



TOP NEWS

LA STAMPA

ABBONATI

ACCEDI

LETTERE

LETTERE / LA VOCE DEI LETTORI

S

 La voce dei lettori

LAURA BACCHI

11

GIU
2021

Lettera aperta sul superbonus 110

A scriverVi è un'architetta che opera in Umbria e nell'ultimo anno si è trovata a lavorare all'interno del panorama del SuperBonus 110%, per sottoporre alla Vostra attenzione alcune considerazioni e criticità in materia, qui espresse a titolo personale pur ritenendo siano condivise da gran parte dei colleghi.

Spinta dalla certezza della bontà dello strumento consegnatoci dallo Stato e dalla volontà di aderire fedelmente ai suoi obiettivi cardine (la riqualificazione energetica e sismica del patrimonio edilizio esistente in funzione all'attuazione di misure e metodi che attenzionino l'ambiente) e in accordo con la mia giovane professionalità, votata ad una rigorosa due diligence, ho intrapreso dalla scorsa estate un percorso di continuo aggiornamento e formazione sia in merito all'aspetto normativo che tecnico-costruttivo, studiando le varie modificazioni della legge nonché le comunicazioni di carattere ufficiale (circolari, risposte agli interpelli ...) degli Enti Preposti e seguendo gli aggiornamenti costanti operati da varie organizzazioni (ENEA, RTP, CNI, Ordine, Studi Tecnici e Aziende Private...) al fine di acquisire un'operatività in accordo a ciò che la norma consente con la dovuta trasparenza e nei riguardi dell'interesse dei Committenti e nella bontà delle operazioni.

Fino all'ultima parte dello scorso anno ci si è potuti muovere a tentoni per la poca chiarezza circa le procedure e i requisiti da rispettare, data la complessità intrinseca dei meccanismi che regolano questo strumento e che si scontrano spesso con il già sufficientemente farraginoso impianto normativo che

regola l'edilizia.

La norma, più volte è stata modificata, spesso a vantaggio dell'utente finale, ad esempio allargando le casistiche di accesso, e con continue chiarificazioni che hanno dissipato in parte le nebbie dei Tecnici chiamati ad operare.

Con l'ultimo Decreto, per il quale si auspica fortemente la modifica in fase di conversione a legge, è sembrato esserci il rimescolamento di quanto già approntato dai colleghi e me finora e, peggio, la precisa volontà di tagliare fuori una categoria intera di beneficiari (le persone fisiche proprietarie di immobili unifamiliari, ovvero una buona parte della gente comune) attraverso la proroga, già in precedenza troppe volte annunciata e disattesa, dei termini di scadenza differenziati secondo il criterio tipologico di beneficiari.

Entrambe le considerazioni discendono dai dubbi circa la riscrittura dei commi 8-bis e 13-ter dell'art. 119 introdotti con il DL n. 77 del 31 maggio 2021.

Nello specifico ci si chiede dove risieda la ratio nella formulazione del discussissimo art. 13-ter, che parrebbe eliminare un presupposto per l'accesso al beneficio finora imprescindibile, ovvero la legittimità dell'immobile stesso. Proprio l'imprescindibilità del requisito, ha condotto Tecnici e Committenti a muoversi nella direzione della ri - legittimazione degli immobili attraverso l'unica procedura consentita, l'Accertamento di Conformità. Questa operazione che non può prescindere dall'attenta verifica e raffronto tra lo stato di fatto e lo stato dichiarato nei precedenti edilizi (visionabili a loro volta solo tramite un ulteriore burocrazia - Accesso agli Atti) ha comportato un dispendio di energie e tempo consistente, sia per i Tecnici che per gli Uffici delle Amministrazioni Pubbliche che hanno subito un flusso di richieste abnorme in relazione alle mezzi a disposizione, sia soprattutto per i Committenti, messi in attesa e incapaci di organizzare tutte le altre attività propedeutiche al processo edilizio.

Per quei casi, numerosi oramai, in cui si è potuto istruire e concludere (in minoranza ancora) il corretto procedimento di legittimazione dello stato attuale, i Committenti responsabili di "abuso" (termine che a

parere di chi scrive andrebbe definito con più puntualità in relazione alle caratteristiche dei casi) si sono trovati al pagamento, secondo norma, delle relative oblazioni.

Siamo al 31 maggio e l'ultima modifica della norma consente "in un certo qual senso" di aggirare questo primo passo, di fatto creando un doppio binario tra ciò che era doveroso in precedenza e ciò che da oggi non lo è più. "In un certo qual senso" perché il concetto di impregiudicabilità inserito a conclusione del periodo suggerisce che se è in essere una illegittimità, tale rimarrà, lasciando in capo ai già subissati Uffici Comunali l'onere della verifica di conformità allo stato da loro assentito e, soprattutto lasciando in capo al Committente l'incertezza di procedere con le operazioni di riqualificazione energetica e/o sismica in regime di non totale legittimità.

