

Amm.re Di Conza L.

Da: DE STEFANO PASQUALE <pasquale.destefano@pecavvocatinola.it>
Inviato: mercoledì 26 luglio 2023 20:31
A: luigidiconza@pec.it
Oggetto: Condomino famiglia Montini - assemblea 01.08.2023 - Condominio Parco Amici - osservazioni - riserva

Egregio Amministratore

faccio seguito allo scambio di messaggi e colloqui telefonici relativi alla posizione dei miei assistiti per rappresentare che, come anticipatoLe, potevo essere presente ad inizio settembre e non ad inizio agosto; pertanto è necessario illustrare la posizione dei miei clienti che in assemblea ribadiranno quanto vado ad evidenziare:

come già riferitoLe, a mio avviso le modifiche normative nelle more intervenute imponevano una nuova assemblea per ridiscutere ed illustrare a tutti i condomini la mutata situazione.

Lei ha inserito al punto 1) dell'ODG l'approfondimento e la discussione sui lavori del 110% in cui dovrà essere evidenziato che, nel caso si persegua l'ecobonus, solo i lavori effettuati entro il 31.12.2023 saranno esenti da costi per loro mentre quelli terminati dal 01.01.2024 dovranno essere pagati per il 30% dagli stessi.

Ciò evidentemente comporta una situazione molto aleatoria a carico dei condomini, (ed immagini il contratto come dovrà essere redatto) rischio che non può essere accettato dai miei rappresentati (e mi permetto di affermare da tutti quelli che hanno un poco di logica) i quali, di conseguenza, evidenzieranno che non sono d'accordo sul prosieguo dell'ecobonus per le modifiche normative introdotte nelle more.

E' molto più prudente effettuare i lavori necessari appaltandoli senza alcun beneficio di legge, anche perchè, come è noto, i costi inseriti nei computi metrici per i lavori dell'ecobonus" sono molto più alti di quelli applicati normalmente.

Mi riservo ogni ulteriore valutazione all'esito della visione del verbale assembleare.

Cordiali saluti

avv. Pasquale De Stefano

--

Da: SALVATORE ARMANO <salvatore.armano@pecavvocatinola.it>
Inviato: giovedì 27 luglio 2023 20:45
A: luigidiconza@pec.it
Oggetto: Condominio - Famiglia Barbato

In nome e per conto della sig.ra Silvana Siria Barbato, nata in Venezuela il 01/04/1962 e residente in Casalnuovo di Napoli, alla via G. Verdi n. 21, giusta procura depositata nel mio studio legale presso cui si domicilia, le rappresento che la mia assistita fa proprio il contenuto della pec, inviata in data 26/07/2023 dall'avv. Pasquale de Stefano quale legale dei condomini sigg.ri Montini, che si abbia qui per ripetuto e trascritto.

Si chiarisce sin da subito che la mia assistita voterà contro ogni decisione di procedere con i lavori (da iniziare) per i quali sia previsto il bonus c.d. del 110%.

Si osserva, preliminarmente, un clima di alta litigiosità e nervosismo nel condominio e di ciò ne sono espressione, oltre alla rissazione al 01 agosto della prossima assemblea, le offese verbali ricevute dalla mia assistita da altro condomino solo per aver manifestato le proprie perplessità rispetto alla volontà di una compagine assembleare molto compatta ma, probabilmente, un po' frettolosa.

La sig.ra Barbato, segnala che il Condominio Degli Amici ha tabelle millesimali errate e pertanto, deliberare dei lavori straordinari implicherebbe delle problematiche notevoli visti gli importi da pagare.

Nello specifico, la mia assistita ritiene che procedere con i lavori del c.d. 110% in questo momento implicherebbe, con altissima probabilità perdere il bonus dello Stato in quanto difficilmente i lavori sarebbero completati entro l'anno (bisogna considerare le ferie estive, i giorni di pioggia, i giorni rossi e le tempistiche delle lavorazioni come ad esempio il tempo da attendere per permettere ai prodotti chimici di asciugarsi ecc).

A ciò si aggiunga che non è chiaro quanto i condomini dovranno versare con le proprie sostanze, in quanto non è ad oggi prevedibile la percentuale dei lavori che saranno ultimati nell'anno 2023; tutto questo rende la situazione molto aleatoria (ogni condominio rischierebbe di avere la sorpresa di dover pagare svariate migliaia di euro senza oggi poterne essere consapevole).

In ultima istanza si fa presente il rischio che lo Stato attraverso i controlli (a maggior ragione su un cantiere non completato entro la fine del 2023) potrebbe non riconoscere il bonus e quindi il condominio dovrebbe pagare per intero l'impresa.

Quest'ultima problematica potrebbe essere mitigata nelle conseguenze se l'impresa edile, prestasse le opportune garanzie (fideiussioni o polizze assicurative).

In sintesi il tempo per realizzare i lavori è pochissimo e il rischio di esborsi da parti dei condomini è alto.

Sarebbe preferibile, conferire incarico all'impresa edile dei lavori da effettuare sulla base di computi metrici redatti sulla base di prezzi normali e non " adeguati" alle richieste di bonus.

Si chiede di leggere la presente all'assemblea del 01/08/2023 nell'interesse della sig.ra Barbato.

Colgo l'occasione per inviare distinti saluti.

Avv. Salvatore Armano

Studio Legale

Avv. Salvatore Armano

Corso Umberto I, trav. Vico Mugnaio, 14 Cimitile (Na)

Tel. 081.8236201

Cell. 3398817012

Mail: studiolegale.armano@libero.it

Pec: salvatore.armano@pecavvocatinola.it

--
