

Potrebbe accadere.

L'evento organizzato da Anaci Veneto, come chiaro a tutte le compagini partecipanti, ha lo scopo di sensibilizzare una volta di più le figure professionali che gravitano intorno al mondo dell'edificato verso quelle problematiche che attengono alla sicurezza delle persone.

Nell'immaginario collettivo l'edificio è un luogo in cui si è più protetti.

L'incendio di Londra del 14 giugno u.s. ci dice il contrario.

Il sisma di Amatrice ci rivela la fragilità di ciò che l'essere umano percepisce come solido.

L'Amministratore, il Gestore, dell'edificio deve, nella sua formazione, considerare che la persona che accede a quell'immobile, vi accede perché si sente al sicuro.

Non ve lo dice, l'essere umano, ma è così che la pensa.

Poi però l'edificio trema, l'edificio perde un pezzo e fa del male, quasi fosse un moloch, brucia, quasi fosse l'inferno dove bruciano le anime..... crolla e diventa una tomba.

Costruire in modo sicuro si può, si deve, si fa.

Adeguare e rendere più sicuro un edificio si può e si deve: e spesso non si fa.

Costa molto, in termini di risorse intellettuali, economiche e umane; poco se paragonato al valore della vita, ma non si fa comunque.

L'essere umano si affida molto al calcolo delle probabilità.

Quando accadrà me ne preoccuperò... dice se potrà dopo l'evento che se nefasto è, solitamente non lo è solo per l'edificio materiale, ma soprattutto per quello spirituale.

Potrebbe accadere.

Nel titolo, quindi, oltre a dare il senso di questo calcolo probabilistico, si esprime quel comportamento collettivo che rappresenta la nostra fragilità come collettività, sino a quando, diventati coscienti, non si comincerà, in forma strutturata ad intervenire.

A parte queste premesse, che ci danno il quadro contraddittorio in cui ci si muove, non si può non tentare di generare un percorso culturale che possa, in un tempo ragionevole, consentire un cambio di rotta affinché il possessore dell'immobile, pretenda di accedere ad un edificio che, se trema, non crolla.

Mi piacerebbe, come Amministratore di Immobili, poter apporre la targa identificativa dell'edificio gestito, dove il QR code identificativo contenga anche i dati strutturali dell'edificio o la sua classificazione in base al grado di sicurezza, come si legge o si leggeva nei viadotti dove la categoria ne determina la portata e quindi la consistenza.

Non è impossibile arrivarci nel breve, e il famoso RAS (registro anagrafe della sicurezza) citato nella legge 220/2012 ci dà una opportunità in questo senso e lo stimolo a creare una classificazione del grado di sicurezza dell'edificio esistente.

Lo potremo utilizzare sia per darci "sicurezza" o generarci una sana "insicurezza", sia per ottimizzare le risorse da investire nell'immobile: potendo così di fatto risparmiare risorse economiche in fase di manutenzione futura e quindi, nel lungo termine, creare un patrimonio immobiliare dove il potrebbe accadere si trasforma in non è accaduto.

La compilazione del Registro Anagrafe della Sicurezza, deve essere un obiettivo che ogni gestore di immobili si dovrebbe porre, facendone una delle voci compensate annualmente in contratto e impegnandosi da subito nella ricerca documentale che gli consenta di capire il grado di pericolosità o di sicurezza di cui soffre o gode l'edificio amministrato.

Collegato al tema di oggi, penso che andare a capire il grado di solidità della struttura di un edificio, sia il primo step da raggiungere per poterlo porre in relazione alla sismicità rilevata dalle mappe nel territorio in cui è ubicato.

Alcuni di noi amministrano in zona 2, altri in zona 3 e altri in zona 4.

Se sono in zona 4, perché porsi il problema?

Perché domani la zona 4 potrebbe diventare 3.

E qui ci sta tutta la filosofia del RAS.

Se è vero che prevenire è meglio che curare, andiamo a cercare quel che ci serve di scritto e che ci dica quanto ferro c'è in quella struttura, quanto elastica è quella struttura, quanto dimensionata è quella struttura.

Ma chi me lo fa fare e perché? a chi serve?

A me quando mi chiedono la portata di un solaio.

A me per quando chiedono un cambio di destinazione d'uso.

A me se chiedono una sopraelevazione

A me se devo far accedere un mezzo pesante su di un solaio in copertura di una autorimessa.

E se scopro che la struttura non è, sulla carta, coerente con la realtà?

Nei modi dovuti informo l'assemblea.

Ma così mi creo un problema nuovo.

E così non sono un professionista.

Lo stesso approccio vale per tutti gli impianti o i presidi di sicurezza dell'edificio.

Cosa mi costa informare l'assemblea per un servizio che ho reso alla mandante. Nulla. Anzi, mi qualifica se accade l'evento. Mi qualifica se, a fronte di un edificio sicuro e normato ottengo un premio assicurativo più basso anche per la garanzia catastofale.

Mi qualifica perché ci ho pensato prima e li ho indirizzati verso il benessere non solo estetico ma anche sostanziale.

Nel mondo odierno la tecnica costruttiva ha reso performanti le strutture andando a rendere i materiali utilizzati in forma coerente ai modelli matematici, in assenza di ridondanza. E se i materiali previsti sono stati utilizzati in difformità rispetto al progetto a scopo speculativo?

Non sono mica convinto che l'aspetto legislativo del RAS ci tenga così indenni da future responsabilità.

Immaginate se un giudice interpreta la mancanza di informazione di eventuali rischi connessi alla struttura da parte dell'Amministratore all'assemblea, a fronte di un evento catastofale, come una colpa. Pensate ai risvolti penali che un pensiero interpretativo così orientato potrebbe riversare nell'ambito professionale.

Lo so che lo scenario è, volutamente, drammatico e non auspicabile, ma, nel prevederlo, cresco culturalmente come figura professionale e, nel contempo creo una mentalità più attenta dell'amministrato.

Mentalità che fra 20 anni vedrà il proprietario pretendere di sapere all'atto dell'acquisto se la sua casa, il suo ufficio, il suo magazzino, il suo box è quel luogo dove entrare in sicurezza.

Con l'Ordine degli Ingegneri con cui ANACI ha sottoscritto il protocollo di intesa, è auspicabile individuare forme, snelle e coerenti con il mercato, di due diligence che consentano al gestore non ingegnere di accedere agli atti e di valutarli anche

sommariamente all'inizio per "annusare" cosa amministra e se deve prepararsi a "dire delle cose" ai suoi clienti: se sono belle bene, se sono brutte, diventeranno belle.

Oggi, spesso, riusciamo a darglielo bello.

Diamoglielo anche sicuro

L'edificio.

Il RAS è il primo passo verso la conoscenza.

Qualifichiamo ora il cosiddetto sisma bonus.

I bonus fiscali sono quanto di più produttivo abbia fatto il governo negli ultimi anni.

Se ne è accorto perché la forchetta tra costi e benefici è stata sempre positiva.

Cessione del credito sismabonus 2017: chi ha diritto

La cessione del credito d'imposta **può essere effettuata da:**

- I condomini beneficiari del sismabonus
- I cessionari del credito: ossia fornitori o soggetti privati che hanno ricevuto il credito da condomini beneficiari del sismabonus e possono a loro volta cederlo ad altri soggetti

Per **condomini** si intendono sia i contribuenti che sono tenuti al pagamento dell'Irpef o dell'Ires, sia i condomini che rientrano nella cosiddetta no-tax area, ovvero gli incapienti, che non effettuano il pagamento dell'Irpef.

Per poter cedere il credito è necessario tuttavia rientrare tra i beneficiari del bonus.

Il credito **può essere ceduto a:**

- fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi antisismici e di messa in sicurezza su parti comuni condominiali
- altri soggetti privati diversi dai fornitori, tra cui persone fisiche che esercitano attività di lavoro autonomo o di impresa
- società ed enti

Il credito **non può essere ceduto a:**

- banche e intermediari finanziari
- pubbliche amministrazioni

Sismabonus cessione del credito: su quali spese

Il credito d'imposta si applica alle spese sostenute tra il **1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021** per gli interventi di **adeguamento antisismico** e messa in sicurezza di parti comuni di edifici condominiali da cui derivi una riduzione del rischio sismico. In particolare la detrazione fiscale, e dunque il credito d'imposta, è pari a:

- **75%** delle spese se si passa a una classe di rischio inferiore
- **85%** delle spese se si passa a due o più classi di rischio inferiori

Il **condomino** può cedere la detrazione solo per intero e purché abbia provveduto a saldare la parte di spesa non detraibile. L'importo della detrazione viene calcolato:

- sulla base della delibera approvata dall'assemblea condominiale
- oppure sulle spese sostenute dal condominio nel periodo di imposta

Il **cessionario**, ossia il fornitore, soggetto privato, società o ente che ha ricevuto il credito d'imposta, può a sua volta cederlo, in tutto o in parte, a terzi.

