

DECRETO CRESCITA – CESSIONE O SCONTO DELLA DETRAZIONE. IL VADEMECUM PER L'ASSEMBLEA IN DIECI PASSI

	Chi	Cosa fa	A cosa serve
1	Assemblea: prima informazione e decisione per l'approfondimento	L'Amministratore (nдр di seguito abbreviato in A.), in ragione delle manutenzioni in cui si può applicare l'Ecobonus e il Sismabonus, spiega le opportunità con un esempio tratto dalla stampa specializzata e l'iter necessario a conseguire il risultato.	Ogni proprietario esprime il proprio interesse. Pagare 40 quello che costa 100 o anche meno, con lo sconto della detrazione o la cessione del credito cambia la percezione del prezzo degli interventi che risultano sostenibili. E' bene che l'A. evidenzi che il suo ruolo è determinante per conseguire il risultato. Il tecnico incaricato deve essere specializzato sia nel campo edilizio che nel campo energetico o avvalersi di collaborazioni specifiche.
2	Tecnico e Amministratore: rilievo e stima di massima dello sconto o della cessione del credito fiscale	Si redige tabella di sintesi, di larga massima, delle alternative possibili circa le manutenzioni con o senza l'ecobonus e il sismabonus	Indicare la rata mensile da sostenere per categoria di lavoro, con le agevolazioni fiscali e con il finanziamento dell'importo residuo.
3	Assemblea: approfondimento	Se permane l'interesse si delibera la diagnosi energetica e il progetto esecutivo che deve essere ad importo massimo "blindato".	I valori in gioco e la durata anche decennale sono tali da non permettere extracosti. Un'opportunità da suggerire ai fornitori: l'onorario "trasparente" dell'amministratore, pagato dal condominio e rimborsato dal fornitore, sino ad un massimo del cinque per cento, con dichiarazione dell'A. resa a tutti i fornitori ed al condominio che escluda altre forme di remunerazione.
4	Tecnico: progetto esecutivo, diagnosi energetica e capitolato	La redazione del progetto esecutivo contempla l'ipotesi dei lavori senza ecobonus e sismabonus e con l'applicazione delle agevolazioni.	Occorre che i cicli di lavoro siano conformi al controllo di secondo livello, da parte di audit esterno, richiesto da alcune utilities. Il software utilizzato dal tecnico nella redazione della diagnosi energetica è opportuno che sia "certificato".
5	Assemblea: approfondimento	L'assemblea decide di nominare commissione che collabori con l'A. e il Tecnico.	L'obiettivo è quello di pervenire ad un documento di sintesi anche se ogni decisione è sempre e solo dell'assemblea.
6	Commissione: gara lavori tradizionali, lavori Ecobonus e Sismabonus con sconto detrazione o cessione del credito fiscale; comparazione tra le due ipotesi e per le alternative di finanziamento della quota non ceduta.	Si realizza la gara tra le imprese nel modo tradizionale sia per le manutenzioni tradizionali che per il sisma bonus. Contestualmente l'offerta è richiesta alla Utilities, alle piattaforme di intermediazione, e alle reti impresa presenti sul territorio. Circa il finanziamento della quota non ceduta o scontata la richiesta è inoltrata alle banche o enti finanziari. Il risultato va sempre valorizzato con l'ammontare e la periodicità della rata individuale	Circa il finanziamento occorre rilevare: a) le condizioni di solvibilità del condominio in riferimento all'ultimo rendiconto approvato al numero ed all'ammontare dei soggetti in ritardo coi pagamenti; b) è probabile che non tutti i condòmini aderiranno per cui occorre che la banca escluda, con atto unilaterale, ogni responsabilità nel pagamento del finanziamento i condòmini che non vi aderiscano.

DECRETO CRESCITA – CESSIONE O SCONTO DELLA DETRAZIONE. IL VADEMECUM PER L'ASSEMBLEA IN DIECI PASSI

	Chi	Cosa fa	A cosa serve
7	Assemblea: approfondimento	Esamina i risultati e incarica l'amministratore della consultazione delle situazioni individuali, anche ai fini della detrazione fiscale, di tutti i condòmini	La cessione o lo sconto della detrazione sono scelte individuali così come il finanziamento. L'ammontare delle rate deve essere sostenibile per tutti in modo da contenere al minimo ogni rischio di morosità.
8	Amministratore: intervista di ogni proprietario	Si determina la scelta tra detrazione, sconto o la cessione del credito fiscale	A ciascuno il suo, secondo necessità.
9	Assemblea: decisione	L'assemblea finalmente decide per l'appalto, gli onorari professionali, l'audit di primo e secondo livello, la fruizione della detrazione ed il finanziamento.	Il verbale è estremamente complesso e abbisogna di un'adeguata, precisa, "maniacale" preparazione preliminare. Come dal notaio i presenti ascoltano e accettano tutto quello che è stato preparato con attenzione prima ma non si possono commettere errori. L'amministratore e il tecnico devono acquisire una competenza specifica.
10	Amministratore: appalto, finanziamento, sconto e cessione. Gestione fiscale, fiscale e finanziaria.	L'A. attua quanto deciso. Dall'A. viene aperto il conto corrente dedicato alla gestione straordinaria, impostati sistemi automatici di incasso degli acconti e di pagamento del mutuo e per la redazione delle comunicazioni fiscali e della gestione dell'appalto	Il format di ogni contratto va valutato prima. L'amministratore è opportuno che utilizzi strumenti software che garantiscano al condominio la gestione dell'appalto (durata minima un anno), del finanziamento (sino a dieci anni) e delle detrazioni fiscali.