

## Messa in sicurezza, ecco quanto vale davvero il sismabonus

Il costo per l'adeguamento dell'immobile (a seconda della tipologia costruttiva) e la quota coperta dall'incentivo

di Giuseppe Latour

11 settembre 2017 - 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 questo denaro potrà essere recuperata con il sismabonus, che ha percentuali variabili a seconda del tipo di lavori: 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 residenziale 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. Arrivando a concludere che l'esborso iniziale è quasi sempre robusto.

### SCARICA IL TESTO - [I costi parametrici per adeguare un edificio in cemento armato](#)

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 una liquidità 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 1.200-1300 euro al metro quadrato è possibile avere un edificio nuovo».

### SCARICA IL TESTO - [I costi parametrici per adeguare un edificio in muratura isolato](#)

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 disparate: nuovi muri in calcestruzzo armato, incremento degli spessori degli elementi portanti, alleggerimento dei solai, introduzione di diagonali 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.

### SCARICA IL TESTO - [I costi parametrici per adeguare un edificio in muratura aggregato](#)