



APPROFONDIMENTI DI CASI E QUESTIONI OPERATIVE

18.06.2021

Avv. Francesca Pozzi

Presidente APE Confedilizia Vicenza

DATI ENEA «SUPERECOBONUS 110%»

LAVORI che hanno almeno un'asseverazione protocollata (ASID) **n. 12.745**

- ASID almeno 30% **3.788**
- ASID almeno 60% **2.636**
- ASID a fine lavori **6.321**

DISTRIBUZIONE PER TIPO EDIFICIO:

- Edificio condominiale n. **1.251**
- Edificio unifamiliare n. **6.817**
- Unità immobiliare indipendente n. **4.677**

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA

In testa il Veneto con n. 1652 pratiche, Piemonte n. 746, Valle d'Aosta n. 36

DISTRIBUZIONE PER TIPO DI INTERVENTO

Interventi trainati sull'involucro condominiale n. 179

Interventi trainati sulle schermature solari condominiali n. 18

Interventi trainati sull'impianto condominiale n. 48

(fonte Audizione sul Superecobonus 110% D.L. 34/2020 «Decreto Rilancio» e succ. mod. – Prof. F. Testa Presidente ENEA, Ing. I. Bertini Dir. Dip. Unità per l'Efficienza Energetica, Commissioni Riunite VIII e X della Camera dei Deputati. 28 aprile 2021)

PROBLEMATICHE

1) CENTRO DECISIONALE

- Le parti comuni dell'edificio e i servizi comuni sono amministrati dalla volontà del gruppo;
- Tale volontà collettiva si forma mediante il «metodo collegiale» che assegna **OGNI POTERE DECISIONALE ALL'ASSEMBLEA DEI CONDOMINI**
- la quale delibera secondo il principio della maggioranza

La volontà della maggioranza, formatasi secondo le regole e i criteri previsti dalle legge **è vincolante per tutti i condomini, anche per quelli assenti o dissenzienti** (art. 1137 primo comma c.c.)

2) ITER LUNGO E ARTICOLATO NECESSARIA SEMPLIFICAZIONE

Per rendere il nostro patrimonio immobiliare più sicuro sul piano antisismico e più efficiente dal punto di vista energetico, non serve solo prolungarne la durata **serve semplificare**

- occorrono mesi solo per l'accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni e ottenere la documentazione necessaria per la verifica della conformità edilizio/urbanistica che a volte addirittura manca. Digitalizzazione degli archivi comunali solo in pochissime realtà virtuose e pochi si adoperano anche solo per iniziarla;
- se ci sono irregolarità (anche solo le verande esclusive che potrebbero impedire il buon esito dell'intervento in facciata) è necessario sanarle e in questo caso l'iter è ancor più rallentato dalle difficoltà a relazionarsi con tecnici comunali (lavoro a distanza causa Covid);
- studio di fattibilità (oneri e problemi indiretti es. occupazione marciapiede con il cappotto), asseverazione, comunicazione ENEA e attestazione congruità spese sostenute.

3) SCADENZE

- L'intervallo di tempo per deliberare e terminare i lavori è troppo breve
- **Per gli interventi sulle parti comuni dei Condomini** (date aggiornate al D.L. 59/2021) può essere richiesto per le spese documentate e rimaste a carico del contribuente sostenute dal 1° luglio 2020 fino al **31 dicembre 2022**.

In assemblea cosa sta succedendo?

- si cede spesso alla tentazione del tutto gratuito e chiavi in mano;
- si corre il rischio di deliberare interventi non adeguati, solo perché gratuiti;
- a volte si perde di vista l'obiettivo: deliberare un lavoro di straordinaria manutenzione utile all'edificio (miglioramento sismico ed energetico) spendendo quello che sarà necessario e cercando di limitare al massimo il rischio in capo ai condomini;
- non sempre si conosce il complesso *iter* e si sottovalutano le conseguenze negative nel caso di errori e/o problematiche;

Con le seguenti conseguenze:

- Intasamento del sistema/Aumento dei prezzi, ponteggi, compensi dei tecnici
- Scarsa qualità degli studi e dei lavori rischi economico/fiscali che andranno a pesare sulle tasche dei condomini

L'obiettivo non deve essere «*fare più lavori possibili perché gratuiti*» ma

MIGLIORARE L'EDIFICIO SPENDENDO IL MENO POSSIBILE

- Attività prodromica alla delibera assembleare
- Attività di prevenzione per abbattere il rischio
- Attività d'informazione

DELIBERA ASSEMBLEARE

- Art. 119 decreto Rilancio «le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121, sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti **la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio.**
- Talvolta è conveniente far eseguire lavori anche nelle proprietà private esclusive (lavori trainati).
- Cass. SS.UU. 4806/2005 hanno confermato che le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini sono nulle.
- Ciò significa che:
 - a) non c'è un limite temporale per l'impugnazione;
 - b) l'impugnazione comporta perdita di tempo e denaro: la legge impone come condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria l'instaurazione di un procedimento di mediazione obbligatoria, eventuale causa giudiziale con eventuale sospensione dell'efficacia esecutiva della delibera.

