

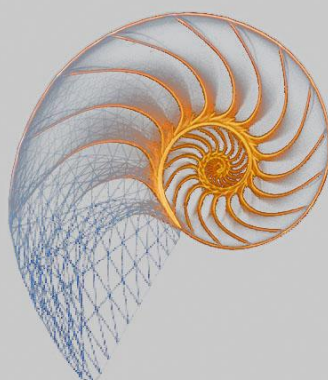
Informativa

INTERVENTI SISMICI CON SISMA BONUS

ai sensi del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, modificato dal D.M. 7 marzo 2017, n. 65

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 effettuati



Altri Settori:

PROGETTAZIONE STRUTTURALE
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
RISTRUTTURAZIONI E RESTAURO
RETI TECNOLOGICHE
PREVENZIONE INCENDI
PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA
PROGETTAZIONE URBANISTICA

PREMESSA

Alla luce della Legge di Bilancio 2018 e della *Guida Fiscale sulle Ristrutturazioni Edilizie* (Agenzia delle Entrate, versione aggiornata al 22 settembre 2017), relativamente alle **spese sostenute per l'adozione di misure antisismiche su edifici ubicati nelle zone sismiche 1, 2 e 3, riferiti a costruzioni adibite ad abitazione e ad attività produttive, comprese le spese effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili**, sono previste le detrazioni fiscali riportate di seguito:

Detrazioni Fiscali Sisma Bonus	SISMA BONUS	SISMA BONUS + (!)	SISMA BONUS ++
<i>Tipologia intervento</i>	Adozione di misure antisismiche senza passaggio a classe di rischio inferiore , ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida	Risoluzione carenze strutt. e/o Miglioramento Sismico con riduzione del rischio Sismico che determini il passaggio a 1 classe di rischio inferiore , ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida	Miglioramento Sismico con riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori , ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida
<i>Periodo di validità Detrazione</i>	Spese sostenute a partire dal 01/01/2017 fino al 31/12/2021 ⁽¹⁾		
<i>Importo complessivo max per calcolo Detrazione</i>	96.000 Euro (per unità immobiliare, per ogni anno) ⁽¹⁾		
<i>Importo Detrazione</i>	50% (48.000 Euro) ⁽¹⁾	70% (67.200 Euro) ⁽¹⁾ 75% per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali	80% (76.800 Euro) ⁽¹⁾ 85% per interventi sulle parti comuni di edifici condominiali
<i>Cedibilità Credito d'Imposta</i>	SI a fornitori o imprese che hanno effettuato gli interventi (NO a istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche) ⁽¹⁾		
<i>Ripartizione Detrazione</i>	5 anni (9.600 Euro/anno) ⁽¹⁾	5 anni (13.440 Euro/anno) ⁽¹⁾	5 anni (15.360 Euro/anno) ⁽¹⁾
<i>Cumulabilità con altre Detrazioni</i>	SISMABONUS + ECOBONUS per un importo complessivo max di 136.000 Euro ⁽¹⁾		

- (!) Nell'ambito delle **costruzioni destinate ad attività produttive**, per le **strutture assimilabili ai capannoni industriali** (vedi *prefabbricati in CA*) è possibile ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore eseguendo solamente interventi locali di rafforzamento, anche in assenza di una preventiva attribuzione della Classe di Rischio, se sono soddisfatte le prescrizioni nel seguito elencate, volte ad eliminare sulla costruzione tutte, ove presenti, le carenze seguenti:
- carenze nelle unioni tra elementi strutturali (ad es. trave-pilastro e copertura-travi), rispetto alle azioni sismiche da sopportare e, comunque, volti a realizzare sistemi di connessione anche meccanica per le unioni basate in origine soltanto sull'attrito;
 - carenza della connessione tra il sistema di tamponatura esterna degli edifici prefabbricati (pannelli prefabbricati in calcestruzzo armato ed alleggeriti) e la struttura portante;
 - carenza di stabilità dei sistemi presenti internamente al capannone industriale, quali macchinari, impianti e/o scaffalature, tipicamente contenuti negli edifici produttivi, che possono indurre danni alle strutture che li ospitano, in quanto privi di sistemi di controventamento o perché indotti al collasso dal loro contenuto.

