



VIA ZANDONAI | MODENA

La memoria diventa casa.

*Diciotto nuove residenze
a Modena Est*





Ci sono luoghi che concludono la propria storia.

E altri che trovano il modo di ricominciarla.

In via Zandonai, all'angolo con via Pancaldi, un fabbricato legato alla storia produttiva della città si prepara a vivere una nuova stagione.

Dove un tempo gli spazi erano pensati per il lavoro, nasceranno ambienti progettati per le persone, per le famiglie e per la vita di ogni giorno.

Z.SEVEN nasce da un'architettura già presente nel paesaggio urbano di Modena e dalla volontà di attribuirle un significato nuovo.

Una parte del fabbricato viene recuperata mantenendo la sagoma esistente, mentre l'intervento complessivo rinnova funzioni, spazi, impianti e immagine architettonica.

Il passato industriale rimane leggibile nella forma lunga e contenuta dell'edificio, ma cambia completamente il modo in cui questa forma viene vissuta.

Alla continuità del vecchio volume si sostituisce una successione di abitazioni luminose, balconi, logge, ingressi, aree verdi e spazi dedicati alla quotidianità.

La rigenerazione diventa così qualcosa di più di un intervento edilizio.

Diventa un gesto verso la città.

Recuperare un luogo già costruito significa restituirgli valore, evitare che rimanga immobile nel tempo e trasformarlo in una nuova occasione per il quartiere.

Z.SEVEN conserva traccia della propria origine, ma sceglie di guardare avanti.

Il carattere di una linea orizzontale

Una linea lunga. Un ritmo nuovo.

La particolare conformazione dell'edificio è il suo primo elemento di identità.

Z.SEVEN si sviluppa orizzontalmente, mantenendo un profilo contenuto e proporzionato rispetto al tessuto urbano circostante. Soltanto due piani sono destinati alle abitazioni, mentre il livello terreno accoglie accessi, autorimesse, cantine e locali di servizio.

La suddivisione in tre blocchi interrompe la continuità del volume e restituisce al complesso una dimensione più domestica.

Tre ingressi. Tre nuclei di collegamento verticale. Un'unica architettura.

Le profonde cornici dei balconi disegnano i prospetti e proteggono gli spazi esterni, creando zone d'ombra e prospettive sempre diverse.

Le superfici chiare dialogano con i rivestimenti effetto legno e con le tonalità verdi e naturali. Le parti arretrate, le logge e le aperture verticali alleggeriscono la facciata, mentre i parapetti trasparenti lasciano entrare la luce.

Di giorno, il sole mette in evidenza la profondità dei volumi.

Di sera, l'illuminazione accompagna gli ingressi, i balconi e il verde, trasformando il complesso in una presenza elegante e rassicurante.

La sua forma non cerca di imitare una palazzina tradizionale, ma racconta con sincerità la propria origine e la trasforma in carattere.

La città vicina, il quartiere intorno

Z.SEVEN nasce a San Lazzaro-Modena Est, in un quartiere che unisce la dimensione residenziale alla comodità della città.

Qui la quotidianità può essere più semplice.

Le scuole Palestrina e Ferraris rappresentano riferimenti importanti per le famiglie; la Polisportiva Modena Est offre attività sportive, ricreative e occasioni di





socialità; il sistema del verde e degli spazi pubblici contribuisce alla qualità del quartiere.

Il polo ospedaliero del Policlinico e il Campus scientifico di via Campi sono inseriti nello stesso settore orientale della città, rendendo questa posizione interessante anche per professionisti, studenti, ricercatori e personale sanitario.

Via Emilia Est permette di muoversi verso il centro e verso le principali direttrici cittadine, mentre la rete ciclopeditone offre un'alternativa sostenibile per gli spostamenti quotidiani.

Z.SEVEN occupa così un punto di equilibrio: abbastanza vicino al centro per viverne le opportunità; abbastanza inserito nel quartiere per ritrovare, tornando a casa, una dimensione più personale. Una posizione scelta non soltanto per raggiungere i luoghi, ma per vivere meglio il tempo che li separa.

Diciotto modi di sentirsi a casa

Non esiste un unico modo di abitare. Esiste quello che ci somiglia.

Z.SEVEN comprende **18 appartamenti** distribuiti tra il primo e il secondo piano, con soluzioni di differenti metrature e configurazioni. Al piano terra, ogni unità dispone di un'**autorimessa** e di una **cantina**.

Le planimetrie propongono zone giorno di dimensioni diverse, cucine integrate o più articolate, una pluralità di camere e ambienti di servizio capaci di rispondere a esigenze abitative differenti.

La distribuzione interna privilegia la funzionalità: gli ambienti della zona giorno diventano il cuore dell'abitazione, mentre le camere mantengono una dimensione più riservata.

Balconi e logge ampliano la percezione dello spazio e portano la vita domestica verso l'esterno. Una colazione al sole, una pianta da curare, un libro letto all'aria aperta o una cena nelle sere più miti diventano parte naturale della quotidianità.

Ogni casa conserva la propria identità, ma tutte condividono la stessa idea di fondo: creare ambienti contemporanei, accoglienti e pensati per durare.

Il benessere che lavora in silenzio

La tecnologia migliore è quella che si percepisce senza doverla vedere poiché il comfort autentico non ha bisogno di mostrarsi.

È il calore uniforme che accompagna una mattina d'inverno. È una temperatura piacevole durante le giornate estive. È la sensazione di respirare in ambienti dove l'aria viene costantemente rinnovata. È poter gestire la propria casa in modo autonomo, secondo le abitudini e i ritmi di chi la vive.

Per questo gli appartamenti di **Z.SEVEN** sono progettati con un sistema di riscaldamento a pavimento alimentato da pompa di calore. Il calore si diffonde in modo omogeneo, liberando le pareti dai tradizionali corpi radianti e lasciando maggiore libertà nella disposizione degli arredi.

Il raffrescamento estivo è affidato a un impianto autonomo con split, per gestire il benessere della casa in funzione delle esigenze personali.

La ventilazione meccanica controllata (VMC) favorisce il ricambio continuo dell'aria interna, contribuendo a mantenere gli ambienti più confortevoli durante tutto l'anno.

Anche la copertura dell'edificio diventa una superficie attiva: ogni abitazione dispone di un impianto fotovoltaico con potenza compresa tra 1,5 e 3,5 kWp, dimensionata in funzione della metratura dell'alloggio.

L'energia solare entra così nel progetto come una componente concreta dell'abitare contemporaneo.

I monoblocchi dei serramenti sono inoltre predisposti per l'installazione di zanzariere e avvolgibili blindati, integrando funzionalità, protezione e pulizia architettonica.



La semplicità delle cose ben organizzate

La praticità è una forma quotidiana di benessere.

Il piano terra di **Z.SEVEN** ospita le autorimesse e le cantine di pertinenza degli appartamenti, insieme agli atri, ai locali tecnici e ai depositi per le biciclette. Le tavole prevedono inoltre aree verdi e spazi ricreativi lungo il fronte del complesso.

Le autorimesse sono integrate nell'architettura del basamento, evitando che gli elementi di servizio appaiano estranei al disegno complessivo dell'edificio.

Le cantine offrono uno spazio aggiuntivo per organizzare la vita domestica.

I depositi per le biciclette agevolano una mobilità più pratica e sostenibile.

Ciascuno dei tre blocchi è servito da un vano scala comune e da un ascensore.

La presenza di tre nuclei distinti rende gli accessi più leggibili e riduce la percezione di vivere all'interno di un unico grande complesso.

Il verde progettato lungo la strada crea una soglia tra lo spazio pubblico e quello residenziale. Non è soltanto decorazione. È un filtro e un elemento che accompagna gli ingressi, ammorbidisce l'architettura e cambia aspetto con il trascorrere delle stagioni.

Ogni funzione trova il proprio posto e quando ogni cosa è al posto giusto, la vita diventa più semplice.





Ogni casa racconta una storia

ancora prima di essere abitata. Lo fa attraverso la luce che attraversa gli ambienti, la matericità delle superfici, l'equilibrio delle proporzioni e quella sensazione di armonia che si percepisce entrando per la prima volta.

Gli interni di **Z.SEVEN** nascono da questa idea: creare spazi capaci di accogliere, emozionare e accompagnare la quotidianità con naturale eleganza. Ogni ambiente è stato progettato per offrire una perfetta sintesi tra design contemporaneo, comfort e funzionalità, dando vita a un'abitazione destinata a mantenere intatto il proprio valore nel tempo.