- Frequentemente i condomini «contrari al superbonus» partecipano all'assemblea dando lettura del parere redatto dal legale di fiducia, paventando l'impugnazione della delibera anche citando la nota sentenza del Tribunale di Roma n. 17997/2020. Il Tribunale ha avuto modo di analizzare il caso di impugnazione di delibera assembleare che approvava la realizzazione del cappotto termico con l'installazione di pannelli isolanti e con spessore variabile, senza la specifica indicazione nel capitolato, delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà dei condomini, determinando una lesione del loro diritto di proprietà e andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio dei balconi).
- Giudizio di legittimità non di opportunità. Il capitolato proposto all'assemblea non aveva previsto soluzioni tecniche alternative (insufflaggio di materiale isolante nell'intercapedine della parete, pannelli di minor spessore)

Rimedio:

È opportuno raccogliere in via preventiva un questionario firmato dai condomini in tema di informazioni generali sull'immobile e interventi trainanti e/o trainati. Per i condomini più esigenti valutare sempre un apposito sopralluogo dei tecnici.

L'amministratore deve

- Adeguare la propria polizza e verificarne l'effettività
- Costituire «Fondo speciale lavori straordinari» (art. 1135 c.c.)
- Informare i condòmini e renderli edotti
- Avvalersi di professionisti qualificati per:
 - vagliare la contrattualistica (appalti, mandati, ecc) per evitare il contenzioso;
 - verificare conformità edilizio urbanistica e varare un valido studio di fattibilità per proporre interventi *ad hoc*;
- Verificare l'affidamento dei lavori ad un'impresa edile solida e strutturata per avere: garanzie sulla corretta esecuzione opere e/o risarcimento del danno (l'impresa ha già incassato le somme) e adeguate tutele nell'ambiente di lavoro (un grave infortunio potrebbe bloccare il cantiere);
- Conservare tutta la documentazione (edilizio urbanistica, asseverazioni, fatture, contratti, delibere).

CASO PRATICO

Convocazione l'assemblea straordinaria O.D.G.

- 1) Illustrazione generale della normativa (interventi possibili, massimali di spesa, opzioni di cessione del credito/sconto in fattura, modalità operative degli interventi - General Contractor)
- 2) Verifica e valutazione della conformità e regolarità edilizio-urbanistica, catastale, incarico al tecnico con preventivo di spesa e tempi di consegna elaborati con indicazione dei possibili rimedi ad eventuali abusi.
- 3) Verifica e valutazione tecnici e consulenti per assistenza durante l'iter
- 4) Determinazione compenso amministratore;
- 5) Costituzione «Fondo speciale lavori straordinari»

**POSSIBILITÀ PER L'AMMINISTRATORE DI CONVOCARE PIÙ RIUNIONI CONSECUTIVE
CON UN UNICO AVVISO ART. 63 DISP. ATT. C.C.**

CASO PRATICO

Convocazione II assemblea straordinaria

O.D.G.

- 1) Conferimento incarico ai tecnici per regolarizzazione abusi edilizi e sanatorie parti comuni; coinvolgimento dei singoli condomini per eventuali difformità parti esclusive. Approvazione preventivo di spese e indicazione termini consegna, approvazione eventuali opere;
- 2) Incarico tecnici per studio fattibilità (elaborati tecnici, computi metrici, capitolati, analisi dei costi totali, dei risparmi conseguenti, del risultato finale, importi ricompresi nelle spese detraibili e non);
- 3) Conferimento incarichi per analisi contratti, fiscale e consulenza generale

N.B. le prestazioni e le sanzioni per sanare gli abusi edilizi non rientrano nel superbonus

CASO PRATICO

Convocazione III assemblea straordinaria

O.D.G.

- 1) Esame studio di fattibilità: deliberazione esecuzione lavori, nomina professionisti e attestatori con relativi compensi;
- 2) Analisi e valutazione dei preventivi delle imprese edili;
- 3) Disposizioni su cessione del credito/sconto in fattura o pagamento diretto
- 4) Autorizzazione all'amministratore per compiere ogni attività necessaria (contrattuale, fiscale, assicurativa, condominiale, ecc) previa condivisione del contenuto del contratto di appalto;
- 5) Costituzione fondo;

Se invece si è deliberata l'assegnazione ad un General Contractor

- 1) Delibera di affidamento al GC con scelta contratto da stipulare ecc e autorizzazioni conseguenti