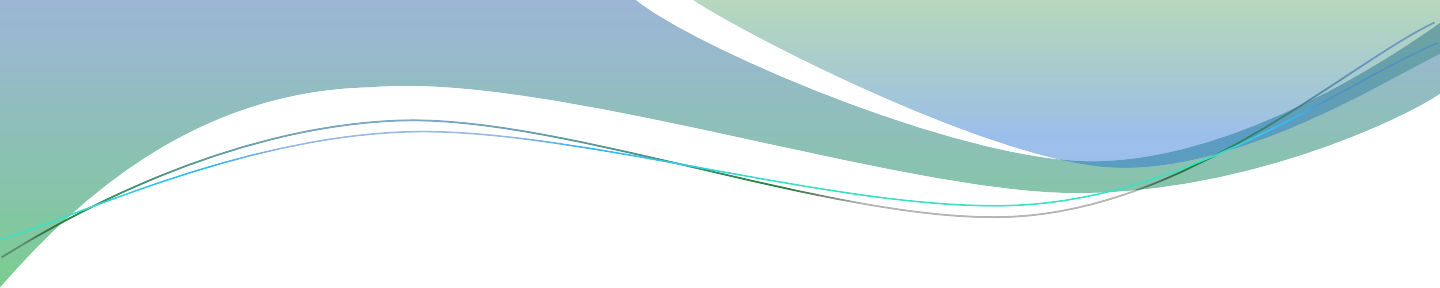




SISMA BONUS 2020

La certezza di una casa sicura



Nell'ambito delle applicazioni di protezione strutturale, la Tec Group realizza ed installa [dispositivi antisismici certificati e di alta qualità](#), come [isolatori](#) e [dissipatori sismici](#) di varia tipologia, utilizzati per la messa in sicurezza di edifici civili, magazzini e capannoni industriali.

La Tec Group srl ha recentemente messo a punto il progetto “Casa Sicura” riservato ai condomini e, in generale, ai privati interessati a riqualificare sismicamente l'immobile, anche attraverso la cessione di credito a terzi.

Tale iniziativa dispone di diverse soluzioni per soddisfare ogni necessità di sicurezza: dal privato cittadino che desidera [maggior sicurezza per la prima o seconda casa](#), all'imprenditore che desidera rinforzare o recuperare il [fabbricato o il capannone a servizio della propria attività](#).

La realizzazione di tali interventi consente il raggiungimento di un elevato livello di protezione sismica della opera, [evitando di dover intervenire con lavori di risanamento o addirittura perdere la propria casa, dopo il verificarsi di eventi sismici](#).

Inoltre, la scelta di intervenire sul proprio immobile può influire enormemente sul suo [valore futuro di rivendita](#), perché una classe di rischio sismico bassa o l'assenza della messa in sicurezza dal statica, può determinare una sensibile svalutazione della costruzione.

L'azienda è in grado di offrire un servizio che va dalla progettazione fino all'esecuzione del progetto ideato su misura per il cliente; a scopo illustrativo, si riportano le immagini di alcuni lavori di protezione sismica eseguiti mediante l'impiego di apparecchiature antisismiche della Tec Group.



*- Nuova sede CPC srl di Modena -dissipatori
oliodinamici tipo Fluid Viscous Damper -*



*- Adeguamento sismico – scuola – dispositivo
NLDBR -*

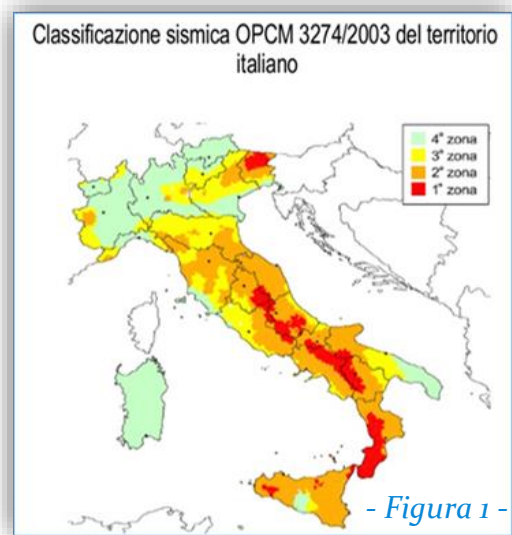


- *Ricostruzione Edifici Ater L'Aquila - isolatori antisismici*
- *High Damping Rubber Blarting* -



*- Adeguamento sismico Sito Industriale Modena -
Shock Trasmitter -*

Di fatto, spariva il territorio “non classificato” e **veniva introdotta la zona 4**, nella quale era facoltà delle Regioni prescrivere l’obbligo della progettazione antisismica. A tal fine, **l’Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3274 del 20 marzo 2003** classificava il territorio italiano in quattro diverse zone soggette ad un differente rischio sismico (figura 1).



