

Un unico percorso: conoscere, operare in sicurezza, intervenire

STRUTTURA DELL'INTERVENTO

PARTE 1

Dal piano delle indagini al piano della sicurezza

Prevenzione dei rischi nelle attività diagnostiche
sulle costruzioni esistenti

PARTE 2

Incentivi nel settore privato per gli interventi antisismici

Sismabonus 2026, condizioni operative e prospettive
normative

La diagnosi genera valore soltanto quando tutela chi la esegue e conduce a un intervento realizzabile.

PARTE 1

DAL PIANO DELLE INDAGINI AL PIANO DELLA SICUREZZA

Prevenire i rischi nelle attività diagnostiche
sulle costruzioni esistenti

STRUCTURA FORUM 2026

Le indagini diagnostiche sono attività di lavoro

PARTE 1 · PRINCIPIO

Il rischio nasce dall'interazione tra edificio, prova, attrezzatura e persone.

- L'edificio può presentare dissesti, parti instabili, degrado e accessi non sicuri
- Le prove possono richiedere perforazioni, demolizioni localizzate, carichi e uso di energia
- Le condizioni reali spesso emergono soltanto durante l'esecuzione
- La compresenza con utenti, lavoratori o altre imprese crea interferenze da governare

Il piano delle indagini deve contenere già le informazioni necessarie per pianificare la sicurezza.

Mappa dei rischi nelle attività diagnostiche

PARTE 1 · VALUTAZIONE

STABILITÀ

Distacchi, crolli locali, sfondellamenti, elementi non controventati

ACCESSO

Cadute dall'alto, aperture, coperture fragili, spazi confinati

ATTREZZATURE

Carotatrici, martinetti, utensili, elettricità, rumore e vibrazioni

MATERIALI

Polveri, silice, fibre, contaminanti e gestione dei campioni

INTERFERENZE

Utenti presenti, viabilità, impianti attivi e lavorazioni contemporanee

Contenuti minimi del piano della sicurezza

PARTE 1 · PIANIFICAZIONE

- Sequenza delle prove, aree operative e modalità di accesso
- Verifica preventiva della stabilità e misure provvisorie necessarie
- Attrezzature, alimentazioni, aspirazione delle polveri e gestione dei residui
- Delimitazioni, sospensione delle attività incompatibili e gestione delle interferenze
- Ruoli, comunicazioni, emergenza e criteri per interrompere la prova

Il documento deve essere proporzionato alle prove e coerente con PSC, POS o DUVRI quando applicabili.

Responsabilità lungo l'attività diagnostica

PARTE 1 · ORGANIZZAZIONE

Committente

Definisce l'incarico, comunica i rischi conosciuti e organizza il coordinamento dovuto

Progettista delle indagini

Individua obiettivi, prove, posizioni e condizioni tecniche di esecuzione

Coordinatore / referente sicurezza

Integra le misure nel sistema di prevenzione applicabile

Laboratorio e impresa esecutrice

Impiega personale formato, attrezzature idonee e rispetta procedure e interdizioni

Direzione tecnica

Valuta gli esiti imprevisti e autorizza modifiche alla sequenza operativa

PARTE 2

INCENTIVI NEL SETTORE PRIVATO PER GLI INTERVENTI ANTISISMICI

Sismabonus 2026 e prospettive normative

Dalla conoscenza della vulnerabilità alla realizzazione dell'intervento

Il 2026 è una finestra operativa

SCENARIO

50%

abitazione principale

36%

altri immobili

La legge di bilancio 2026 ha prorogato per un anno le aliquote più favorevoli applicate nel 2025.



Sismabonus 2026 in sintesi

REGOLE VIGENTI

Beneficiario / immobile	Aliquota 2026	Aliquota 2027*
Proprietario o titolare di diritto reale Abitazione principale	50%	36%
Altri immobili residenziali o strumentali	36%	30%

Massimo agevolabile

€ 96.000

Recupero fiscale

10 quote annuali

Ambito territoriale

Zone sismiche 1, 2 e 3

* Aliquote 2027 secondo la normativa vigente al 10 settembre 2026, salvo future modifiche.

Interventi che possono attivare la detrazione

AMBITO TECNICO



- Opere sulle parti strutturali e interventi di riduzione del rischio sismico
- Interventi locali, miglioramento o adeguamento, quando rispettano requisiti tecnici e fiscali
- Demolizione e ricostruzione qualificata come ristrutturazione edilizia
- Spese professionali e indagini connesse all'intervento agevolato

La qualificazione va verificata sul caso concreto prima dell'avvio della procedura edilizia.

La procedura tecnica determina l'accesso

ADEMPIMENTI

1	Diagnosi	Rilievo, indagini, conoscenza e valutazione della sicurezza
2	Progetto	Scelta dell'intervento e definizione del titolo edilizio
3	Asseverazione	Modelli previsti dal D.M. 58/2017 nei tempi richiesti
4	Esecuzione	Direzione lavori, controlli, tracciabilità dei pagamenti
5	Chiusura	Attestazioni finali, collaudo quando dovuto, conservazione documentale

Un esempio sul tetto massimo di spesa

IMPATTO ECONOMICO

Spesa sostenuta

€ 96.000

Abitazione principale

Detrazione € 48.000

€ 4.800 per anno × 10

Altro immobile

Detrazione € 34.560

€ 3.456 per anno × 10

Il beneficio effettivo dipende dalla capienza fiscale e dai limiti complessivi alle detrazioni.

Condomini e patrimonio diffuso

OPPORTUNITÀ

Il condominio moltiplica l'effetto

- Il limite si rapporta alle unità immobiliari interessate secondo le regole della detrazione
- Le opere sulle parti comuni richiedono delibere, riparto e documentazione coerenti
- La diagnosi preventiva permette di definire priorità e lotti tecnicamente realizzabili

Esempio orientativo

10 unità

tetto teorico complessivo

€ 960.000

Verificare pertinenze, unità iniziali e soggetti beneficiari.

Sismabonus acquisti

RIGENERAZIONE URBANA

Acquisto di unità in edifici demoliti e ricostruiti da imprese

- L'edificio deve trovarsi in zona sismica 1, 2 o 3
- L'impresa realizza la demolizione e ricostruzione con riduzione del rischio
- La vendita deve rispettare il termine previsto dalla disciplina agevolativa
- Il limite di € 96.000 si riferisce al prezzo della singola unità immobiliare agevolata

Opportunità: operazioni di sostituzione edilizia con una domanda orientata alla sicurezza.

I limiti da considerare prima del progetto

RISCHI OPERATIVI

Capienza fiscale

La detrazione recupera imposte dovute. La quota annuale eccedente può non essere utilizzabile.

Redditi elevati

L'art. 16-ter TUIR limita l'ammontare delle detrazioni per redditi superiori a € 75.000.

Liquidità

Nel regime ordinario il contribuente finanzia i lavori e recupera il beneficio nel tempo.

Cessione e sconto

Le opzioni non costituiscono più una soluzione generalizzata. Restano soltanto casi transitori o speciali da verificare.

Il quadro già scritto per il 2027

SCENARIO NORMATIVO

2026

50% prima casa
36% altri immobili

2027

36% prima casa
30% altri immobili

FUTURO

Dipende da nuove
leggi e coperture
finanziarie

Il settore ha bisogno di stabilità pluriennale. Oggi, però, non esiste una proroga automatica oltre il quadro vigente.

Direzioni possibili per una riforma stabile

PROSPETTIVE

PROPOSTE DI POLICY, NON NORME VIGENTI

- Orizzonte pluriennale per consentire diagnosi, progettazione e lavori complessi
- Aliquote graduate in base alla vulnerabilità iniziale e al risultato raggiunto
- Premialità per interventi integrati di sicurezza sismica ed efficienza energetica
- Strumenti finanziari per famiglie incapienti e condomini con difficoltà di liquidità
- Fascicolo digitale dell'edificio e controlli tecnici tracciabili

Dalla diagnosi a un investimento cantierabile

RUOLO DEI PROFESSIONISTI

CONOSCERE

Piano delle indagini
Valutazione della sicurezza
Priorità di intervento

PROGETTARE

Strategia coerente con NTC
Costi e fasi realizzative
Asseverazioni corrette

REALIZZARE

Controlli sui materiali
Direzione dei lavori
Documentazione finale

La qualità della diagnosi riduce il rischio di scegliere interventi inefficaci o non agevolabili.

SICUREZZA SISMICA

Programmare oggi gli interventi che il patrimonio privato non può più rinviare



Arch. Giulio Cesare Guccione

STRUCTURA FORUM 2026

Grazie