

I conti sulle opere ora non tornano più: parola alle assemblee

Amministratori

Le situazioni sono diverse: da chi non ha un contratto d'appalto a chi ha già firmato

Annarita D'Ambrosio

Lo stop a cessione del credito e sconto in fattura è una nuova tegola sugli amministratori di condominio. Il presidente nazionale Anaci Francesco Burrelli chiede al Governo «l'apertura di un tavolo per discutere le gravi e serie problematiche prodotte» precisando che «ora l'amministratore dovrà indire nuove assemblee per deliberare in molti casi un passo indietro sui lavori».

In concreto quali azioni compiere perciò e in che direzione? «Qualora l'amministratore non abbia ancora sottoscritto il contratto di appalto - spiega il direttore del Centro studi nazionale Anaci Edoardo Riccio - in esecuzione della delibera assunta nei termini di legge (oltre al deposito della Cilas entro la medesima scadenza), non potrà essere dato corso alla delibera stessa, benché esecutiva, in quanto sono cambiate le condizioni esistenti al momento della formazione della volontà assembleare. Dovrà quindi essere convocata altra assemblea per consentire ai condòmini di decidere se dare corso ugualmente alle opere a condizioni diverse oppure se soprassedere».

Nel caso di un contratto sottoscritto e opere non avviate oppure

iniziate ma in assenza del pagamento di un acconto, «l'amministratore - sottolinea Riccio - dovrà invece immediatamente convocare l'assemblea per capire se procedere comunque ma a condizioni diverse. In caso positivo dovrà essere modificato il contratto di appalto in riferimento alla modalità di pagamento e dovrà essere attivato il fondo speciale di cui all'articolo 1135 del Codice civile nella diversa misura economica. In caso negativo, occorrerà studiare attentamente il contratto per capire se possa essere risolto e a quali condizioni».

C'è - continua Riccio - anche un altro aspetto non da poco: «nel caso in cui le opere non dovessero essere eseguite in conseguenza del Dl 39/2024, i compensi dei professio-



Nel caso di accordo con un appaltatore occorre esaminare le obbligazioni del condominio

nisti coinvolti che hanno già eseguito le loro prestazioni dovranno essere pagati per l'importo pattuito».

Ecco che appare chiaro allora il perché del grido d'allarme degli amministratori. Calabrese, presidente Unai: «Ancora una volta - dice - noi amministratori di condominio ci ritroviamo senza una bussola da seguire e senza norme chiare a cui fare riferimento. Soprattutto ci ritroviamo senza l'opportunità di dare risposte concrete ai condòmini che, da noi amministratori, si aspettano soluzioni».