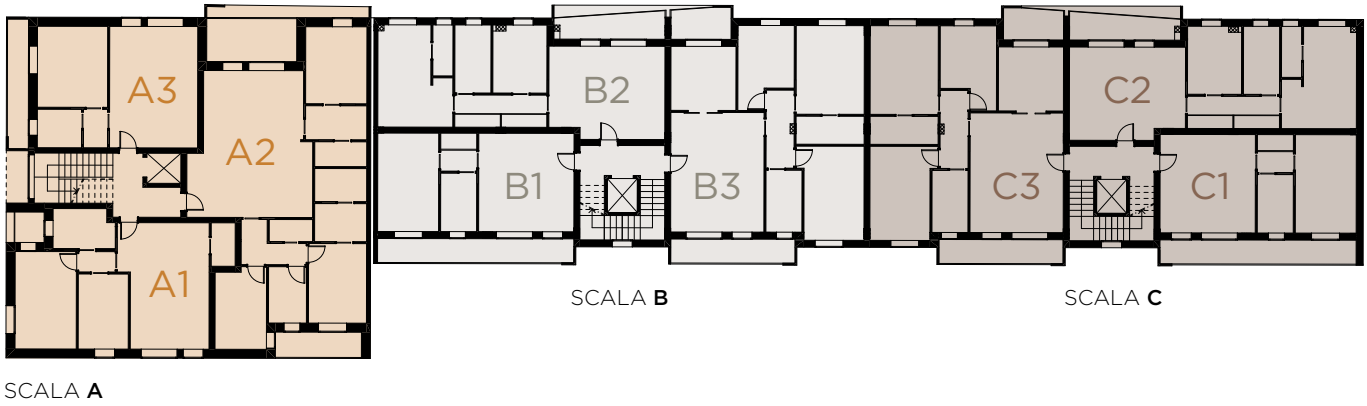
Legni dalle tonalità calde, superfici ceramiche di grande formato, finiture materiche e una palette cromatica delicata dialogano tra loro con equilibrio, creando atmosfere luminose, rilassanti e raffinate. La luce naturale diventa parte integrante del progetto, valorizzando ogni dettaglio e trasformando ogni spazio in un ambiente da vivere con piacere, in ogni momento della giornata.

Nulla è lasciato al caso. Dalla scelta dei materiali alla cura delle finiture, dalla qualità costruttiva ai dettagli progettuali, ogni elemento contribuisce a definire un'identità precisa, fatta di essenzialità, ricercatezza e benessere abitativo.

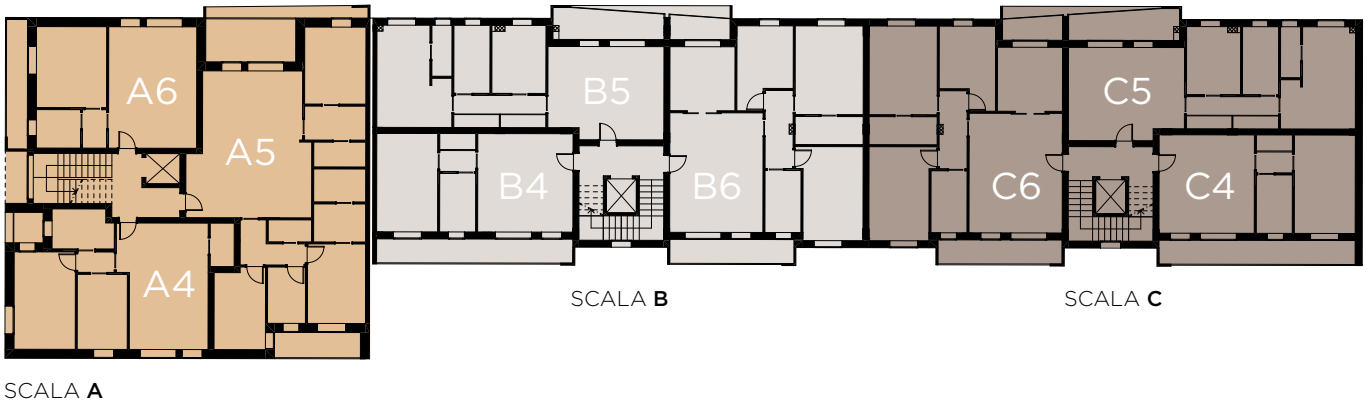
Perché una casa non è semplicemente il luogo in cui si vive. È il luogo in cui ci si riconosce, ci si sente accolti e si costruiscono i momenti più importanti della propria vita.



PLANIMETRIA DEL **PIANO PRIMO**
NON IN SCALA



PLANIMETRIA DEL **PIANO SECONDO**
NON IN SCALA



Unità **A1** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 95,59 mq

Unità **A4** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 94,54 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- dispensa
- disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale
- 1 camera singola
- 1 bagno
- balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA





Z.22



Unità **A2** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 154,64 mq

Unità **A5** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 157,64 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- disimpegno zona notte
- 1 ripostiglio
- 1 camera matrimoniale con cabina armadio
- 2 camere singole
- 3 bagni di cui 1 en-suite
- 2 balconi

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina

Z.24



PLANIMETRIA
CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA





Z.26





Z.28





Z.30



Unità **A3** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 79,02 mq

Unità **A6** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 78,40 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale
- 1 bagno
- 1 balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA





Z.36



Unità **B1** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 79,17 mq

Unità **B4** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 79,17 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale
- 1 bagno
- 1 balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina

Z.38



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA



Z.40





Z.42



Unità **B2** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 104,34 mq

Unità **B5** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 104,34 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- ampio disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale con bagno en-suite
- 1 camera singola
- 1 bagno
- 1 balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina

Z.44



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA



Z.46





Unità **B3** Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 147,86 mq

Unità **B6** Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 147,86 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- cucina
- disimpegno zona notte
- 2 camere matrimoniali
- 1 camera singola
- 2 bagni di cui 1 en-suite
- 2 balconi

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA



Z.52





Z.54





Z.56



Unità C1 Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 79,17 mq

Unità C4 Piano Secondo

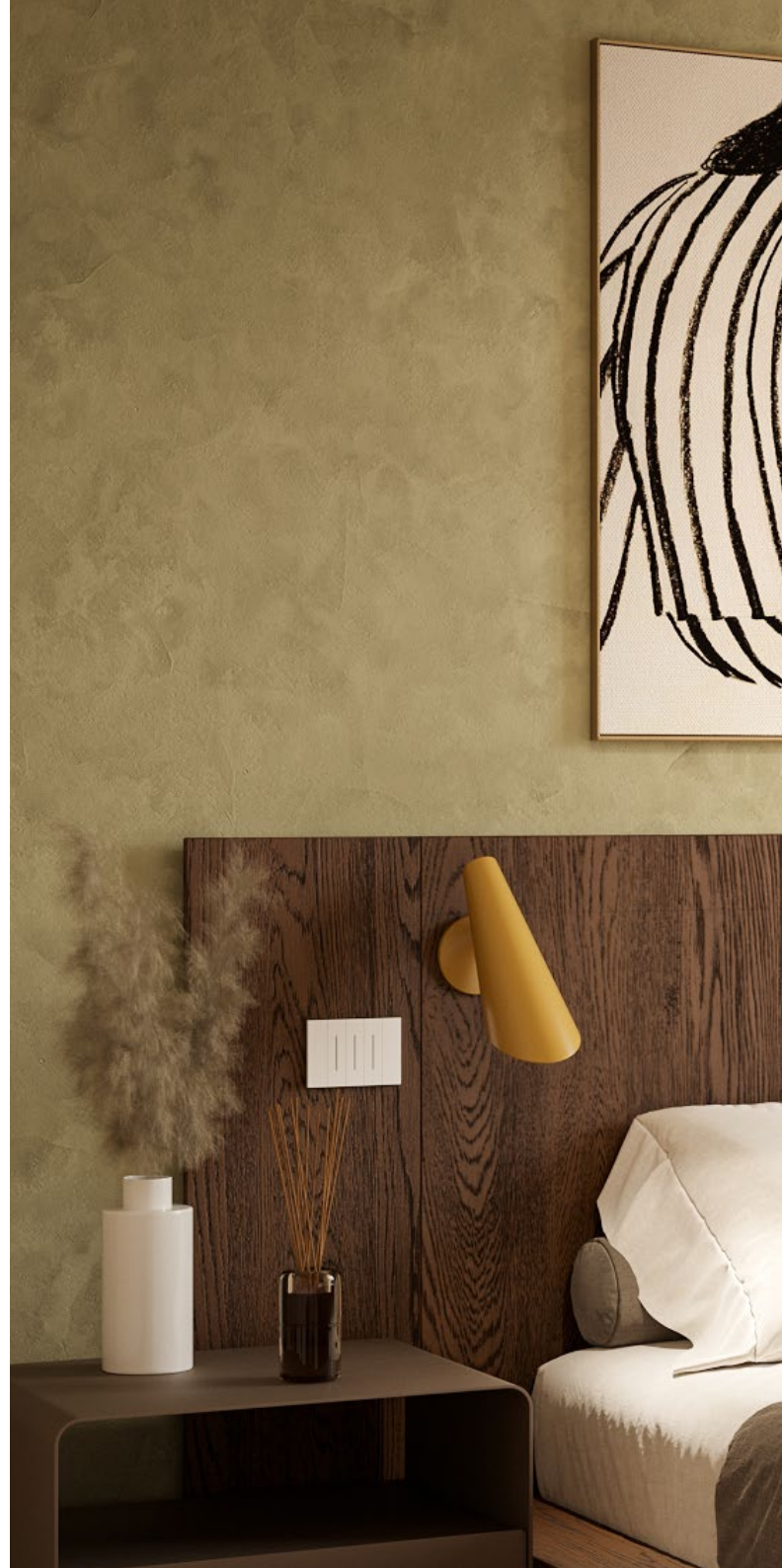
Superficie comm.le complessiva: 79,17 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale
- 1 bagno
- 1 balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina

Z.58



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA



Z.60





Unità C2 Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 104,34 mq

Unità C5 Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 104,34 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- angolo cottura
- ampio disimpegno zona notte
- 1 camera matrimoniale
- 1 camera singola
- 2 bagni di cui uno en-suite
- 1 balcone

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina

Z.64



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA





Unità C3 Piano Primo

Superficie comm.le complessiva: 147,86 mq

Unità C6 Piano Secondo

Superficie comm.le complessiva: 147,86 mq

- ampia zona soggiorno/pranzo
- cucina
- disimpegno zona notte
- 2 camere matrimoniali
- 1 camera singola
- 2 bagni di cui uno en-suite
- 2 balconi

AL PIANO TERRA

- 1 autorimessa
- 1 cantina



PLANIMETRIA CON ESEMPIO DI ARREDAMENTO
NON IN SCALA



Z.72







Z.76





Pavimenti e rivestimenti

Z.SEVEN propone a capitolato alcune serie di rivestimenti e pavimenti ceramici e legni lasciando al cliente la libertà di scegliere colori e finiture per personalizzare i propri spazi secondo il proprio gusto e le proprie esigenze.

Pavimenti in legno

Da scegliere fra essenze e finiture di grande eleganza. Questi pavimenti garantiscono la durata e la qualità nel tempo. Le plance di grandi dimensioni conferiscono agli ambienti tutto il calore e la naturalezza del legno.

Pavimenti ceramici

Per i pavimenti di bagni e cucine sono stati selezionati gres porcellanati di grande formato in toni morbidi e finiture che esaltano l'accostamento con i pavimenti in legno.

Rivestimenti ceramici

La matericità delle collezioni inserite a capitolato rendono preziose anche le pareti dei bagni.



Z.80

Sanitari

Anche la scelta dei sanitari riflette la filosofia dell'abitare contemporaneo di **Z.SEVEN** con elementi dal design minimale e, al contempo, funzionali e durevoli.

Serramenti

Il comfort e la sicurezza.

Serramenti esterni

Infissi ad altissima performance energetica e di sicurezza con telaio in legno massello verniciato di colore bianco, con doppia guarnizione di tenuta con vetrocamera termoisolante e insonorizzante.

Porte interne

Facendo riferimento al progetto, le porte interne possono essere a battente, a scomparsa o a filo-muro.



POSSIBILITA' DI DETRAZIONE DA 28.000 A 48.000 €*

SCARICA IL BOOK DI Z.SEVEN,
esplora il progetto e i vantaggi dei Bonus Fiscali.

SCOPRI LA SOLUZIONE ADATTA A TE:

* Importi riferiti, secondo la normativa vigente, a un rogito effettuato nel 2027 per un'abitazione destinata a prima casa, erogati in 10 quote annuali. Benefici subordinati a requisiti tecnici, fiscali, documentali e alla capienza IRPEF dell'acquirente.

VANTAGGI BONUS FISCALI

Prospetto bonus fiscali per chi acquista

Acquistare in Z.SEVEN può offrire un vantaggio fiscale importante, ma il bonus non è uno sconto immediato sul prezzo. È una **detrazione** che riduce l'IRPEF dovuta dall'acquirente **nel corso di dieci anni**, nel rispetto delle condizioni previste dalla legge.

Tre blocchi, opportunità diverse. Una lettura chiara del **risparmio possibile nel 2027**.

BLOCCO A	Edificio esistente	Ecobonus + ristrutturazione + box
BLOCCO B	Demolizione e ricostruzione	Sismabonus Acquisti + box
BLOCCO C	Demolizione e ricostruzione	Sismabonus Acquisti + box

Acquistare al grezzo in via Zandonai entro il 31 dicembre 2027 può consentire di recuperare una parte significativa dell'investimento tramite detrazioni fiscali, con **regole e massimali diversi per i blocchi A, B e C**.

Le regole da usare per il 2027

Per le spese sostenute e gli acquisti perfezionati nel 2027, i principali bonus edilizi utilizzati in questa guida hanno aliquote uniformi, ma non necessariamente lo stesso massimale o lo stesso numero di rate.

Bonus	Prima Casa	NON Prima Casa	Ripartizione
Ecobonus	36%	30%	10 quote annuali
Ristrutturazione	36%	30%	10 quote annuali
Box pertinenziale	36%	30%	10 quote annuali
Sismabonus Acquisti	36%	30%	10 quote annuali

Che cosa significa “risparmio fiscale”

- La detrazione riduce l'IRPEF dovuta negli anni successivi; non riduce automaticamente il prezzo da pagare al venditore.
- Per utilizzare ogni quota annuale serve sufficiente capienza IRPEF. L'eventuale quota non assorbita non viene rimborsata.
- Per redditi complessivi superiori a € 75.000 possono operare ulteriori limiti complessivi agli oneri detraibili.
- La cessione del credito e lo sconto in fattura non sono, in via ordinaria, disponibili per le operazioni 2027 considerate in questa guida.

La data del rogito non basta per tutte le spese

Il rogito entro il 31 dicembre 2027 è centrale per il Sismabonus Acquisti. Per Ecobonus, bonus ristrutturazione e box conta invece il momento in cui la spesa viene effettivamente sostenuta secondo le regole applicabili al contribuente. Se le finiture vengono pagate nel 2028, non si applicano automaticamente le aliquote 2027.

BLOCCO A: importi e plafond

Il Blocco A deriva dalla ristrutturazione di un edificio esistente. Gli importi comunicati sono riportati qui come base di lavoro; l'ammissibilità definitiva dipende dalla corretta separazione delle lavorazioni, dalle fatture, dai bonifici e dalle asseverazioni.

Importi comunicati e plafond prudenziale

Unità	Ecobonus	Ristrutturazione	Costo box	Base ristruttur. + box dopo limite
A1 e A4	€ 35.400,00	€ 73.515,20	€ 18.720,00	€ 92.235,20
A2 e A5	€ 38.900,00	€ 96.000,00	€ 18.720,00	€ 96.000,00
A3 e A6	€ 30.400,00	€ 61.617,60	€ 18.720,00	€ 80.337,60

Metodo: la voce e il pagamento separati del box nello stesso rogito ne identificano il costo agevolabile, ma non creano un secondo plafond. Abitazione e pertinenza condividono il limite di € 96.000.

Effetto del limite di € 96.000

- A1 e A4:** il costo del box trova interamente spazio; resta un margine di € 3.764,80 nel plafond ristrutturazione/box.
- A2 e A5:** il plafond è già interamente assorbito dalla ristrutturazione; il box non genera ulteriore base detraibile.
- A3 e A6:** il costo del box trova interamente spazio; resta un margine di € 15.662,40 nel plafond ristrutturazione/box.

BLOCCO A: detrazioni indicative

Le tabelle seguenti mostrano il massimo teorico assumendo che l'intero "pacchetto energia" comunicato risulti effettivamente ammesso all'Ecobonus dopo lo scorporo

fiscale e che ristrutturazione e box siano documentati entro il relativo plafond. Sono quindi valori informativi, non importi garantiti.

