

Home > Sportello Impresa > Professioni > Allarme Cni: superbonus 110%, un mercato di oltre 3 miliardi l'anno che...

Sportello Impresa Professioni

Costruzioni | Incentivi fiscali

Allarme Cni: superbonus 110%, un mercato di oltre 3 miliardi l'anno che rischia di impantanarsi

Secondo l'analisi effettuata dal centro studi del Consiglio Nazionale Ingegneri, la normativa sul Superbonus dev'essere subito resa più lineare, alcune correzioni sul piano tecnico operativo devono essere apportate immediatamente e bisogna sforzarsi di creare procedure di gestione e controllo della progettazione e dei lavori più semplice. Solo così potrebbe realizzarsi la stima del Governo secondo cui ci sarebbe una crescita nel triennio del 23% e un incremento del 10% previsto già nel 2021.

Redazione 20 novembre 2020

Il Centro Studi del Consiglio Nazionale Ingegneri ha diffuso i **dati sugli investimenti per interventi di risparmio energetico e per la mitigazione del rischio sismico con gli incentivi dell'Ecobonus e del Sismabonus.**

I due bonus generano attualmente una **spesa di 3,4 miliardi l'anno**: una cifra considerevole che testimonia il particolare favore che soprattutto gli interventi per l'efficientamento energetico incontrano tra i proprietari di immobili.

Negli ultimi sei anni il solo Ecobonus ha attivato una spesa di oltre 20 miliardi di euro. Nel periodo 2017-2018 il Sismabonus si stima abbia attivato una spesa di oltre 170 milioni di euro, e si prevede che nel 2019 la spesa possa essere stata di almeno 70 milioni.

I Superbonus 110% pongono una sfida importante: rappresentano una straordinaria occasione per il rilancio della filiera dell'edilizia, per la rigenerazione urbana, per garantire maggiori livelli di risparmio energetico e per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio.

Il Governo stima che dopo la **drammatica flessione del 13,6% degli investimenti in costruzioni nel 2020**, a partire dal 2021 la situazione potrebbe invertirsi in modo sostanziale, con una crescita nel triennio del 23% e un incremento del 10% previsto già nel 2021. Perché questo scenario si realizzi è necessario, però, che gli stessi

Leggi la rivista



Edicola Web

Registrati alla newsletter

Seguici su Facebook



Tag

Agenzia del Demanio ambiente Ance
 architettura bando cantiere città
 colore costruzioni edilizia

Superbonus generino una consistente **domanda aggiuntiva** di interventi sul patrimonio edilizio rispetto ai livelli attuali.

È verosimile pensare che questo possa accadere a partire dal 2021?

Il centro studi Cni ritiene che occorra innanzitutto comprendere l'articolazione del mercato e le dinamiche della domanda di interventi con Ecobonus e Sismabonus, in particolare per quanto riguarda la spesa dei tre così detti interventi "trainanti". Ecco, allora, i numeri:

- *la spesa annua per la coibentazione dell'involucro (incluso quindi gli interventi del così detto cappotto termico) si attesta a poco più di 800 milioni di euro, con una spesa media di 35mila euro per intervento;*
- *la spesa annua per gli impianti termici/impianti di condizionamento si attesta a poco più di 750 milioni di euro, con una spesa media per intervento di 8.500 euro;*
- *la riqualificazione globale degli edifici e gli interventi sui condomini (che comprendono in larga misura gli interventi trainanti) generano 300 milioni di euro l'anno;*
- *le opere realizzate con Sismabonus si stima generino una spesa annua di 80 milioni di euro, con una spesa media per intervento di 100.000 euro (con un massimale di 96.000 euro detraibili).*

A partire da questi dati, è lecito chiedersi se i Superbonus possano fare aumentare di almeno un terzo o della metà gli investimenti per gli interventi trainanti nel 2021, in modo da generare una significativa domanda aggiuntiva.

Secondo il centro studi Cni la spesa annua per la coibentazione dell'involucro e quella per la sostituzione delle caldaie potrebbe essere già su **livelli limite**, difficilmente superabili in misura rilevante se non con **incentivi** veramente efficaci e, soprattutto, **facilmente accessibili**.

