

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Prot. An171/1

Roma, 26 maggio 2021

ALLE COMMISSIONI RIUNITE

VIII (Ambiente, territorio e lavori pubblici)

e X (Attività produttive, commercio e turismo)

della Camera dei Deputati

ANACI ringrazia per l'audizione in videoconferenza, avvenuta il 25/5/2021 alle ore 10.00 e per l'ascolto che è stato dato ad un Sodalizio che da oltre 50 anni rappresenta l'associazione più rappresentativa degli amministratori professionisti di condominio e di immobili, presente in tutte le province italiane.

ANACI è l'unica associazione degli amministratori contemporaneamente inserita ufficialmente:

- presso il MISE al primo livello della categoria delle Associazioni che rilasciano l'attestato di qualità e di qualificazione professionale dei servizi prestati dai soci ai sensi della Legge 4 del 2013 per le professioni non ordinistiche;
- presso il Ministero di Giustizia, relativamente alle piattaforme comuni di cui all'art. 26 del D.Lgs. 206/2007 per le professioni non ordinistiche.

Come dichiarato durante l'audizione del 25/5/2021, si riassumono i punti salienti che ANACI vuole sottolineare e dare maggiormente valore per contribuire all'attività parlamentare, fornendo al contempo l'autorizzazione di pubblicazione di tali punti sul sito Internet della Camera dei Deputati:

- si conferma che vi è in atto un notevole rallentamento all'inizio dei cantieri in tutte le regioni, per il bonus 110%, sia per le parti comuni che per quelle private che possono essere beneficiare in ordine ai lavori trainanti e trainati;
- vi è una effettiva criticità nel rintracciare i documenti necessari presso gli uffici tecnici comunali e competenti;
- vi sono evidenti problemi negli archivi comunali a fornire la documentazione cartacea e digitalizzata, per mancanza di personale, organizzazione e risorse, sarebbe utile uno sportello condominiale per sveltire la consegna dei documenti, come richiesto dai tecnici privati incaricati dai committenti per verificare la doppia legittimità edilizia;

Sede Nazionale

- se servono documenti alla Soprintendenza per edifici vincolati i tempi si allungano, 4/5 mesi, bisognerebbe mettere un termine (60 giorni poi tacito assenso);
- vi è la necessità di dotare gli uffici competenti comunali in accordi con ANCI, di personale e risorse per almeno per tutto il periodo di durata dei bonus per consentire ai condomini, di deliberare più velocemente visti i tempi ristretti per rispettare le scadenze;
- vi è la evidente necessità di accorciare le procedure e diminuire le tempistiche burocratiche magari con un provvedimento autorizzativo tipo CILA, come proposto congiuntamente con il documento presentato dalla rete tecnica delle professioni e ANCE;
- è da superare il “collo di bottiglia” delle procedure e delle documentazioni da fornire agli istituti bancari per ottenere un accesso al credito dei condomini diretto sul c/c intestato al condomino, senza dover passare da figure intermedie (ad es. Esco o altri soggetti, riducendo tempi e costi a carico dei cittadini);
- vi è da superare la criticità evidente della indetraibilità del compenso per il compenso dell'amministratore per l'attività posta in essere per ottenere i bonus e superbonus 110%. Si precisa che tale richiesta non è affatto a carattere corporativo, perché sulla base dell'art. 1129 co. XIV codice civile, l'amministratore fa approvare i propri compensi dettagliati così come recita la norma di cui sopra a pena di revoca, tra i quali quelli relativi ai compensi extra in caso di lavori straordinari. Ebbene, per il bonus 110% tali compensi non sono detraibili, ancorché riconosciuti dal Condominio in favore del proprio amministratore ai sensi dell'art. 1129 c.c. comma XIV. L'articolo 119 parla solo di professionisti scritti a ordini o collegi, tralasciando i professionisti di cui alla Legge 4/2013, oltretutto la figura dell'amministratore è essenziale per effettuare le assemblee ed effettuare le delibere per i lavori trainanti e trainati, tenere e conservare la documentazione per 10 anni, verificare gli aventi diritto alla cessione del credito, o lo sconto in fattura, firmare i contratti con impresa affidataria. Chiaramente tale compenso deve essere sottoposto a congruità come per gli altri professionisti; fino a questo momento si è creato un evidente danno al cittadino per detti importi ai quali non è consentita la detraibilità fiscale.

Ringraziando per l'attenzione e l'interesse che gli Onorevoli Deputati presenti hanno dimostrato, porgiamo i più cordiali saluti e restiamo a disposizione delle Commissioni.

Il Presidente Nazionale ANACI

Ing. Francesco Burrelli