Per gli **edifici in calcestruzzo armato**, analogamente a quanto sopra detto per le strutture assimilabili ai capannoni industriali, è prevista la possibilità di ritenere valido il passaggio alla Classe di Rischio immediatamente superiore, eseguendo solamente interventi locali di rafforzamento ed anche in assenza di una preventiva attribuzione della Classe di Rischio. Ciò è possibile soltanto se la struttura è stata originariamente concepita con la presenza di telai in entrambe le direzioni e se saranno eseguiti tutti gli interventi seguenti:

- confinamento di tutti i nodi perimetrali non confinati dell'edificio;
- opere volte a scongiurare il ribaltamento delle tamponature, compiute su tutte le tamponature perimetrali presenti sulle facciate;
- eventuali opere di ripristino delle zone danneggiate e/o degradate.

(1) indicazioni generali dedotte da *Guida Fiscale Agenzia delle Entrate* (versione aggiornata al 22 settembre 2017).
Per qualsiasi informazione o questione specifica rivolgersi preventivamente al proprio consulente fiscale per accertare la compatibilità della propria posizione e i requisiti indispensabili per beneficiare delle Detrazioni Fiscali menzionate sopra.

Adempimenti ai sensi della normativa edilizia vigente e delle Norme Tecniche per le Costruzioni

A seconda della tipologia degli interventi che si intende eseguire sugli edifici per l'adozione di misure antisismiche sono previsti gli adempimenti riassunti nel seguente quadro:

<i>Detrazioni Fiscali Sisma Bonus</i>	SISMA BONUS	SISMA BONUS + (!)	SISMA BONUS ++
<i>Tipologia intervento</i>	Adozione di misure antisismiche senza passaggio a classe di rischio inferiore, ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida	Risoluzione carenze strutt. e/o Miglioramento Sismico con riduzione del rischio Sismico che determini il passaggio a 1 classe di rischio inferiore, ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida	Miglioramento Sismico con riduzione del rischio sismico che determini il passaggio a 2 classi di rischio inferiori, ai sensi D.M. 07/03/2017 n.65 e relative Linee Guida
<i>Verifica della Sicurezza</i>	Consigliata (non obbligatoria)	Verifica della Sicurezza + Classificazione del Rischio Sismico nello Stato di Fatto (vedi Allegato B. D.M. 07/03/2017 n.65)	
<i>Pratica Edilizia (SCIA)</i>	SI		
<i>Pratica Sismica (MUR)</i>	SI (semplificata x interventi locali)	SI (completa di tutti gli elaborati del Progetto Esecutivo riguardante le Strutture previsti dalla L.R. 19/2008 e ss.mm.ii. + relativi Atti di Indirizzo della Giunta Regionale R.E.R.)	
<i>Denuncia Opere in CA/Acciaio (ex L.1086/71)</i>	NO	Solo per opere in CA / Acciaio	
<i>Collaudo Statico</i>	NO	SI	

IMPORTANTE

In tutti i casi, sia per Interventi Locali che per Interventi di Miglioramento Sismico, inquadrabili come opere di Manutenzione Straordinaria, è indispensabile istruire una Pratica Edilizia ⁽²⁾, la quale presuppone:

- ✓ conformità dello Stato Attuale allo Stato Concessionato (ovvero a quanto è stato depositato in Comune all'epoca della costruzione o in sede di varianti o pratiche edilizie successive);
- ✓ conformità catastale (idem come sopra).

Per questo motivo è indispensabile un rilievo geometrico preventivo dell'edificio finalizzato all'accertamento dei suddetti requisiti, entro le tolleranze di legge. Qualora dovessero emergere differenze (difformità) dello Stato Attuale (rilievo) rispetto allo Stato Concessionato (destinazioni d'uso diverse; modifiche di prospetti, altezze, misure in pianta, distribuzioni interne, distanze dai confini in misura eccedente rispetto alle tolleranze di legge) sarà possibile procedere con la pratica per *interventi di adozione di misure antisismiche* non prima di aver regolarizzato lo Stato Attuale con apposita Pratica Edilizia in Sanatoria (ovviamente per tutto quanto risulta sanabile ai sensi del Regolamento Edilizio e delle Norme Urbanistiche vigenti), almeno per quanto riguarda le porzioni oggetto di intervento.