Se l'unità è prima casa — aliquota 36%

Unità	Base Ecobonus	Base ristruttur. + box	Detrazione totale	Quota annua × 10
A1 e A4	€ 35.400,00	€ 92.235,20	€ 45.948,67	€ 4.594,87
A2 e A5	€ 38.900,00	€ 96.000,00	€ 48.564,00	€ 4.856,40
A3 e A6	€ 30.400,00	€ 80.337,60	€ 39.865,54	€ 3.986,55

Se non è prima casa — aliquota 30%

Unità	Base Ecobonus*	Base ristruttur. + box	Detrazione totale	Quota annua × 10
A1 e A4	€ 35.400,00	€ 92.235,20	€ 38.290,56	€ 3.829,06
A2 e A5	€ 38.900,00	€ 96.000,00	€ 40.470,00	€ 4.047,00
A3 e A6	€ 30.400,00	€ 80.337,60	€ 33.221,28	€ 3.322,13

BLOCCHI B e C: Sismabonus Acquisti

Nei blocchi B e C l'edificio preesistente destinato ad attività artigianali viene demolito e sostituito dalle nuove costruzioni. Il beneficio è riconosciuto all'acquirente sul prezzo risultante dal rogito, entro il limite di € 96.000 per unità immobiliare, se sono rispettate tutte le condizioni tecniche e documentali.

Detrazione massima 2027 per ciascuna unità

Destinazione	Massimale	Detrazione totale	Ripartizione
Prima Casa	€ 96.000,00	36% = € 34.560,00	10 quote da € 3.456,00
NON Prima Casa	€ 96.000,00	30% = € 28.800,00	10 quote da € 2880,00

Vendita al grezzo: possibile solo a precise condizioni: la categoria catastale provvisoria o la mancata ultimazione delle finiture non escludono da sole il Sismabonus Acquisti. Al rogito devono però essere ultimati i lavori strutturali che realizzano la riduzione del rischio sismico e devono

essere disponibili e depositate le attestazioni richieste del direttore dei lavori e del collaudatore. Non è sufficiente rogitare un fabbricato con strutture ancora incomplete.

Sismabonus e box: come convivono

Ogni unità dei blocchi B e C dispone di un box pertinenziale con costo certificato di € 18.720. Nello stesso rogito si possono indicare e pagare separatamente appartamento e box, dichiarando il vincolo pertinenziale: così il bonus box è identificabile. Può coesistere con il Sismabonus Acquisti, ma i due benefici condividono l'unico plafond di € 96.000 per abitazione e pertinenza.

Prezzo abitazione rilevante	Spazio residuo nel plafond	Costo box utilizzabile	Base complessiva
Almeno € 96.000	€ 0	€ 0	€ 96.000
€ 90.000	€ 6.000	€ 6.000 su € 18.720	€ 96.000
€ 80.000	€ 16.000	€ 16.000 su € 18.720	€ 96.000
Fino a € 77.280	Almeno € 18.720	€ 18.720 interi	Prezzo + € 18.720

Il box considerato da solo

Costo di costruzione certificato	Detrazione 36%	Quota annua × 10	Detrazione 30%	Quota annua × 10
€ 18.720,00*	€ 6.739,20	€ 673,92	€ 5.616,00	€ 561,60

*IVA 4% inclusa

Come si ottiene concretamente il beneficio

BLOCCO A — percorso dell'acquirente

- Rogito o altro titolo idoneo sull'unità esistente.
- Pratica edilizia coerente con le opere effettivamente eseguite.
- Contratti, capitolati e contabilità separati per Ecobonus, ristrutturazione e box.
- Fatture intestate al beneficiario e pagamenti con bonifico dedicato nei termini previsti.
- Per l'Ecobonus: asseverazioni, schede tecniche, eventuale APE e invio ENEA entro i termini.
- Per il box: voce e pagamento distinti nel rogito, pertinenzialità espressa e costo di certificato.

BLOCCHI B e C — documenti essenziali

- Rogito entro il 31 dicembre 2027, con voci distinte e pertinenzialità espressa.
- Titolo edilizio che qualifica la demolizione e ricostruzione e individua la zona sismica.
- Asseverazione del progettista sulla classe di rischio prima e dopo l'intervento, depositata nei termini.
- Attestazioni di conformità del direttore dei lavori e del collaudatore statico, a strutture ultimate.
- Prova della fine lavori e della vendita nei termini previsti per l'impresa.
- Per il box: costo certificato, pagamento distinto e plafond unico con l'abitazione.

