

25 giu 2020

IL CONDOMINIO

SEGNALIBRO | ☆

FACEBOOK | f

TWITTER | v

## Superbonus 110%, rischio rinvio a settembre con il fascicolo del fabbricato

di Federica De Pasquale

Come è accaduto negli ultimi mesi con tutti i decreti del Governo nella fase di conversione in Parlamento, anche il Decreto-legge 34/2020, il cosiddetto decreto "Rilancio" all'esame della Commissione Bilancio della Camera, è stato preso d'assalto da centinaia di emendamenti.

Sono oltre 20 gli emendamenti che coinvolgono la casa ed il condominio presentati da tutti i gruppi politici, alcuni sono simili ed anche meritevoli d'attenzione, altri è auspicabile che non trovino il sostegno della

Commissione salvo modifiche. **Ma in tutto il folto gruppo ne troviamo uno, l'emendamento 119.114, sottoscritto da numerosi deputati del Movimento 5 Stelle, nel quale alla fine è stato inserito l'obbligo per tutti gli edifici privati di dotarsi del famoso fascicolo del fabbricato.**

### Prima il fascicolo, poi i lavori

Al di là di una valutazione sulla bontà dell'iniziativa e sull'effettiva utilità che gli edifici privati si dotino di questo strumento diagnostico, è doveroso informare proprietari, amministratori, condomini ed imprese interessate, che il testo dell'emendamento prevede l'obbligo che l'edificio si doti del **fascicolo del fabbricato prima di cominciare** interventi di riqualificazione energetica, adeguamento antisismico o di ristrutturazione edilizia. **Tale obbligo sarebbe imposto anche agli edifici privati interessati ad usufruire del bonus fiscale del 110%.**

Questo comporterebbe necessariamente uno slittamento di numerosi mesi della data di inizio dei lavori di riqualificazione energetica, così come di una più semplice ristrutturazione.

### I tempi del decreto attuativo

Nei fatti sarebbe un vero stop alla partenza di tanti cantieri pronti a partire soprattutto grazie alla detrazione fiscale del 110% voluta così tanto dal Governo. Sempre nel testo dell'emendamento, per l'esattezza al comma tre, si legge che: «*con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, di concerto con il Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare e con il Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo, sentita la Conferenza unificata...., è approvato lo schema-tipo del Fascicolo del fabbricato recante la descrizione dell'intero immobile sotto il profilo tecnico e amministrativo, nel quale sono contenute tutte le informazioni relative allo stato di agibilità e di sicurezza dell'immobile, sotto il profilo della stabilità, dell'impiantistica, della manutenzione, dei materiali utilizzati, dei parametri di efficienza energetica degli interventi che ne hanno modificato le caratteristiche tipologiche e costruttive e di quelli necessari a garantirne il corretto stato di manutenzione e sicurezza».*

### Da luglio a settembre

L'unica certezza ad oggi è che il decreto "Rilancio" deve essere **convertito in legge entro il 18 luglio 2020**, da questa data, dunque, partirebbe il conto alla rovescia dei 60 giorni entro i quali il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti dovrà predisporre il decreto d'attuazione con tutte le informazioni necessarie per i tecnici chiamati a redigere il fascicolo del fabbricato.

Se la matematica non è un'opinione **il decreto attuativo arriverebbe a settembre**, questo comporterebbe, quindi, che fino a Natale tutti i condomini ed edifici privati sarebbero impegnati, tramite i tecnici nominati, a predisporre il fascicolo del fabbricato in questione, propedeutico alla successiva ristrutturazione che, a questo punto, comincerebbe solo nel 2021.

### Le assemblee

C'è da dire che sempre nell'emendamento in questione è stato previsto che «*le spese documentate relative all'elaborazione del fascicolo del fabbricato rimaste a carico del contribuente, sostenute entro il 31 dicembre 2021, rientrano tra le spese detraibili*».

A questo punto, forse, per gli amministratori di condominio sarebbe più prudente attendere la definitiva conversione in legge decreto prima di convocare le assemblee straordinarie per deliberare sui lavori necessari per usufruire della detrazione fiscale del 110% visto che, ad oggi, esiste la concreta possibilità che ancor prima l'assemblea sarebbe chiamata a deliberare sulla nomina di un tecnico iscritto all'ordine di riferimento per predisporre il fascicolo del fabbricato. Nei prossimi giorni sapremo cosa deciderà la Commissione Bilancio in merito a questo emendamento.

