

Gli ostacoli alla messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente. Quali sono e come eliminarli con SismaCoat.

Daniele Malavolta, Responsabile Tecnico SismaCoat - www.sismacoat.it

02/07/2018



Sono tre le “barriere” che ostacolano l’avvio della messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente. La prima è certamente la mancanza di Consapevolezza: il proprietario, o l’utilizzatore di un immobile, non si porrà mai la questione “sismica” se ignora il livello di pericolosità del territorio e/o la presunta vulnerabilità del fabbricato in cui risiede. Fortunatamente, questo gap di conoscenza si sta progressivamente riducendo, dal momento in cui tutta l’Italia risulta ormai classificata come sismica. Inoltre, i mass media danno grande rilevanza agli eventi sismici quando questi si verificano.

Se la prima barriera risulta oggi sufficientemente ridimensionata, la seconda è invece molto più ardua da superare: si tratta del **Costo** degli interventi di consolidamento sismico. Infatti, intervenire sulla struttura portante di un edificio è sempre costoso: occorre rivolgersi ad un ingegnere specializzato e competente, il quale predisporrà un piano indagini conoscitive esteso e oneroso, per non parlare dei lavori di messa in sicurezza veri e propri, che si configurano come un vero e proprio intervento di ristrutturazione. Questa seconda “barriera” è stata recentemente affrontata dallo Stato, il quale nel 2017 ha introdotto importanti misure nei confronti di coloro che intraprendono questa strada: si tratta del cosiddetto Sismabonus e del relativo decreto sulla Classificazione Sismica delle strutture. In sostanza, come ormai tutti sanno, le spese relative alla messa in sicurezza sismica di una struttura vengono incentivate mediante l’introduzione di detrazioni fiscali premianti (fino all’85% in 5 anni) in funzione del livello di riduzione del rischio sismico conseguito.

La terza “barriera” è costituita dalla invasività degli interventi di consolidamento sismico. Questo, fino a poco tempo fa, era l’ostacolo più duro da risolvere; oggi non è più un problema poiché SismaCoat, come già ampiamente affrontato in precedenti pubblicazioni, consente di conseguire l’adeguamento sismico della maggior parte delle tipologie di edificio intervenendo esclusivamente sull’esterno dell’involucro.

Oggi vogliamo approfondire un aspetto “subdolo” che riguarda la seconda “barriera”, ed in particolare il tema delle detrazioni fiscali Irpef e Ires legate al provvedimento Sismabonus: come anticipato, questo provvedimento appare essere potente, poiché consente un importante recupero fiscale delle spese anticipate. Tuttavia, spesso ciò si configura solo come un recupero di spesa “potenziale”. Infatti, per fare un esempio, su € 100.000,00 di intervento, la possibile detrazione dell’85%, pari a € 85.000,00, se suddivisa in soli 5 anni (e non più in 10) conduce ad una detrazione annua pari a € 17.000,00: una cifra di questa entità per la maggior parte delle persone supera l’ammontare delle imposte e, pertanto, si configura come una detrazione potenziale che non può essere sfruttata appieno.

Il problema è ancora più accentuato negli edifici condominiali, dove la decisione di realizzare un intervento va presa in modo collegiale: spesso è sufficiente che qualcuno dei condòmini sia un cosiddetto soggetto “incapiente” per ottenere un veto alla realizzazione di un auspicabile intervento di messa in sicurezza sismica.

Tuttavia, non tutti sanno che, proprio per gli edifici condominiali, esiste una possibilità che consente di sfruttare per intero l’ammontare della detrazione di imposta maturata: si tratta della cosiddetta **Cessione del Credito**.

Cos’è il Sismabonus

Il “Sismabonus” è un’agevolazione fiscale grazie alla quale i contribuenti che eseguono interventi oer l’adozione di misure antisismiche sugli edifici esistenti possono detrarre una parte delle spese sostenute dalle imposte sui redditi. Questo provvedimento è stato introdotto grazie alla Legge di Bilancio 2017 n. 232 dell’11 dicembre 2016, art. 1, comma 2, lett. c, commi 1-bis, 1-quater ed 1-quinques, è stato ulteriormente potenziato e riconfermato con la nuova Legge di Bilancio 2018 n. 205 del 27 dicembre 2017 art. 1 comma 3 lett. b, e sarà valido fino al 31 dicembre 2021.

In quali casi è applicabile in Sismabonus in Cessione del Credito

Per gli interventi riguardanti le parti comuni di edifici condominiali è consentita la Cessione del Credito, da parte del condominio, all’impresa esecutrice o ad altri soggetti privati, ad esclusione degli istituti di credito.

In sostanza, ricordando che la struttura portante di un edificio, così come le sue facciate e la copertura, è sempre una parte comune, ne consegue che tutti gli interventi volti a migliorare il comportamento strutturale di un condominio possono beneficiare della cessione del credito.

A questo punto, appare di primaria importanza definire cosa si intende per condominio: In Italia, attualmente è obbligatorio costituire un condominio per gli immobili con più 8 unità immobiliari. Tuttavia, ciò non significa che fabbricati con un numero di u.i. inferiore non siano condomini; in generale, è sufficiente avere due



appartamenti con un ingresso comune per poter definire l'immobile come "condominio" (anzi, tecnicamente viene definito "condominio minimo").

