

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

09 Feb 2021

Un amministratore attento ai problemi del super bonus: come tutelare i condomini e se stessi

di Vincenzo Vecchio

È un periodo in cui gli amministratori di condominio vengono subissati e messi sotto pressione per l'avvio delle opere del superbonus **sia da parte dei condomini che dagli operatori interessati** (general contractor, società energetiche, finanziarie, grandi imprese, banche società energetiche). I condomini hanno avuto **il messaggio martellante diffuso dai mass media** che li illudeva che fosse possibile, con semplici procedure, rinnovare il loro immobile senza tirare fuori un euro.

Il messaggio recepito dai condomini è che bastasse che l'amministratore si fosse attivato e immediatamente il miracolo sarebbe avvenuto. **Le grandi imprese del settore edilizio, le società energetiche, i general contractor, le assicurazioni, le banche, le finanziarie** hanno fiutato l'affare del secolo e si sono organizzate per partecipare alla spartizione del bottino. Come sappiamo **la procedura non è semplice** e le norme più svariate, confuse e contraddittorie (decreti, leggi, circolari) si sono accumulate, in quantità industriale, in questi mesi mettendo a dura prova gli uffici degli amministratori di condominio.

Le problematiche

I rischi principali che si corrono se si segue una procedura non corretta sono due:

- a) **il non raggiungimento delle condizioni previste dalle norme** e quindi i costi (enormi) restano a carico dei condomini;
- b) **le opere vengono eseguite male**, anche se formalmente in conformità con le prescrizioni fiscali.

In questo ultimo caso i danni creati (difetto di impermeabilizzazione, rottura di tubazioni, crollo delle facciate umidità e muffe, mal funzionamento degli impianti) **che possono manifestarsi solo dopo pochi mesi dalla conclusione delle opere** potrebbero rendere l'immobile in condizioni peggiori di quelle in cui versava prima degli interventi. In talune ipotesi addirittura i due vizi potrebbero verificarsi contestualmente.

Il compito dell'amministratore

L'amministratore professionalmente preparato e che non si fa gestire dai suoi clienti, ma che è cosciente del suo ruolo di supporto alle conoscenze dei condomini, deve agire con correttezza, discernimento e prudenza. **Deve acquisire dei documenti e ottenere risposte ad alcuni quesiti.**

Sono atti dovuti e non legati a segretezza, chi vuole tenere riservato ai condomini tutto ciò manca al suo dovere e ne assume le responsabilità.

I documenti e la risposta debbono essere forniti con un termine adeguato per poter essere valutati. **L'amministratore professionalmente preparato e cosciente** deve sapere che una analisi di documenti così complessi richiede competenze specifiche, li sottoporrà ad un avvocato, un tecnico, un fiscalista e magari ad un imprenditore edile fidato.

Numero di unità immobiliari minime

Chi fa l'offerta (impresa, banca, general contractor) dovrà in via preliminare dichiarare se per i condomini esiste un numero minimo di unità immobiliari al di sotto delle quali non si intende intervenire, indicare inoltre l'area territoriale di suo interesse. **Va anche indicato se si ritiene di finanziarie interventi su immobili unifamiliari**, interventi trainati delle singole unità condominiali se necessari per completare i requisiti di accesso al 110%. **Interventi su proprietà private per realizzare opere su parti comuni finalizzate al super bonus** vanno indicati quali documenti e autorizzazioni si intendono acquisire nel caso si debba asservire permanentemente porzioni di beni privati per opere finalizzate al raggiungimento degli obiettivi richiesti per il super bonus. **Si fa l'esempio del cappotto che andrà ad occupare una parte del ballatoio, balcone, terrazzo, giardino, corridoio e altro.**

Assicurazione amministratore

Il comma 3 e 4 dell'art 1129 Codice civile così recitano: «L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato». **«L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza** se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da **una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale** per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio». **È opportuno avere delle offerte** e già ben definite in quanto all'atto della approvazione delle opere i condomini potrebbero pretendere la stipula di idonea polizza.

Assicurazione postuma decennale per vizi costruttivi

Uno dei maggiori rischi per i condomini è quello legato ai gravi vizi costruttivi di cui all'articolo 1669 Codice civile oltre a quelli tipici dell'appalto ex articolo 1667 Codice civile. Rischio elevato **se si tiene conto della mole di appalti che potrebbero partire**, molte imprese improvvisate sono già sul mercato. Le opere oggetto del super bonus sono importanti e strutturali e se mal realizzate potrebbero danneggiare pesantemente l'immobile.

Alla fine delle opere e dopo pochi mesi, pur avendo ottenuto le necessarie asseverazioni, l'immobile potrebbe essere ancora più degradato di come lo era prima delle opere. **Se l'impresa fallisce o non è sufficientemente solida la garanzia**, se non coperta da idonea polizza, di fatto è priva di effetto. Quindi se si offre, come sarebbe auspicabile, una polizza postuma decennale è indispensabile averne copia integrale con relativi costi e indicando se detraibile dal super bonus. **Nella polizza vanno evidenziate le franchigie**, i massimali e la tipologia di vizi coperti.

Assicurazione fisco

I termini di 8 anni per eventuali accertamenti fiscali sono elevati e quindi va dotato il condominio e i **condomini cedenti di polizza a deguata** che ovviamente non può coprire eventuali reati, ma solo responsabilità per colpa.

