

AUDIZIONE IN COMMISSIONE FINANZE DEL SENATO SULL'A.S 1092
10 APRILE 2024

L'**Organismo nazionale del Condominio**, interno a CONFASSOCIAZIONI, raggruppa oltre trenta Associazioni nazionali del settore, ed in particolare un ampio numero di professionisti e studi professionali che operano nell'ambito condominiale.

Da parte di tutti loro emerge una sincera preoccupazione nel percepire questo Governo, ancora una volta, come ostile all'attività che svolgono ed anche agli utenti che rappresentano, i condomini.

L'entrata in vigore lo scorso 30 marzo del **Decreto legislativo n.39/2024** recante "*Misure urgenti in materia di agevolazioni fiscali di cui agli articoli 119 e 119-ter del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, altre misure urgenti in materia fiscale e connesse a eventi eccezionali, nonché relative all'amministrazione finanziaria*", scuote fortemente non solo i proprietari di casa, ma anche tutto il comparto dei professionisti e degli studi professionali iscritti in CONFASSOCIAZIONI.

Per questo motivo abbiamo ritenuto fondamentale la nostra presenza in audizione su questo provvedimento, affinché rimanga agli atti della Commissione Finanze del Senato anche la nostra posizione in merito.

La percezione che abbiamo da diversi anni è che si approvino **norme che risultano dannose o inapplicabili in ambito condominiale**, un patrimonio quello dell'edilizia residenziale in condominio che, nel nostro Paese, ricordiamo essere di **oltre un milione e duecentomila edifici** (dati CRESME 2017), purtroppo vetusti e che necessitano di essere messi in sicurezza e ristrutturati.

Tale consapevolezza, certificata anche dai continui interventi che vengono effettuati per modificare le norme che coinvolgono la casa e il condominio, così come i numerosi interPELLI rivolti all'Agenzia delle Entrate al fine di chiarire l'interpretazione degli articoli di legge o di decreti, ci porta ad offrire, in qualità di esperti della materia condominiale, la nostra collaborazione al Governo e al Parlamento per evitare che si creino ulteriori problemi e auspichiamo un futuro con leggi chiare, attuabili e soprattutto che l'ambito di applicazione non cambi in continuazione come è accaduto fino ad oggi per i bonus edilizi.

Entrando nel merito dell'A.S. 1092. Pur consapevoli dei problemi creati dal "superbonus" riteniamo che non ci si debba accanire sulle altre detrazioni fiscali che riguardano gli edifici, come risulta, a nostro avviso,

anche con la scelta operata dal Governo ed in particolare dal Ministero dell'Economia, con il decreto 39/2024. Appare, poi, del tutto inappropriato aver previsto sostanziali modifiche relative alla **cessione del credito, allo sconto in fattura e al divieto di applicare la remissione *in bonis*** per la comunicazione delle opzioni per tutti i lavori edilizi (superbonus, bonus ordinari e bonus barriere 75%), con un decreto assolutamente non preannunciato e fatto entrare in vigore nel periodo delle festività pasquali rendendo praticamente impossibile il rispetto della data ultima per gli adempimenti individuata nel 4 aprile u.s..

Tale comportamento ha creato molte difficoltà e danni economici a diverse categorie professionali, compresi i tecnici, gli amministratori di condominio e, naturalmente, i loro clienti.

L'arco temporale di applicazione di una norma e le scadenze che essa impone sono fondamentali per gli amministratori di condominio e per tutti i soggetti che, a vario titolo, sono coinvolti con specifici contratti che obbligano i proprietari degli edifici per il disbrigo delle pratiche collegate ai lavori relativi alle ristrutturazioni sulle parti comuni.

Questo modo così confuso attuato dal Ministero dell'economia negli ultimi anni, specie in relazione all'articolato settore dei bonus edilizi, ricordiamo che solo l'ultima legge con cui sono stati rivisti è dello scorso mese di dicembre (D.L. n. 212/2023 – L. n. 12/24), non consente alcuna pianificazione dei lavori e, soprattutto, continua a non tener conto che **i cambiamenti normativi repentini non sono assolutamente gestibili con le modalità previste dal codice civile**, che impone regole ben precise per il raggiungimento di una deliberazione assembleare valida che consenta la trasmissione dei dati relativi alle spese agevolabili fiscalmente o la presentazione della CILA, così come non tengono conto delle difficoltà burocratiche imposte agli amministratori e ai tecnici per attivare tutte quelle procedure propedeutiche ai lavori di ristrutturazione, di consolidamento sismico o di abbattimento delle barriere architettoniche. Quasi sempre **è necessario convocare anche tre o quattro assemblee in pochi mesi per lo stesso condominio**, e nel caso si tratti di supercondomini o, comunque, con più di cento unità immobiliari comporta un lavoro da parte dell'amministratore che dura dai 3 ai 6 mesi prima di chiudere l'*iter* che consente la presentazione della CILA. Questo però non significa che non vi siano stati impegni di spesa già assunti durante le assemblee condominiali: nomina dei tecnici, reperimento della documentazione e quant'altro.

