

Roma, 6 aprile 2021

Spett.li Commissioni
Bilancio e Finanze
del Senato della Repubblica
-SEDE -

Relazione ed emendamenti A.S. 2144 (D.L 41/2021 “Decreto Sostegni”)

La nostra Associazione rappresenta i **Revisori Condominiali Certificati**, figura professionale introdotta nel codice civile all’articolo 1130 bis, con la cosiddetta “legge di riforma del condominio” L. n. 220/2012.

Nel ringraziare le Commissioni Bilancio e Finanze del Senato per l’opportunità che ci è stata offerta, vorremmo sottoporre all’attenzione degli Onorevoli Senatori alcune problematiche esaminate dal nostro Centro Studi su indicazione dei professionisti a noi associati.

Il Revisore della Contabilità Condominiale rappresenta quel soggetto terzo di garanzia, nominato dall’assemblea per gestire o controllare la contabilità del condominio avendo competenze specifiche non solo in ambito contabile, ma anche sulle numerose normative, giuridiche e tecniche, che coinvolgono il mondo condominiale.

Con l’introduzione del “**superbonus**” del 110%” il Revisore della Contabilità Condominiale ha assunto un ruolo di primo piano in considerazione del fatto che l’accesso a questo tipo di detrazione fiscale prevede la possibilità che i singoli condomini possano accedervi cedendo il proprio credito o richiedendo lo sconto in fattura. Moltissimi condomini, quindi, si stanno orientando nel nominare *in primis* un Revisore che affianchi l’amministratore per quanto attiene la gestione di tutta la procedura contabile e fiscale imposta dalla normativa vigente.

Da qui il nostro ruolo di interlocutore privilegiato nel rappresentare le difficoltà riscontrate, da condòmini, amministratori, tecnici, imprese edili ed istituti di credito o finanziatori, nell’attuazione del bonus sulla proprietà di tipo condominiale, sottoposta a vincoli diversi rispetto a quelli della mono proprietà e di cui non si è ben tenuto conto nel decreto legge n. 34/2020 “decreto Rilancio”. Le difficoltà da noi esaminate stanno rallentando non poco l’attuazione di questo importante incentivo fiscale in ambito condominiale vanificandone l’utilizzo.

Dall’entrata in vigore della normativa alla data del 30 marzo gli interventi che hanno raggiunto almeno il 30% dei lavori sono solo 9.207 e di questi solo il 9% riguardano edifici in condominio (dati Enea-Mise). Se si considera che sono presenti sul territorio nazionale circa 1.200.000 edifici in condominio (dati CRESME) si comprende quanto sia complicato applicare il superbonus del 110% a questa tipologia di edifici. Si tratta, inoltre, di condomini medio piccoli e situati soprattutto nel nord Italia.

Occorre precisare che, in media, in un condominio l’arco temporale previsto da quando si comincia a studiare l’intervento di fattibilità fino alla firma dell’appalto con l’impresa è di circa 4-5 mesi. La durata del cantiere nei condomini varia da due mesi a più di un anno nel caso di edifici molto grandi o di super condomini.

Le principali difficoltà riscontrate riguardano:

- 1) la difficoltà a convocare le assemblee con modalità in videoconferenza per i condomini con più di 30 unità abitative. Questo non solo perché molti condomini, soprattutto anziani, hanno poca dimestichezza ad utilizzare gli strumenti informatici, ma anche per le difficoltà a gestire la

partecipazione di questi in contesti condominiali molto numerosi. Di contro le assemblee in presenza, con le normative anti contagio, andrebbero convocate in strutture molto ampie e costose (es. sale di alberghi, cinema e teatri, questi ultimi attualmente chiusi). Si precisa che per procedere alle delibere necessarie all'attuazione definitiva dei lavori in riferimento al superbonus del 110% occorrono almeno tre assemblee.

- 2) Difficoltà da parte dei tecnici per l'accesso agli atti necessari per istruire le pratiche, soprattutto in riferimento alla conformità urbanistica. Tali problemi sono emersi in particolare nei comuni del centro-sud ed a Roma. Questo nonostante l'aumento di fondi per l'assunzione di nuovo personale negli uffici comunali previsto dall'articolo 1 comma 68 della legge di Bilancio 2021!
- 3) Abusi edilizi non condonati anche da parte di un solo condòmino. Come prevede la normativa vigente, l'abuso edilizio, non consente all'intero condominio di usufruire di nessuna detrazione fiscale (50% - 90% - 110%). Occorrerebbe una "mini sanatoria" edilizia, con un'apposita CILA, almeno per quei condominii che vogliono utilizzare le detrazioni fiscali e i cui abusi, se pur di piccola cubatura, non rientrano tra quelli ad oggi sanabili con apposita documentazione.
- 4) L'elevato rischio per i condominii, una volta avviati i lavori, di non riuscire a completarli entro le scadenze attualmente previste con il risultato di vedersi annullata la possibilità, a posteriori, di usufruire della detrazione fiscale e della cessione del credito dovendo, così, pagare interamente i lavori effettuati. Si aggiunge a questo, che l'eventuale porzione di credito d'imposta già ceduta verrebbe richiamata con cartella esattoriale maggiorata di sanzioni e di interessi.
- 5) La remunerazione delle attività che deve svolgere l'amministratore (ivi comprese le coperture assicurative obbligatorie) per consentire l'esecuzione dei lavori e il controllo di tutta la documentazione fiscale, nonché gli invii telematici all'Agenzia delle entrate, non sono attualmente inserite fra gli oneri da portare in detrazione fiscale, come ad esempio accade per la direzione dei lavori da parte del tecnico. Occorre inserire anche le attività professionali eventualmente svolte da amministratore titolare di partita IVA anche in forma societaria.
- 6) I termini di scadenza del bonus sono troppo ravvicinati per consentirne l'applicazione nei grandi condomini, occorre prorogare di almeno un anno tale termine senza vincolarlo all'esecuzione di percentuali di SAL (Stato Avanzamento Lavori), sarebbe sufficiente che a fine lavori si siano raggiunti gli obiettivi prefissati dalla norma (avanzamento di due classi energetiche, miglioramento strutturale antisismico, ecc.).

Riteniamo che alcune delle problematiche rilevate possano, almeno in parte, essere risolte con delle proposte emendative da inserire nel provvedimento legislativo A.S. 2141, essendo le argomentazioni esposte pertinenti alla materia trattata, in quanto necessari ad agevolare l'applicabilità del "superbonus del 110%" a sostegno di tutta la filiera, a partire dal settore dell'edilizia, così da trarre dal superbonus un effettivo vantaggio, un "sostegno" ed a risolvere quelle parti dell'attuale normativa che rendono l'attuazione del "superbonus" non conciliabile con le disposizioni normative in materia di condominio.

Federica De Pasquale

Cell. 3397193622

e-mail: f.depasquale@recert.it

Segretario Nazionale RECERT – Associazione Revisori Condominiali Certificati

Emendamento A.S. 2144

Sen. _____

dopo l'articolo 30 è inserito l'articolo "30bis"

"Articolo 30bis

1. All'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e dall'articolo 1 commi 66 e ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178, sono apportate le seguenti modificazioni: a) al comma 1: 1) alla linea, le parole: "30 giugno 2022" sono sostituite dalle seguenti: "31 dicembre 2023"; e la lettera a) del comma 9 è sostituita dalla seguente: "a) dai condomini e comprende anche ogni onere di spesa necessario e consequenziale all'attuazione, incluso quello relativo alle assemblee condominiali necessarie a deliberare i lavori, l'onorario del revisore e dell'amministratore se previsto in base all'articolo 1129 comma 14 o deliberato in percentuale ad uopo dall'assemblea ed il costo dell'adeguamento dei massimali della polizza assicurativa professionale dell'amministratore relativamente ai lavori straordinari deliberati dall'assemblea ai sensi dell'articolo 1129 comma 4".

2. In riferimento all' articolo 1 comma 66 lettera d) della legge 178 del 30 dicembre 2020, sono ammissibili tutti gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche o al miglioramento dell'accessibilità delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, attraverso qualsiasi strumento tecnologico che, compatibilmente con i vincoli posti dagli elementi strutturali dell'ambiente costruito, permetta loro di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliare e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia, compatibilmente con gli spazi a disposizione purché in conformità con la Convenzione delle Nazioni Unite sui diritti delle persone con disabilità, adottata dall'Assemblea Generale dell'ONU il 13 dicembre 2006 ed entrata in vigore il 3 maggio 2008".

MOTIVAZIONE

Pur consapevoli della necessita di una copertura finanziaria si ritiene fondamentale provvedere ad una proroga della detrazione fiscale in tempi brevi. Le numerose difficoltà emerse per l'attuazione del superbonus del 110% in ambito condominiale, come si evince anche dai numerosissimi interpellati rivolti all'Agenzia delle Entrate, impone alcune modifiche alla normativa vigente che, comunque, rappresenta uno strumento di primaria importanza per la riqualificazione degli edifici. Pertanto, nell'emendamento proposto si chiede di prorogare tale detrazione fiscale fino al 31 dicembre 2023, utilizzando già questa legge di conversione.

Al primo comma si prevede anche l'inserimento nella detrazione fiscale dei costi relativi all'affitto delle sale in cui svolgere le assemblee condominiali necessarie a portare a compimento le delibere per l'attuazione dei lavori relativi al superbonus del 110%. Si rammenta che l'impegno economico risulta rilevante soprattutto in quei contesti in cui occorre affittare sale molto grandi (100 /200 posti) che garantiscano il distanziamento di un metro previsto dalla normativa anti Covid-19. Viene previsto, inoltre l'inserimento della percentuale prevista per l'amministratori in caso di lavori straordinari, come sono quelli che fanno riferimento ai bonus fiscali, così come già avviene per i tecnici. Al secondo comma, richiamando la "legge di Bilancio 2021" si chiarisce come attuare gli interventi previsti (lavori cosiddetti "trainati") per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Ad oggi nei

condomini si evidenzia la difficoltà ad inserire in computo relativo ai lavori per l'abbattimento delle barriere architettoniche nel portale dell'ENEA.

Emendamento A.S. 2144

Sen. _____

dopo l'articolo 30 è inserito l'articolo "30bis"

"Articolo 30bis

1. Entro dieci giorni dalla domanda gli uffici dei Comuni devono consentire ai tecnici preposti e agli amministratori di condominio l'acquisizione della documentazione utile ed essenziale per la verifica di conformità urbanistica necessaria per accedere alle agevolazioni fiscali con l'aliquota di detrazione nella misura del 110% delle spese sostenute, previste dall'articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34, convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020, n.77 e dall'articolo 1 commi 66 e ss. della legge 30 dicembre 2020, n. 178".

2. All'articolo 1 comma 69 della legge n.178 del 30 dicembre 2020, le parole "e per la durata massima di un anno" sono sostituite dalle seguenti: "fino al 31 dicembre 2023".

3. In deroga agli articoli 3(L) comma 2 e 49(L) del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico Edilizia – in caso di difformità tra il progetto originario e lo stato di fatto a causa della mancata presentazione delle varianti al progetto originario e nel caso di unità immobiliari difformi dal progetto stesso, la non conformità può essere sanata, fatta salva la sanzione prevista dall'Amministrazione comunale, tramite una CILA in sanatoria fino ad un massimo del 20% della superficie della singola unità immobiliare.

MOTIVAZIONE

Al fine di agevolare l'apertura dei cantieri in ambito condominiale è fondamentale ridurre i tempi di attesa per il reperimento della documentazione necessaria ad attestare la conformità urbanistica, oggi le lungaggini burocratiche di molti uffici comunali consentono ai tecnici preposti ed agli amministratori di condominio di entrarne in possesso anche dopo mesi.

In molti altri casi tale documentazione è andata perduta.

Si rammenta che nella "legge di Bilancio 2021" sono stati stanziati appositi fondi per incrementare a tempo determinato, il personale degli uffici comunali deputati al disbrigo delle pratiche relative al superbonus del 110%, purtroppo ad oggi senza successo, soprattutto nei grandi Comuni.

Al comma tre si autorizza il condominio ad utilizzare la detrazione anche in caso di abuso edilizio massimo del 20% della superficie della singola unità immobiliare tramite una CILA in sanatoria. Questo per aiutare quei condomini che a causa di piccoli abusi non condonati da un condomino si vedano vietata la possibilità di usufruire delle detrazioni fiscali.