Inoltre, a ciascuna zona veniva attribuito un valore dell’azione sismica utile per la progettazione, espresso in termini di accelerazione massima su roccia “ag”.

- Le novità introdotte con l’Ordinanza n. 3274 sono state poi ulteriormente affinate mediante un aggiornamento dello studio di pericolosità di riferimento nazionale, adottato con l’Ordinanza del **Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3519 del 28 aprile 2006**. Tale studio ha fornito alle Regioni uno strumento aggiornato per la classificazione del proprio territorio, introducendo degli **“intervalli di accelerazione (ag)”** da attribuire alle quattro zone sismiche.
- Dal 1 luglio 2009, con l’entrata in vigore delle **NTC 2008**, viene abbandonata la concezione delle zone sismiche mentre viene elaborata una zonizzazione completa del territorio mediante l’adozione di un reticolo dotato di caratteristiche puntuali di pericolosità sismica (attualmente la classificazione sismica del territorio italiano in zone è rimasta esclusivamente per aspetti statistici ed amministrativi).

- Pertanto, la stima dei parametri spettrali necessari per la definizione dell'azione sismica viene effettuata calcolandoli direttamente per il sito in esame, utilizzando come riferimento le informazioni disponibili nel reticolo di riferimento (*figura 2*).
- Inoltre, le NTC 2008 non consentono più l'utilizzo del metodo delle tensioni ammissibili ai fini progettuali (di cui al D.M. 16 gennaio 1996) ma sono orientate verso l'uso del **metodo di calcolo semiprobabilistico agli stati limite**, ad eccezione delle costruzioni ordinarie ricadenti nella ex zone 4.
- Infine, l'entrata in vigore della revisione delle NTC 2008, segna il definitivo abbandono della metodologia delle tensioni ammissibili; infatti, secondo le **NTC 2018** non è più possibile utilizzare questa metodologia, neanche per le ex-zone 4, a favore del metodo semiprobabilistico agli Stati Limite.



- Figura 2 -

1. Le normative in Italia per la sicurezza antisismica



La normativa tecnica riguardante le costruzioni in zona sismica ha subito nel corso degli ultimi cinquant'anni profonde e sostanziali modifiche di cui si intende dare conto nel presente opuscolo.

- Sino al 2003 il territorio nazionale era classificato in **tre zone a diversa severità** determinate in base all'intensità e frequenza dei terremoti registrati nel passato. Tuttavia, i Decreti Ministeriali dei Lavori Pubblici tra il 1981 ed il 1984 avevano classificato solamente 2.965 comuni italiani su di un totale di 8.102, corrispondenti al 45% della superficie del territorio nazionale.
- Nel 2003 sono stati emanati nuovi criteri di classificazione sismica del territorio nazionale, basati sull'analisi della probabilità che il territorio venga interessato, in un certo intervallo di tempo, da un evento che superi una determinata soglia di intensità o magnitudo.

2. Decreto rilancio 2020: il SuperBonus 110%



Occorre ricordare che il SismaBonus è lo strumento recente attraverso cui lo Stato ha previsto misure finanziarie volte favorire la mitigazione del rischio sismico del patrimonio edilizio italiano. Infatti, con la legge di Bilancio per il 2017 veniva sancito il ruolo del bonus antisismico, poi chiamato “Sismabonus”, come opportunità per stimolare un piano volontario dei cittadini, con incentivi statali, di valutazione e prevenzione nazionale del rischio sismico degli edifici privati esistenti.

Ultimamente, il [Decreto Rilancio](#) emanato dal Governo il 19 maggio 2020 ha messo in campo una maxi manovra per aiutare imprese e famiglie a fronteggiare l'emergenza Coronavirus e ad agevolare la ripartenza post-lockdown. Tra le misure più apprezzate dal Decreto Rilancio c'è il cosiddetto [SuperBonus 110%](#), ovvero un bonus potenziato rispetto alle detrazioni fiscali già esistenti, finalizzato alla riqualificazione energetica, la [messa in sicurezza sismica \(SismaBonus\)](#) e l'installazione di impianti fotovoltaici, fruibili dal 1 luglio 2020 al 31 dicembre 2021.

