

Superbonus, avvio lento per il grande condominio

Riqualficazioni. Pochi progetti partiti, si attende un aumento in primavera. I nodi: la convocazione dell'assemblea causa Covid e la diffidenza dei privati

Maria Chiara Voci

Il picco di interventi è atteso in primavera inoltrata: fra maggio e giugno, mesi dopo l'entrata in vigore della norma, inizieranno a notarsi nelle città gli effetti del Superbonus 110%.

Una ricerca elaborata da MCE Lab dimostra come siano necessari anche 12 mesi per attivare un lavoro, fra approfondimenti, riunioni di condominio per la deliberazione di incarichi e lavori, verifica delle conformità urbanistiche, diagnosi, pre-certificazioni e fasi di progettazione. Ma anche richiesta dei permessi edilizi e burocrazia per l'accesso al credito bancario.

Intanto alcuni interventi sono stati avviati o sono prossimi al via.

Le operazioni che riguardano i grandi condomini sono quelle che, paradossalmente (visto che il Superbonus avrebbe come priorità proprio il restyling energetico e antisismico dei grandi stabili), stanno registrando maggiore lentezza d'avvio. Le assemblee restano uno dei nodi irrisolti a fronte del perdurare della pandemia: amministratori e proprietari, dopo lo smarrimento iniziale, stanno acquisendo maggiore confidenza con gli strumenti digitali, ma non tutti sono pronti (specie laddove ci sono proprietari anziani).

«Oltretutto - spiega l'architetto Annalisa Galante, docente di Fisica Tecnica Ambientale al Politecnico di Milano - nella procedura del Superbonus i passaggi assembleari necessari sono più di uno. Ad esempio, se emergono difformità edilizie sull'immobile va convocata una seconda assemblea, dopo quella per l'affidamento del mandato, per arrivare a sanare la situazione prima di procedere con la diagnosi. Di so-

lito, le non conformità sono ostacoli banali, che però bloccano l'iter. Solo per citarne alcune ricorrenti, la presenza di una porta tagliafuoco fuori misura per il locale caldaia o ancora una parete divisoria delle parti comuni, come quella del locale portineria, assente nel catasto». Ma l'iter più affidabile prevede addirittura tre assemblee (si veda il Sole 24 Ore del 24 marzo scorso).

La variabile tempo tocca anche le grandi realtà. «Al momento - racconta Stefano Zuelli, ceo di Iren Smart Solutions - abbiamo in sviluppo circa 300 progetti di Superbonus in condominio e 500 su ville mono-bifamiliari. Tuttavia, siamo partiti solo in una decina di situazioni. Le operazioni si sbloccheranno con la primavera. Le criticità sono l'oggettiva difficoltà a realizzare le assemblee in questo momento per via della pandemia, sommata ai tempi di reazione dei Comuni nel rilascio di via libera e permessi, specie quelli più grandi che hanno più richieste da smaltire. Permangono difficoltà interpretative circa le possibilità di azione in presenza di non conformità edilizie».

Fattore di successo in questa prima fase di Superbonus - come ci racconta la Teicos, con 11 operazioni 110% partite - sono stati la presenza di interventi per cui era già pronto un progetto esecutivo e l'impiego di procedure per la gestione dei rapporti con i proprietari degli alloggi. L'azienda ha sviluppato il metodo CoREN (marchio depositato a livello Europeo a fine marzo 2019), un processo "bottom up" che vede i condomini protagonisti in ogni intervento di rinnovamento profondo, con l'accompagnamento tecnico alle decisioni da assumere da parte degli ingegneri che svolgono l'analisi energetica dell'edificio.



I TEMPI

I VARI PASSAGGI-FASE A

L'assemblea

Assemblea di incarico al tecnico o al general contractor: da 15 a 60 giorni

Le verifiche

Attuazione delle verifiche preliminari (Fase A-conformità urbanistica, diagnosi, pre-certificazione): da 30 a 60 gg

Il mandato

Assemblea di mandato per la Fase B: da 15 a 30 giorni (in alcuni casi occorre una terza assemblea)

L'ITER - FASE B

La denuncia lavori

Comunicazione di inizio lavori, esecuzione: da 90 a 180 giorni a seconda della quantità di lavori da eseguire

ULTIMI PASSI - FASE C

Asseverazioni

e comunicazioni finali

da 30 a 45 giorni a seconda della quantità e complessità dei lavori eseguiti.

Fonte: MCE Lab

Per ciò che riguarda, infine, la tipologia degli interventi, proprio il confronto con l'assemblea frena la disponibilità degli operatori a percorrere strade "innovative" rispetto al solo restyling energetico. Magari con operazioni capaci di incidere sul miglioramento del comfort acustico, sulla qualità dell'aria indoor o sulla salubrità.

«Anche nel perimetro del Superbonus, sono pochissimi - prosegue Galante - i condomini che scelgono di installare le colonnine di ricarica per le auto elettriche, pur in presenza di una spesa coperta da un massimale di 1.200 euro ad appartamento per edifici con più di 8 unità. Allo stesso modo, la posa di nuovi infissi, a fronte di una coibentazione, viene scelta solo da una parte dei proprietari. Molte famiglie fanno resistenza perché non vogliono avere lavori in casa in periodo di pandemia. Ma così si finisce con il perdere un'opportunità di rinnovamento».

Tanta, infine, è la paura che il 110% finisca per rivelarsi una falsa illusione. «C'è chi teme - conclude la docente - che la ditta che avvia i lavori poi non sia in grado di portarli a termine. Con il risultato di dover convivere con disagi e ponteggi per mesi. Per questo affidarsi a un soggetto che possa offrire garanzie valide è importante».

Priorità facciata.

Pochi i condomini che scelgono di installare le colonnine di ricarica per le auto elettriche. Anche la posa di nuovi infissi, a fronte di una coibentazione, viene scelta solo da una parte dei proprietari.



PROBLEMI
Se emergono non conformità sull'immobile va convocata una seconda assemblea per sanare la situazione