Accelera il 110%, semplificazioni in arrivo

Decreto Recovery

Le ipotesi sulla doppia conformità: alleggerirla o escluderla per l'edilizia libera

Giorgio Santilli
ROMA

Accelerazione per i lavori finanziati con il Superbonus: nella settimana 24 -30 marzo gli interventi che hanno raggiunto almeno il 30% dei lavori sono passati da 7.709 a 9.207 (+19,4%) e gli importi da 878 milioni a 1.090 milioni (+24,1%). È quanto rileva l'Ance, l'associazione dei costruttori, sulla base dei dati del monitoraggio Enea-Mise. Se si confrontano i dati con quelli di inizio febbraio l'incremento è intorno al 200%. Solo il 9% degli interventi è commissionato da condomini, ma l'importo è al 32% in quanto hanno un importo medio (464 mila euro) di gran lunga superiore a quello delle singole abitazioni (80 mila). Veneto, Lombardia ed Emilia-Romagna concentrano un terzo degli interventi.

Ma la vera partita ora sul Superbonus è quella del decreto Recovery/Semplificazioni in arrivo a fine mese. Il governo lavora per inserire lì un capitolo Superbonus. Il confronto è alle prime mosse ma quel che appare chiaro è che ci sono due questioni rilevanti da risolvere. La prima - che sta nelle mani del Mef - è la proroga dell'incentivo a tutto il 2023, come ha chiesto a più riprese il Parlamento e come era indicato nelle schede tecniche del Recovery Plan scritte dal governo Conte ma inviate in Parlamento dal ministro dell'Economia, Daniele Franco. Il ministro finora non si è mai pronunciato, a differenza del suo predecessore Gualtieri che aveva battagliato per limitare proroghe e risorse. C'è inoltre da superare la resistenza Ue all'inserimento nel Recovery di bonus fiscali per il settore privato.

Partita ancora più complessa quella sulle semplificazioni, richieste da tutti gli operatori e rese necessarie dai dati allarmanti provenienti dal territorio, dove gli uffici comunali sono in affanno - con la combinazione di archivi cartacei e personale in smart working - a rispondere in tempi ragionevoli alle richieste dei professionisti asseveratori.

Il nodo - per comprovare quello che dopo il decreto 76/2020 si chiama «stato legittimo dell'immobile» - è la «doppia conformità» dell'immobile ai titoli urbanistici ed edilizi di oggi e a quelli del tempo in cui fu costruito. È questo secondo aspetto che crea appesantimenti burocratici da una parte, dall'altra esclude dal beneficio molti immobili per «difformità» al titolo edilizio originario. L'immobile accede al beneficio solo con una regolarizzazione (se è possibile).

Una condizione quella della «doppia conformità» che spesso vale solo per chi beneficia del Superbonus ma non per chi realizza lo stesso tipo di intervento senza agevolazione. Per molti degli interventi ammessi al 110% vige infatti il regime di «edilizia libera» che non ha bisogno cioè di alcun atto autorizzativo (è sufficiente la comunicazione inizio lavori). Fra questi interventi pompe di calore, pannelli solari, strati isolanti del manto di copertura. Quello che parte come principio di legalità (lo Stato paga i lavori solo a chi è in regola) attribuisce in realtà al Superbonus una doppia funzione: da una parte vorrebbe essere un forte incentivo a raggiungere l'obiettivo dell'efficientamento energetico, divenuto prioritario con il Recovery; dall'altra si rivela una leva (spuntata) alla regolarizzazione del patrimonio immobiliare che rallenta il primo obiettivo.

> **Nella settimana 24-30 marzo incremento del 19,4% del numero di lavori arrivati al 30% rispetto alla precedente**

Il governo è intenzionato ad affrontare il problema ma non ha ancora deciso come. Quali sono le strade possibili?

La prima strada è di intervenire con un alleggerimento della «doppia conformità»: conformità solo rispetto ai titoli attuali (senza sanatorie di eventuali illeciti penali commessi). Così si eviterebbe il paradosso di essere esclusi dal beneficio (o di dover sanare l'immobile) per l'irregolarità originaria di un intervento che sarebbe possibile fare oggi. Una proposta congiunta per alleggerire la verifica di conformità è arrivata dalle sponde opposte di Anci (comuni) e Ance (costruttori): considerare valide le asseverazioni che riportino esclusivamente gli estremi del titolo edilizio (o la data di esecuzione dell'opera).

La seconda strada è ampliare i margini di tolleranza, oggi limitati al 2%, per regolarizzare le difformità.

La terza strada è quella di evitare la «conformità» almeno per quegli interventi che sono assoggettati a regime di edilizia libera. In questo modo si eliminerebbe - almeno per un certo numero di interventi - la disparità di autorizzazione edilizia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA