

Stime Isi su un campione di 20mila immobili Gli sconti del sismabonus: ecco quanto si risparmia

■ L'impatto del sismabonus- agevolazione utilizzabile in gran parte del territorio nazionale - richiede un esborso iniziale quasi sempre robusto. Nei casi più complessi il conto medio può sfondare i 40mila euro ad appartamento per le sole strutture e dalla dichiarazione dei redditi successiva, e per cinque anni, sarà poi possibile scontare quasi 7mila euro. Ma il ventaglio dei costi è mol-

to ampio, visto che per esempio in un edificio in muratura da sei piani a Milano potrebbe bastare un esborso di poco superiore ai 5mila euro per unità.

A stimare i risparmi del sismabonus su un campione di 20mila immobili è un'elaborazione realizzata da Isi (Ingegneria sismica italiana), associazione che riunisce tutti gli specialisti del settore.

Giuseppe Latour > pagina 2

Immobili LE AGEVOLAZIONI

Lo studio

Le stime degli ingegneri Isi sui costi per la messa in sicurezza di 20mila edifici

La misura del bonus

■ Il bonus si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e si recupera in 5 anni. La detrazione base è il 50%, che sale a 70% se si migliora l'edificio di una classe di rischio sismico (75% su parti comuni) e all'80% se si migliora di due classi (85% su parti comuni). Le otto classi sono definite dal Dm Infrastrutture 58/2017. Diagnosi ed eventuale miglioramento vanno asseverati da un professionista abilitato

Per gli edifici in zona 4

■ C'è il 50% "base" fino a fine 2017, poi, salvo proroghe, il 36%

Le variabili

Oltre alla zona pesano il progetto originario e i materiali impiegati per la costruzione

Sismabonus, ecco quanto si risparmia

I proprietari davanti alla scelta tra adeguamento anti-crolli o demolizione e ricostruzione dell'immobile

Giuseppe Latour

■ Roma, zona sismica 2. Siamo in un condominio di tre piani, con 18 alloggi totali, costruito in muratura prima del 1980. I proprietari decidono di investire nella messa in sicurezza, forti degli sconti fiscali attivati dalla legge di Bilancio 2017. Così effettuano una diagnosi sismica e chiedono a uno specialista di progettare interventi di adeguamento che portino il loro edificio al livello di un fabbricato nuovo. Arriva un preventivo di 380mila euro, pari a circa 21mila euro per unità. Una parte di questa somma potrà essere recuperata con il sismabonus, che ha percentuali variabili a seconda del tipo di lavori (si veda la scheda): assumendo per semplicità l'80%, si tratta di circa 17mila euro totali, cioè una detrazione annua di 3.378 euro per cinque anni.

Sono costi teorici che, però, poggiano su basi scientifiche. Ingegneria sismica italiana, associazione che riunisce tutti gli specialisti del settore, ha elaborato, partendo dal patrimonio abitativo di edilizia re-

sidenziale pubblica, una mappa della spesa necessaria. Spiega Fabio Freddi, consulente scientifico di Isi e docente alla University College di Londra: «Su incarico di Federcasa, abbiamo eseguito una raccolta dati ed elaborazione statistica di alcune caratteristiche dei loro edifici. In questo quadro abbiamo effettuato una stima dei costi parametrici necessari all'adeguamento sismico, basata su un campione di 19.792 edifici». I costi tengono conto di una forbice, considerando le incertezze legate a tale valutazione, compresa tra un minimo e un massimo e misurano quanto sarebbe necessario investire per portare l'edificio al livello di sicurezza del nuovo.

Partendo da qui, si può calcolare l'impatto del sismabonus- agevolazione utilizzabile in gran parte del territorio nazionale -, arrivando a concludere che l'esborso iniziale è quasi sempre robusto. Nei casi più complessi, come quello di un edificio in muratura in zona 1, il conto medio può sfondare i 40mila euro

ad appartamento per le sole strutture. Dalla dichiarazione dei redditi successiva e per cinque anni sarà possibile scontare quasi 7mila euro. All'inizio, però, servirà un'aliquota notevole. Anche se qualche eccezione va sottolineata: in un edificio in muratura da sei piani a Milano potrebbe bastare un esborso di poco superiore ai 5mila euro per unità.

Nel leggere questi numeri è importante valutare l'alternativa "estrema". «Per dare un riferimento - spiega Luca Ferrari, presidente di Isi -, quando ci si avvicina a una cifra attorno a 700-800 euro di costi al metro quadrato solo per le strutture ha senso pensare alla demolizione con ricostruzione, tenendo presenti le caratteristiche dell'immobile, considerando che con circa 1.200-1.300 euro al metro quadrato è possibile avere un edificio nuovo». E che comunque si ritiene che si possa accedere al sismabonus, purché non ci sia aumento volumetrico.

Questi interventi possono essere realizzati con le tecnologie più dis-

armate, incremento degli spessori degli elementi portanti, alleggerimento dei solai, introduzione di diagonal di acciaio, installazione di isolatori, cuscinetti o pattini che permettono di assorbire le vibrazioni. «Il ventaglio delle soluzioni è ampio - aggiunge Ferrari - e la scelta dipende dalla situazione del singolo immobile e da quanto è possibile essere invasivi. A parità di cifre non c'è una tecnologia più conveniente».

Il cemento armato non è per forza l'unica tipologia costruttiva sicura. Spesso anche per adeguare gli edifici in muratura sono sufficienti poche migliaia di euro per unità abitativa o, magari, non è neppure necessario intervenire. «Ogni materiale - conclude Ferrari - può essere utilizzato per la realizzazione di strutture antisismiche solo se progettato bene. La sicurezza non è insita nel materiale, ma nel modo in cui è progettato e utilizzato». È sempre decisiva, insomma, la diagnosi per andare a verificare lo stato reale dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le simulazioni

Il costo per l'adeguamento sismico e l'impatto del sisma-bonus per 12 edifici tipo con unità abitative di 85 mq. Il costo è riferito all'adeguamento pari al nuovo ed è calcolato come media tra il costo minimo e massimo rilevato su un campione di 19.792 immobili. Per semplicità la detrazione è assunta pari all'80% (miglioramento di 2 classi di rischio sismico per lavori su parti private)

ZONA SISMICA 1

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
710.000	810.000	760.000

Amatrice
Edificio isolato in muratura di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
33.778	42.222

■ 6.756 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
263.000	497.000	380.000

Roma
Edificio aggregato in muratura di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
16.889	21.111

■ 3.378 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
10.000	70.000	40.000

Bologna
Edificio di cemento armato di tre piani da sei alloggi realizzato tra il 1971 e il 2000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
1.778	2.222

■ 356 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
400.000	640.000	520.000

Napoli
Edificio di cemento armato di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1971

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
23.111	28.889

■ 4.622 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
1.150.000	1.920.000	1.535.000

Palermo
Edificio isolato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
25.583	31.979

■ 5.117 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 1

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
1.250.000	1.440.000	1.345.000

Potenza
Edificio aggregato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
22.417	28.021

■ 4.483 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
0	510.000	255.000

Milano
Edificio aggregato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato tra il 1980 e il 2000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
4.250	5.313

■ 850 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
720.000	990.000	855.000

L'Aquila
Edificio in cemento armato di sei piani da otto alloggi realizzato tra il 1971 e il 2000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
14.250	17.813

■ 2.850 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
90.000	190.000	140.000

Firenze
Edificio isolato in muratura di due piani da quattro alloggi realizzato prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
14.000	17.500

■ 2.800 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
0	112.000	56.000

Verona
Edificio isolato in muratura di due piani da quattro alloggi realizzato tra il 1980 e il 2000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
5.600	7.000

■ 1.120 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
52.000	142.000	97.000

Trieste
Edificio aggregato in muratura di due piano da quattro alloggi realizzati prima del 1980

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
9.700	12.125

■ 1.940 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 1

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
125.000	125.000	125.000

Reggio Calabria
Edificio in cemento armato di due piani da quattro alloggi realizzato dopo il 2000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO	COSTO PER ALLOGGIO
12.500	15.625

■ 2.500 DETRAZIONE ANNUA

Fonte: elaborazione su dati Ingegneria sismica italiana - Federcasa