

undefined

In condominio anche i lavori iniziati vanno avanti tra mille ostacoli

Dopo il Dl Cessioni

Pesano i continui cambiamenti normativi e i black out sulle cessioni

In molti casi le banche non riescono ad accordare il prestito ponte

Glauco Bisso
Annarita D'Ambrosio

I segnali di una ripresa delle cessioni sono quelli dai quali partire. La fotografia del superbonus, infatti, quella scattata nei condomini italiani, non è sempre a tinte colorate. La proroga per le villette ha tenuto conto del ritardato arrivo dei materiali, ma quel ritardo riguarda anche i condomini dove in molti casi i lavori, deliberati e corredati dalla Ci-

las nei tempi previsti, non sono iniziati o sono rimasti a metà.

Un esempio concreto su cosa sta succedendo in alcuni casi può aiutarci a capire: edificio di 33 appartamenti, eco + sisma da circa tre milioni, iniziato nel 2022. Da subito non "tutto gratis" ma con un costo di 240mila euro, finanziato in dieci anni, con una spesa per appartamento di 86 euro al mese. Cessione ferma e renderne conveniente l'acquisto impatta per un ulteriore 20%, 600mila euro circa: la rata mensile sale a 215 euro al mese. E se il blocco delle cessioni sopraggiunto ha fermato anche i lavori, questi potrebbero terminare a fine 2023 o nel 2024 addirittura con una rata mensile per dieci anni destinata a salire ancora.

Se invece la cessione non riparte del tutto, bisognerà per ultimare i lavori trovare un nuovo finanziamento. Un pasticcio per i proprietari con gli amministratori esposti a proteste e minacce di revoca. Le storie simili a questa sono innumerevoli. La capitale della protesta è Genova che

per due volte è stata bloccata dalle manifestazioni delle imprese per i crediti incagliati. Valeria e Debora Carbone, studio Badaracco, amministrano circa 100 condomini, nel capoluogo ligure. «Le imprese hanno manifestato un disagio reale. La percezione delle assemblee è che senza i bonus non si facciano più lavori mentre basterebbe una programmazione degli incentivi, senza continui cambiamenti».

Lorenzo Lorenzon amministra oltre 170 edifici tra cui il Biscione, 400 appartamenti, lavori deliberati per 40 milioni, a zero spese per i condomini. «Nessun intoppo per gli interventi partiti nel 2020. Sono molti invece i casi successivi coi crediti incagliati, general contractor, imprese ferme e istituti di credito che non hanno contrattualizzato prestiti ponte o cessioni e con lavori partiti sulla fiducia o promessa e, soprattutto, nella necessità di terminare entro il fatidico 31 dicembre (magari con interventi correlati a bonus minori)».

La capitale delle asseverazioni è la

Lombardia. Luca Ruffino di Sif Italia, società attiva nella gestione e amministrazione di complessi immobiliari quotata sull'Euronext Growth Milan, sottolinea che a pesare «è il cambio delle regole del giorno quando la partita è iniziata. È esattamente quanto accaduto a un condominio di medie dimensioni, quando alla fine del 2021 riceve l'ok da parte di una banca primaria sia per l'attività di finanziamento ponte che per l'acquisto del credito d'imposta. Iniziano le opere di cantierizzazione, le attività di efficientamento energetico così come ricomprende dal quadro legislativo di riferimento. Accade nel frattempo però che la banca temporeggia sino a declinare sia il finanziamento ponte sia l'acquisto del credito d'imposta. Attacco frontale all'operato dell'amministratore e vicenda per fortuna conclusa positivamente perché dopo il 16 di febbraio, attraverso una complicata operazione, un'istituzione di credito si è resa disponibile a realizzare l'operazione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA