



COMOLI FERRARI *Academy*

Lo stato legittimo del fabbricato SUPERBONUS 110%

8 Luglio 2021

Grande opportunità inserita nel classico caos normativo all'italiana

- FALSE ASPETTATIVE DEL MERCATO...frutto di racconti fantasiosi
- SOLUZIONI IMPERCORRIBILI E RISCHIOSE
- DISINFORMAZIONE
- SPECULAZIONE



nonostante ciò siamo convinti che sia comunque una **GRANDE OPPORTUNITÀ**

IL POSIZIONAMENTO COMOLI FERRARI



Comoli Ferrari, nella sua veste di «Hub» per il territorio, per permettere o quantomeno facilitare la realizzazione di progetti di efficientamento basati sulla complessa normativa del 110%, ha creato una divisione dedicata per la **riqualificazione energetica** dei condomini della **provincia di Novara**, offrendo un «pacchetto completo» e, con una filosofia di economia circolare operando con professionisti e aziende del territorio.

**DIAGNOSI
PRELIMINARE**

PROGETTAZIONE

ESECUZIONE
E VIGILANZA DEGLI
INTERVENTI

ASSEVERAZIONE

ACQUISTO
CREDITO
D'IMPOSTA



Fin dalla fase iniziale le **maggiori difficoltà riscontrate**, risultate comuni a tutti gli attori del settore e che hanno ridotto drasticamente gli interventi rispetto alle aspettative, sono:

- **NORMATIVA ARTICOLATA** e poco chiara, in continuo aggiornamento che induce a confusione e troppe interpretazioni;
- **DIFFICOLTA' NEL TROVARE PROFESSIONISTI** con competenze tecniche idonee su un tema nuovo e complesso;
- **PRESENZA DIFFUSA DI DIFFORMITA'** edilizie, urbanistiche e catastali negli edifici;
- **TEMPI DI ATTESA** troppo lunghi per l'accesso agli atti presso gli uffici comunali.

DISALLINEAMENTO TRA DOMANDA E OFFERTA



- Esiste un gap inconciliabile tra le innumerevoli richieste di interventi volti al 110% e le capacità di risposta degli attori presenti sul mercato:
aziende come ENGIE, ENEL X, ecc., hanno disdetto in questi ultimi mesi innumerevoli contratti di presa incarico per l'impossibilità di portarli a termine.
- La nostra azienda, per la sola area della provincia di Novara, ha ricevuto oltre 200 richieste di condomini interessati, con una previsione estremamente ottimistica riusciremo a portare a termine contratti per 30/40.

SEMPLIFICAZIONI ?



Con il **Decreto Semplificazioni n. 77/2021**, in vigore dal 1° giugno, il Governo ha voluto «snellire» il processo attraverso l'introduzione della **CILA**, che seppur permetterebbe nel concreto un'accelerazione dei tempi per l'avvio dei cantieri, d'altro canto questo **non si traduce in alcun tipo di condono per eventuali abusi**, in quanto resta impregiudicata ogni valutazione circa la legittimità dell'immobile oggetto di intervento.

Pertanto, per non far incorrere il Condominio in possibili accertamenti futuri che comporterebbero la perdita del beneficio fiscale del 110%, la nostra scelta rimane quella di verificare la legittimità dell'immobile con riguardo sia alle parti comuni che alle parti private oggetto di intervento.

FATTISPECIE TIPICHE RISCOstrate



Le **principali difformità** riscontrate in sede di sopralluogo

delle **parti private**:

- *modifiche sulla distribuzione interna vani*
- *unità accatastate come agibili (senza abitabilità), ma risultate abitate*
- *modifiche sostanziali sulle aperture in facciata non dichiarate (es. trasformazioni da finestra a porta finestra)*

delle **parti comuni**:

diversa conformazione dei vani di ingresso e scale condominiali, dei muri di separazione tra i vani comuni e le singole unità immobiliari

UN CASO CONCRETO



Il **Top** riscontrato...

condominio costituito da **21** unità:

- n. **16** appartamenti con presenza di **difformità interne**
- di cui n. **10** con ripercussioni sulla non conformità delle parti comuni

dell'edificio (*incidenza sulla volumetria complessiva dell'edificio e nuove aperture sulle facciate*)