

Webinar AREL del 4/11/2020 sul Superbonus 110%
Intervento Daniela Bernasconi

A differenza di Avvocati e Architetti, gli Amministratori di condominio non hanno un albo che li tuteli e rappresenti pertanto le indicazioni fornite dalle oltre 60 associazioni di categoria sono spesso contraddittorie.

Mentre al Nord molti Amministratori hanno rischiato civilmente e penalmente pur di consentire la democrazia condominiale e deliberare studi di fattibilità, l'atteggiamento prevalente al Centro-Sud è stato più prudente, preferendo il solo invio dei rendiconti ai condomini con rate di preventivo e studi di fattibilità sul bonus 110% calati dall'alto con conseguenti possibilità di impugnazione.

I Decreti successivi hanno indicato che il quorum deliberativo per lo studio di fattibilità del bonus 110% è pari alla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio, pertanto il legislatore ha abbassato la soglia che si era ipotizzata da principio (art. 1136 C.C. maggioranza dei condomini e maggioranza dei millesimi come per la Nomina dell'Amministratore). E' molto importante che il condominio sia consapevole di ciò che delibera perché i media hanno erroneamente pubblicizzato che il così detto "super bonus" sia l'opportunità per rifarsi casa gratuitamente. Nulla è più errato, in realtà!

Appare evidente che ci siano molti aspetti nebulosi sulla fattibilità o meno di alcuni interventi che concorrono al salto di due classi energetiche e che i prossimi interpellati all'Agenzia delle Entrate dovranno chiarire ancora molto in termini pratici su come procedere. Coprotagonista, insieme agli altri Professionisti, sarà il fiscalista. Che sia interno od esterno allo Studio di Amministrazione, egli avrà un ruolo fondamentale per verificare le corrette imputazioni delle varie percentuali di detrazione. Particolare attenzione sarà da dare anche all'anagrafe condominiale, art. 1130 C.C. comma 6, al fine di identificare correttamente i titolari di diritti reali e di godimento non che le conformità degli impianti privati e delle parti comuni.