Sommario Rassegna Stampa

Pagina	Testata	Data	Titolo	Pag.
Rubrica	**EUROCERT**			
48	Condominio Sostenibile e Certificato	01/07/2017	*SIETE AL SICURO NERO SU BIANCO*	2
Rubrica	**CONDOMINIO**			
1	Il Sole 24 Ore	11/09/2017	*GLI SCONTI DEL SISMABONUS: ECCO QUANTO SI RISPARMIA (G.Latour)*	3
20	Il Giornale	04/09/2017	*LA SICUREZZA NON SI PUO' PREGIUDICARE (C.Fogliani*)*	5

CONDOMINIO SOSTENIBILE e CERTIFICATO

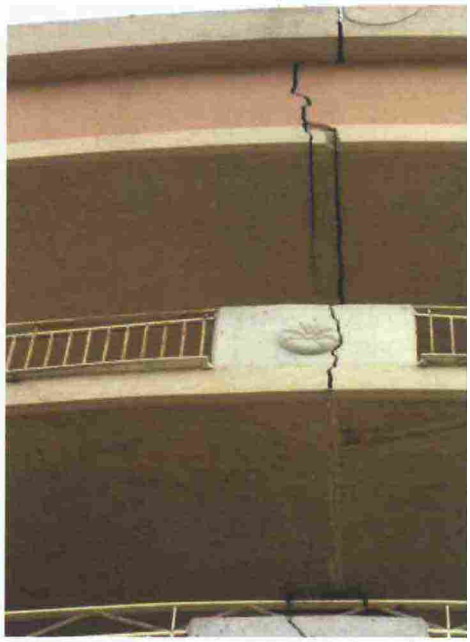
Bimestrale

EUROCERT

Data 07-2017
Pagina 48
Foglio 1

EUROCERT

SIETE AL SICURO NERO SU BIANCO



Un certificato che garantisca ai proprietari di un condominio che la stabilità strutturale dell'edificio non è in pericolo. È il primo passo (già compiuto a Milano) per evitare improvvisi crolli o danni a cose e persone

di **Veronica Monaco**

In Italia un'abitazione su sei è a rischio e il crollo a luglio della palazzina di Torre Annunziata (Napoli) è l'ultimo campanello di allarme relativo allo stato manutentivo e di sicurezza degli edifici nel nostro Paese. Cresciuto in modo estremamente rapido nel Dopoguerra, con piani regolatori spesso avventati, costruito con materiali scadenti e senza alcun obbligo di prescrizioni antisismiche fino al 1975, il patrimonio edilizio italiano versa in una condizione di forte fatiscenza. «Da vent'anni si cerca di introdurre nel nostro ordinamento il cosiddetto libretto del fabbricato, un documento che certifichi lo stato reale delle nostre case», spiega Pier Giorgio Savioli del Gruppo Eurocert che, tramite la sua controllata Gestirsi Service, è in grado di fornire agli amministratori di condominio il rilascio del certificato di stabilità (o idoneità statica) dell'edificio, primo e fondamentale passo per la creazione del fascicolo del fabbricato, da anni al centro del dibattito parlamentare.

Meglio prevenire

«Un progetto che è stato puntualmente disatteso, con le motivazioni più disparate, quasi sempre riconducibili ai costi.

Pier Giorgio Savioli

Anche se, come ha affermato anche il ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio, spesso si è trattato di un problema culturale», commenta Savioli. Qualche caso illuminato c'è: il Comune di Milano, per esempio, ha già introdotto nel suo piano regolatore Linee Guida per l'obbligatorietà della Certificazione di Idoneità Statica (Cis), da allegare a un fascicolo del fabbricato e all'atto di vendita dell'immobile, per gli immobili con più di 50 anni, pena la perdita dell'agibilità dello stesso. A livello nazionale qualche passo avanti sembra finalmente in procinto di essere compiuto. «Di recente, con un disegno di legge presentato al Senato, è stato finalmente chiesto alle Regioni di adottare entro il 31 dicembre 2017 misure finalizzate a rendere obbligatoria l'istituzione del fascicolo del fabbricato e stabilire il suo aggiornamento con una cadenza non superiore a tre anni. Il piano dovrebbe prendere corpo nella legge di stabilità che entrerà in vigore all'inizio del 2018. Con riflessi non trascurabili, ha assicurato Delrio, anche sull'indotto economico collegato a questa operazione, dai professionisti alle aziende specializzate», spiega Savioli. L'idea del ministro è quella di inserire nei contratti d'affitto e di compravendita la clausola della certificazione statica obbligatoria, al pari della certificazione energetica, come avviene già in altre nazioni europee. «Il rilascio del fascicolo del fabbricato costituisce titolo di agibilità sismica e determina l'automatico aggiornamento catastale», afferma l'esperto di Eurocert. «Uno dei punti fondamentali attiene alla segnalazione al proprietario e alle amministrazioni di eventuali elementi di criticità statica, sismica o geologica, nonché delle carenze documentali essenziali alla valutazione della sicurezza dell'edificio».

