

LA RUBRICA DELL'ARCHITETTO

Superbonus 110% e D.L. 77/21: cave canem!

a cura di: *Dott. Arch. Luigi Cacciatore*

"Luglio, agosto, settembre. Sempre rivoluzione, revolution. Tra i palazzi e le case della mia città, c'è sempre molto che non va [...]" cantava alla radio Luca Carboni nel 1995.

Condono edilizio a parte, anche in quell'anno la "rivoluzione" urbanistica non è mai arrivata, col risultato che la situazione del patrimonio immobiliare italiano cristallizzata nel testo della canzone risulta oggi apparire non così differente rispetto a quella attuale, dove, per giunta, la recentissima bolla temporale di bonus edilizi varati con urgenza dallo Stato sembrerebbe essersi violentemente deflagrata contro quel debole equilibrio urbanistico proprio di ogni fabbricato sorto dietro corresponsione di oboli, reiterazione di illeciti e moltiplicazione di imbarazzanti equivoci amministrativi.

Un vero disastro.

Ma la notizia più feroce è che i danni realmente indomabili potrebbero manifestarsi da qui al prossimo decennio per il tramite delle recentissime introduzioni in materia di semplificazione e riforma amministrativa: non è chiaro, infatti, tanto alla classe professionale dei Tecnici quanto a quella dei Legali, quale ragione abbia condotto il Legislatore ad operare un repentino cambio di rotta rispetto a quegli orientamenti giuridici e indirizzi legislativi intrapresi pochi mesi prima per risollevare l'intero comparto edilizio dalla stasi pandemica.

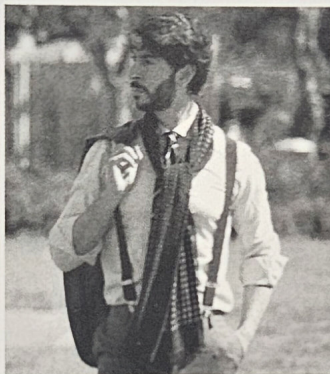
Oggetto di recente semplificazione nell'ambito delle costruzioni private risulta essere il tema della legittimità: il D.L. n. 77/2021 (ad oggi in corso di conversione) introduce infatti la possibilità di attivare un insidioso meccanismo di bypass per agevolare l'avvio degli interventi di rigenerazione energetica e riqualificazione sismica degli organismi immobiliari tramite superbonus 110%.

Trattasi nel merito di una deroga a carattere transitorio che consentirebbe al privato cittadino di agevolare la cantierizzazione del sito, esonerando la cerchia dei Professionisti coinvolti nell'iter progettuale dal condurre le rituali indagini sul bene tese ad accertarne la reale conformità urbanistica e regolarità edilizia, condizioni queste, ordinariamente ritenute cogenti ed essenziali per assicurare la validazione di quell'articolato processo amministrativo volto a confermare, talvolta a ripristinare, un concreto stato di legalità immobiliare.

In tal senso, manlevando il Professionista dai propri oneri di diligenza, il Proprietario del bene concorrerebbe all'avvio delle opere (veicolate unicamente dal superbonus 110%) anche in presenza di illeciti o abusi sul fabbricato, rendendo immediatamente spendibile la propria istanza, per:

- riqualificare sismicamente ed energeticamente un intero edificio anche se in evidente stato di difformità rispetto al titolo di costruzione originario;
- sfruttare il plafond di contributi statali per garantire la cantierizzazione del sito;
- acquisire i rispettivi benefici fiscali derivanti dagli interventi ordinati;

- attendere che l'Amministrazione eserciti i poteri di verifica postuma, avviando, nel caso, la repressione degli abusi preesistenti all'avvio degli interventi tramite ingiunzione alla demolizione e/o il ripristino dello *status quo ante* (quale, poi, non risulta chiaro).



Un'introduzione "semplificatoria" in contrasto sia con il precedente tracciato legislativo (decreto semplificazioni D.L. n. 34/2020 convertito in Legge n. 120/2020), sia con le norme del T.U.E. (art. 9bis, art. 20, art. 49 DPR 380/01), sia con i principi del superbonus 110%, sia con gli indirizzi di riforma amministrativa contenuti nel P.N.R.R. licenziato il 28/05 u.s., sia con l'orientamento giuridico consolidatosi nel vasto repertorio di sentenze, secondo il quale, ad oggi: qualsiasi attività edilizia condotta su immobili abusivi costituisce prosecuzione di attività illegittima (Sent. n. 27993/2020 della Cas-

azione Penale).

In definitiva, un *bypass* a pile di litio rivolto a cerchie di pochi eletti (esclusivamente ad avventori del superbonus 110%) e tarato per aggirare i controlli attinenti alla sfera della legittimità immobiliare, i cui specifici effetti e funzionamenti risulterebbero vevoli unicamente nella breve finestra temporale sancita dal Legislatore.

E dato che in presenza di finestre temporali la mente richiama languidi ricordi di quella stagione urbanistica nella quale i reati si estinguono dietro liquidazione di denaro, l'Italia trema.

E allora tremiamo.

Perché in presenza di deroghe di tale portata, benché indotte da urgenti scelte governative figlie di disgraziati momenti storici come questo, il Paese registra statisticamente errori irrimediabili, alimentando uno spirito di tolleranza teso ad autorizzare silenziosamente luoghi sul territorio, atti o fatti davvero imbarazzanti.

Il mondo degli Architetti, e in generale, quello degli ordini professionali concentrati sul tema, si domanda quale logica abbia guidato il Legislatore ad operare scelte così disgiunte da quegli indirizzi chiave di giustizia e legalità faticosamente perseguiti nell'ultimo ventennio per il settore delle costruzioni, del territorio e dell'ambiente. Il dolore più grande: una disparità di trattamento che genererà livelli di incoerenza, disordine ed irregolarità negli Atti senza precedenti, soprattutto in sede di rogito notarile per il trasferimento di diritti.

E' mancata, forse, quella genuina comunicazione tra i membri di Governo tipica del *tête-à-tête*: colpa di un labiale completamente oscurato da queste dannate mascherine, o forse, del volume alla radio troppo elevato.

Insomma, che bisogno c'era del revival ante '67?

Se si cambiasse genere, per lo meno, balleremmo tutti e più a lungo.

Dott. Luigi Cacciatore

Architetto

Studio specialistico di urbanistica architettura | energia | territorio

Tel 06. 95213499 - info@lcarchitetto.it

Portale Web lcarchitetto.it

Via G. Castellini, 12 00197 Roma (RM)