



INTERVISTA AGLI ASSOCIATI

02/05/23 – geom. Sandro Nannucci

Il normale corso delle cose può riprendere. Dopo la fase di stallo dovuta alla pandemia e l'euforia anomala del superbonus, che ancora fa sentire i suoi effetti, riparte l'attività di manutenzione dei fabbricati nei canali tradizionali, cioè con il recupero del 50 o 55% della spesa in termini di detrazioni fiscali. “Stiamo assistendo proprio in questo periodo a un ritorno di attenzione da parte dei condomini verso il rifacimento di facciate, tetti e lastrici solari, senza più la

frenesia da superbonus”, ci dice Sandro Nannucci. “Finalmente, potrei dire, i lavori vengono deliberati nelle assemblee senza il timore di non sapere se verranno portati a compimento. Si riparte insomma con quello che per noi amministratori è il lavoro consueto. Ma è necessario di fronte a queste situazioni che la nostra figura rappresenti un riferimento sicuro, in grado di guidare e coordinare gli interventi. Per questo è necessario affidarsi a tecnici qualificati, a cominciare da chi dovrà realizzare il computo metrico. È importante che la scelta venga fatta in base alla presentazione di una relazione dettagliata, in cui si evidenziano i lavori della stessa tipologia già realizzati, per garantirsi la necessaria esperienza. Sarà proprio lo stesso tecnico a dover redigere un capitolato, che poi le ditte chiamate a una gara d'appalto dovranno compilare. Anche qui bisogna che si faccia grande attenzione a verificare i requisiti dei vari partecipanti e controllare se il capitolato è stato completato in modo opportuno, oltre a prendere atto di tutta la documentazione necessaria, come il Durc”.

Ma non c'è solo la scelta del tecnico tra le attività da compiere da parte dell'amministratore. “No, sarà necessario incaricare un avvocato della redazione del contratto di appalto, poi serve un commercialista per far capire a tutti i condomini quali sono le detrazioni di cui possono usufruire. La cosa però forse più delicata per l'amministratore sta nel far capire che è meglio spendere qualcosa in più per scegliere tecnici e ditte qualificati, così come verificare che non ci sia poi bisogno di far troppo ricorso ai subappalti, che creano possibile confusione. Poi c'è l'aspetto della ripartizione delle spese, che può diventare complicata se ci si trova con tabelle millesimali vecchie o incomplete. E ancora c'è da gestire la questione dei pagamenti dei lavori da parte dei condomini in base alla rateazione prevista, con un acconto e poi di solito in base agli stati di avanzamento. Qui si possono generare dei ritardi che vanno evitati, anche per scongiurare contenziosi e discussioni con le imprese”.