*NB: Aldilà della finalità legata agli "interventi sismici" in oggetto, si fa presente che la **regolarità edilizia e urbanistica** dell'immobile è un requisito indispensabile sia per futuri interventi sul medesimo, sia per la sua eventuale alienazione (l'Attestato di regolarità edilizia rilasciato da un tecnico abilitato è divenuto obbligatorio per qualsiasi atto di compravendita a partire dal 2015).*

(2) art. 3 D.M. 7 marzo 2017, n. 65: "Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico, contenente l'asseverazione di cui al comma 2, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti"

PROCEDURA PREVISTA DAL D.M. 7 MARZO 2017 N. 65

Art. 3

(Modalità di attestazione)

1. L'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico è **asseverata dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico** secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza.
2. **Il progettista dell'intervento strutturale**, ad integrazione di quanto già previsto dal decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e dal citato decreto 14 gennaio 2008, **assevera, secondo i contenuti delle allegate linee guida, la classe di rischio ⁽³⁾ dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato.**
3. **Il progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico**, contenente l'asseverazione di cui al comma 2, è **allegato alla segnalazione certificata di inizio attività da presentare allo sportello unico competente** di cui all'articolo 5 del citato decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti.
4. **Il direttore dei lavori e il collaudatore statico, ove nominato per legge ⁽⁴⁾, all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo, attestano, per quanto di rispettiva competenza, la conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista.**
5. **L'asseverazione di cui al comma 2 e le attestazioni di cui al comma 4 sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali di cui all'articolo 16, comma 1-quater, del citato decreto-legge, n. 63 del 2013.**
6. **L'asseverazione di cui al comma 2 è effettuata secondo il modello contenuto nell'allegato B che è parte integrale e sostanziale del presente decreto.**

(3) Le Linee Guida definiscono otto classi di rischio sismico, che possono essere attribuite alle costruzioni prima e dopo gli eventuali interventi di consolidamento sismico: **A+, A, B, C, D, E, F, G** (in ordine crescente di rischio sismico, ovvero di vulnerabilità, oppure in ordine decrescente del livello di sicurezza nei confronti dell'azione sismica attesa per l'edificio in esame).

(4) Secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni gli interventi che interessano singoli elementi strutturali e non la struttura nel suo complesso sono definiti come **Interventi Locali**, per i quali non è necessario il Collaudo Statico (art. 67, comma 8-bis, del Testo unico dell'edilizia di cui al D.P.R. 380/2001: *“per gli interventi di riparazione e per gli interventi locali sulle costruzioni esistenti, come definiti dalla normativa tecnica, il certificato di collaudo è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori”*).

COSA SERVE

Per poter redigere la pratica per *interventi di adozione di misure antisismiche* (e beneficiare delle detrazioni fiscali previste dalla Legge di Bilancio 2018 relativamente alle relative spese sostenute), occorre fornire la seguente documentazione minima:

- **Lettera d'incarico** allo studio **CPR Ingegneria**, firmata per accettazione;
- Copia **Carta d'identità** e copia **Codice Fiscale** di tutti i proprietari dell'immobile;
- **Documentazione catastale aggiornata** (se non disponibile, con vs. delega potrà essere reperita dallo Studio CPR);
- Copia di tutte le **pratiche edilizie** inerenti l'edificio:
 - ✓ Concessione edilizia iniziale;
 - ✓ eventuali altre pratiche edilizie per modifiche/ampliamenti;
 - ✓ eventuali autorizzazioni in Sanatoria;

(se non disponibili, con vs. delega la potranno essere reperiti dallo studio **CPR Ingegneria**);

- Copia **Verifica della Sicurezza Sismica** redatta da tecnico abilitato (se presente);
- Copia **Verifiche Geologiche e Geotecniche** ed eventuali prove sismiche del terreno (se presenti);
- Copia **deposito esito Verifica della Sicurezza Sismica** presso il protocollo comunale (se presente);
- Copia della **Denuncia delle Opere in CA ai sensi della Legge 1086/71** (se presente).

ESPLETAMENTO INCARICO TIPO PER INTERVENTI SISMICI

A) FASE PRELIMINARE: Verifica conformità edilizia / (eventuale) Sanatoria edilizia

A.0) Rilievo dell'edificio / Verifica conformità edilizia e urbanistica

- Accesso agli atti presso il Comune per acquisizione elaborati Stato Concessionato
- Rilievo di massima e confronto con Stato Concessionato

A.1) Esito positivo verifica conformità ► Passaggio a FASE (B)

oppure

A.2) Esito negativo verifica conformità) ► Pratica edilizia in Sanatoria

- Rilievo dettagliato dell'edificio
(con restituzione grafica Stato Concessionato / Stato Attuale / Stato Comparato)
- Pratica Edilizia (SCIA Sanatoria)

B) FASE DI PROGETTO Interventi di adozione misure antisismiche (detraibili con Sismabonus)

B.1) Progetto Interventi locali per risoluzione carenze strutturali

- Progetto esecutivo per Interventi locali
- Pratica Edilizia (SCIA) - sulla base degli elaborati di cui al punto A.1 / A.2

oppure

B.2) Progetto Miglioramento Sismico

- Progetto esecutivo per Interventi di Miglioramento Sismico
- Pratica Edilizia (SCIA) - sulla base degli elaborati di cui al punto A.1 / A.2

C) FASE DI ESECUZIONE Interventi di adozione misure antisismiche

- Direzione Lavori
- Coordinamento sicurezza (Progettazione + Esecuzione)
- Collaudo Statico

ALCUNE NOTE IMPORTANTI

- ✓ Possono usufruire della detrazione sulle spese di ristrutturazione tutti i contribuenti assoggettati all'imposta sul reddito delle persone fisiche (Irpef), residenti o meno nel territorio dello Stato. L'agevolazione spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali /personali di godimento sugli immobili oggetto degli interventi e che ne sostengono le relative spese (ad esempio l'usufruttuario, il locatario, ecc.). **La detrazione delle spese sostenute per gli interventi di adozione di misure antisismiche possono essere usufruite sia dai soggetti passivi Irpef, sopra indicati, sia dai soggetti passivi Ires (società).**
- ✓ Per le spese sostenute in relazione ad interventi di messa in sicurezza sismica o per l'acquisto di unità immobiliari in immobili oggetto di messa in sicurezza sismica tramite interventi di demolizione e ricostruzione, in luogo della detrazione i soggetti beneficiari possono optare per la **cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi nonché a soggetti privati**, con la possibilità che il credito sia successivamente cedibile, esclusa la cessione ad istituti di credito ed intermediari finanziari.
 Chi riceve il credito può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che tale credito è divenuto disponibile. Il credito d'imposta diventa disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa e nei limiti in cui il condomino cedente abbia contribuito al relativo sostenimento per la parte non ceduta sotto forma di credito d'imposta. Il credito ceduto ai fornitori si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.
- ✓ Tra le spese detraibili per la realizzazione degli interventi antisismici rientrano anche le **Spese Tecniche effettuate per la classificazione e verifica sismica degli immobili**. Tali spese risultano detraibili solo se associate ai successivi lavori di adeguamento antisismico. Per cui, se questi non vengono eseguiti, la detrazione per le spese tecniche non ha efficacia.
- ✓ Prima di iniziare i lavori è necessario inviare all'Azienda Sanitaria Locale competente per territorio, quando prevista, una comunicazione con raccomandata A.R., tranne nei casi in cui le norme sulle condizioni di sicurezza nei cantieri non prevedono l'obbligo della notifica preliminare alla ASL.
- ✓ Per poter beneficiare delle detrazioni fiscali in oggetto è indispensabile pagare le spese detraibili tramite **bonifico bancario o postale**, da cui devono risultare la **causale del versamento**, il **codice fiscale del soggetto beneficiario della detrazione** e il **codice fiscale o numero di partita Iva del beneficiario del pagamento**.
- ✓ Per poter beneficiare delle detrazioni fiscali in oggetto è necessario **indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile** e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.
- ✓ **Conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti:**
 - le abilitazioni amministrative in relazione alla tipologia di lavori da realizzare (concessione, autorizzazione o comunicazione di inizio lavori). Se queste abilitazioni non sono previste è sufficiente una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà in cui deve essere indicata la data di inizio dei lavori e attestare che gli interventi di ristrutturazione edilizia posti in essere rientrano tra quelli agevolabili;
 - la domanda di accatastamento per gli immobili non ancora censiti;
 - le ricevute di pagamento dell'Imu, se dovuta;
 - in caso di lavori effettuati dal detentore dell'immobile, se diverso dai familiari conviventi, dichiarazione di consenso del possessore all'esecuzione dei lavori;
 - la comunicazione preventiva contenente la data di inizio dei lavori da inviare all'Azienda Sanitaria Locale (se obbligatoria secondo le disposizioni in materia di sicurezza dei cantieri);
 - le fatture e ricevute fiscali relative alle spese effettivamente sostenute;
 - le ricevute dei bonifici di pagamento;
 - (in caso di Condominio) la delibera assembleare di approvazione dell'esecuzione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese per gli interventi riguardanti parti comuni di edifici residenziali.

DEFINIZIONE LIMITE DI SPESA SU CUI CALCOLARE LA DETRAZIONE

In attesa di ulteriori chiarimenti e/o disposizioni normative in materia fiscale, riportiamo di seguito - a titolo provvisorio - quanto previsto per le *detrazioni fiscali inerenti le spese sostenute per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio effettuati sugli immobili residenziali* dall'art. 16-bis del TUIR (detrazione fiscale pari al 50% delle spese sostenute, con un limite massimo di spesa pari a 96.000 Euro).

Cosa si intende per "Unità Immobiliare"?

Nel caso si eseguano gli interventi di recupero edilizio contemporaneamente sia sull'**abitazione che sulle relative pertinenze**, anche se accatastate separatamente, **si applica il limite unitario di 96.000 euro, senza poter computare un autonomo limite per gli interventi relativi alle pertinenze** (Circ. n.3/E del 2016).

Come si determina il limite di spesa massimo su cui calcolare la detrazione fiscale?

A titolo di esempio, si riportano alcuni casi particolari inerenti il calcolo del limite di spesa massimo per la detrazione fiscale:

a) **Limite di spesa per interventi effettuati sia sull'abitazione che su una sua pertinenza (circ. n.3/ 2016)**

Il limite **massimo di spesa di euro 96.000** su cui calcolare la detrazione fiscale è collegato ad ogni singola unità immobiliare. Per le pertinenze, anche se autonomamente accatastate (come ad esempio un garage) non si può computare un ulteriore autonomo limite di spesa (es. se si spendono 100.000 euro per ristrutturare sia l'abitazione che l'autorimessa pertinenziale, il tetto massimo di spesa su cui calcolare la detrazione è pari a 96.000 euro da considerare una sola volta);

b) **Limite di spesa se varia il numero di unità abitative(circ. n.121/1998):**

Per individuare correttamente il limite di spesa su cui calcolare la detrazione fiscale è necessario tenere conto del **numero iniziale di unità immobiliari** sulle quali si eseguono i lavori. Il tetto massimo di spesa è determinato dal numero di unità abitative iniziali (es. se da un'unica unità abitativa iniziale si realizza un frazionamento ottenendo alla fine dei lavori due unità abitative distinte, il tetto massimo su cui calcolare la detrazione è fissato a euro 96.000 da considerare una sola volta; al contrario se accorpando due unità abitative preesistenti se ne ottiene una sola, il limite di spesa è di euro 192.000 (96.000 x 2);

c) **Limite di spesa se si eseguono più lavori nel medesimo anno o diversi (circ. n.17 /2015):**

In caso di lavori su una singola unità immobiliare che consistono nella prosecuzione di interventi cominciati in anni precedenti bisogna **tenere conto delle spese sostenute negli anni progressi** per determinare il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione. Questo vincolo non si applica però agli interventi autonomi ossia non di mera prosecuzione, fermo restando che per gli interventi autonomi effettuati nel medesimo anno deve essere rispettato il limite annuale di spesa ammissibile;

d) **Limite di spesa in caso di contributi o sovvenzioni (circ. n. 57 /1998):**

Le spese ammesse in **detrazione sono solo quelle effettivamente rimaste a carico del contribuente**. In caso di erogazione di contributi o sovvenzioni tali importi devono essere sottratti interamente dalle spese sostenute.