

Prima assemblea per il superbonus, nell'odg anche la nomina dei tecnici

IN CONDOMINIO

La convocazione va fatta subito, senza aspettare sollecitazioni dai condòmini

Vanno previsti i temi come cessione del credito, spese tecniche e verifiche edilizie

Pier Paolo Bosso

L'amministratore di condominio dovrebbe convocare una prima assemblea condominiale per affrontare l'argomento del superbonus del 110%, del sismabonus (se la zona rientra in tale agevolazione), degli eventuali altri bonus, per il dovere che ha di informare i condòmini su convenienza ed opportunità dei lavori.

Emerge, invece, che molti condòmini devono sollecitare l'amministratore affinché porti l'argomento in assemblea, in quanto

spesso accade che, sentiti alcuni e riscontrato che sussiste qualche problema edilizio (spesso verande abusive), qualche diffidenza e timore, per non turbare gli equilibri condominiali, l'amministratore tende a soprassedere.

Anticipare le richieste

È un atteggiamento sbagliato ed è meglio, al contrario, anticipare tali richieste, prima che giungano i solleciti dei singoli condòmini che invece credono molto in questa possibilità di riqualificare gli immobili nelle parti comuni e nei singoli appartamenti.

Giusto valutare il grado di interesse di tutti sull'argomento e le maggioranze che si formano, visto che i tempi per finire i lavori non sono così lunghi. Ogni decisione dovrà e potrà venire presa solo dall'assemblea e non dall'amministratore, in quanto i beneficiari delle detrazioni fiscali sono i singoli condòmini - pro quota millesimale - per i lavori "trainanti" su parti comuni (cappotti, coibentazioni, riqualificazione degli

impianti di riscaldamento, impianti fotovoltaici eccetera) e singolarmente per beneficiare dei vantaggi fiscali per gli interventi "trainati" nelle singole unità immobiliari, come il cambio degli infissi o delle caldaie individuali se in presenza di riscaldamento autonomo.

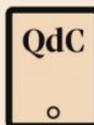
Il contenuto

L'ordine del giorno della prima assemblea dovrebbe prevedere una relazione, da parte dell'amministratore, delle normative intervenute, dei possibili lavori, delle possibilità offerte dalla eventuale cessione del credito e dallo sconto in fattura. Altro punto dovrebbe prevedere l'eventuale affidamento di un incarico a tecnici o pool di tecnici per verificare la "regolarità urbanistica" delle parti comuni, per non mettere a rischio, anche in futuro - durante i controlli dell'agenzia Entrate - le detrazioni fiscali ed i benefici del 110%.

Per guadagnare tempo, si potrebbe prevedere, deliberandolo, che - in caso di riscontro positivo sulla verifica urbanistica -, l'incarico prosegua

QUOTIDIANO

DEL CONDOMINIO



ECOBONUS

Colonnine di ricarica a norma di sicurezza

Il punto di ricarica deve essere conforme agli standard tecnici e di sicurezza e l'installazione deve essere effettuata da un installatore abilitato, che deve rilasciare un certificato di conformità dell'impianto e del suo funzionamento secondo le norme.

— **Michele Orefice**

Il testo integrale dell'articolo su: quotidianocondominio.ilsole24ore.com

direttamente e con lo "studio di fattibilità" degli interventi, con impegno a riferirne l'esito in una successiva assemblea. Prima di deliberare bisognerebbe esaminare le condizioni e i preventivi proposti dai tecnici.

Molti lavorano appoggiandosi a general contractor o imprese, e offrono di far rientrare queste prestazioni (quantomeno lo studio di fattibilità) nelle spese tecniche rientranti nelle somme rimborsabili nella procedura del 110% e, quindi, senza costi. L'amministratore dovrà anche illustrare l'attività straordinaria che lui dovrà svolgere nel corso dei lavori e la richiesta del suo compenso straordinario, in relazione alle varie fasi.

L'ordine del giorno dovrà anche prevedere la nomina di eventuali consulenti (anche legali) a tutela del condominio, dei condòmini e dell'amministratore e la determinazione del loro compenso, valutando se potrà rientrare nelle spese detraibili fiscalmente. Oltre al solito punto delle varie ed eventuali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA