

Le strategie di uscita dal superbonus

Soldi propri

L'autofinanziamento è la strada maestra per uscire dai crediti incagliati, ma gli importi sono troppo alti. Il credito bancario in condominio ha un costo di circa il 42% in dieci anni e quasi nessuna banca arriva ad erogare più di un milione di euro ad un condominio

Cessione più conveniente

Se i tassi sono cresciuti non di può cedere il credito a costo zero. Almeno il 20% è il costo della cessione per il 110 e il 30% per le altre aliquote di detrazione. Va tenuto conto che è frequente però che il mercato chieda di pagare 75 a fronte di 110 euro di detrazione

Passare ad altro bonus

Interrompere i lavori e trasformare il superbonus in ecobonus. La detrazione passa dal 110 al 65% ma la spesa è più ridotta. Ci si ferma così prima di rimanere incagliati per mancanza di liquidità. Anche in questo caso la differenza resta a carico e può essere mutuata

Negoziata assistita

L'impresa ed i professionisti hanno l'interesse ad arrivare a un accordo per evitare crisi di insolvenza. Il proprietario rischia di rimanere con la casa ingabbiata o peggio non finita e invendibile. Un accordo tra le parti, limitando le rispettive aspettative, è la terza via per non rimetterci tutti.

In condominio anche i lavori iniziati vanno avanti tra mille ostacoli

Dopo il Dl Cessioni

Pesano i continui cambiamenti normativi e i black out sulle cessioni

In molti casi le banche non riescono ad accordare il prestito ponte

**Glauco Bisso
Annarita D'Ambrosio**

I segnali di una ripresa delle cessioni sono quelli dai quali partire. La fotografia del superbonus, infatti, quella scattata nei condomini italiani, non è sempre a tinte colorate. La proroga per le villette ha tenuto conto del ritardato arrivo dei materiali, ma quel ritardo riguarda anche i condomini dove in molti casi i lavori, deliberati e corredati dalla Ci-

las nei tempi previsti, non sono iniziati o sono rimasti a metà.

Un esempio concreto su cosa sta succedendo in alcuni casi può aiutarci a capire: edificio di 33 appartamenti, eco + sisma da circa tre milioni, iniziato nel 2022. Da subito non "tutto gratis" ma con un costo di 240mila euro, finanziato in dieci anni, con una spesa per appartamento di 86 euro al mese. Cessione ferma e renderne conveniente l'acquisto impatta per un ulteriore 20%, 600mila euro circa: la rata mensile sale a 215 euro al mese. E se il blocco delle cessioni sopraggiunto ha fermato anche i lavori, questi potrebbero terminare a fine 2023 o nel 2024 addirittura con una rata mensile per dieci anni destinata a salire ancora.

Se invece la cessione non riparte del tutto, bisognerà per ultimare i lavori trovare un nuovo finanziamento. Un pasticcio per i proprietari con gli amministratori esposti a proteste e minacce di revoca. Le storie simili a questa sono innumerevoli. La capitale della protesta è Genova che

per due volte è stata bloccata dalle manifestazioni delle imprese per i crediti incagliati. Valeria e Debora Carbone, studio Badaracco, amministratori circa 100 condomini, nel capoluogo ligure. «Le imprese hanno manifestato un disagio reale. La percezione delle assemblee è che senza i bonus non si facciano più lavori mentre basterebbe una programmazione degli incentivi, senza continui cambiamenti».

Lorenzo Lorenzon amministra oltre 170 edifici tra cui il Biscione, 400 appartamenti, lavori deliberati per 40 milioni, a zero spese per i condomini. «Nessun intoppo per gli interventi partiti nel 2020. Sono molti invece i casi successivi coi crediti incagliati, general contractor, imprese ferme e istituti di credito che non hanno contrattualizzato prestiti ponte o cessioni e con lavori partiti sulla fiducia o promessa e, soprattutto, nella necessità di terminare entro il fatidico 31 dicembre (magari con interventi correlati a bonus minori)».

La capitale delle asseverazioni è la

Lombardia. Luca Ruffino di Sif Italia, società attiva nella gestione e amministrazione di complessi immobiliari quotata sull'Euronext Growth Milan, sottolinea che a pesare «è il cambio delle regole del giorno quando la partita è iniziata. È esattamente quanto accaduto a un condominio di medie dimensioni, quando alla fine del 2021 riceve l'ok da parte di una banca primaria sia per l'attività di finanziamento ponte che per l'acquisto del credito d'imposta. Iniziano le opere di cantierizzazione, le attività di efficientamento energetico così come ricomprendono dal quadro legislativo di riferimento. Accade nel frattempo però che la banca temporeggi fino a declinare sia il finanziamento ponte sia l'acquisto del credito d'imposta. Attacco frontale all'operato dell'amministratore e vicenda per fortuna conclusa positivamente perché dopo il 16 di febbraio, attraverso una complicata operazione, un'istituzione di credito si è resa disponibile a realizzare l'operazione».

REPRODUZIONE RISERVATA

