

## CONDOMINIO

## Ancora poche le assemblee per deliberare il superbonus

*Gli amministratori tornano a sollecitare regole più chiare*

Annarita D'Ambrosio

Da un lato le preoccupazioni relative alle delibere dei lavori del superbonus 110%, dall'altra la consapevolezza di un patrimonio immobiliare da rivalutare, soprattutto adesso che la pandemia ci ha costretti di più nelle nostre case.

Gli amministratori di condominio, che neppure nei giorni di lockdown hanno smesso di lavorare, vivono questa ripresa settembrina con difficoltà ulteriori legate al dover soprattutto rispondere alle tante domande che i condòmini pongono loro sull'iter che li porterà a godere del beneficio previsto dal governo. «Nulla è cambiato da febbraio scorso. Nonostante le sollecitazioni di Anaci non ci sono stati chiarimenti da parte del governo sulle convocazioni assembleari» sostiene Francesco Burrelli, presidente della maggiore associazione di categoria a livello nazionale. L'ultimo riferimento è la Faq governativa del 1° giugno secondo la quale «le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, possono svolgersi in presenza fisica dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro fra tutti i partecipanti, evitando ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da Covid-19. Resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni». «Una Faq non obbliga nessuno, però» precisa Burrelli, riconoscendo che pochi amministratori si sono assunti il rischio. «Non c'è paura di convocare le assemblee – sottolinea il presidente Anaci – ma ci sono da rispettare tutti i parametri di sicurezza. Convocarle in luoghi molto grandi ha un costo elevato tra sala e sanificazioni. Convocarle all'aperto? Sì, ma come rispettare la privacy se ci si riunisce ad esempio in un luogo di passaggio?». Dopo aver sollecitato per iscritto più volte il presidente del

Consiglio su norme chiare in materia, consci dell'attuale previsione normativa che sembra fare riferimento alla necessità di un luogo fisico per riunire l'assemblea (articolo 66 disposizioni attuative Codice civile e articolo 1136 Codice civile) Anaci e Confassociazioni hanno predisposto emendamenti al Dl Agosto (si veda in basso). Chiarezza normativa priorità assoluta dunque. E su questo concordano tutte le associazioni legate al mondo condominiale.

Rosario Calabrese, presidente Unai, anche a nome di Alac e Ap, non nasconde lo sconforto. Poche le riunioni effettuate sinora, molte le domande inevase, tanto che agli amministratori che aderiscono alla Consulta delle associazioni degli amministratori di condomini da lui coordinata consiglia di deliberare i lavori, lasciando la gestione della cessione del credito d'imposta ai singoli condòmini.

Dubbi che condivide Vittorio Fusco, coordinatore della Consulta delle associazioni degli amministratori di condominio, composta da Abiconf, Aiac, Anammi, Anapi, Apac, Arai e Mapi. Fusco conferma che si sono svolte poche assemblee. «Chi si è riunito lo ha fatto per l'approvazione del rendiconto – ci ha detto – o per affrontare il tema dei mancati pagamenti delle quote condominiali, problema che si è acuito in questa fase di emergenza sanitaria».

Da Luca Ruffino, general manager di Sif Italia, società milanese che amministra oltre 75mila unità immobiliari, numeri più promettenti quanto alle riunioni tenute: «Da giugno a fine luglio ci sono state 75 assemblee; le abbiamo tenute in grandi locali, persino in una balera, oppure in spazi aperti». Ordine del giorno però l'approvazione del rendiconto annuale e lavori non differibili, non il superbonus. Su quest'ultimo punto Ruffino conferma le perplessità relative ai tempi già espresse in passato, precisando che le richieste di lavori non hanno riguardato condomini situati nei centri storici ma in zone semicentrali: il quadro degli adempimenti per ottenere il 110% ora è chiaro ma complesso, per questo «rendere strutturale la misura, come il ministro Patuanelli ha annunciato nei giorni scorsi, diventa una necessità».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Annarita D'Ambrosio