

# Al Sud superbonus a rischio per il 50% degli immobili

## EDILIZIA

Per Cna difformità catastali costringono i proprietari a rinunciare agli interventi

A Palermo su 1.500 lavori solo il 30% è in condizione di essere avviato da subito

Nino Amadore

Il superbonus del 110% rischia di rimanere bloccato in veranda. Soprattutto nel Mezzogiorno. Sembra quasi una boutade e invece è la situazione segnalata dagli imprenditori e in particolare da una ricerca del Centro studi della Cna. Il Centro studi degli artigiani ha provato a capire quali sono le aspettative degli imprenditori e quali i nodi da sciogliere per arrivare a un'applicazione di questo strumento. C'è il timore diffuso che possano non essere raggiunti gli obiettivi sia in termini di ritorno economico sia in termini di riqualificazione degli immobili a uso abitativo del nostro Paese. Come è noto l'opportunità è ghiotta ma servono altri interventi, spiegano i ricercatori della Cna che hanno intervistato 2.000 imprese della filiera dell'edilizia rappresentative del sistema dell'artigianato e delle micro e piccole imprese. La misura, si legge, ha riscosso grande interesse che «non si è ancora tradotto nell'apertura di nuovi cantieri. Secondo il 54,4% delle imprese meno del 10% dei clienti potenziali, che le hanno contattate per richiedere informazioni, hanno poi richiesto un preventivo di spesa e solo il 9,6% delle imprese ha già avviato lavori agevolabili con questa misura».

Ma la questione più preoccupante è un'altra: un numero più ristretto di casi (il 13,4%) in cui la richiesta di informazioni non si traduce in una successiva richiesta di preventivo a causa «di difformità catastali». Una quota che sale notevolmente nelle regioni del Mezzogiorno dove si arriva a quasi il 30% degli intervistati ma, se si considera anche chi rinuncia senza nemmeno chiedere informazioni, si può superare persino il 50% dei potenziali interessati. Cosa significa? In pratica un soggetto su due tra i proprietari degli immobili rinuncia all'intervento a valere sul Superbonus 110% per quelle che vengono definite difformità catastali ma sappiamo che dietro questa defini-

zione si trovano i piccoli abusi. E qui entrano in gioco le verande.

La questione sta mettendo in difficoltà sia le imprese che i professionisti chiamati a pronunciarsi con pareri davvero difficili da fare soprattutto in certi contesti. «La verifica della situazione edilizia dell'immobile con riguardo alla regolarità urbanistica (da non confondere con la quella catastale) è una problematica da non sottovalutare - spiega Carmelo Russo, ingegnere dello studio Ellenia+Tre di Catania - . La circostanza che vede gran parte degli immobili realizzati nelle aree periferiche delle città interessate da trasformazioni di varia entità, il più delle volte non supportate dai necessari titoli edilizi, potrebbe limitare di molto l'avvio di operazioni di recupero in quegli edifici ed in quelle parti di città che ne hanno maggiore necessità».

La questione ha una sua rilevanza in particolare nelle aree del Mezzogiorno dove, raccontano gli imprenditori, il fenomeno delle verande e delle logge è più diffuso soprattutto negli immobili costruiti in regime di edilizia agevolata o convenzionata e le difformità, diciamo così catastali, sulle parti comuni condizionano gli interventi su interi condomini visto che, come è noto, un recente emendamento al decreto di agosto ha stabilito che gli abusi interni non ostacolano la richiesta delle detrazioni (ma per questo si veda l'articolo in pagina).

«C'è chi ha scelto la via della sanatoria - racconta Pippo Glorioso, segretario della Cna di Palermo che ha costruito un'intera filiera per questo tipo di interventi - . Non c'è dubbio però che occorre intervenire magari con un provvedimento del ministro o del governo alla luce della norma approvata recentemente». La situazione è chiara: la filiera di Cna Palermo (che coinvolge imprese e professionisti) ha acquisito già almeno 1.500 interventi tra condomini e altri immobili ma pochi sono in condizione di essere avviati subito. Quanti? «Immediatamente poco più del 30%, più avanti saranno di più ma certamente è necessario rimuovere gli ostacoli. Questa è una grande occasione e non va persa: è importante per l'economia ma lo è anche per il nostro patrimonio immobiliare» insiste Glorioso. Intanto la prossima settimana sarà inaugurato a Palermo il primo grande cantiere del superbbonus 110%. «E sarà una grande festa per un grande inizio» dice Glorioso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Gli ostacoli sul cammino del superbonus 110%

### LE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Sono ancora poche le manifestazioni di interesse che si sono trasformate in preventivi.

