Bonus fiscali e Superbonus. Cosa possono fare (dal punto di vista tecnico) i condomini che vogliono opporsi all'esecuzione dei lavori?

di Cristian Angeli | 30 Gennaio 2023 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Sismabonus, Superbonus

Una volta raggiunto il quorum deliberativo i condomini dissenzienti possono fare ben poco per impedire i lavori. Salvo incaricare un tecnico di parte...

La procedura che conduce all'appalto dei lavori che beneficiano dei bonus fiscali non differisce da quella che dovrebbe essere adottata per gli appalti "normali", ovvero pagati direttamente dal contribuente.

Prima di tutto un professionista tecnico, sentito il proprietario dell'edificio (o l'amministratore del condominio), deve capire se vi è la reale necessità di effettuare l'intervento e stabilire, mediante uno **studio di fattibilità**, quali siano le opere più opportune da eseguire per migliorare le prestazioni energetiche e strutturali.

Se lo studio di fattibilità dà esito positivo si può procedere, sulla base di un progetto preliminare, comprensivo di capitolati e computi di massima, alla ricerca dell'impresa.

In più, quando ci sono di mezzo i bonus fiscali lo stesso tecnico, coadiuvato da un fiscalista messo a disposizione dal committente, dovrà verificare l'effettiva possibilità di beneficiarne, tenendo conto dei requisiti fissati dai decreti attuativi.

Caso particolare: il Superbonus 110% (o 90%)

Un caso particolare è rappresentato dal Superbonus, per il quale sono previsti vari paletti, tra cui l'aver presentato la CILAS entro la scadenza inderogabile del 25 novembre o del 31 dicembre, a seconda della data della delibera assembleare.

Per i condomini che, con in mano una delibera valida, dispongono di una CILAS presentata entro le suddette scadenze, vale la detrazione massima del 110%. Per gli altri rimane disponibile quella "depotenziata" al 90%, entrambe valevoli fino al 31 dicembre 2023.

Fin qui è chiaro. Ma tutti hanno compreso che il percorso per arrivare al maxi sconto è molto accidentato, sia sul piano tecnico sia su quello fiscale.

Ed è per questo che molti condomini, pur in presenza di delibere assembleari che approvano l'**esecuzione dei lavori e di CILAS** presentate entro i termini, si arrovellano per capire come fare a boicottarli, spaventati dalle conseguenze che potrebbero cadere sulle loro teste qualora qualcosa andasse storto.

Gli imprevisti imprevedibili sono infatti molteplici, dalla cessione del credito, al rispetto del cronoprogramma, all'approvvigionamento dei materiali…

Annullabilità e nullità della delibera che approva i lavori

Dal punto di vista civilistico (ovvero sul piano legale), l'unica cosa che i condòmini in minoranza possono fare è rivolgersi ad un Giudice per chiedere l'annullamento della delibera assembleare entro i 30 giorni consentiti dalla legge.

Ma non è sempre facile, sia perché per impugnare una delibera occorrono oggettivi elementi di irregolarità, sia per le incertezze generali alle quali si va incontro quando si entra in Tribunale.

L'altra possibilità, proceduralmente analoga alla precedente, ma ancor più "rara" sul piano pratico, è quella di far dichiarare "nulla" la delibera, ad esempio poiché contraria a norme imperative di legge.

Di fronte a una delibera di approvazione dei lavori non annullabile e non nulla il singolo condomino non dispone di altri "appigli" legali per frenare l'appalto dei lavori.

La verifica dei documenti progettuali

Qualora la delibera di approvazione dei lavori non risulti “viziata” e quindi sia da escludersi un ricorso per annullarla o per chiederne la nullità, il condomino dissenziente può decidere di muoversi sul piano tecnico.

Non tanto e non solo per boicottare i lavori (in tal caso correttamente approvati dalla maggioranza), ma anche per sua maggior tutela, ovvero per scongiurare la possibilità di errori tecnici o procedurali commessi, perché no, in totale buona fede, dal professionista incaricato dal condominio.

Per percorrere questa strada sarà innanzitutto necessario nominare un consulente di parte (un ingegnere, un architetto o un geometra) esperto in edilizia condominiale al quale dovrà essere chiesto di verificare la correttezza (tecnica) della CILAS presentata e dei relativi allegati.

Se ne può venire in possesso facendone richiesta all’Amministratore o mediante accesso agli atti presso la pubblica amministrazione.

È giusto ricordare infatti che la CILAS, contrariamente a quanto alcuni credono, è tutt’altro che un modulo precompilato da consegnare in comune, bensì comprende una serie di importanti (e complessi) allegati progettuali, come ad esempio la denunzia delle opere strutturali qualora si tratti di **Sismabonus** o le verifiche energetiche qualora si tratti di Ecobonus.

La presenza di carenze sostanziali di natura tecnica all’interno del titolo edilizio (o addirittura di errori), purché non *“sanabili”* mediante una variante in corso d’opera, rappresenta un fattore che può determinare quantomeno un rallentamento (se non una vera e propria marcia indietro) sull’appalto dei lavori.

Tale eventualità, ove rilevata dal singolo, dovrà essere segnalata all’amministratore, che a sua volta dovrà valutarla, nell’interesse del condominio, con il tecnico incaricato dall’assemblea.

In una “partita” in cui tutto si gioca sul rispetto di tempistiche molto stringenti, perdere il treno di una impresa disponibile a fare i lavori in fretta o posticipare anche solo di poche settimane la gara d’appalto, può significare lo sforamento della dead line del 31 dicembre 2023 e quindi la perdita di una quota parte della detrazione massima (110 o 90%), con conseguente necessità di tornare in assemblea per rivedere il quadro finanziario dell’intervento, con tutte le incertezze del caso in ordine al raggiungimento di una nuova maggioranza.

https://www.cristianangeli.it/bonus-fiscali-e-superbonus-cosa-possono-fare-dal-punto-di-vista-tecnico-i-condomini-che-vogliono-opporsi-allesecuzione-dei-lavori/