Negli immobili con meno di 8 u.i., se i proprietari decidono di realizzare un intervento di riduzione del rischio sismico beneficiando del solo Sismabonus, non è necessario nominare un amministratore; i singoli proprietari potranno realizzare le detrazioni sulla base delle spese sostenute. Qualora invece i condòmini decidano di cedere il credito all'impresa, allora è necessario nominare un amministratore pro-tempore (ossia, dall'inizio dei lavori fino al termine dell'ultimo anno di detrazioni).

Attenzione: un edificio bifamiliare con ingressi indipendenti NON può costituirsi in condominio; allo stesso modo, un edificio bifamiliare, pur con ingresso in comune, dove gli appartamenti appartengono al medesimo soggetto NON può costituirsi in condominio.

Il prospetto seguente mostra alcuni casi di interventi su edifici condominiali con le relative possibilità di detrazione e di cessione del credito.

Interventi su <u>parti comuni condominiali</u> di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 per cui deriva una <u>riduzione</u> del rischio sismico di <u>una classe di rischio inferiore</u>	Edificio Condominiale, Riduzione di 1 classe di rischio 75% su importo complessivo di 96.000,00 € per unità immobiliare* CESSIONE DEL CREDITO
Interventi su <u>parti comuni condominiali</u> di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 per cui deriva una <u>riduzione</u> del rischio sismico di <u>due classi di rischio inferiore</u>	Edificio Condominiale, Riduzione di 2 classi di rischio 85% su importo complessivo di 96.000,00 € per unità immobiliare* CESSIONE DEL CREDITO
Interventi su <u>parti comuni condominiali</u> di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 per cui deriva una <u>riduzione</u> del rischio sismico di <u>una classe di rischio inferiore</u> e riqualificazione energetica	Edificio Condominiale, Riduzione di 1 classe di rischio 80% su importo complessivo di 136.000,00 € per unità immobiliare* CESSIONE DEL CREDITO
Interventi su <u>parti comuni condominiali</u> di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3 per cui deriva una <u>riduzione</u> del rischio sismico di <u>due classi di rischio inferiore</u> e riqualificazione energetica	Edificio Condominiale, Riduzione di 2 classi di rischio 85% su importo complessivo di 136.000,00 € per unità immobiliare* CESSIONE DEL CREDITO

I primi due esempi riguardano interventi strutturali, con detrazione Sismabonus in 5 anni. Gli ultimi due riguardano interventi sia di tipo antisismico che di efficientamento energetico i quali, come previsto dalla recente Legge di Stabilità 2018, diventano di fatto “cumulabili” ed entrambi detraibili fino all’85% in 10 anni (ricordiamo invece come l’Ecobonus, normalmente, preveda detrazioni variabili a seconda dei casi, fra il 50 ed il 65%).

Tornando all’esempio numerico sopra riportato, nel caso di cessione del credito, su € 100.000,00 di intervento, la detrazione dell’85%, pari a € 85.000,00, se ceduta all’impresa esecutrice, comporterà una spesa complessiva a carico del condominio pari a soli € 15.000,00, oltre al costo finanziario dell’operazione (supponiamo altri € 10.000,00). Ciò significa che i condòmini spenderanno complessivamente una cifra molto più contenuta (€ 25.000,00) rispetto al valore reale dell’intervento (€ 100.000,00) riuscendo a capitalizzare immediatamente la potenziale detrazione.

Infine, segnaliamo che, qualora l’impresa fosse in “difficoltà” ad accollarsi i crediti di imposta dei committenti (che di fatto corrisponde ad accettare dei pagamenti dilazionati), esse possono usufruire (ad esempio) dei servizi forniti da ANCE, grazie all’accordo stipulato con Deloitte, per mezzo del quale questi crediti di imposta vengono a loro volta ceduti e “pagati” alle imprese, che in tal modo vengono sgravate anche di tutti quegli aspetti burocratici sconosciuti ai più.

In definitiva, Sono tre le “barriere” che ostacolano l’avvio della messa in sicurezza sismica del patrimonio edilizio esistente:

- La prima è certamente la **mancanza di Consapevolezza** e per dipanare tale carenza occorre fare opera di divulgazione e formazione.
- La seconda è rappresentata dal **costo degli interventi**, che abbiamo visto essere notevolmente ridimensionata grazie a provvedimenti come il Sismabonus + Cessione del Credito.
- La terza, secondo noi più difficile da risolvere, è l’**invasività degli interventi antisismici**, che scoraggia nella maggior parte dei casi le persone: **per questa però oggi c’è SismaCoat.**

Se Tu che leggi sei un padre di famiglia, un capitano d’azienda, un RSPP o un Amministratore pubblico, ATTENTO!!! Oggi non è più ammissibile dire “non sapevo”, “costava troppo” oppure “l’intervento era troppo invasivo”. Se non sai, informati; se ti spaventano i costi o l’invasività dei lavori, rivolgiti a noi, chiama SismaCoat.



È tutta una questione di approccio.

Per informazioni visita il sito www.sismacoat.it