

Il superbonus in tre assemblee, la premessa è la regolarità edilizia

I primi passi

Il 26 marzo e il 6 aprile i webinar dei geometri di Torino con Il Sole 24 Ore

Su «Il Sole 24 Ore Condominio» il modello per le convocazioni doc

Pier Paolo Bosso

La partita del superbonus si può giocare tutta in tre assemblee purché siano preparate a regola d'arte. È questo l'oggetto dei due webinar che il Collegio geometri di Torino organizza, in

collaborazione con il Sole 24 Ore, il 26 marzo e il 6 aprile (iscrizione gratuita su www.isinformazione.it). Nella prima assemblea l'ordine del giorno deve prevedere un incarico automatico ai tecnici di passare direttamente allo studio di fattibilità nel caso riscontrino uno stato di regolarità urbanistica.

Se emergano invece abusi edilizi o irregolarità, è invece inutile procedere con complessi studi, basta un'indicazione sommaria sulla fattibilità. Bisogna infatti risolvere i problemi di abusi e difformità urbanistiche e catastali, come le verande abusive.

L'assemblea decisiva

Si torna poi in altra assemblea, per fare il punto e conferire l'incarico a tecnici per chiedere sanatorie (se possibili) degli abusi su parti comuni, interpellare i singoli condomini invitati

a demolire verande abusive, e sanare ogni altro abuso che possa creare problemi in caso di successivi controlli delle Entrate. Prestazioni che, con le relative sanzioni da pagare, non rientrano nel superbonus del 110%.

Risolte le questioni urbanistiche, i tecnici proseguiranno con lo studio di fattibilità. In assenza di irregolarità edilizie i tecnici, grazie all'incarico ricevuto nell'unica assemblea, predisporranno immediatamente, con grande risparmio di tempo, una relazione attestante la regolarità urbanistica (è importante averla) e uno studio di fattibilità completo, con elaborati tecnici, computi metrici, capitoli e quanto necessario per mostrare ai condomini, nell'assemblea successiva, come cambierà aspetto il loro palazzo, quanto risparmieranno in riscaldamento, quanto costeranno i

lavori, se tutti gli interventi rientrano nei massimali di spesa o se qualche costo rimarrà a carico dei condomini. L'incarico ai tecnici deve prevedere quali costi professionali rientreranno nelle spese detraibili (o da non pagare grazie a cessione del credito o sconto in fattura) e quanto invece costeranno se il condominio non proseguirà con gli stessi tecnici e imprese nelle fasi successive.

La decisione finale

A quel punto si potrà convocare l'assemblea finale che autorizzerà l'amministratore a stipulare il contratto di appalto dei lavori, nominerà i professionisti attestatori e disporrà in merito a cessione del credito, sconto in fattura o pagamento diretto dei lavori da parte dei condomini.