



# 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