

## Superbonus

Tempi stretti e conformità  
i rebus delle professioni — p.37

# Tempi stretti e conformità edilizia, i rebus delle professioni



**Sui condomini  
pesano i tempi  
necessari a decidere  
Le troppe modifiche  
creano confusione**

**I tecnici.** Architetti, geometri, ingegneri e periti industriali reputano indispensabile una proroga: sono quasi tutti già impegnati sino a fine 2022

Pagina a cura di  
**Saverio Fossati  
Giuseppe Latour**

**G**rande fermento e grandi speranze ma senza la semplificazione sulla conformità edilizia e senza una proroga che consenta di diluire gli impegni presi, il superbonus rischia di beneficiare solo pochi fortunati, fallendo quindi l'obiettivo di un patrimonio immobiliare rigenerato e messo in sicurezza.

Il sentiment delle quattro principali professioni ordinarie chiamate a partecipare alla progettazione del 110% (architetti, geometri, ingegneri e periti) sembra essere abbastanza uniforme, con differenze, però, importanti sulle specificità professionali.

### Architetti

«Le verifiche urbanistico edilizie degli immobili - spiega Fabrizio Pistolesi, consulente del Consiglio nazionale degli architetti - sono l'aspetto che, più di ogni altro, sta creando problemi ai nostri professionisti». L'accesso agli atti per questi documenti rappresenta un grande tema operativo. «Il tempo medio - prosegue Pistolesi - varia da tre a quattro mesi per i Comuni che non hanno provveduto a digitalizzare i loro archivi. Mentre quelli digitalizzati sono davvero pochi».

Nella pratica dei cantieri, capita spesso di imbattersi «in piccole difformità, non abusi rilevanti, ma elementi come chiusure e spostamenti di finestre, chiusure di verande o balconi». Una soluzione potrebbe arrivare dalle prossime semplificazioni. «I dati dell'ultimo report di Enea dicono chiaramente che, in questa fase,

il problema risiede nei condomini, che dovrebbero essere il vero motore della riforma». E sui quali sono ancora pochi gli interventi avviati.

### Geometri

Stando agli ultimi dati diffusi dal ministro dei Rapporti con il Parlamento, sono state presentate 14 mila pratiche (3 mila in più di aprile, quindi in forte crescita) da 1.384 condomini, 7.634 edifici unifamiliari e 5.432 unità indipendenti, generando crediti d'imposta per 1,8 miliardi (il 10% della copertura). Dati che comunque non tengono conto di chi non ha ceduto il credito d'imposta, preferendo la detrazione: «A quanto ci risulta - spiega Maurizio Savoncelli, presidente del Consiglio nazionale geometri nelle case unifamiliari, in moltissimi casi, il committente ha scelto la detrazione anche per l'impossibilità, da parte dell'impresa, di assorbire il credito d'imposta. Ma in generale il numero di interventi avviati è minimo».

Le difficoltà rimangono quelle dell'inizio: «La saturazione della capacità delle imprese - prosegue Savoncelli - è già quasi raggiunta rispetto al termine del 31 dicembre 2022, il che vuol dire che senza una proroga al 2027, sposandolo al piano della

NextGenerationEU, e non solo al 2023, non c'è tempo materiale per progettare e realizzare gli interventi potenzialmente fattibili. E ci vuole tempo anche per formare i professionisti sul superbonus, anche se abbiamo già fatto 5 webinar e creato un sito dedicato». Il blocco della conformità edilizia, potrebbe essere superata in buona parte dal Dl Semplificazioni: «Nella bozza si prevede che per le case ante 1967 basti un'autocertificazione sulla data: è quasi impossibile

per un professionista reperire negli archivi municipali un progetto così antico e quasi sempre non digitalizzato. A volte si sono anche perduti o sono andati distrutti».

### Ingegneri

Per Remo Vaudano, consigliere nazionale del Cni con delega al settore energia, impianti e sostenibilità «sono tre gli ostacoli per i professionisti». Il primo è «la confusione normativa che c'è: si susseguono chiarimenti, interpellazioni, Faq, modifiche normative che facciamo fatica a seguire e che creano insicurezza in noi operatori». Alcuni casi sono esemplari, come le interpretazioni sull'accesso alle unità autonome, diventate oggetto di decine di pareri differenti nei mesi scorsi.

Poi, anche per gli ingegneri c'è il problema della conformità urbanistica, sulla quale «bisogna intervenire per trovare rapidamente una soluzione. Accedere oggi agli archivi edilizi è estremamente complicato per i professionisti». E, infine, «vediamo molte difficoltà nel processo decisionale dei condomini». Si tratta di una procedura «ovviamente più lunga rispetto a quella delle singole unità: bisogna fare almeno due o tre assemblee, bisogna mettere tutti d'accordo, fare le indagini e, poi, anche fare i lavori. I tempi diventano davvero lunghissimi». E incompatibili con l'attuale durata del superbonus.

### Periti termotecnici

Meno toccati dai problemi della conformità edilizia, i periti termotecnici segnalano però la scarsità di tempo: «Di fatto - dice il consigliere nazionale dei Periti industriali, Alessandro Maffucci - siamo già quasi tutti impegnati sino a fine 2022. Una proroga è quindi indispensabile per chi, soprattutto i

condomini con i loro tempi lunghi, sta prendendo adesso le decisioni».

Ci sono poi alcuni problemi tecnici che rischiano di far cadere in trappola i meno esperti: «La prima considerazione è che, quando si deve superare il 25% della superficie da coibentare quando si fa il cappotto, vanno rispettati i requisiti di trasmittanza tenendo

conto anche dei ponti termici, come prescritto dalla legge 10, mentre il Dm del 2015 li esclude ai fini del superbonus. Se è vero che i controlli sul campo copriranno solo lo 0,5% degli interventi è altrettanto vero che le norme vanno rispettate alla lettera». Poi c'è un'altra precauzione: «È importante fare una simulazione sul portale Enea

perché si rischia di arrivare a fine lavori e accorgersi che certi numeri non vengono accolti. Per esempio, la potenza nominale della pompa di calore in un sistema ibrido deve essere inferiore al 50% della potenza totale, quindi il sito Enea rifiuterebbe questo intervento».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**L'APPUNTAMENTO**

Proseguono gli approfondimenti che due volte alla settimana (il martedì e il venerdì) saranno dedicati ad analizzare casi concreti legati al superbonus

**NT+FISCO**

**Speciale bonus facciate:  
gli ultimi chiarimenti del fisco**

Le novità sullo sconto del 90 per cento.  
[ntplusfisco.ilsole24ore.com](http://ntplusfisco.ilsole24ore.com)