Si aggiunge poi il nodo della spesa, finora piuttosto contenuta, legata al **Sismabonus**. Essa è **stimata in 80 milioni l'anno**, una goccia rispetto a più di 3,3 miliardi l'anno dell'Ecobonus. Ciò si spiega con il fatto che gli incentivi per la mitigazione del rischio sismico sono operativi da molto meno tempo rispetto all'Ecobonus e per il fatto che si tratta di interventi impegnativi e particolarmente onerosi.

Il Cni, quindi, esprime perplessità sulla possibilità che i Superbonus al 110% possano innescare oggi veri effetti moltiplicativi. Tre le principali criticità:

- **condizioni forse troppo restrittive per accedere all'ecobonus al 110%;** nei fatti, il miglioramento di due classi energetiche è raggiungibile quasi esclusivamente con la coibentazione dell'edificio (cappotto termico), non essendo sufficiente la sola sostituzione dell'impianto termico e tenuto conto dell'elevato grado di vetustà di buona parte del patrimonio edilizio italiano;
- **il pesante carico documentale richiesto** ai proprietari degli immobili e ai professionisti, in fase di progettazione e esecuzione dei lavori e in fase di asseverazione delle attività svolte;

edilizia residenziale efficienza energetica
 Enea finanziamenti finiture
 formazione geometri impianti imprese
 infrastrutture innovazione interni
 isolamento termico laterizio legno
 Milano noleggio pavimenti pmi
 progettazione progetti recupero
 restauro rigenerazione urbana
 riqualificazione riqualificazione urbana
 risparmio energetico ristrutturazione
 rivestimenti rivestimenti serramenti
 sicurezza sostenibilità territorio
 urbanistica



Tutto per progettare, costruire e vivere in un ambiente sano

01building

LG Solar, il futuro è nei moduli NeON 2 Bifacial

19 novembre 2020

I nuovi moduli NeON Bifacial di Lg aprono nuove prospettive per lo sviluppo del fotovoltaico, grazie al funzionamento bifacciale ad alto rendimento L'articolo LG Solar, il futuro è nei moduli NeON 2 Bifacial proviene da 01building.

Progettazione urbana: Autodesk compra Spacemaker

18 novembre 2020

Valutata 240 milioni di dollari, Spacemaker offre agli architetti un design generativo basato

- **la complessità nell'interpretare le norme e nell'individuare l'intervento più appropriato** per ciascun caso concreto, in quanto la disciplina dei superbonus è piuttosto articolata e crea una casistica altrettanto articolata, che in questa fase, fa spesso apparire gli interventi in Superbonus troppo complessi.

Su tutto pesa inoltre il fatto che a oggi l'accesso agli incentivi è possibile solo per interventi realizzati entro il 31 dicembre 2021. Trattandosi in alcuni casi, specie nei condomini, di interventi complessi e impegnativi, ogni decisione richiede del tempo, che non è quantificabile in poche settimane.

È evidente inoltre che i primi lavori con i Superbonus forse entreranno a regime non prima di marzo-aprile 2021. Per consentire che il sistema degli incentivi dispieghi realmente i propri effetti espansivi occorre pensare, dunque, a un arco di vigenza che arrivi almeno fino al 2025.

Armando Zambrano | Presidente CNI

«Siamo convinti che i Superbonus 110% possano generare effetti espansivi significativi nella filiera dell'edilizia. Al momento però constatiamo una certa incoerenza delle norme che regolano i nuovi incentivi e criteri di accesso troppo restrittivi. Soprattutto occorrerebbe rendere strutturale l'incentivo o comunque prorogarlo subito di almeno due o tre anni, per consentire la realizzazione degli interventi. Tutto questo genera incertezza, confusione e rischia di trasformare i Superbonus in un gigante dai piedi d'argilla, con l'effetto ultimo di ridurre al minimo la platea di utilizzatori. Le stime più recenti indicano in 9 milioni le famiglie interessate a un intervento di miglioramento sulla abitazione attraverso i Superbonus, ma allo stato attuale credo che questo numero si ridurrà di molto. Il fatto che nel giro di due mesi l'Enea, l'Agenzia delle Entrate e il Mise (solo per citare le istituzioni più autorevoli) abbiano prodotto una enorme quantità di interpretazioni delle norme sui superbonus è un indicatore significativo della complessità delle norme stesse. **Sta montando un clima per cui i professionisti si sentono caricati di responsabilità in modo eccessivo in vista di controlli futuri che verranno effettuati dall'Agenzia delle Entrate.** Questo sarebbe il modo peggiore per trasformare un'opportunità di crescita in una inutile disillusione. Come Rete Professioni Tecniche abbiamo già preso atto di questa situazione e abbiamo previsto un pacchetto di proposte di modifica alle norme che consentono di avviare alle problematiche evidenziate. Ci auguriamo che Governo e Parlamento le recepiscano con urgenza, inserendole già nella prossima Legge Finanziaria».

Armando Zambrano |
 Presidente Consiglio
 Nazionale Ingegneri.

Giuseppe Margiotta | Presidente Centro Studi Cni

«Sulla base del nostro rapporto possiamo dire che gli obiettivi di crescita che si ripropone il Governo possono essere raggiunti, magari andando anche oltre le previsioni, ma solo a certe irrinunciabili condizioni: la normativa sul Superbonus deve essere subito resa più lineare, alcune correzioni sul piano tecnico operativo devono essere apportate immediatamente e bisogna sforzarsi di creare procedure di gestione e controllo della progettazione e dei lavori più semplice».

Giuseppe Margiotta |
 Presidente Centro Studi
 Cni.

sull'intelligenza artificiale per esplorare le migliori opzioni di progettazione urbana L'articolo Progettazione urbana: Autodesk compra Spacemaker proviene da 01building.

Vodafone 5G, al via la sperimentazione a Genova con quattro progetti

17 novembre 2020

Vodafone continua il proprio percorso nel mondo del 5G e comunica di aver avviato una sperimentazione a Genova, aggiudicandosi un bando del Mise per 4 progetti, insieme a Comune di Genova, AMT di Genova, Leonardo, CNR e START 4.0 L'articolo Vodafone 5G, al via la sperimentazione a Genova con quattro progetti proviene da 01building.

Autodesk, il Bim abilita la progettazione di Caselle Open Mall

17 novembre 2020

Autodesk Italia affianca lo studio R&P Engineering con BIM 36 e le soluzioni di progettazione AEC Collection per l'ideazione di Caselle Open Mall L'articolo Autodesk, il Bim abilita la progettazione di Caselle Open Mall proviene da 01building.

Bim in pratica: Spax mette i dati Cad delle viti in un sito

16 novembre 2020

Progettazione e costruzione digitale: Spax ottimizza la progettazione nelle costruzioni in legno con un nuovo portale Bim dedicato alle viti L'articolo Bim in pratica: Spax mette i dati Cad delle viti in un sito proviene da 01building.

Dal Rapporto | Questioni tecniche e aspetti normativi aperti

Di seguito vengono riportate alcune questioni aperte e nodi critici legati alla normativa sui Superbonus. Si tratta solo di alcuni aspetti critici che il Cni, insieme alla Rete delle Professioni Tecniche, ha fatto emergere attraverso un'analisi della normativa e l'opinione di esperti.

Limite temporale della vigenza degli incentivi fiscali

Le detrazioni al 110% per Ecobonus e Sismabonus riguarderanno interventi realizzati tra il 1° luglio 2020 ed il 31 dicembre 2021, come sancito dalla legge 77/2020. È evidente che si tratta di un termine troppo breve per consentire la realizzazione di interventi che richiedono, specie per i condomini di grandi dimensioni, un tempo congruo per comprendere quali lavori effettuare, scegliere tra opzioni diverse, valutarne la fattibilità, deliberare e affidare la progettazione e l'esecuzione dei lavori.

Il Governo in più occasioni, di recente, ha manifestato in modo chiaro l'orientamento a procrastinare il termine ultimo di vigenza di tali incentivi, spostandosi dal 2021 al 2023 o 2024. Il Cni e la Rete delle Professioni Tecniche hanno ribadito più volte la necessità di questo spostamento dei termini.

È importante che tale decisione venga assunta nel più rapido tempo possibile, senza

appesantire di ulteriori incombenze o vincoli la nuova scadenza. Un arco più ampio di vigenza dei Superbonus indubbiamente potrebbe consentire alla platea di potenziali fruitori di programmare meglio i propri investimenti e darebbe più tempo per risolvere le criticità cui in precedenza si è accennato.

Basso livello di integrazione tra tipologie differenti di intervento e incertezze interpretative delle norme

Al fine di garantire la massima integrazione tra le due tipologie di intervento (Ecobonus e Sismabonus) previste dalla legge, appare opportuno agire sia sul fronte delle categorie di intervento che su quello della eliminazione di ogni incertezza interpretativa.

Relativamente al primo aspetto, essendo gli interventi strutturali (Sismabonus) appartenenti alla categoria degli interventi "trainanti", è auspicabile la loro combinazione con tutti gli interventi che la legge indica come "trainati" e non, come adesso indicato, solo con alcuni (fotovoltaico e sistema di ricarica). Ciò avrebbe effetti moltiplicativi importanti nell'esecuzione dei lavori ma soprattutto aumenterebbero la sicurezza dei cittadini.

Riguardo all'eliminazione delle incertezze interpretative, è assolutamente necessario rimuovere i dubbi che l'art. 2 del Decreto "Requisiti tecnici", pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 5 ottobre 2020, al comma 1 p.ti vi e vii sta generando, avendo reintrodotta l'obbligo del passaggio ad una classe di rischio sismico inferiore per interventi relativi all'involucro esterno, laddove la legge primaria, ed il recente Decreto del Mit, chiariscono invece, senza alcun dubbio interpretativo, l'inesistenza di traguardi prefissati per gli interventi strutturali.

Ecobonus e sismabonus: valore del mercato, prospettive dei servizi di ingegneria

Limiti per l'accesso agli incentivi fiscali. La consistente platea di potenziali proprietari di immobili oggi interessati ad avviare uno o più interventi di efficientamento energetico rischia di ridursi in modo considerevole per alcune condizioni di accesso all'incentivo.

In particolare, il "salto" di due classi energetiche da conseguire attraverso gli interventi incentivati non è sempre facile da raggiungere (in particolare per gli edifici sottoposti a vincoli previsti dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, oppure da regolamenti edilizi ed urbanistici locali).

È verosimile pensare ad esempio che, soprattutto sugli edifici più vetusti, la sola sostituzione della centrale termica (intervento trainante) con generatori di calore di ultima generazione non sia sufficiente a determinare l'incremento di due classi energetiche, se non con l'aggiunta di interventi più impegnativi come la coibentazione delle strutture opache verticali e orizzontali ed ulteriori interventi.

Se da un lato è vero che tali interventi saranno sottoposti a detrazioni particolarmente vantaggiose per il contribuente, dall'altro può essere richiesta a tutti gli attori del processo (proprietari, ma anche professionisti impegnati nella progettazione e nella verifica dei requisiti tecnici e alle imprese esecutrici dei lavori) una capacità finanziaria (anche in presenza di cessione del credito) non sempre facile

da attivare o che non tutti saranno disposti ad affrontare.

Visto in altro modo, occorre essere coscienti che le misure di incentivo, così come proposte, saranno fruibili solo da un numero piuttosto ridotto di proprietari di immobili rispetto alla domanda potenziale.

Eccessivo carico documentale per famiglie e professionisti

Un ulteriore aspetto potenzialmente ostativo ad un uso estensivo delle detrazioni fiscali al 110% è rappresentato dal carico di documentazione e di asseverazioni necessarie per accedere e usufruire degli incentivi fiscali.

Si tratta di attestazioni e asseverazioni che ricadono nel primo caso sui singoli proprietari dell'immobile e nel secondo caso sul tecnico incaricato della progettazione e della direzione dei lavori. Nel caso in cui il proprietario dell'immobile decida di cedere il credito d'imposta a un istituto bancario, le attestazioni che il beneficiario dovrebbe rilasciare potrebbero aumentare notevolmente.

Particolarmente rilevante è il carico documentale previsto per le attività di asseverazione legate ai requisiti tecnici; si tratta, come è noto, di asseverazioni da produrre ad inizio lavori, per stati di avanzamento dei lavori ed al termine degli stessi. Si tratta nella maggior parte dei casi di documenti legati alla verifica delle condizioni tecniche per accedere agli incentivi e per lo svolgimento delle attività di cantiere. Si tratta di almeno 30 differenti attestazioni ed atti di verifica di competenza del tecnico o dei tecnici incaricati.

Ecobonus e sismabonus: valore del mercato, prospettive dei servizi d'ingegneria

È evidente che trattandosi di una misura a carico delle finanze pubbliche e quindi della comunità, siano necessari opportuni controlli per evitare abusi. Eppure occorre chiedersi se la quantità e soprattutto la varietà dei documenti da produrre siano gli strumenti più idonei per prevenire tali potenziali abusi.

Sarebbe pertanto auspicabile che dopo i primi mesi di avvio delle norme istitutive di tali incentivi, si possa procedere ad una verifica ed eventuale revisione delle procedure di accesso alle misure, ivi inclusa la revisione, la semplificazione e la riduzione della documentazione oggi imposta dalla normativa vigente e dai decreti attuativi in materia.

Proposta di interventi combinati di efficientamento energetico-incremento prestazioni strutturali

Le norme in materia di Ecobonus, pur rilevanti, sottostimano l'importanza che gli interventi più impegnativi di efficientamento energetico vengano accompagnati da una preliminare attività di diagnostica al fine di migliorare le prestazioni strutturali dell'immobile.

Interventi come il cappotto termico sugli edifici più datati rischiano di occultare fratture e altre tipologie di danni gravi in caso di evento sismico, o di fessurazione determinata dal tempo, rendendo ancora più complesso, se non del tutto impossibile, intervenire con opere di risanamento o, ancora più importante, di messa in sicurezza delle parti

danneggiate.

Per quanto oneroso, sarebbe necessario subordinare alcune tipologie di interventi per il risparmio energetico ad una fase preliminare di diagnostica non invasiva, prevedendo che nell'ambito dell'ecobonus possano ricadere le attività di classificazione del rischio sismico degli immobili, intesa come fase propedeutica per l'avvio anche solo degli interventi di efficientamento energetico.

Si tratta di un elemento certamente non secondario, in quanto, attraverso la classificazione del rischio sismico, i progettisti avrebbero elementi determinanti per proporre interventi di efficientamento energetico più adatti alle caratteristiche (ed eventuali fattori di rischio) del singolo edificio, in un quadro di consapevolezza del livello di rischio da parte dei proprietari dell'immobile e compatibili con la necessità di rendere sicuri anche le parti non strutturali comprese sugli edifici.

Proposta di obbligatorietà di monitoraggio nelle fasi di realizzazione degli interventi di consolidamento statico e per la prevenzione del rischio sismico

Per gli interventi finalizzati ad incrementare le prestazioni strutturali del patrimonio immobiliare – sia nei casi di passaggio ad una o più classi di rischio sismico inferiore, sia nei casi in cui si decida di non ridurre la classe di rischio – nell'ambito degli incentivi previsti dal Sismabonus, occorrerebbe prevedere una procedura di monitoraggio degli interventi.

Nello specifico, si ritiene necessario modificare la norma contenuta nell'art. 119 del dl 34/2020 per la parte concernente gli interventi di mitigazione del rischio sismico, istituendo l'obbligatorietà di un **monitoraggio tecnico della struttura** su cui si interviene:

- a) in fase preliminare, ovvero antecedente all'esecuzione dei lavori, per individuare la classe di rischio di partenza;
- b) in itinere, al fine di verificare la corretta esecuzione dei lavori secondo quanto previsto nella progettazione e negli obiettivi di miglioramento esplicitati nella progettazione;
- c) al momento del completamento dei lavori, al fine di verificare che l'efficacia dell'intervento sia effettivamente quella programmata in fase di progettazione.

Il monitoraggio assolve a due finalità: da un lato, specie nella fase preliminare all'esecuzione dei lavori, consente di determinare le tipologie di interventi puntuali da apportare alla struttura, evidenziando la presenza di materiale da costruzione danneggiato ma non immediatamente visibile o altre tipologie di danni non rilevate attraverso i sistemi di ispezione tradizionali.

Una seconda funzione è rappresentata dalla possibilità di calibrare l'intervento, anche in itinere, rendendolo più efficace e quindi più rispondente agli obiettivi cui tende il Sismabonus.

Per tali motivi si ritiene che il comma 4 bis del dl 34/2020, che già consente di portare in detrazione le spese per "sistemi di monitoraggio continuo" (relativi però al monitoraggio nel tempo post operam), possa essere riformulato come segue (in grassetto le modifiche che vengono proposte):

4 -bis. La detrazione spettante ai sensi del comma 4 del presente articolo è

riconosciuta anche per la realizzazione: a) di attività di monitoraggio del processo progettuale e costruttivo da eseguirsi secondo le Linee Guida che dovranno essere emanate dal Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici entro 90 giorni dall'approvazione del presente dispositivo; e b) 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, nel rispetto dei limiti di spesa previsti dalla legislazione vigente per i medesimi interventi."

Estensione del Sismabonus agli immobili di categoria A1 e A8 e agli edifici adibiti ad attività produttive

Gli immobili che ricadono nelle categorie catastali A1 e A8 (rispettivamente immobili signorili e ville), attualmente esclusi dal perimetro dei Superbonus, dovrebbero invece poter accedere a tali incentivi, non fosse altro perché questi ultimi rispondono ad una finalità di tipo sociale, garantendo l'efficientamento energetico e la messa in sicurezza di edifici, spesso, particolarmente vetusti con livelli di dispersione termica e di sicurezza comunque problematici.

Occorre inoltre tenere presente che, in molti casi, tali tipologie immobiliari sono adibite a prima casa o ad uffici. Esse sono quindi abitualmente utilizzate ed è pertanto opportuno (in alcuni casi sarebbe necessario e urgente) che possano essere effettuati su di essi interventi finalizzati a garantire il risparmio energetico ed il consolidamento statico. Peraltro si tratta di categorie che non sono esentate dal pagamento dell'IMU e penalizzate dal punto di vista fiscale, il che spesso ne rende poco vantaggiosi gli interventi di recupero e manutenzione.

Un'ulteriore estensione degli incentivi dovrebbe riguardare gli edifici adibiti ad attività produttive

Il Sismabonus è stato pensato per una sorta di intervento universale di messa in sicurezza del maggior numero possibile di edifici, in un Paese come l'Italia che presenta grandi fragilità sotto questo aspetto. Garantire, pertanto, la sicurezza solo di alcune strutture impedendo di agire su altre, magari contigue alle prime, non risponde ad un principio di massimizzazione degli obiettivi posti con il Sismabonus, ma soprattutto non incentivare investitori stranieri ad investire nel nostro Paese.

Possibilità di ravvedimento operoso per le attività preliminari alla progettazione, di certificazione e attestazione

Si ritiene opportuno, in un quadro di riordino delle norme in materia di Ecobonus, Sismabonus e Bonus facciate, prevedere un termine congruo, dal momento della conclusione dei lavori o della presentazione dei Sal, entro il quale i professionisti tecnici incaricati dello svolgimento delle attività di progettazione, di certificazione e di asseverazione, che abbiano rilevato errori di lieve entità nella compilazione delle diverse forme di attestazione, possano procedere ad un ravvedimento operoso.

Il ravvedimento operoso consiste nella possibilità di comunicare agli enti presso i quali vengono depositate le certificazioni e le attestazioni (essenzialmente all'Enea e l'Agenzia delle Entrate) l'esistenza di imprecisioni o errori e di poter riparare senza incorrere in sanzioni di alcun tipo. Per attivare tale sistema è necessario individuare un termine congruo per consentire di procedere al ravvedimento operoso.

A partire inoltre dalla modulistica prodotta in materia di Ecobonus e Sismabonus occorre individuare gli elementi procedurali e informativi per i quali, in caso di errore lieve, è possibile ricorrere al ravvedimento operoso.

Sismabonus, Piano Nazionale di prevenzione del rischio sismico e Fascicolo digitale di fabbricato

L'art 119 della legge 77/2020 si caratterizza per l'indubbio vantaggio di avere rilanciato lo strumento del Sismabonus, alimentando nel contempo un maggiore interesse dell'opinione pubblica verso i temi (e gli strumenti) della mitigazione del rischio sismico. Questo, perlomeno, è l'auspicio.

