

SISMABONUS E CERTIFICATO DI STABILITA' EDILIZIA: LE NOVITA'

Potrebbe diventare obbligatorio il certificato di stabilità per poter vendere o affittare una casa. Il Comune di Milano ha anticipato i tempi. Intanto è già operativo il sismabonus
Potrebbe diventare obbligatorio il certificato di stabilità per poter vendere o affittare una casa. Il Comune di Milano ha anticipato i tempi. Intanto è già operativo il sismabonusleggi di meno

Il terremoto di Ischia, a un anno dal sisma che ha colpito l'Italia Centrale (che abbiamo documentato nel nostro progetto #Ricominciamo), riporta drammaticamente all'attenzione il tema della fragilità del patrimonio immobiliare del nostro Paese, degli abusi edilizi, dei condoni facili, dei rischi che si corrono quando la terra trema o la natura flagella il territorio. Torna d'attualità l'annuncio fatto a luglio dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio, dopo il crollo di una palazzina di Torre Annunziata e l'ennesima conta delle vittime: verrà introdotto l'obbligo della certificazione di idoneità statica per gli edifici messi sul mercato. Il modello probabilmente sarà quello della classificazione energetica degli immobili e degli elettrodomestici, contrassegnati con le prime lettere dell'alfabeto. Gli edifici destinati alla vendita o all'affitto dovranno essere sottoposti a verifiche mirate e avere una sorta di voto o di pagella, corrispondente alle condizioni strutturali in cui sono. Un meccanismo simile è previsto, nei territori a maggior rischio, con il sismabonus, che esiste già.

La certificazione di stabilità sarà obbligatoria
Lidea ha detto Delrio è quella di inserire nei contratti di affitto e di compravendita la clausola della certificazione statica obbligatoria, al pari della certificazione energetica. Il sottosegretario Umberto Del Basso De Caro, rispondendo a una interrogazione parlamentare, successivamente ha aggiunto qualche chiarimento: Come è stato introdotto l'obbligo della certificazione energetica per i contratti di affitto e compravendita ha precisato - occorre proseguire anche per la certificazione statica, dapprima in forma volontaria, per poi passare ad una più organica disciplina diretta a salvaguardare la sicurezza dei cittadini e del patrimonio edilizio. Lo strumento, per rendere concrete le annunciate novità, sarà probabilmente la prossima legge di Stabilità.

Costi e incentivi
Le spese per la richiesta e il rilascio della certificazione di stabilità, cifre non da poco, dovrebbero essere detraibili dalle tasse, sulla falsa riga del sismabonus. Le tariffe applicate, stando ai calcoli di massima del **Consiglio nazionale degli ingegneri**, vanno in media dai 100 ai 300 euro al metro quadrato, come spiega il direttore dello stesso Cni, Massimo Pittau.

Altra novità: il fascicolo di fabbricato

Ingegneri e architetti si sono espressi a favore dell'idea di Delrio. Armando Zambrano, presidente del **Consiglio nazionale degli ingegneri**, ha commentato: L'annuncio dell'introduzione del certificato di stabilità è una cosa opportuna da parte del Governo. Ma non basta. Zambrano e colleghi, denunciando ostruzionismi e ritardi, rilanciano una proposta su cui battono da anni: istituzione del fascicolo (o libretto) di fabbricato, una sorta di cartella clinica di ogni immobile, con la storia dei lavori effettuati, di eventuali eventi critici, ampliamenti, abbattimenti, modifiche, condoni.

Il Consiglio nazionale degli architetti è sulla stessa lunghezza d'onda. La Certificazione di stabilità rappresenterebbe, anche per questi professionisti, una documentazione minimale per consentire di conoscere le condizioni di vulnerabilità degli edifici e avere un quadro realistico dello stato del patrimonio edilizio del nostro Paese, anticipando l'istituzione dell'auspicato fascicolo del fabbricato.

I punti critici della certificazione di stabilità
Non mancano le voci critiche. Confedilizia protesta e contesta. Il professor Edoardo Cosenza, docente di tecnica delle costruzioni

all'università Federico II di Napoli, ha scritto sulla sua pagina Facebook: Non facciamo errori sull'onda dell'emotività. Ottima l'intenzione politica, ma non diciamo cose irrealizzabili. La compravendita riguarda singoli appartamenti. La sicurezza statica l'intero edificio. Quindi non si può obbligare a preparare e inserire un certificato statico - qualunque esso sia - negli atti delle singole compravendite che riguarda un singolo e non l'intero condominio. Non confondiamo con la certificazione energetica.

Gli esempi in corso Esperienze pilota sono in corso. Milano sta facendo da apripista. Il Comune ha introdotto nel regolamento edilizio cittadino l'obbligatorietà delle verifiche e della certificazione di idoneità statica, entro il 2019, per tutti gli edifici costruiti più di 50 anni fa e senza collaudo. Per altri vecchi immobili, quelli per cui il collaudo statico era stato fatto, ci sarà tempo fino al 2024. Il problema di fondo evidenzia Bruno Finzi, presidente dell'ordine degli ingegneri del capoluogo lombardo - è che nel nostro Paese non c'è una mappatura del patrimonio immobiliare esistente e dello stato degli edifici. Bisogna andare in questa direzione nell'intero territorio italiano. Pure la Valle d'Aosta è un passo avanti. Spiega l'omologo locale di Finzi, l'ingegner Edgardo Campana: Per ottenere l'agibilità, per gli edifici sprovvisti di collaudo statico, è necessario avere la certificazione di idoneità statica.

Come funziona il sisma bonus Il sisma bonus è già operativo, non solo nel capoluogo lombardo. Consiste in detrazioni di imposta, da spalmare in cinque rate annuali, per le spese sostenute tra gennaio 2017 e dicembre 2021 per mettere in sicurezza e rafforzare gli edifici che si trovano (in base alla mappa delle aree sismiche) nelle aree a sismicità alta, medio-alta e medio-bassa (zone 1, 2 e 3, precisa l'Agenzia delle Entrate).

Per gli immobili per i quali è richiesto l'incentivo abitazioni, seconde case e insediamenti produttivi occorre avere una certificazione ad hoc: sono state previste otto classi di rischio, contrassegnate dalla lettera A+ (meno rischio) alla G (più rischio). L'importo massimo complessivo sul quale si applica lo storno fiscale è pari a 96mila euro per unità immobiliare e per ciascun anno. La detrazione minima, quando i lavori non portano a un passaggio di classe, è del 50 per cento. Si sale al 70 per cento se dalle migliorie deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore. L'agevolazione arriva all'80 per cento se si scende di due classi di rischio. Non solo. È ammessa la cessione del credito. Le imprese saranno pagate, fino alla quota riconosciuta, dallo Stato e non dai singoli committenti delle certificazioni e dei lavori.

I vantaggi per i condomini Se gli interventi sono realizzati sulle parti comuni di edifici condominiali, le detrazioni di imposta spettano nella misura del 75 per cento (passaggio di una classe di rischio inferiore) e dell'85 per cento (due classi). Il tetto massimo resta di 96mila euro per appartamento, da moltiplicare per il numero di unità immobiliari in uno stabile. Tra i costi detraibili rientrano anche quelli sostenuti per la classificazione di rischio e la verifica sismica degli immobili.