



La città di zucchero colorato (che sembra un outlet)

Da Trieste, alcune note a margine di un bonus facciate che ha trasformato le città, rendendole simili ai finti centri storici degli outlet

Quando, nel dicembre 2019, la legge 160/2019 venne pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale nessuno avrebbe mai pensato che il cosiddetto **“Bonus facciate”** avrebbe messo in moto un **meccanismo tanto virtuoso quanto infernale**. Il provvedimento autorizzava il rifacimento dei prospetti visibili da strada degli edifici localizzati in zona A o B, con l'intento di restituire decoro alle parti “storiche” e pregiate delle città, spesso trascurate a causa di costi di manutenzione elevati e di lunghi procedimenti dovuti ai vincoli di tutela.

Partito in sordina – in quanto il meccanismo prevedeva che fosse il privato cittadino o il condominio a chiedere la detrazione in dieci anni del 90% delle spese sostenute, analogamente a quanto accadeva per gli altri bonus edilizi del 50 e 65% – ha avuto una **brusca accelerata** nel momento in cui l'Agenzia delle entrate ha autorizzato le imprese edili a praticare lo sconto in fattura. Nonché chiarito alcuni

aspetti che, relativi alle lavorazioni oggetto di detrazione, avevano alimentato un dibattito a tratti spiazzante: cosa s'intende per balcone? Balaustre ammesse, ma pavimento no? Le lattonerie fanno parte della facciata? E i decori? E se un Comune non possiede le zone A o B?

Senza trascurare il fatto che alcuni strumenti di pianificazione vigenti non sempre sono risultati armonici (come è accaduto per il Piano Paesaggistico Regionale del Friuli Venezia Giulia e i Piani Regolatori Generali Comunali) costringendo gli assessorati competenti a pubblicare circolari interpretative che dipanassero ogni fraintendimento normativo. **Tra fine 2020 e inizio 2021** gli edifici iniziano a essere **rivestiti di ponteggi**, i marciapiedi si trasformano in portici temporanei sotto cui passare a fatica, la crescente richiesta (soprattutto da parte dei condomini) di accedere al beneficio fiscale sotto forma di sconto in fattura innesca **meccanismi speculativi inevitabili e situazioni inaspettate**.

Trieste, un caso emblematico

Da questo punto di vista Trieste, la città in cui opero, è diventata un osservatorio privilegiato e un vero e proprio caso studio. Una grossa percentuale del patrimonio edilizio cittadino, infatti, è riconducibile alla fine dell'Ottocento, quando la città ebbe uno sviluppo demografico importante in quanto unico porto dell'Impero austroungarico e la popolazione raggiunse la quota attuale.

Buona parte degli edifici non è compresa all'interno della zona A ma **costituisce un'ampissima zona B**, dove **non è necessario alcun atto autorizzativo** propedeutico all'apertura dei cantieri relativi al Bonus Facciate. Questa condizione ha **incentivato** l'alto numero d'impresedi edili disponibili (circa 150 per 200.000 abitanti) a **offrire veloci preventivi "a corpo"**, anche grazie all'inesistenza di un tetto alle detrazioni e di giustificativi di spesa: alla fine del primo semestre 2021, il **prezzo a metro quadro** per il rifacimento di una facciata **raggiunge i 600 euro**,

sfiorando in alcuni casi anche gli 800.

Vista l'impossibilità di reperimento in loco, **i ponteggi iniziano ad arrivare da Austria e Germania**, mentre la manodopera dai Balcani e dal Nord Africa.

Specularmente, alcuni studi professionali indirizzano il proprio interesse specifico sul settore aprendo veri e propri "dipartimenti" dedicati, mentre altri nascono grazie all'alta richiesta del mercato.

Questo **Far West** vede il proprio apice a settembre 2021, quando due gruppi di operai edili si rende protagonista di una **sparatoria in pieno centro** per cause legate all'aggiudicazione di lavori. Il DL "anti frodi" del novembre 2021 - che prevede l'asseverazione della congruità delle spese sostenute rispetto ai prezzi regionali - se da un lato mette in difficoltà i professionisti che devono certificare costi fuori controllo, dall'altro provoca un parossismo in cui i condomini versano di gran fretta la quota del 10% entro il 31 dicembre affinché i lavori possano usufruire del Bonus (che si ventila verrà ridotto, così come poi accadrà) e le ditte montano le impalcature per attestare l'inizio dei lavori. Si arriva a un punto in cui il Comune è costretto a emanare alcune **circolari** con cui **limitare il numero di cantieri per strada** o persino a chiedere la tutela della fauna che, a causa dei ponteggi, non riesce più a trovare spazi dove nidificare.

I palazzi rinnovati e lo zucchero

L'aspetto interessante dal punto di vista architettonico, però, è rappresentato dai risultati che questi due anni hanno prodotto. In un curioso rimando di significati, i **palazzi rinnovati** - coperti da sudari d'intonaco rasante e vernice silossanica - **assomigliano ai loro cugini presenti nei finti centri storici degli outlet**, pensati e realizzati proprio come borghi in cui il visitatore, sollevato dallo stress urbano, potesse sentirsi comunque un cittadino e non solo un cliente. La città riacquista, così, un colore più vero dell'originale, allineandosi all'immaginario

collettivo di decoro finalizzato a ridurre qualunque imperfezione del tempo, pur d'incrementare il valore immobiliare del bene. E di aumentarne la fotogenicità.

Una città di zucchero colorato che, ci si augura, non si sciogla con le prime piogge.

Immagine di copertina: © Pierpaolo Saccari

About Author



Marco Ragonese

Nato nel 1974 a Palermo, si laurea in architettura e consegue un dottorato di ricerca presso l'Università di Trieste. Ha insegnato progettazione architettonica presso le università di Trieste, Milano e Udine, e presso lo IUSVE di Venezia. Fa parte di ARCHITESS collettivo di architettura con base a Tolmezzo, in Carnia, ed è consigliere dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Trieste.

[See author's posts](#)

[!\[\]\(aa53ad6fea213b8b2226d3077e30533a_img.jpg\) Condividi](#)