3. Sismabonus: sconto in fattura e cessione del credito

Secondo il comma 4 dell'art.119 del Decreto Rilancio è pertanto possibile usufruire di una detrazione pari al 110% per le spese relative a specifici “**interventi antisismici**” sugli edifici.

Per di più, con il nuovo SismaBonus sono ammessi, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale, lo sconto in fattura e la cessione del credito. Infatti, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, le spese per gli interventi di adozione di misure antisismiche, possono optare alternativamente:

- ad un contributo, sotto forma di **sconto (100%) sul corrispettivo dovuto**, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;
- alla **cessione di un credito d'imposta** di pari ammontare (100%), con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Rimane, comunque, la possibilità di usufruire della **detrazione fiscale del 110%**; per i limiti di spesa si rinvia alla tabella seguente:

IMPORTO MASSIMO delle spese	96.000 euro per unità immobiliare per ciascun anno
	96.000 euro moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
IMMOBILI INTERESSATI	qualsiasi immobile a uso abitativo (non solo l'abitazione principale) e immobili adibiti ad attività produttive l'immobile deve trovarsi in una delle zone sismiche 1, 2 e 3

4. Sismabonus: acquisto di un'unità immobiliare antisismica

L'opzione per lo sconto in fattura e la cessione del credito può essere esercitata anche con riferimento alla detrazione spettante per l'acquisto di "case antisismiche" i cui limiti di spesa sono invece indicati nella seguente tabella:

IMPORTO MASSIMO su cui calcolare la detrazione	96.000 euro per ogni unità immobiliare
RIPARTIZIONE della detrazione	5 quote annuali
LE CONDIZIONI	<ul style="list-style-type: none">• gli immobili interessati sono quelli che si trovano nei Comuni ricadenti in una zona classificata "a rischio sismico 1" (anche "2" e "3", a seguito della disposizione introdotta dal Dl n. 34/2019)• devono far parte di edifici demoliti e ricostruiti per ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto al vecchio edificio• i lavori devono essere stati effettuati da imprese di costruzione e ristrutturazione immobiliare che entro 18 mesi dal termine dei lavori vendono l'immobile

5. SismaBonus sugli interventi anche senza migliorare la classe di rischio

Le agevolazioni si applicheranno **in modo indifferenziato** sia agli interventi previsti dal vecchio Sismabonus, per i quali gli incentivi erano parametrati ai salti di classe nella sicurezza complessiva dell'edificio, sia agli interventi di messa in sicurezza antisismica che non comportano il salto della classe di rischio (precedentemente incentivati solo al 50 %).

Il Superbonus 110% è riconosciuto anche per la realizzazione di sistemi di monitoraggio strutturale continuo a fini antisismici, a condizione che sia eseguita congiuntamente a uno degli interventi di cui ai commi da 1-bis a 1-septies dell'articolo 16 del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90.

Tale agevolazione spetta anche per le spese sostenute per “ulteriori” interventi, come quelli di efficientemente energetico o di installazione di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici, eseguiti congiuntamente con i lavori di riduzione del rischio sismico.

È necessario, inoltre, richiedere, sia ai fini dell'utilizzo del Superbonus l'asseverazione da parte dei professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, dell'efficacia degli interventi, in base alle disposizioni di cui al decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti 28 febbraio 2017, n. 58.

6. Superbonus 110 %: i nuovi beneficiari

Aumenta la platea di beneficiari che possono accedere al superbonus, tra cui si annoverano in particolare:

- i condomini;
- le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa su unità immobiliari;
- gli istituti autonomi case popolari (IACP);
- le cooperative di abitazione a proprietà indivisa;
- dalle organizzazioni non lucrative di utilità sociale;
- dalle organizzazioni di volontariato iscritte nei registri di cui all'articolo 6 della legge 11 agosto 1991, n. 266;
- dalle associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale e nei registri regionali e delle province autonome di Trento e di Bolzano previsti dall'articolo 7 della legge 7 dicembre 2000, n. 383.

7. SIMULAZIONE SISMABONUS 110%

Si consideri un edificio condominiale composto da 10 unità immobiliari (cfr. Tabella A):

Tabella A		
Nome inquilino	rif. appartamento	millesimi
Inquilino 1	PIANO T - INTERNO 1	100,00
Inquilino 2	PIANO T - INTERNO 2	100,00
Inquilino 3	PIANO 1 - INTERNO 1	100,00
Inquilino 4	PIANO 1 - INTERNO 2	100,00
Inquilino 5	PIANO 2 - INTERNO 1	100,00
Inquilino 6	PIANO 2 - INTERNO 2	100,00
Inquilino 7	PIANO 3 - INTERNO 1	100,00
Inquilino 8	PIANO 3 - INTERNO 2	100,00
Inquilino 9	PIANO 4 - INTERNO 1	100,00
Inquilino 10	PIANO 4 - INTERNO 2	100,00
		1.000,00

Per tale fabbricato andranno effettuati dei lavori antisismici a fronte di una spesa complessiva di euro 200.000,00.

Si tenga conto che il Sisma Bonus, per tale tipologia di intervento, prevede un limite di spesa massimo pro-capite di 96.000 euro, su cui poter calcolare le detrazioni, da ripartite in 5 quote annuali.

Il prodotto tra il limite di spesa pro-capite e il numero degli inquilini è uguale a € 960.000,00 (cfr. Tabella B)

Tabella B			
SPESE PER INTERVENTO TRAINANTE (ANTISISMICO)	Spese sostenute	Spese ammissibili	Plafond massimo di spesa
Interventi antisismici	200.000,00 €	200.000,00 €	960.000,00 €

Alle suddette spese vanno aggiunte quelle da corrispondere ai professionisti, per il rilascio di attestazioni e asseverazioni, scandite secondo il prospetto seguente (cfr. Tabella C):

Tabella C					
ALTRE SPESE PER INTERVENTO TRAINANTE (ANTISISMICO)	Compenso	% Cassa	% IVA	Totale	Detrazione (110%)
Asseverazione tecnica sulla congruità delle spese e rispetto dei limiti	4.000,00 €	5,0%	22,0%	5.124,00 €	5.636,40 €
Attestazione efficacia riduzione del rischio sismico	100,00 €	5,0%	22,0%	128,10 €	140,91 €
Parcella architetto/ingegnere	2.000,00 €	5,0%	22,0%	2.562,00 €	2.818,20 €
Parcella commercialista per visto di conformità sul credito	2.000,00 €	4,0%	22,0%	2.537,60 €	2.791,36 €
	8.100,00 €			10.351,70 €	11.386,87 €

L'intervento, nella fattispecie, determina una riduzione di due classi di rischio sismico; naturalmente, il tecnico incaricato dovrà valutare e dimostrare la classe di rischio nella situazione ante e post-intervento, rilasciandone apposita attestazione (cfr. Tabella D).

Tabella D

VARIAZIONE RISCHIO SISMICO EDIFICIO	Ante Lavori	Post Lavori	Δ classi
Classe di rischio sismico	C	A	2

Premesso che la Legge di Bilancio stabilisce che la detrazione sia ripartita in 5 quote annuali, si riporta nel prospetto seguente (cfr. Tabella E), il “TOTALE DETRAZIONI ANNUE SUPERBONUS 110%” spettante a ciascun inquilino (€ 4.627,74), pari appunto al 110% delle spese annue che egli dovrà sostenere per l'intervento antisismico (detto trainante) e per i professionisti incaricati.

Se a tale importo si sommano le “ALTRE DETRAZIONI IRPEF PERSONALI”, si ottiene il “TOTALE DETRAZIONI ANNUE” spettante al singolo inquilino.

Tuttavia, nel caso in cui il “TOTALE DETRAZIONI ANNUE” superi l'“IMPOSTA LORDA IRPEF”, parte delle detrazioni risulteranno come “DETRAZIONI INCAPIENTI (PERSE)”, ovvero l'inquilino non avrà abbastanza IRPEF da pagare su cui far valere tutte le detrazioni di cui potrebbe godere. In tal caso, l'inquilino [deterrà un credito che potrà trasferire ad un altro soggetto e, precisamente, all'impresa incaricata dei lavori.](#)