DISPONIBILITA' ECONOMICA IN AMBITO CONDOMINIALE

A nostro avviso, **l'eliminazione dell'istituto della cessione del credito anche per i redditi medio bassi/incapienti, porterà ad una paralisi delle ristrutturazioni relative agli edifici**, questo perché la maggioranza dei condòmini chiamati a **deliberare in assemblea** i lavori eviteranno di farlo.

Come dimostrano i dati che scaturiscono dalle denunce dei redditi annuali, seppur con le dovute eccezioni, all'interno di un edificio **il maggior numero dei proprietari sono condomini monoreddito, pensionati o rientranti in una fascia reddituale medio bassa**. Parliamo di persone e famiglie che hanno già enormi difficoltà a pagare le rate di un mutuo e non meno quelle ordinarie del condominio, impossibilitati a chiedere qualsiasi forma di prestito o finanziamento bancario. Dunque, è impensabile che senza lo strumento della cessione del credito decidano di approvare ulteriori spese in ambito condominiale perché andrebbero ad aggravare le loro già precarie condizioni economiche.

L'IMPORTANZA DELLA DETRAZIONE FISCALE DEL 75 % PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per molti nostri concittadini "barriera architettonica" significa l'impossibilità a muoversi in sicurezza nella propria abitazione. Riacquistare autonomia e libertà di movimento, evitando che la propria casa o il proprio condominio si trasformi in una prigione consente a tutti i cittadini di potersi muovere liberamente con una qualità della vita decisamente migliore.

Con questo spirito nel 2020, ho scritto un emendamento, da far presentare in Senato durante l'esame in prima lettura della legge di Bilancio 2021, che prevedeva una DETRAZIONE fiscale del 75% per l'eliminazione delle BARRIERE ARCHITETTONICHE e non solo all'interno delle case, ma anche delle aziende, delle palestre, edifici di culto e di tutte quelle strutture private fruibili da persone con difficoltà.

L'emendamento, che ho da subito condiviso con FIABA, Associazione che da sempre promuove l'abbattimento delle barriere architettoniche e con RECERT, l'Associazione dei Revisori condominiali certificati, fu sottoscritto da ben **21 senatori di diversi partiti (Fdl - Lega – FI – PD- M5S – IV)**, la copertura finanziaria fu individuata dal Servizio bilancio del Senato e il Governo Draghi accolse questa proposta emendativa.

Ricordare oggi questi passaggi serve per non dimenticare l'alta condivisione politica del cosiddetto "bonus" per l'abbattimento delle barriere architettoniche perché non è una normale detrazione fiscale, ma una norma di civiltà utile a migliorare la qualità della vita quotidiana di tantissime persone non solo disabili. Coinvolge le persone anziane, le mamme costrette a sollevare passeggini e le buste della spesa, ma non meno ognuno di noi nel caso ci dovessimo trovare a gestire una disabilità temporanea dovuta magari ad un intervento chirurgico.

Già con **decreto legislativo n. 212/2023**, si è voluto restringere fortemente il campo di applicazione di questa norma, con l'attuale **decreto legislativo n. 39/2024**, se non verrà modificato dal Parlamento, si determinerà l'inapplicabilità della detrazione per le difficoltà economiche precedentemente illustrate. Inoltre, non va sottovalutato il valore aggiunto che avrebbero un edificio e un'abitazione senza barriere architettoniche.

RICHIESTE

In conclusione, nel ringraziarvi per l'attenzione, chiediamo a questa Commissione di condividere la nostra proposta emendativa di **ripristinare, senza alcun limite e condizione, almeno l'istituto della cessione del credito per tutte le agevolazioni fiscali che hanno ad oggetto la riqualificazione antisismica e l'abbattimento delle barriere architettoniche degli edifici residenziale. Sono due detrazioni sottoposte a controlli molto precisi e oggetto di asseverazione.**

La sicurezza dei nostri edifici e la fruibilità degli spazi comuni da parte di tutti, rappresentano due diritti che è giusto garantire alla cittadinanza e che richiedono norme strutturali assicurate per un lungo periodo.

Agire con questa logica consente di controllare i costi delle materie prime, evitando che subiscano importanti aumenti di natura speculativa e, allo stesso, tempo permetterebbe l'ammodernamento di un congruo numero di abitazioni garantendo anche alle imprese un'idonea programmazione dei lavori.

FEDERICA DE PASQUALE
Vice Presidente Nazionale e
Presidente dell'Organismo Nazionale del Condominio - CONFASSOCIAZIONI