Si ritiene opportuno inserire gli interventi incentivati attraverso il Sismabonus in un più organico Piano Nazionale per la Prevenzione del Rischio Sismico, che consenta, in un arco temporale sufficientemente lungo, di mettere in sicurezza le aree più esposte ad eventi catastrofici.

Il Piano Nazionale per la Prevenzione del Rischio Sismico dovrebbe attuarsi attraverso l'avvio delle seguenti misure:

- obbligo di procedere alla Classificazione del rischio sismico degli edifici secondo le regole del DM 65/2017;
- introduzione, in un arco di tempo prestabilito, dell'obbligo della Assicurazione legata al rischio sismico a carico dei proprietari di immobili;
- incentivazione delle forme di monitoraggio delle costruzioni che la tecnologia ha sviluppato e continua a sviluppare;
- istituzione di un collegamento tra le attività di Classificazione del rischio sismico e il Fascicolo digitale del Fabbricato di cui al Nuovo Testo Unico per le Costruzioni.

In sostanza quindi, la strategia del Piano si basa su una serie di strumenti che consentano di rendere trasparente e facilmente leggibile (in primis a beneficio dei proprietari degli immobili) il grado di rischio di ciascun edificio, ciò attraverso lo strumento del Fascicolo digitale di Fabbricato. Egualmente importante è adottare una visione di lungo periodo che permetta di trasferire i costi di ricostruzione derivanti da eventi calamitosi dallo Stato ad un appropriato sistema di assicurazione a carico dei cittadini.

Il Fascicolo di Fabbricato dovrà essere redatto da un professionista iscritto al proprio ordine o collegio professionale. I Comuni e gli ordini e collegi professionali possono sottoscrivere un protocollo di intesa che regolamenti il costo della parcella per la redazione del Fascicolo di Fabbricato in relazione al valore catastale dell'immobile.

Si ritiene che con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti possa essere definito e approvato lo schema-tipo del Fascicolo del fabbricato recante la descrizione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo, nel quale sono contenute tutte le informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza dell'immobile, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica, della manutenzione, dei materiali utilizzati, dei parametri di efficienza energetica e degli interventi che eventualmente ne hanno modificato le caratteristiche tipologiche e costruttive e di quelli necessari a garantirne il corretto stato di manutenzione e sicurezza.

Con il medesimo decreto dovranno essere definite le modalità di redazione, rilascio e

aggiornamento del Fascicolo di Fabbriato. Le spese per la redazione del Fascicolo di Fabbriato dovranno essere a carico del contribuente.

Il nodo della conformit  urbanistica dell'edificio

La possibilit  di godere degli sgravi fiscali previsti dall'art. 119 del DI 34/2020 dipende anche dalla assenza di difformit  tra lo stato dell'immobile ed il titolo edilizio. Data l'estrema confusione che caratterizza vasta parte del patrimonio edilizio in termini di conformit  edilizio/urbanistica le possibilit  di intervento con ecobonus e Sismabonus rischiano di ridursi in maniera notevole.

Occorre pertanto introdurre un meccanismo di sanatoria immediata per quelle che possono essere definite come parziali difformit  dal titolo edilizio. Si ritiene, in particolare, che possa essere introdotto un meccanismo per il quale per gli interventi realizzati in parziale difformit  dal titolo edilizio, l'accesso agli incentivi possa essere comunque permesso qualora l'intervento sia conforme unicamente alla disciplina urbanistica vigente al 31 agosto 2020. Si tratta di un permesso in sanatoria oneroso, ovviamente a carico del contribuente proprietario dell'immobile.

Sarebbe inoltre utile apportare una **modifica al comma 13 dell'art. 119 della Legge 77/2020** al fine di snellire e rendere efficace il percorso autorizzativo in capo ai professionisti. Appare pertanto opportuno che le asseverazioni rilasciate dai professionisti abilitati sostituiscano, con i medesimi effetti giuridici, le certificazioni di conformit  urbanistica previste per le richieste di permesso di costruire o le comunicazioni di inizio lavori. Ci  in ragione della medesima tipologia di indagine svolta dal professionista per rilasciare l'asseverazione e la certificazione, evitando cos  inutili duplicazioni.

