

«Ancora troppi ostacoli per i lavori in condominio»

L'intervista

Francesco Burrelli

Presidente Anaci

Francesco Burrelli, presidente di Anaci (Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari), perché in condominio si fanno così pochi lavori agevolati dal 110%? I due ostacoli principali sono la doppia conformità edilizia e l'accesso al credito da parte delle piccole aziende.

Partiamo dalla conformità edilizia.

Prima di deliberare i lavori trainanti bisogna verificare che non ci siano abusi edilizi nelle parti comuni, ma per fare questo non basta avere la licenza edilizia, occorre risalire allo al progetto iniziale depositato in Comune ed eventuali varianti. Molti

archivi comunali sono cartacei e c'è poco personale per recuperare e fotocopiare le carte. Se poi hai tre condomini devi prendere tre appuntamenti... Così i tempi si allungano. E se i singoli proprietari decidono di fare lavori trainati, ad esempio cambiare le finestre o le caldaie, la verifica degli abusi va fatta anche sugli alloggi.

Possibili rimedi?

Abbiamo proposto di attivare degli "sportelli condominio" dedicati, coinvolgendo anche giovani architetti, ingegneri, geometri, diplomati, laureati e tirocinanti a supporto dei tecnici comunali. Ma c'è anche un tema di velocità di risposta dei funzionari.

In che senso?

Faccio un esempio concreto: ho un condominio in centro in cui vorrei ampliare di 15 centimetri i balconi, per recuperare lo spazio occupato dal cappotto, e non si sa ancora se è possibile farlo, in quanto il Comune deve modificare il regolamento. Se



Francesco Burrelli. Guida l'associazione nazionale di amministratori Anaci

Le lungaggini della verifica di conformità edilizia e il difficile accesso al credito da parte delle Pmi frenano molti interventi

poi l'edificio è vincolato, si aggiunge il passaggio in Soprintendenza, con tempi medi di risposta nell'ordine dei 180 giorni e senza silenzio-assenso.

Il meccanismo finanziario per i condomini come funziona?

Prendiamo un condominio con una spesa di 150mila euro agevolata dal bonus facciate al 90%. Se il condominio paga i lavori e cede il credito a una banca, l'iter è chiaro. Ma se si vuole ridurre l'esborso iniziale è un bel problema.

Perché?

Una piccola azienda, in genere, non fa lo sconto in fattura: non ha accesso al credito o le costa troppo in quanto non ha le risorse finanziarie per anticipare forse più di un lavoro.

E se il condominio prova a farsi finanziare dalla banca?

La realtà è che oggi pochi condomini vengono finanziati in tempi rapidi. Occorre portare in banca i bilanci degli ultimi tre anni, oltre alle decine di altri documenti richiesti. E basta

avere qualche decreto ingiuntivo o qualche condomino moroso per bloccare la pratica anche per settimane o per tempi lunghi non compatibili con quelli dei bonus.

Resta la possibilità di rivolgersi a Esco o general contractor.

Sì, ma in quel caso il condominio deve farsi carico di costi ulteriori, professionali e finanziari: l'esborso complessivo aumenta e non tutti i costi che si aggiungono sono detraibili.

Indetraibili sono anche i compensi degli amministratori.

Noi insistiamo a dire che tutte le spese di tutti i professionisti coinvolti devono essere detraibili. E aggiungo che va individuato un riferimento oggettivo che consenta di capire se la percentuale richiesta dall'amministratore o da un qualsiasi altro soggetto professionale è congrua in base al tipo di lavoro.

—C.D.O.

© RIPRODUZIONE RISERVATA