Bozza di argomento sulla cessione del credito inseribile all'ordine del giorno della seconda assemblea

….) Lavori di manutenzione finanziati con la cessione del credito fiscale - permette di pagare 40 quello che costa 100 e di dilazionare in rate sostenibili ogni lavoro per cui sia applicabile- (vedere articolo de IL SOLE 24 ORE allegato). Eventuale incarico all'amministratore e al professionista per lo studio di dettaglio della convenienza per la manutenzione ed il risparmio energetico dell'edificio, anche con diagnosi energetica, con l'utilizzo della cessione del credito fiscale. Determinazione degli onorari professionali. Delibere inerenti e conseguenti.

Bozza dello svolgimento dell'argomento nel verbale dell'assemblea.

L'amministratore informa anche i condomini non presenti nella precedente riunione circa:

- le possibilità offerte dalla cessione del credito fiscale di cui è già stata data notizia ai condomini con l'invio dell'articolo (NDR inserire titolo e autore) pubblicato su IL SOLE 24 ORE del (NDR inserire la data);

- l'incarico conferito al professionista o all'ente (NDR inserire i dati identificativi) di effettuare un sopralluogo presso l'edificio e, sulla base della data di esecuzione delle ultime manutenzioni e del solo esame visivo e di un rilievo approssimato delle superfici, di indicare l'opportunità del proseguimento dell'indagine con l'avvertenza che nella relazione andranno anche indicate almeno tre delle alternative rinvenibili sul mercato per ottenere il beneficio economico della CCF – cessione del credito fiscale.

Il professionista, ha inviato all'amministratore di condominio il proprio curriculum che attesta l'acquisizione di preparazione specifica per la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo degli interventi in argomento, ha eseguito sopralluogo e rilievi e, verificato lo stato dell'edificio, sottopone all'assemblea la relazione corredata dalla seguente tabella di sintesi:

(NDR: "Esempio di tabella di sintesi contenuta nella relazione preliminare

Condominio tipo sito in …… , con 33 appartamenti e impianto di riscaldamento centralizzato, caratterizzato che presenta i seguenti problemi:

…….

- Tamponamenti in laterizio di spessore 30 cm privi di coibentazione termica, con ammaloramento di intonaco e ferri

- Copertura in condizioni di carente manutenzione, con infiltrazioni e priva di coibentazione termica

Sono comparate le seguenti alternative esecutive:

1) sola manutenzione tetto

2) manutenzione e coibentazione tetto più cappotto pareti perimetrali

Caso 1 - Rifacimento copertura Detrazione 50% Ristrutturazione edilizia non cedibile		
COSTI INTERVENTO (IVA INCLUSA)	**Complessivo**	**Medio per unità immobiliare**
Importo lavori	€ 145.369	€ 4.405
Detrazione spettante in dieci anni	€ 72.697	€ 2.203
(Se finanziamento bancario 10 anni) – Rata mensile	1.485 €/mese	45 €/mese

Caso 2 - Rifacimento e coibentazione copertura, coibentazione facciate (cappotto) Detrazione 75% Ecobonus cedibile		
COSTI INTERVENTO (IVA INCLUSA)	**Complessivo**	**Medio per unità immobiliare**
Importo lavori	€ 848.232	€ 25.704
Valorizzazione cessione del credito	€ 542.669	€ 16.445
Importo netto a pagare a saldo (residuo al netto della cessione)	**€ 305.563**	**€ 9.259**
(Se finanziamento bancario 10 anni) – Rata mensile	3.136 €/mese	95 €/mese
Risparmio energetico mensile	1.189 €/mese	36 €/mese
Esborso effettivo al netto del risparmio energetico	**1.947 €/mese**	**59 €/mese**

Il tasso ipotizzato per il finanziamento da banca è del 4,15%. ")

L'ing. …….. comunica i seguenti elementi di dettaglio circa l'ipotesi realizzata:

- avvertenze: ……

- cautele: ……

- attività di progettazione esecutiva: ……

- alternative opzionali e non opzionali: ……

Non sono state, al momento, individuate le offerte dei cessionari in quanto sono ottenibili solo sulla base di un progetto esecutivo completo e sono variabili nel tempo per la notevole dinamica di

mercato.

Dopo discussione viene formulata la seguente proposta

Conferire al tecnico di redigere il progetto esecutivo e la diagnosi energetica; sulla base dei dati ottenuti e di una stima precisa dell'ammontare dei lavori, nessuno escluso, aggiornare la tabella di dettaglio dell'intervento; individuare insieme all'amministratore, che riceve eguale incarico in tal senso, le ipotesi di cessione tra quelle presenti sul mercato, con la valutazione di almeno tre alternative; consultare almeno tre imprese tutte accreditate presso le banche disponibili al finanziamento della quota non ceduta e presso il cessionario. Si avrà riguardo di consultare sia E.S.CO. che reti di impresa e di utilizzare le piattaforme di negoziazione del credito presenti on line su internet. I dati dei possibili soggetti offerenti potranno essere anche rinvenuti tra quelli raccolti dal Quotidiano Condominio de IL SOLE 24 ORE.

Si avrà cura di chiedere a ciascuno dei soggetti candidati ad assumere l'appalto se siano disponibili a che tutti gli onorari professionali siano inclusi nell'appalto e nel finanziamento o da questo soggetto "main contractor" siano rimborsati al condominio e per quanto legalmente possibile, inclusi nella cessione del credito.

Circa l'onorario del tecnico e dell'amministratore si stabilisce di accettare quanto richiesto dal tecnico e dall'amministratore secondo preventivo allegato al verbale rispettivamente per ……. euro e …… euro.

Votano a favore i seguenti signori per se stessi ed i propri rappresentati (NDR indicare nome e quota millesimale). omissis

Si dichiarano contrari i seguenti signori per se stessi ed i propri rappresentati (NDR indicare nome e quota millesimale). Omissis

L'assemblea, raggiungendosi il quorum di cui al quarto comma dell'art.1136 c.c., approva o, nel caso contrario, respinge la proposta.

N.B.:La proposta è approvata se è raggiunto il quorum di cui all'art.1136 c.c., 4 co. "Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore o le liti attive e passive relative a materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore medesimo, le deliberazioni che concernono la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità e le deliberazioni di cui agli articoli 1117 quater, 1120, secondo comma, 1122 ter nonché 1135, terzo comma, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo."

Quotidiano Condominio Sole 24 ore - CC-BY-ND-NC alcuni diritti riservati - in collaborazione tra chi partecipa a www.maiPiuSoli.net