Verifica personale dell'acquirente

- Verificare i requisiti dell'abitazione principale, distinti da quelli della “prima casa”.
- Stimare la capienza IRPEF per cinque o dieci anni, incluse le detrazioni già in corso.
- Ripartire le spese tra comproprietari in base ai pagamenti e ai documenti intestati.
- Verificare con commercialista o CAF i limiti per redditi superiori a € 75.000.

Domande frequenti degli acquirenti

È uno sconto immediato sul prezzo?

No. È una detrazione dall'IRPEF da utilizzare in dichiarazione dei redditi, nei limiti dell'imposta dovuta.

Se acquisto entro il 2027 ma pago le finiture nel 2028?

Il Sismabonus Acquisti segue il rogito e i requisiti propri dell'acquisto. Le finiture agevolate direttamente seguono invece, in generale, l'anno del pagamento: le aliquote 2027 non sono automaticamente conservate.

Posso sommare Ecobonus e ristrutturazione?

Sì, per interventi distinti, correttamente documentati e con massimali autonomi. La stessa spesa non può essere usata due volte.

Se box e appartamento hanno voci e pagamenti separati nello stesso rogito, posso usare entrambi i bonus?

Sì, le voci separate, il vincolo pertinenziale e il costo di costruzione certificato consentono di identificare il bonus box. Tuttavia, in caso di unico atto, la prassi dell'Agenzia considera unitario il limite di € 96.000 per abitazione e pertinenza: il box utilizza soltanto l'eventuale spazio residuo.

Il box aggiunge sempre € 6.739,20 di detrazione?

No. Il valore è teorico al 36% sul costo di € 18.720. Se il plafond di € 96.000 è già esaurito dalla ristrutturazione o dal Sismabonus Acquisti, il box non aggiunge beneficio.

La vendita al grezzo impedisce il Sismabonus?

Non necessariamente per B e C, se al rogito le opere strutturali che realizzano la riduzione del rischio sono ultimate e asseverate. Per il blocco A va verificato che le opere dell'acquirente siano su un edificio fiscalmente esistente e non semplice completamento di una nuova costruzione.

Quanto recupero davvero?

Dipende da aliquota, base ammessa, plafond disponibile e capienza IRPEF personale. Le tabelle indicano massimi teorici sulla base dei dati disponibili.

Ipotesi usate nei calcoli

- Acquisto delle unità al grezzo entro il 31 dicembre 2027.
- Aliquota 36% per l'abitazione principale e 30% negli altri casi.
- Costo di costruzione del box: € 18.720 IVA 4% inclusa, certificato dall'impresa.
- Per A1-A6: importi comunicati dall'impresa, con applicazione prudenziale del limite comune ristrutturazione/box di € 96.000.
- Per B e C: prezzo di rogito non comunicato; la tabella massima assume un prezzo agevolabile almeno pari a € 96.000.

Avvertenza finale

Questa guida ha finalità informativa e commerciale e fotografa la normativa conosciuta al 31 agosto 2026. Non sostituisce il parere del notaio, del commercialista o dei tecnici incaricati.

Progettazione tecnica e Direzione dei Lavori:

STUDIO TECNICO FP
Geom. Francesco Pezzella
Via Giuseppe Castelli, 6 | Modena

Progettista Architettonico:

STUDIO TECNICO FP
Via Giuseppe Castelli, 6 | Modena

Progettazione Strutturale:

Ing. Giuseppe Cerullo
Via Giuseppe Castelli, 6 | Modena

Progettazione Impiantistica/Energetica:

STUDIO ZECCHETTI
Per. Ind. Marco Zecchetti
Via Alberto Brasili, 91 | Modena

Progettazione Impianti Elettrici & Elettronici

Studio Tecnico ELETTRO ENERGY
Per. Ind. Luca Poppi
Via Gatti, 3/51 | Formigine (MO)

Tutte le immagini, i rendering e le rappresentazioni grafiche contenute in questo opuscolo sono da considerarsi indicative e non vincolanti. Esse hanno esclusivamente finalità illustrativa e di suggerimento in merito all'aspetto e alle finiture degli immobili, che potranno subire variazioni in fase esecutiva e di realizzazione.



ZENIT SHARE srl

Strada Scaglia Est, 17 - 41126 Modena

info@zenit-home.it

C.F. | P.IVA 04256000367

Informazioni e Vendite

Geom. Oscar Venturelli - Responsabile Tecnico

+39 331 463 3520

oventurelli@zenit-home.it