Codice abbonamento: 142835

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Il Sole 24 ORE

Quotidiano

EUROCERT

Data 11-09-2017
Pagina 1+2
Foglio 1 / 2

Stime Isi su un campione di 20mila immobili

Gli sconti del sismabonus: ecco quanto si risparmia

L'impatto del sismabonus - agevolazione utilizzabile in gran parte del territorio nazionale - richiede un esborso iniziale quasi sempre robusto. Nei casi più complessi il conto medio può sfondare i 40mila euro ad appartamento per le sole strutture e dalla dichiarazione dei redditi successiva, e per cinque anni, sarà poi possibile scontare quasi 7mila euro. Ma il ventaglio dei costi è molto ampio, visto che per esempio in un edificio in muratura da sei piani a Milano potrebbe bastare un esborso di poco superiore ai 5mila euro per unità.

A stimare i risparmi del sismabonus su un campione di 20mila immobili è un'elaborazione realizzata da Isi (Ingegneria sismica italiana), associazione che riunisce tutti gli specialisti del settore.

Giuseppe Latour ▸ pagina 2

COME FUNZIONA

L'agevolazione

■ È una detrazione per le misure antisismiche su case ed edifici produttivi nelle zone di rischio sismico 1, 2 e 3, per spese pagate dal 1° gennaio 2017 a fine 2021

La misura del bonus

■ Il bonus si applica su una spesa massima di 96mila euro per unità immobiliare e si recupera in 5 anni. La detrazione base è il 50%, che sale a 70% se si migliora l'edificio di una classe di rischio sismico (75% su parti comuni) e all'80% se si migliora di due classi (85% su parti comuni). Le otto classi sono definite dal Dm Infrastrutture 58/2017. Diagnosi ed eventuale miglioramento vanno asseverati da un professionista abilitato

Per gli edifici in zona 4

■ C'è il 50% "base" fino a fine 2017, poi, salvo proroghe, il 36%

Immobili
LE AGEVOLAZIONI

Lo studio
Le stime degli ingegneri Isi sui costi per la messa in sicurezza di 20mila edifici

Le variabili
Oltre alla zona pesano il progetto originario e i materiali impiegati per la costruzione

Sismabonus, ecco quanto si risparmia

I proprietari davanti alla scelta tra adeguamento anti-crolli o demolizione e ricostruzione dell'immobile

Giuseppe Latour

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 questa somma potrà essere recuperata con il sismabonus, che ha percentuali variabili a seconda del tipo di lavori (si veda la scheda): 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 - agevolazione utilizzabile in gran parte del territorio nazionale -, arrivando a concludere che l'esborso iniziale è quasi sempre robusto. 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». 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.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Codice abbonamento: 142835

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

Le simulazioni

Il costo per l'adeguamento sismico e l'impatto del sisma-bonus per 12 edifici tipo con unità abitative di 85 mq. Il costo è riferito all'adeguamento pari al nuovo ed è calcolato come media tra il costo minimo e massimo rilevato su un campione di 19.792 immobili. Per semplicità la detrazione è assunta pari all'80% (miglioramento di 2 classi di rischio sismico per lavori su parti private)

ZONA SISMICA 1

Amatrice
Edificio isolato in muratura di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
710.000	810.000	760.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 33.778
COSTO PER ALLOGGIO 42.222
6.756 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

Roma
Edificio aggregato in muratura di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
263.000	497.000	380.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 16.889
COSTO PER ALLOGGIO 21.111
3.378 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

Bologna
Edificio di cemento armato di tre piani da sei alloggi realizzato tra il 1971 e il 2000

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
10.000	70.000	40.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 1.778
COSTO PER ALLOGGIO 2.222
356 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

Napoli
Edificio di cemento armato di tre piani da sei alloggi realizzato prima del 1971

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
400.000	640.000	520.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 23.111
COSTO PER ALLOGGIO 28.889
4.622 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

Palermo
Edificio isolato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
1.150.000	1.920.000	1.535.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 25.583
COSTO PER ALLOGGIO 31.979
5.117 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 1

Potenza
Edificio aggregato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
1.250.000	1.440.000	1.345.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 22.417
COSTO PER ALLOGGIO 28.021
4.483 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

Milano
Edificio aggregato in muratura di sei piani da otto alloggi realizzato tra il 1980 e il 2000

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
0	510.000	255.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 4.250
COSTO PER ALLOGGIO 5.313
850 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 2

L'Aquila
Edificio in cemento armato di sei piani da otto alloggi realizzato tra il 1971 e il 2000

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
720.000	990.000	855.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 14.250
COSTO PER ALLOGGIO 17.813
2.850 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

Firenze
Edificio isolato in muratura di due piani da quattro alloggi realizzato prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
90.000	190.000	140.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 14.000
COSTO PER ALLOGGIO 17.500
2.800 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

Verona
Edificio isolato in muratura di due piani da quattro alloggi realizzato tra il 1980 e il 2000

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
0	112.000	56.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 5.600
COSTO PER ALLOGGIO 7.000
1.120 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 3

Trieste
Edificio aggregato in muratura di due piano da quattro alloggi realizzati prima del 1980

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
52.000	142.000	97.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 9.700
COSTO PER ALLOGGIO 12.125
1.940 DETRAZIONE ANNUA

ZONA SISMICA 1

Reggio Calabria
Edificio in cemento armato di due piani da quattro alloggi realizzato dopo il 2000

COSTO MINIMO	COSTO MASSIMO	COSTO TOTALE LAVORI
125.000	125.000	125.000

DETRAZIONE PER ALLOGGIO 12.500
COSTO PER ALLOGGIO 15.625
2.500 DETRAZIONE ANNUA

Fonte: elaborazione su dati Ingnegneria sismica italiana - Federcasa

Codice abbonamento: 142835

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

il Giornale

Quotidiano

EUROCERT ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

Data 04-09-2017
Pagina 20
Foglio 1

di Corrado Sforza Fogliani*

La lente sulla casa

La sicurezza non si può pregiudicare

In questa rubrica abbiamo già esaminato l'articolo 1120, ultimo comma, del codice civile, con particolare riferimento al divieto ivi previsto relativo alle innovazioni che «alterino il decoro architettonico» dell'edificio. Proseguiamo ora l'analisi della disposizione in parola trattando di un altro limite in essa contemplato, sempre afferente le innovazioni: il divieto di «recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato».

Della questione si è occupata, in particolare, la dottrina, la quale ha precisato che per «stabilità» è da intendersi la capacità statica dell'edificio, con la conseguenza che l'innovazione non deve determinare un indebolimento delle fondamenta o delle strutture portanti del fabbricato; per «sicurezza», invece, si intende l'idoneità dell'edificio ad evitare intrusioni da parte di terzi o danni derivanti da eventi esterni. Da tanto discende che la sicurezza può essere pregiudicata non solo quando l'edificio, per effetto della nuova opera, sia posto in condizioni di pericolo (e in questa prospettiva è stata ritenuta vietata la sostituzione di un muro portante con travi di ferro), ma anche quando la vita all'interno dello stabile non sia più sicura contro eventuali attacchi di uomini (come i ladri) o di eventi naturali (come gli incendi).

Il divieto in questione, peraltro, ha carattere assoluto e non può essere superato neppure con il consenso della totalità dei condòmini. In proposito, sempre in dottrina, è stato sottolineato che tale divieto ha la finalità di tutelare l'esistenza materiale dello stabile, che potrebbe essere minata da eventuali opere sullo stesso, con conseguente rischio di un reale pericolo non solo per i condòmini, ma anche per terzi estranei.

La giurisprudenza, dal canto suo, ha osservato che, in caso di opere che violino il divieto di recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, è diritto dei condòmini ottenere la rimessione in pristino (come recita la sentenza della Cassazione n. 4958 del 20 agosto 1981, relativa ad innovazioni apportate in violazione di norme antisismiche).

*presidente Centro studi Confedilizia

I mercati provano la corsa a ostacoli tra minipetrolio, tassi e supereuro

Codice abbonamento: 142835

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.