



Pieve Emanuele, 15 gennaio 2025

## **SUPERBONUS 110%: FACCIAMO CHIAREZZA**

***Care Concittadine e cari Concittadini,***

vi scrivo per fare chiarezza una volta per tutte sulla situazione del Superbonus 110%, primariamente per il rispetto che nutro verso di voi e per il disagio che voi tutti state vivendo, accompagnato dalla paura del futuro prossimo che vi attende in conseguenza a questa situazione e in secondo luogo in risposta al brulicare di notizie e passaparola incontrollati, strumentalizzazioni e falsità che circolano da qualche giorno sui social e negli stabili interessati.

In qualità di Sindaco, mi sento in dovere di tutelare i miei concittadini e il nostro territorio e in quest'ottica l'amministrazione comunale entra di fatto tra gli attori coinvolti in questa situazione. Ritengo però che il ruolo di ognuno debba essere chiaro e ciascuno di noi abbia il dovere e anche la necessità di doversi assumere le proprie reali responsabilità.

Il Consiglio Comunale di Pieve Emanuele, con una delibera del luglio 2021, intercettava una necessità espressa a gran voce da alcuni grandi condomini di attuare la possibilità di aumentare le volumetrie delle abitazioni private, sfruttando logge e balconi attraverso il dovuto pagamento degli oneri di urbanizzazione. Per fare ciò, il Comune andava a derogare il PGT (Piano di Governo del territorio, primario strumento urbanistico): con questo atto iniziava e finiva il ruolo di competenza del Comune di Pieve Emanuele. I privati, rappresentati in primis dai grandi complessi condominiali, hanno ragionevolmente pensato di sfruttare la soluzione anche per rientrare nei parametri per l'accesso al Superbonus 110%: la chiusura di logge e balconi, in deroga al PGT, ha contribuito alla riqualificazione generale del quartiere e degli immobili. Al di là di ciò, il permesso di costruire in deroga, approvato dal Consiglio Comunale, per la chiusura di logge e balconi rientra tra le competenze del Comune urbanistico, mentre il Superbonus 110% è uno strumento che consente al privato di godere delle agevolazioni fiscali, di interesse esclusivamente privatistico. Entrambi i titoli edilizi, tuttavia, sono partiti dalle istanze private dei condomini.

Dopo questo momento prettamente amministrativo, ma sostanziale per salire su un treno che in quel momento appariva assolutamente imperdibile, l'Amministrazione Comunale ha voluto partecipare - su invito degli interessati, come di solito accade in queste situazioni - all'apertura di uno dei cantieri più grandi, quello di Via dei Pini 4: con la sua presenza l'Amministrazione Comunale voleva dimostrare l'apprezzamento per una delle tante grandi opere che certamente avrebbe avuto un impatto significativo sia a livello energetico e ambientale che urbanistico. Il Bonus 110 era una grande opportunità certamente privata che prometteva di avere una ricaduta positiva significativa su tutto il nostro paese e che di fatto ha prodotto dei bellissimi risultati in diverse realtà anche a Pieve Emanuele.

Questo momento non può però legare a doppio filo il Comune di Pieve Emanuele e i lavori iniziati presso quei condomini, tantomeno con la ditta incaricata di eseguirli: l'adesione al Superbonus e l'azienda attraverso cui effettuare i lavori sono stati proposti e deliberati dalle assemblee condominiali e dagli amministratori e La Fenice (ditta appaltatrice Superbonus 110% in alcuni stabili di via dei Pini ) non ha niente a che vedere con l'Amministrazione Comunale, come del resto nessun'altra ditta. Questo punto deve essere molto chiaro e non può essere messo in discussione.

Il mio intervento o in generale dell'Amministrazione Comunale all'interno di questo contesto che rimane un rapporto privato, può orientarsi esclusivamente a monitorare e, se possibile, gestire le problematiche



che derivano dalla mancata o dalla non corretta esecuzione delle opere private e che possono ricadere sulla vita della collettività: in questo caso specifico il problema dei parcheggi, quello dei rifiuti, quello della gestione del traffico. In quest'ottica ho contattato personalmente il Prefetto di Milano, che mi ha incaricato di aprire un tavolo di lavoro che facilitasse l'intervento. È però evidente che la soluzione alle criticità può essere ritrovata solo attraverso un corretto andamento del rapporto tra condominio e ditta appaltatrice, rapporto in mano solo a queste stesse parti. Il tavolo di lavoro, quindi, non è una soluzione ma uno strumento e, più nel dettaglio, uno strumento di responsabilità politico amministrativa con cui proviamo ad esercitare una naturale pressione affinché le relazioni tra soggetti privati cessino di avere un impatto negativo a danno della comunità.

Allo stato attuale quali altri strumenti posso mettere in campo? Sto preparando una mozione da presentare nel prossimo Consiglio Comunale, da inviare al Governo e al Consiglio Regionale con la quale vogliamo portare all'attenzione nazionale il caso Pieve Emanuele e nello specifico quello di via dei Pini, che rappresenta uno dei cantieri più grandi d'Italia aperti attraverso questa agevolazione. Vogliamo sensibilizzare l'intera opinione pubblica e tutti i partiti per trovare una soluzione condivisa per le circa 1000 famiglie che si potrebbero trovare nelle condizioni di subire ingiustamente un danno economico gravissimo. Vogliamo interessare il Governo che è intervenuto in modo drastico sul Superbonus 110%, tagliando di fatto le gambe definitivamente a progetti ancora indietro nella realizzazione, come ahimè, diversi a Pieve Emanuele: proveremo a chiedere una proroga dei termini entro i quali ultimare i lavori oggi fissati nel 31/12/2025, per consentire ad esempio a cantieri come quello di via dei Pini di ultimare le lavorazioni e non incombere in un esborso economico a totale carico dei tanti cittadini coinvolti.

Credetemi quando dico che vorrei poter fare di più, avere altri strumenti, più concreti, per dare una svolta positiva a questa situazione di stallo, ma purtroppo la soluzione si trova esclusivamente nella volontà della ditta appaltatrice e del condominio di attuare un principio cardine del diritto privato, ovvero quello di eseguire le rispettive prestazioni secondo buona fede, nell'interesse generale delle parti e del vincolo contrattuale.

In questo difficile contesto dobbiamo riuscire a fare fronte comune, mettendo a disposizione ognuno i propri mezzi per quanto di propria competenza per trovare soluzioni o quantomeno arginare la deriva di situazioni che capisco bene abbiano portato ad esasperazione e rabbia. Non dobbiamo permettere a nessuno di dividerci cavalcando questi sentimenti più che legittimi spostando il confronto su altri piani, dando vita di fatto ad una campagna elettorale sulla pelle dei cittadini, questo è il momento di stare uniti e cercare soluzioni tutti insieme.

Il tavolo di confronto tra imprese e amministratori di condomino rimane aperto e sto per chiedere un nuovo incontro al Prefetto in cui riferirò sullo stato delle cose e sull'andamento del confronto. Io sono al vostro fianco e farò quanto in mio potere per aiutarvi in questa difficile situazione: l'Amministrazione Comunale non è il soggetto su cui puntare il dito, bensì un alleato in più su cui poter contare nella ricerca della via d'uscita da questo terribile pantano.

Ci vuole unità di intenti da parte di tutti e un atteggiamento propositivo e collaborativo, la posta in gioco è altissima, lavoriamo tutti allo stesso obiettivo.

**Il Sindaco**  
**PIERLUIGI COSTANZO**