Come funziona la cessione del credito sismabonus

Quando è disponibile il credito d'imposta per sismabonus?

Il credito d'imposta è disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui:

- il fornitore degli interventi ha emesso fattura, nel caso in cui sia lui il beneficiario del credito
- il condomino ha sostenuto la spesa, nel caso di cessione a soggetti diversi dal fornitore

Obblighi del condomino

Il condomino deve indicare, nella delibera condominiale di approvazione dei lavori, i dati relativi alla cessione, ovvero:

- I propri dati
- La denominazione e il codice fiscale del soggetto a cui vuole cedere il credito
- L'accettazione da parte del soggetto della cessione del credito

Se questi dati non sono indicati nella delibera il condomino, **entro il 31 dicembre** del periodo di imposta di riferimento deve comunicarli all'amministratore di condominio.

Obblighi dell'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio deve:

- Comunicare all'Agenzia delle Entrate, per via telematica, i dati della cessione e l'importo, altrimenti la cessione del credito è nulla
- Fornire al condomino la certificazione delle spese, indicando il protocollo telematico della comunicazione all'Agenzia delle Entrate

I condomini che non sono obbligati a nominare un amministratore di condominio possono affidare questi adempimenti a uno dei condomini.

Cosa succede dopo la comunicazione all'Agenzia delle Entrate

Sia il soggetto cedente che il soggetto cessionario troveranno nel proprio **cassetto fiscale** telematico una comunicazione relativa alla avvenuta cessione del credito sismabonus. Il soggetto che ha ricevuto il credito ceduto dovrà accettarlo con gli strumenti telematici e da quel momento potrà utilizzarlo.

Come si usa il credito sismabonus ricevuto?

Il credito di imposta ceduto viene ripartito in **5 quote annuali** di pari importo.

Il soggetto che ha ricevuto un credito ceduto può utilizzarlo in due modi:

- **cedendolo**, in tutto o in parte, a terzi

- portando la parte non ceduta in **compensazione delle imposte** dovute, mediante modello F24 da presentare all'Agenzia delle Entrate per via telematica

La parte di credito che non viene utilizzata nell'anno può essere usata negli anni successivi, ma non sono previsti rimborsi.

E quindi?

L'occasione è ghiotta per noi Amministratori

1 – perché, oggi, siamo credibili verso le istituzioni

2 – perché: “chi è il soggetto che fa da tramite per tutte le transazioni morali, relazionali, economiche, che sottendono alla delibera che porta al miglioramento dell'edificio verso il sé (condomino) rappresentato e, di conseguenza, verso la comunità?

3 – perché: come non auspicare che nella filiera legata alla concessione del sisma bonus, non sia solo l'Amministratore che rispetta i requisiti dell'art. 71 bis delle disp. Att. Del c.c. il soggetto abilitato a ricevere per il condominio i contributi previsti o a certificare nella dichiarazione alla Agenzia delle Entrate le detrazioni concesse al singolo proprietario? Come fa l'Amministratore non certificato o non abilitato ad appaltare a soggetti abilitati a rendere possibile il sisma bonus?

4 – perché – WHY?

Abbiamo l'occasione di essere i registi dei nuovi attori del processo di rigenerazione degli edifici.

Fino agli anni 90 gli attori erano gli imprenditori costruttori, con le loro idee e necessità di business, che mal si conciliavano con le necessità del vivere, dopo il costruito, in aree in cui vivere e non solo “dormire”

Oggi l'attore vero è chi acquista.

Siamo come i Kiton, Sarti d'eccellenza, dove ogni edificio viene vestito su misura.

La governance del processo edificatorio non è più in mano ai costruttori, ma in mano ai proprietari cittadini che determinano le politiche di vivibilità del proprio edificio e quindi il grado di sicurezza in cui vivere.

Al sarto la stoffa, la qualità del filo, i bottoni, il modello del capo spalla.....

All'Amministratore la scelta del grado di “bellezza”, in senso ampio, dell'edificio da amministrare, portando il proprietario, “a sua insaputa” laddove il buon senso ci dice di andare.

Andrea Garbo