TABELLA E							
RIEPILOGO DETRAZIONI SU SINGOLE UNITA'	DETRAZIONI DA RIPARTIRE IN BASE AI MILLESIMI		TOTALE DETRAZIONI ANNUE SUPERBONUS 110%	ALTRE DETRAZIONI IRPEF PERSONALI	TOTALE DETRAZIONI ANNUE	IMPOSTA LORDA IRPEF	DETRAZIONI INCAPIENTI ("PERSE")
	Per intervento trainante	Detrazione spese professionisti					
Inquilino 1	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	2.255,00 €	6.882,74 €	3.147,00 €	3.735,74 €
Inquilino 2	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	572,00 €	5.199,74 €	7.813,00 €	- €
Inquilino 3	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	2.422,00 €	7.049,74 €	6.000,00 €	1.049,74 €
Inquilino 4	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	- €	4.627,74 €	4.260,00 €	367,74 €
Inquilino 5	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	1.104,00 €	5.731,74 €	7.500,00 €	- €
Inquilino 6	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	525,00 €	5.152,74 €	6.500,00 €	- €
Inquilino 7	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	850,00 €	5.477,74 €	8.500,00 €	- €
Inquilino 8	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	589,00 €	5.216,74 €	7.500,00 €	- €
Inquilino 9	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	950,00 €	5.577,74 €	3.500,00 €	2.077,74 €
Inquilino 10	4.400,00 €	227,74 €	4.627,74 €	2.890,00 €	7.517,74 €	9.800,00 €	- €
	44.000,00 €	2.277,37 €		46.277,37 €			7.230,95 €

Alternativamente, può essere utile evidenziare con il seguente prospetto (cfr. Tabella F) l'importo **TOTALE INVESTIMENTO totale investimento** (€ 21.035,17) a capo di ciascun inquilino, dovuto alle spese per il miglioramento antisismico e per gli onorari dei professionisti.

Poi si calcolano le **DETRAZIONI TOTALI RECUPERABILI**, cioè le detrazioni effettivamente fruibili, moltiplicando per 5 anni la differenza tra il **TOTALE DETRAZIONI ANNUE SUPERBONUS 110%** e le **DETRAZIONI INCAPIENTI (PERSE)** annue, di cui alla precedente tabella.

Quindi, se si sottrae all'importo "TOTALE INVESTIMENTO" del singolo inquilino, le sue "DETRAZIONI TOTALI RECUPERABILI", ovvero quelle detrazioni effettivamente utilizzabili nell'arco dei cinque anni (attualizzate all'anno zero), si ricava il "COSTO NETTO DELL'INVESTIMENTO" pro-capite; infine, sommando il **COSTO NETTO DELL'INVESTIMENTO** di tutti gli inquilini, si ricava il **COSTO NETTO DELL'INVESTIMENTO** che il condominio dovrà sostenere (€ 26.307,96).

Ovviamente, il costo netto dell'investimento così determinato, già di per se molto modesto, può essere ulteriormente ridotto o addirittura azzerato, qualora il condominio decida di [trasferire all'impresa le detrazioni incapienti](#).

TABELLA F						
NOME INQUILINO	SPESE INTERVENTI TRAINANTI	SPESE PROFESSIONISTI	TOTALE INVESTIMENTO	DETRAZIONI TOTALI RECUPERABILI	2.00%	COSTO NETTO INVESTIMENTO
					DETRAZIONI ATTUALIZZATE IN ANNI	
Inquilino 1	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	4.460,00 €	4.204,41 €	16.830,76 €
Inquilino 2	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
Inquilino 3	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	17.890,00 €	16.864,76 €	4.170,41 €
Inquilino 4	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	21.300,00 €	20.079,34 €	955,83 €
Inquilino 5	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
Inquilino 6	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
Inquilino 7	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
Inquilino 8	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
Inquilino 9	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	12.750,00 €	12.019,32 €	9.015,85 €
Inquilino 10	20.000,00 €	1.035,17 €	21.035,17 €	23.138,69 €	21.812,65 €	-777,48 €
	200.000,00 €	10.351,70 €	210.351,70 €	195.232,12 €	184.043,74 €	26.307,96 €

Da tali risultati emergono in modo evidente i vantaggi di un investimento mirato a migliorare sismicamente il proprio patrimonio immobiliare, operazione perseguibile mediante l'[acquisizione diretta, da parte della TEC GROUP SRL, della "cessione del credito", totale o parziale](#); opzione oggi possibile grazie alle misure economiche eccezionali e irripetibili messe in campo dal Governo.



Tec Group S.r.l.

Sede legale: Strada Cannone 3/A, 70126 Bari
uff. Commerciale - commerciale@tec-gpp.com
uff. Amministrativo - amministrazione@tec-gpp.com
sito web: tec-gpp.com

Stabilimento: S.P. 231 km 2+0000, 70032 Bitonto (BA)
tel. 0039 80 3713409
contatti e-mail info@tec-gpp.com