Valori % per classe dimensionale delle imprese

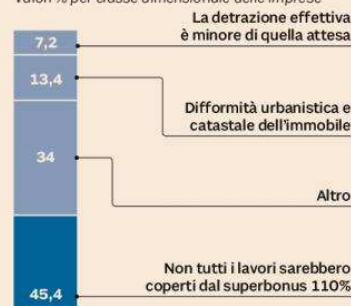


Fonte: Centro studi Cna

### LE RINUNCE

Per quale motivo non tutte le manifestazioni di interesse si sono tradotte in preventivi?

Valori % per classe dimensionale delle imprese



## COME EVITARE IL BLOCCO DEI CANTIERI

# In mancanza di una nuova legge la soluzione è in mano ai Comuni

Possibile considerare alcuni interventi non rilevanti sul piano urbanistico

Guglielmo Saporito

L'opportunità di fruire di bonus su unità edilizie costringe i condomini a chiarire rapporti evolutisi nel tempo. In particolare, per ottenere contributi pubblici (bonus) sulle facciate e sugli infissi, vanno trovate anche intese sul regime urbanistico dei luoghi. Il problema si pone in quanto le pratiche da presentare per fruire del bonus devono essere corredate da un'asseverazione che riguarda anche la regolarità urbanistica dei beni immobili sui quali si interviene. Le forti responsabilità che gravano sui tecnici nell'asseverare la qualità di beni immobili che richiedono benefici fiscali hanno generato dapprima una paralisi e una pressione sul legislatore, e successivamente una modifica normativa utile a separare gli interventi sulle parti

comuni dal regime urbanistico delle unità immobiliari che si giovano di tali parti comuni. Con un nuovo comma 13 ter all'articolo 119 del Dl 34/2020 si è ora stabilito che le asseverazioni dei tecnici che dichiarano lo stato legittimo degli immobili plurifamiliari (cioè le dichiarazioni sulla regolarità urbanistica delle singole unità immobiliari) sono riferite esclusivamente alle parti comuni degli edifici che chiedono di fruire del bonus. Si conia così un nuovo tipo di asseverazione, che riguarda l'involucro esterno degli edifici plurifamiliari e che serve solo per ottenere il bonus statale.

Per i soli casi di intervento sulle facciate, il tecnico potrà asseverare la regolarità edilizia della sola facciata, cioè di un elemento che difficilmente presenta abusi edilizi che possano generare sanzioni. Basterà quindi che il tecnico alleghi vecchie fotografie dalle quali desumere l'epoca di realizzazione della facciata stessa, per fare sì che il condominio ottenga il bonus. Anche se sulla facciata visiano chiusure non previste (vetrate, verande, logge chiuse), potrà

essere possibile ottenere il bonus, chiedendo una sanatoria e utilizzando il principio secondo il quale è possibile ottenere un titolo edilizio (e quindi anche il bonus) su un immobile abusivo, se vi è un'istanza di sanatoria (ma un eventuale successivo diniego di sanatoria genererà la restituzione del bonus). In tale situazione, se non interviene il legislatore, il ruolo delle amministrazioni comunali acquista specifico rilievo, perché per situazioni consolidate di interventi abusivi sulle facciate (verande, logge chiuse), sarà opportuna una specifica presa di posizione: i Comuni potrebbero considerare come orientamento che in alcuni quartieri la verande e le chiusure temporanee si considerino non rilevanti dal punto di vista urbanistico. Ragionamento analogo può riguardare anche altri luoghi che hanno una "facciata", come i box nei cortili interni: si potrebbe ottenere un bonus per la ristrutturazione utilizzando un'asseverazione semplificata, considerando i box nella loro complessiva dimensione condominiale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA