

Edilizia e Territorio

Antisismica, niente diagnosi obbligatoria e bonus graduato: ecco le misure allo studio del Governo

14 settembre 2016 - Giuseppe Latour

La classificazione sarà solo uno strumento tecnico - Fondi agli edifici pubblici, bonus fiscale volontario su quelli privati



No alla diagnosi sismica obbligatoria, che rischia di "ammazzare" il mercato immobiliare. Via al monitoraggio e alla messa in sicurezza di edifici pubblici e infrastrutture (porti, strade, autostrade, ferrovie, aeroporti), con un piano di lungo periodo. Mentre, sul fronte degli edifici privati, sarà privilegiato un approccio "puntuale": saranno, cioè, incentivati piccoli interventi di contrasto dell'azione sismica, anche sulle singole unità immobiliari, mettendo in fila le tecnologie che meglio rispondono agli obiettivi immaginati dal Governo: una messa in sicurezza "leggera" che porti risultati piccoli, ma costanti nel tempo.

Passata la bufera dell'emergenza del terremoto del Centro Italia, il ministero delle Infrastrutture sta lavorando ormai da diversi giorni per impostare la cornice tecnica attorno alla quale ruoterà il nuovo sismabonus. Il pacchetto dovrà essere inserito nella legge di Stabilità, quindi avrà tempi ancora lunghi. Alcune tendenze, però, sono già molto evidenti: accanto alla classificazione sismica, il cui lavoro tecnico è stato completato nei giorni scorsi, saranno aggiunti altri elementi che consentiranno all'esecutivo di mettere a disposizione dei professionisti

uno schema pronto all'uso.

Da Porta Pia, per adesso, non arrivano dichiarazioni ufficiali, ma le indiscrezioni sulle novità in arrivo sono molte. La valutazione dei tecnici del ministro Graziano Delrio sta, anzitutto, mettendo su due piani separati il patrimonio pubblico e quello privato.

Nel **patrimonio immobiliare pubblico** non rientrano solo gli edifici, ma anche le infrastrutture: ponti, viadotti, ferrovie, aeroporti. Tutti insieme fanno parte di un sistema che deve reggere all'impatto di un eventuale terremoto e che, ovviamente, è di stretta competenza dello Stato e dei diversi livelli locali. Su questo fronte, allora, si sta pensando a un piano di monitoraggio della situazione, al quale far seguire una serie di investimenti programmati negli anni. Un'operazione già in parte avviata e sulla quale bisognerà solo mettere più risorse. Complessivamente, allora, il capitolo pubblico è piuttosto lineare, anche perché ha una portata limitata.

Molto diversa la questione degli **interventi sugli edifici privati**. Su questo secondo fronte i numeri che girano sul tavolo del ministero fanno tremare. La Protezione civile stima un fabbisogno di 200 miliardi di euro, per mettere in sicurezza tutto il patrimonio esistente in zona 1, 2 e 3. Per l'Ance solo in zona 1 e 2 ci sono 5,1 milioni di edifici (900mila in zona 1 e 4,2 milioni in zona 2): è da qui che bisognerebbe partire per rammendare il paese. Anche se ogni singolo intervento ha costi elevatissimi. Una diagnosi sismica da sola può costare tra i 10 e i 20mila euro. I costi di intervento vero e proprio, invece, viaggiano tra i mille e i duemila euro al metro quadro, secondo Ingegneria sismica italiana. Per mettere a posto un paio di appartamenti, insomma, siamo nell'ordine di almeno 200mila euro. Come fare da zero una ristrutturazione pesante.

Sul punto, allora, sta maturando un approccio che cerca di limitare il colpo: visto che è impossibile mettere in sicurezza tutto e subito, meglio stimolare piccoli interventi che nel lungo periodo portino risultati diffusi. Da un lato, allora, saranno incentivate le operazioni di grande ristrutturazione, fatte sull'intero condominio, secondo un livello di sconto fiscale da individuare. L'attesa, però, è che questo schema non potrà essere adottato su larga scala, indipendentemente dal modo in cui sarà congegnato. Come, peraltro, conferma il flop del tentato allargamento degli ecobonus ai condomini. Accanto a questo, allora, saranno incentivati degli interventi puntuali di messa in sicurezza, da fare al momento delle ristrutturazioni più localizzate, anche di singole unità immobiliari. In pratica, quando si mette mano agli appartamenti, bisognerà fare qualcosa anche per l'antisismica. In questo modo, nel lungo periodo, sarà possibile ottenere un aumento della sicurezza apprezzabile.

Per Delrio, questo è l'unico schema che ha qualche chance di funzionare.

Sul punto assumerà grande rilevanza un lavoro che sarà affidato al Consiglio superiore dei lavori pubblici: indicare quali sono le tecnologie che, rispetto alle altre, permettono questa opera di rammendo. E che, quindi, andranno incentivate maggiormente. L'idea, completata questa fase di approfondimento, è avere una serie di tecniche che permettano interventi localizzati di contrasto dell'azione sismica. Incentrando il sismabonus su questi prodotti. Solo con questa politica dei piccoli passi sarà possibile mettere in moto un circolo virtuoso che porti qualche risultato concreto.

A margine di questo, una decisione sembra già presa sul fronte del **monitoraggio dell'esistente**. La classificazione sismica sarà messa a disposizione degli operatori ma non potrà diventare uno strumento cogente, da utilizzare per una diagnosi obbligatoria. Il motivo è evidente: con un mercato immobiliare in lenta e difficile ripresa, il Governo non ha intenzione di avviare un'operazione che potrebbe avere un effetto negativo sulle quotazioni immobiliari. Allo stesso tempo, l'abbattimento delle quotazioni potrebbe avere anche altri effetti collaterali, ad esempio sui mutui: le banche si ritroverebbero ad avere in garanzia ipoteche calcolate su importi ormai puramente teorici.

Quindi, la classificazione sismica messa a punto dalla commissione Baratono sarà uno strumento volontario, da usare al momento della richiesta degli incentivi. Il suo perimetro esatto sarà ridefinito nei prossimi giorni dal Consiglio superiore che, soprattutto, andrà a stimare quanti edifici dovrebbero ricadere in ogni singola classe, andando a ipotizzare l'entità degli sconti fiscali possibili. Solo dopo questo lavoro sarà possibile definire con esattezza il nuovo sismabonus.

© RIPRODUZIONE RISERVATA