

SismaBonus e Urbanistica

Con il Decreto Ministeriale 24 del 2020 (MIT), sono state aggiornate le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni che erano in vigore dal 2017.

I dubbi erano incentrati sulla detraibilità degli interventi di SismaBonus nel caso di dover utilizzare come titolo abilitativo il “Permesso di Costruire”, ed inoltre sulle tempistiche di presentazione dell’asseverazione necessaria per accedere al Sismabonus¹.

I dubbi erano fondati sul fatto che nei Decreti Ministeriali del 2017 (il DM 58 del 28 febbraio 2017 e il DM 65 del 7 marzo 2017) si citava solamente la Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Se volessimo fare una classifica in ordine crescente dei titoli abilitativi in base alla complessità degli interventi sarebbe:

- 1) **la CILA** è la pratica per le opere più superficiali, che non variano la sostanza dell’immobile. Solitamente utilizzata per le opere di “manutenzione straordinaria” minori.
- 2) **la SCIA** autorizza invece le opere e modifiche più importanti, interventi strutturali, restauri e ristrutturazioni edilizie. Rappresenta il titolo edilizio più versatile, ma da usare con attenzione poiché è un vero e proprio Permesso di Costruire confezionato con la responsabilità del Tecnico asseverante.
- 3) **il “PERMESSO DI COSTRUIRE”** invece permette le nuove costruzioni, le ristrutturazioni urbanistiche, gli ampliamenti e le ristrutturazioni edilizie anche con cambi di destinazione d’uso e modifiche alla sagoma:
 - demolizione e la ricostruzione dell’edificio;
 - Ristrutturazioni edilizie pesanti,
 - Cambio d’uso;
 - Modifica della sagoma dell’edificio;

In merito a cosa è autorizzabile con la SCIA e cosa invece con il “Permesso di Costruire”, sono le regioni a decidere, perciò l’utilizzo dell’uno o dell’altra dipende dal Comune nel quale è ubicato il tuo immobile.

Regole urbanistiche per godere del SismaBonus

L’Agenzia delle Entrate², in merito al Permesso di Costruire inerente al SismaBonus, rispondendo ad alcuni interpellanti nel corso del tempo tra il 2018 e 2019, ha chiarito la possibilità di uso del Permesso di Costruire ed inoltre alcuni elementi essenziali:

- l’obbligo che l’edificio sia ubicato in una delle tre zone sismiche riconosciute, la 1 la 2 e la 3;
- l’intervento deve comportare una riduzione del rischio sismico:
 - La riduzione della classe di rischio deve essere attestata dall’asseverazione fatta dal/i progettista/i strutturale/i, da allegare alla presentazione iniziale del progetto³ allo sportello unico, oltre agli elaborati classici nei tempi previsti (progettazione, progetto strutturale, collaudo statico).
- Successivamente il direttore lavori e il collaudatore statico, devono attestare che i lavori sono stati realizzati conformemente al progetto (consegnare in copia al proprietario per accesso ai benefici fiscali);
- gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione, senza aumento di volume⁴, sono compresi all’interno della categoria “ristrutturazione edilizia” e quindi agevolabili con il SismaBonus;

¹ <https://www.danilotorresi.it/2020/01/27/sismabonus-con-permesso-di-costruire-o-scia-nuove-regole-e-come-funziona-per-la-detrazione-2020/>

² N.31 del 2018; n.131 sempre del 2018; n.64 del 2019;

³ Decreto Ministeriale numero 24 del 09 gennaio 2020;

⁴ Ovvero solo nuovi volumi per eventuali innovazioni tecniche necessarie per adeguarsi alle norme antisismiche;

- Titolo abilitativo con esplicitazione che trattasi di una “ristrutturazione edilizia” e non un intervento di “nuova costruzione”;
- Sono consentiti sia spostare leggermente l’ubicazione del fabbricato e/o la modifica della sagoma, solo per i fabbricati non vincolati dalle Soprintendenze;

Perdita benefici – aumento volumetrico

Anche se fattibile dal punto di vista urbanistico l’ampliamento volumetrico, che non sia strettamente legato a necessità tecnico strutturali, fa perdere l’agevolazione. Pertanto, ad esempio, non è possibile sanare piccole difformità con la stessa pratica del SismaBonus o del SuperBonus 110% in generale.