SCOLASTICA  
(2014-2017)



**PREVENZIONE CIVILE**

I punti principali affrontati nelle nuove norme :

- Costruzioni interessate: abitazioni (non solo la principale) e attività produttive (di qualsiasi tipo);
- Unità immobiliari: singole, ma anche in condominio (complessi immobiliari);
- Periodo considerato: dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021;
- Perimetro entro cui opera la legge: zone sismiche di 1-2 e 3 categoria;
- Importo massimo ammissibile per ogni singola unità immobiliare: 96.000,00 euro;
- Importo massimo ammissibile nell'ipotesi di costruzioni in condominio: 96.000,00 euro x il numero delle unità immobiliari presenti nel condominio.
- Recupero fiscale: il bonus va recuperato in 5 anni

## 1.2 Le detrazioni previste

In base alla Legge di Bilancio 2017 (Legge 232/2016), è riconosciuta una detrazione fiscale del 50%, con tetto di spesa incentivabile a 96mila euro e rimborso in cinque anni, per gli interventi realizzati dal 1° gennaio 2017 fino al 31 dicembre 2021 sugli edifici situati nelle zone sismiche 1, 2 e 3. L'incentivo cresce a seconda dei risultati raggiunti con l'intervento (misurabili in base alle linee guida per la classificazione del rischio sismico degli edifici - DM 28 febbraio 2017)

## Percentuali riconosciute di detrazione fiscale:

- 50% nell'ipotesi di solo adeguamento sismico;
  - 70% nell'ipotesi di riduzione di una classe del rischio sismico;
  - 80% nell'ipotesi di riduzione di due classi del rischio sismico;
  - 75% nell'ipotesi di riduzione di una classe del rischio sismico sulle parti comuni di edifici in condominio;
  - 85% nell'ipotesi di riduzione di due classi del rischio sismico sulle parti comuni di edificio in condominio.
- 
- Periodo entro cui dovrà essere effettuato il recupero fiscale: 5 anni (non più 10 anni come per le ristrutturazioni);
  - Possibilità di cedere il credito fiscale, soltanto per interventi in condominio: se l'intervento interessa le parti comuni di un edificio, i condomini che non possono sostenere la spesa possono optare per la cessione del relativo credito a chi ha effettuato i lavori o anche ad altri soggetti privati, con esclusione di banche ed intermediari finanziari (*l'Agenzia delle Entrate emanerà opportuno provvedimento al riguardo*). Questo aspetto assume particolare rilevanza, soprattutto per quei proprietari di unità immobiliari condominiali che non dispongono di adeguata fiscalità per soddisfare il beneficio.
  - Permane la possibilità della detrazione fiscale per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici: spesa massima 10.000,00, elettrodomestici di classe A+, forni di classe A e periodo di recupero 10 anni;

## 1.3 I soggetti beneficiari del bonus fiscale

- I contribuenti assoggettati all'Irpef o all'Ires titolari di diritti reali su immobili a uso residenziale o produttivo (*proprietari, nudi proprietari, usufruttuari, titolari del diritto di abitazione o superficie, locatari o comodatari, soci di cooperative, imprenditori individuali per gli immobili che non rientrano fra i beni strumentali o merce, familiare convivente*);
- Per gli interventi sulle parti comuni la detrazione spetta al singolo condomino, nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che sia stata versata al condominio entro i termini della presentazione della dichiarazione dei redditi;
- Farà sempre fede il bonifico, nel senso che in caso di più soggetti aventi titolo del recupero fiscale, la fattura deve riportare le quote di spettanza di ognuno e al pari farà seguito il bonifico di pagamento;
- Anche in caso di trasferimento del bene o di decesso del beneficiario ci sono modalità per continuare a beneficiarne.

## 1.4 Le spese ammesse

- Il costo della verifica sismica dell'immobile;
- La progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, direzione dei lavori e collaudo;
- Il costo dei lavori;
- Le perizie, i sopralluoghi, le relazioni di conformità;
- L'Iva, le imposte di bollo, il rilascio di autorizzazioni;
- Gli oneri di urbanizzazione se dovuti, i diritti concessori e i diritti di istruttoria.

## 1.5 L'iter da seguire per accedere all'incentivo fiscale

- Il proprietario che intende accedere al beneficio, incarica un professionista di valutare la situazione esistente e di stimare la classe di rischio;
- Il professionista individua la classe di Rischio della costruzione nello stato di fatto prima dell'intervento;
- Il professionista progetta l'intervento di messa in sicurezza, stimando il miglioramento possibile;
- Il professionista assevera i nuovi valori delle classi di rischio ottenuti grazie all'intervento;
- Il proprietario può procedere ai primi pagamenti delle fatture ricevute;
- Il direttore dei lavori e il collaudatore statico attestano al termine dell'intervento la conformità come da progetto.

## 1.6 I professionisti abilitati

Il decreto del Ministero Infrastrutture (prima n. 58 del 28.02.2017, poi aggiornato n. 65 del 07.03.2017) che accompagna le linee guida per la classificazione sismica consente a tutti i professionisti abilitati la possibilità di effettuare i controlli "secondo le rispettive competenze professionali". Per la valutazione dell'edificio e quindi la classificazione del rischio sismico ( in tutto 8 classi di rischio dalla lettera A+ alla lettera G), il professionista può scegliere tra due metodi, quello convenzionale applicabile a qualsiasi tipologia di costruzione, e quello semplificato, basato su classificazione microsismica dell'edificio. Attraverso una tabella presente nelle Linee guida è possibile trovare la corrispondenza tra classi di vulnerabilità (V1, V2, ... V6) e le classi di rischio (A+, A, ..., G).

## 2. CONSIDERAZIONI FINALI

*Il pacchetto complessivo di provvedimenti resta comunque positivo. Finalmente con la classificazione sismica siamo in grado di definire i livelli di rischio di un edificio. Sono state poste le basi per una crescita di consapevolezza da parte di tutti e ora disponiamo di uno strumento di valutazione che inserisce a pieno titolo il fattore sicurezza tra gli elementi di valutazione immobiliare. Un aspetto non secondario per incentivare interventi di riqualificazione. Certo ci sono alcuni aspetti che non possono essere trascurati. Innanzitutto il fatto che il sistema contributivo introdotto (detrazione fiscale), unito ad un recupero così abbreviato nel tempo (solo cinque anni) potrà consentire il beneficio soltanto a coloro che, anno per anno, si troveranno nella condizione di dover far fronte ad una fiscalità di un certo peso. Se, per esempio, un proprietario è l'unico contribuente, quindi il solo che paga le imposte (Irpef per esempio) potrà portare in detrazione al massimo cinque volte le imposte che paga nel quinquennio. Un discorso diverso invece riguarda chi si trova nelle condizioni di consentire il recupero a più persone che producono reddito e quindi a più soggetti che pagano le imposte (l'Irpef).*

In ogni caso è bene indagare a fondo ogni immobile, per individuarne l'eventuale opportunità di utilizzo del beneficio. Vale la pena fare un esempio: se un proprietario esegue lavori di miglioramento sismico di due classi, nella sua unità immobiliare, per l'importo di euro 50.000,00 (tutto incluso) potrà beneficiare del recupero fiscale di 40.000,00 euro (80% di 50.000,00 euro), riuscirà a recuperare l'intera somma se sarà soggetto ad una tassazione media nei cinque anni di euro 8.000,00. Resta comunque la possibilità di cessione del credito (maggiori dettagli saranno noti quando uscirà il provvedimento dell'Agenzia). E' opportuno segnalare la complessità delle norme tecniche e delle linee guida, eccezion fatta per le costruzioni in muratura dove, peraltro, sono insite difficoltà sostanziali nell'analisi delle strutture murarie per definirne i parametri meccanici e gli effettivi livelli di conoscenza, viste le molteplici metodologie costruttive, e il loro sviluppo anche in periodi temporali molto lunghi.

Gli interventi di riduzione del rischio sismico, su qualsiasi tipo di fabbricato, fanno ricadere sul certificatore tutte le conseguenti responsabilità. Qualsiasi professionista quindi dovrà valutare attentamente la propria organizzazione professionale prima di assumere gli incarichi. Questo tipo di prestazioni professionali, infatti, pur non essendo limitate esclusivamente a strutturisti di specializzazione, restano comunque delle attività che secondo le analisi sviluppate (sulla base della attuali Linee guida), sembrano particolarmente indicate ad organizzazioni multidisciplinari. Particolarmente adatte le società tra professionisti o le associazioni professionali che raggruppano professionisti dell'area tecnica di categorie diverse (architetti, ingegneri, geometri e periti industriali). In alternativa si può assumere un incarico se si ha la possibilità di disporre di un'adeguata collaborazione di uno strutturista specializzato che si assuma i relativi oneri e responsabilità. Per tradizione, molti proprietari interessati alla riduzione del rischio sismico, si rivolgono ai professionisti sul territorio e in particolare anche a periti industriali. Per questo è auspicabile ipotizzare di organizzare un pool di professionisti che abbiano competenze multidisciplinari, oppure dar vita ad una Rete tra professionisti ma anche di collaborare, seppure in forma temporanea, con colleghi di diverse specializzazioni, come per esempio gli impiantisti, spesso trascurati in questo tipo di attività.

## 2.1 I riferimenti normativi

- *Classificazione delle zone sismiche: ordinanza della PCM n. 3274 del 20.03.2003 - allegato 1;*
- *Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici: ordinanza della PCM n. 3274 del 20.03.2003 - allegati 2-3 e 4;*
- *DM 14 gennaio 2008, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008 - Suppl. Ordinario n. 30, approvazione delle nuove norme sulle costruzioni;*
- *Circolare 2 febbraio 2009, n. 617 - Istruzioni per l'applicazione delle 'Nuove norme tecniche per le costruzioni' di cui al decreto ministeriale 14 gennaio 2008. (GU n. 47 del 26-2-2009 - Suppl. Ordinario n.27)*
- *Legge 11/12/2016 n. 232 (G.U. n. 297 del 21/12/2016)*
- *Linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni: decreto del Ministero delle Infrastrutture n. 65 del 07.03.2017 - allegato A.*

## CONTATTI

CNPI

Via di San Basilio, 72

00187 Roma (RM)

Tel +39 06 420084 - Fax +39 06 42008444

[www.cnpi.eu](http://www.cnpi.eu)

A large teal triangle graphic pointing towards the bottom right corner of the page, partially overlapping the contact information.