Assicurazione progettista, professionisti asseveratori

La polizza che copre tali soggetti che intervengono nel contratto deve essere conforme a quanto stabilito dalle norme.

La scelta delle imprese e il costo del preliminare del progetto

Chi sceglie le imprese che eseguono le opere? Il cessionario (società di servizio, general contractor, finanziaria) è in grado di disporre di imprese con lui convenzionate e idonee ad eseguire le opere? **Lo stesso vale per i progettisti e tecnici.** Occorre chiarire chi esegue e con quali costi il primo studio di fattibilità per verificare in linea di massima che sia possibile accedere al beneficio fiscale, la prima verifica è la conformità urbanistica delle parti comuni. **Inoltre se lo studio preliminare si conclude con la non praticabilità dell'intervento** deve essere indicato a carico di chi resta il costo. Vanno inoltre indicati costo e penalità nel caso in cui, presentato il progetto di fattibilità e il capitolato, si decida di non andare avanti.

Da valutare i rischi che nel corso delle opere possono portare alla sospensione dei lavori (violazione della sicurezza, incidenti, fallimento della impresa). Si deve indicare: **se si opera con lo sconto in fattura effettuato dalla/e imprese** o se ci si avvale di un general contractor o si finanzia direttamente il cedente del bonus fiscale (condomino o singolo)

Costituzione fondi

Se è necessario impegnare nella fase preliminare delle risorse finanziarie, trattandosi di delibera diretta alla esecuzione di opere di straordinarie manutenzione, occorre fare i conti con il comma 4 dell'articolo 1135: « l'assemblea dei condomini provvede: omissis4) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, **costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori**; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti».

La giurisprudenza sembra orientata (non sono di questo parere e l'ho ampiamente motivato in una mia pubblicazione) a ritenere che la costituzione del fondo sia di tipo monetario e non contabile, **quindi la delibera è operativa solo quando l'amministratore ha in cassa il denaro.** Sorge il problema dei morosi, dei fallimenti, delle esecuzioni immobiliari e altro. Inoltre è opportuno che il fondo eventualmente costituito, sino alla effettiva erogazione, sia segregato (vedremo come) per evitare pignoramenti del conto corrente condominiale da parte dei terzi creditori.

Assemblee condominiali

È necessario capire, al di là delle disposizioni normative sulle maggioranze, quali elementi di sicurezza sulla validità della assemblea il cessionario richiede. Il minimo è una tempistica che **quanto meno copra il rischio di impugnativa della deliberazione per annullabilità** (trenta giorni per i dissenzienti e astenuti presenti e altrettanti dalla notifica per gli assenti). È necessario che il cessionario/appaltatore accetti anche la modalità telematica della assemblea condominiale con la presa di atto della piattaforma utilizzata dall'amministratore.

Tempi delle procedure

È necessario indicare in modo preciso i tempi per le varie fasi:

- a) analisi preliminare di fattibilità;
- b) **elaborazione del progetto e del capitolato** o dalla deliberazione di accettazione;
- c) tempi di realizzazione delle opere.

Asseverazioni e certificazioni

Occorre precisare che tutte le pratiche burocratiche legate al super bonus sono a carico dell'offerente/cessionario e tra queste in modo specifico **asseverazioni, certificazioni, ottenimento autorizzazioni amministrative**, progettazione, sicurezza, trasmissione Enea.

Oneri a carico delle imprese o professionisti in caso di sconto in fattura

E' necessario che sia comunicato il modello generale di contratto con relative clausole che intercorre tra cessionario e impresa/professionista. Serve a capire se l'onere a carico dell'impresa sia talmente alto da far dubitare della corretta esecuzione dei lavori e della regolarità contributiva e della sicurezza. **Se per esempio è previsto che all'impresa si paghi solo 80% del valore delle opere asseverabili** è chiaro che si opera in una situazione di altissimo rischio. Il lucro per il chi si fa da intermediario tra cedente e imprese esecutrici sarebbe del 30%. Con questi sconti difficilmente le piccole e medie imprese potrebbero reggere salvo che **risparmino sui contributi assicurativi e previdenziali**, sulla sicurezza e sulla qualità dei prodotti e del lavoro. Se di questo, dello sconto al limite dello strozzinaggio, ne è a conoscenza l'amministratore ne è pienamente e solidalmente responsabile per colpa in vigilando.

Documenti preliminari e mancata cessione

Occorre indicare in modo puntuale e preciso la documentazione necessaria che il cessionario ritiene indispensabile sia all'inizio che alla fine per poter sottoscrivere il contratto. **Altro aspetto da valutare è la mancata cessione del credito da parte di qualche condomino.** Problema questo risolvibile se la quota viene coperta sin da subito con la costituzione di un fondo o una fideiussione da parte degli altri condomini o l'assunzione di responsabilità da parte degli altri condomini che acquisiscono il diritto alla cessione del beneficio fiscale.

Modelli atti deliberativi e contratti

Si deve disporre prima di qualsiasi contatto di:

- a) bozza di delibere condominiali che **il cessionario ritiene necessaria per procedere**;
- b) bozza del contratto/i da sottoporre ai condomini per l'approvazione;
- c) **referenze con indicato condomini/edifici presso i quali in passato si siano effettuate opere** con l'indicazione dei relativi amministratori e ammontare e tipologia delle opere. Una attenzione va posta alle clausole vessatorie e tra queste alla deroga al foro competente che non è valida se non accettata all'unanimità da tutti i condomini.