Per alcuni, molti, di quei Committenti che hanno concluso l'iter dell'Accertamento di Conformità compreso il pagamento della sanzione, ci si trova ora ad istruire un nuovo procedimento, con la stessa Amministrazione Pubblica, ancora subissata, per iniziare gli agognati lavori.

La possibilità di usare lo strumento della CILA in effetti permette uno sveltimento dei tempi, tuttavia limita alla possibilità di fare varianti in corso d'opera.

Nei processi edilizi più semplici avallati con il SuperBonus 110%, ci si riferisce alla posa del cappotto, dell'impianto fotovoltaico o solare..., c'è una buona possibilità di realizzare le opere come da progetto (non intervenendo in un ambito a rischio di imprevisto) e di conseguenza qualche probabilità di realizzare l'intervento in tempi consoni.

Qualora però ci trovi di fronte ad un intervento per la prevenzione sismica è abbastanza intuitivo che il cantiere si andrà ad articolare in operazioni più incerte, nonostante lo stato di buona conoscenza delle analisi preventive (si pensi al rifacimento di un tetto, al consolidamento di vecchie murature...) raggiungendo un grado di complessità più alto, sia a livello progettuale (per la gioia di quegli Architetti/Ingegneri/Geometri che di mestiere vogliono fare i Progettisti e non i Burocrati!) che

procedurale (con l'entrata in gioco degli Uffici delle Regioni). Va da sé che più complessità porta l'allungamento dei tempi.

Altra forte incertezza sul rispetto delle tempistiche deriva dalla regola del mercato che vede in questo periodo un'ampissima richiesta al quale il comparto privato produttivo fa fronte con tempi di consegna molto dilazionati (ed, ovviamente, economie gonfiate).

Pertanto ci si chiede, dopo un anno passato a legittimare la situazione dell'immobile, passaggio apparentemente non più necessario, come si può pensare di iniziare e portare a termine i lavori a regola d'arte in un arco di tempo (così come concesso e classificato) che nel caso più fortunato dei condomini (le cui lavorazioni sono comunque quantitativamente maggiori) concede un anno e mezzo da oggi e nel caso più sfortunato delle case unifamiliari (obiettivo pressoché irraggiungibile) solo 6 mesi?

Qual è la ratio di una norma che esclude a priori (per le tempistiche di cui sopra) il miglioramento energetico e soprattutto sismico per tutta la fetta dei possibili beneficiari che possiedono una casa "singola", la villetta, perlopiù di famiglia, e che ad esempio in Umbria al di fuori dei contesti cittadini più consistenti (il capoluogo e pochi altri agglomerati), rappresenta la tipologia costruttiva (e sociale) di cui è intessuto maggiormente il territorio e che soprattutto maggiormente abbisogna di tali miglioramenti?

Ci si chiede come sia possibile intraprendere e concludere operazioni medio complesse la cui buona riuscita dipende da lavorazioni che necessitano specifiche fasi di realizzazione e specifici tempi, a passaggi successivi (ad esempio i 28 giorni per la prosciugatura di un massetto prima della posa del pavimento...) in un orizzonte temporale che nella prassi permette poco più che l'apprestamento di un cantiere?

Ci si domanda in virtù di quale ontologia e/o deontologia un Professionista diligente possa calmierare le incertezze di un Committente, anch'esso diligente (che in seno al principio di legalità ha già speso risorse energetiche ed economiche nel legittimare la sua casa) e possa spingerlo ad

intraprendere un nuovo procedimento che impegnerà altre risorse e tempo e del quale le agevolazioni fiscali promesse saranno confermate (ci si domanda: lo saranno?) proprio ad un passo dalla scadenza dei termini ad oggi fissate?

E infine, data l'imprevedibilità intrinseca dei processi costruttivi inerenti le ristrutturazioni di edifici già in essere, ci si chiede se non sarebbe stato più consono fin da subito dare dei tempi di scadenza per l'inizio dei lavori, anziché per la fine; così da avvallare a monte la buona riuscita delle operazioni in ragione di quel che intende il vecchio adagio "la gatta frettolosa fa i gattini ciechi"?

Conscia che ciò di cui sopra è solo l'avvistamento da un monocolo della famigerata punta dell'iceberg, (che in questo ambito vorremmo aggirare e non certo far sciogliere!) e che servono tante più risorse di quelle che ho a disposizione in questa lettera, Vi chiedo di darle la possibilità di essere condivisa nell'auspicio che ne discendano conseguenze virtuose di certo per il bene privato, ma che qui rappresenta chiaramente un bene pubblico.

[Scrivi alla redazione](#)[Pubblicità](#)[Dati Societari](#)[Contatti](#)[Cookie Policy](#)[Privacy](#)[Sede](#)[Codice Etico](#)

GNN - GEDI gruppo editoriale S.p.A.

Codice Fiscale 06598550587

P.iva 01578251009