Polizza assicurativa per RC professionale legata al rilascio di attestazioni e asseverazioni per Ecobonus e Sismabonus al 110%

Il comma 4 dell'art. 119 del DI 34/2020, convertito in legge, stabilisce l'obbligatoriet  per i professionisti incaricati del rilascio di attestazioni e asseverazioni nell'ambito delle procedure legate alle detrazioni fiscali al 110% per Ecobonus e per il Sismabonus, di disporre di adeguata copertura assicurativa per un massimale non inferiore a 500.000 euro.

Il Decreto asseverazioni (Decreto Mise 6 ottobre 2020), peraltro, sottolinea che la polizza deve essere considerata parte integrante dell'atto di asseverazione, per cui occorre allegarne copia, pena la nullit  dell'asseverazione. Il professionista, inoltre, deve dichiarare che il massimale della polizza allegata all'asseverazione fa riferimento ad un massimale adeguato, che non pu  essere, come   noto, inferiore a 500.000 euro.

Suscita notevole perplessit  e preoccupazione, il fatto che i moduli di asseverazione contenuti nel Decreto Asseverazioni (Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 6 agosto 2020) facciano esplicito riferimento alla necessit  del professionista di stipulare una polizza ad hoc per gli interventi contemplati dall'art. 119 del DI 34/20203.

Tale previsione mal si concilia con il fatto che i professionisti che esercitano la libera professione gi  dispongono, per obbligo di legge, di una polizza per danni da

responsabilità civile professionale; le polizze ad hoc si tramuterebbero pertanto in un onere a carico del singolo professionista oltre che inutile anche iniquo.

Per tali motivi, si ritiene che al fine di garantire idonea copertura assicurativa per la responsabilità civile nel caso di attestazioni infedeli, i professionisti iscritti ad appositi albi siano esonerati dalla sottoscrizione della polizza di cui al comma 4 del DI 34/2020 qualora abbiano già sottoscritto una polizza assicurativa per danni derivanti da attività professionale ai sensi dell'art. 5, dpr 7 agosto 2012, n.137, purché questa:

a) non preveda esclusioni relative ad attività di asseverazione;

Il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico del 6 agosto 2020 indica nell'apposito modulo di asseverazione per interventi relativi agli interventi per il risparmio energetico la seguente formula "a garanzia della presente asseverazione è stata stipulata a proprio nome ed esclusivamente per le finalità di cui al comma 14 dell'art. 119 del DI 34/2020, la polizza assicurativa n., con la compagnia assicuratrice.....per un importo di lavori pari a euro..... ."

b) preveda un massimale non inferiore a 500.000 euro, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;

c) garantisca, se in operatività di "claims made", un'ultrattività pari ad almeno 5 anni in caso di cessazione di attività e una retroattività pari anch'essa ad almeno 5 anni a garanzia di asseverazioni effettuate negli anni precedenti.

Testo Unico degli incentivi per il risparmio e l'efficientamento energetico degli edifici, per gli interventi di mitigazione del rischio sismico e per il rifacimento delle facciate

Si ravvisa la necessità, sin da ora, di un riordino della materia concernente gli interventi rigenerazione, restauro e messa in sicurezza degli edifici sottoposti a forme diverse di incentivo.

Le norme e la modulistica per l'accesso agli incentivi risultano ormai "distribuite" in atti normativi di rango diverso, non sempre di facile lettura. Ciò vale peraltro non solo per i così detti Superbonus che prevedono detrazioni fiscali del 110% dei costi sostenuti, ma anche per gli interventi incentivati con minori livelli di detrazione, ancora vigenti nel caso in cui non si acceda alle detrazioni istituite dall'art. 119 del DI 34/2020.

Un Testo Unico su tale materia, in grado anche di fare il punto sulle procedure di asseverazione e sulla sequenza di attività e di adempimenti necessari sia alla fase di progettazione che di realizzazione dei lavori, sarebbe pertanto più che auspicabile.

TAGS Consiglio nazionale Ingegneri Superbonus110%

Mi piace 5

Articolo precedente

Ponteggi Eurodile stupisce Venezia