

GENERAL CONTRACTOR
XXXXXXXX XXXX – GEOM. XXXXXXXXXXX – CALL DEL
09-03-2021

[AMMINISTRATORE] Buongiorno, stiamo facendo una piccola registrazione, perché viene più semplice anche per far capire meglio ai nostri condomini. Riesce a farci una piccola presentazione?

Ma allora come ci siamo già detti, XXXXXXXX è una società che si occupa prevalentemente di manutenzione e ristrutturazione a livello condominiale privata. Siamo general contractor per quanto riguarda tutte le operazioni inerenti al super bonus e siamo nelle condizioni di poter seguire il condominio in questione. Le unità abitative singole e quant'altro. Qualora ci si proponessero dall'inizio alla fine e quindi dal comparto tecnico che poi può uscire a fare la parte dei sopralluoghi sino alla proposta per quanto concerne il computo metrico l'asseverazione e all'acquisizione della parte economica che. A cui noi ci affidiamo attraverso un fondo che ci eroga la parte economica per la realizzazione delle opere. La realizzazione delle opere sono totalmente gratuite per quanto riguarda il condominio. Per quanto riguarda i costi che possono essere imputati eventualmente al condominio non ce ne sono, ci sarebbero qualora, eventualmente si presentassero delle non conformità o delle difformità urbanistiche all'interno di qualche unità abitativa o eventualmente delle parti comuni non risultano poter essere sanate. In questo caso l'unico costo che può essere imputato al condominio è un costo di uscita del comparto tecnico quando ho fatto rilievo. Diversamente qualora ci fossero tutte le prospettive per poter procedere con l'operazione anche le uscite del comparto tecnico e tutte le altre operazioni che vengono fatte non verranno addebitate il condominio rientreranno nei costi del super bonus per ogni unità abitativa all'interno del condominio, noi avremo necessità di fare un rilievo, avremo la necessità di raccogliere quelle che sono le parti documentative di ogni singola unità abitativa, quindi se all'interno di un'unità abitativa ci sono uno o più proprietari o con proprietari dell'immobile avremo bisogno di carte entità e codice fiscale della persona oltre che al rogito attestante la proprietà. E qualora non fosse proprietà il contratto di affitto e la visura catastale, questo diciamo in breve sintesi quello che è l'operazione super bonus che si può eventualmente fare con la nostra società.

[AMMINISTRATORE] Ok. Vorrei capire dove con il mio collaboratore, abbiamo i dati della società? dati fiscali e quant'altro?

Posso mandarglieli, per quanto concerne il discorso dello svolgimento dell'attività noi avremmo bisogno per ogni singola unità abitativa, cioè non in questo caso parliamo di condominio, quindi per ogni condominio avremmo necessità di avere un affidamento dell'incarico che deve essere compilato e inoltrato dall'amministratore del condominio previa autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale che dovrà deliberare eventualmente se affidare a noi oppure no il mandato.

[AMMINISTRATORE] L'unica cosa era di avere, una piccola illustrazione della storia edilizia, diciamo una Presentazione

Sia per quanto riguarda l'attività diciamo che è sempre stata storica della società sia per quello che noi eventualmente facciamo come interventi di Superbonus, noi siamo sempre una società che ha sempre operato nel campo dell'edilizia. In questo caso siamo anche general contractor per quanto riguarda questa operazione super bonus

[AMMINISTRATORE] allora ok quindi se mi fa avere i suoi riferimenti e dati fiscali, della società, me li invii tramite il mio collaboratore

non c'è nessun problema.

[AMMINISTRATORE] Allora voi finora come 110 per cento avete fatto qualche intervento? State lavorando in che zona? lavorate anche nelle zone qui della Valle bergamasca?

dove c'è chi vuole, assolutamente non ci sono problemi. Noi abbiamo già diverse operazioni in essere, di cui alcune sono già pronte per essere realizzate; perché purtroppo dal punto di vista legislativo noi partiamo dal presupposto che il super bonus di fatto sembra che sia partito il primo di luglio del 2020 ma di fatto il primo luglio del 2020 è stato solo una cosa diciamo pubblicitaria, non è stato nulla dal punto di vista diciamo di realizzazione. Anche perché l'ultimo emendamento che è stato emanato dall'agenzia delle Entrate risale al 24 dicembre dello scorso anno, quindi mi capisce che se si partiva o chi è già partito in questo frangente sta avendo un buon attimino delle difficoltà perché deve riadattare un po' quelle che sono le situazioni che si presentavano fino al 24 dicembre e a quelle che poi sono nuove. Faccio un esempio il tetto, il tetto fino al 24 dicembre la coibentazione del tetto riguardava solo l'ultima superficie riscaldata, che era la soletta, con l'ultimo emendamento uscito dall'Agenzia delle Entrate. La coibentazione del tetto a far rientrare anche il tetto stesso come coibentazione quindi non c'è più necessità di coibentare solo la soletta ma si può coibentare proprio completamente il tetto. Quindi ci

sono state poi solo per noi, diciamo dalla fine dello scorso anno abbiamo già avviato diverse pratiche di cui sono già in parte cantierabili che stanno già per avviarsi. In questo periodo stanno già partendo direttamente nella zona dell'hinterland di Milano tra Milano e l'hinterland di Milano. Non abbiamo alcun tipo di preclusione per quanto riguarda il lavorare sulla zona di Bergamo e diciamo che tendiamo a stare in questo raggio d'azione, che possa essere Milano o provincia fino al massimo di Bergamo con la Brianza in mezzo che ci può eventualmente...su cui possiamo lavorare Lodi piuttosto che il pavese piuttosto che il comasco o la zona di Lecco e quant'altro. Tendenzialmente non ci spostiamo oltre a queste zone anche perché diventerebbe una problematica dal punto di vista logistico, per quanto riguarda soprattutto la gestione del cantiere e soprattutto le aziende che stanno collaborando con noi in questo momento e a cui stiamo subappaltando il lavoro, perché noi saremo anche strutturati come azienda abbiamo una forza lavoro di una ventina di unità. Però chiaramente con venti unità non è che uno può fare tutti i cantieri che abbiamo in questo momento in ballo. Quindi noi a nostra volta, sia per quanto riguarda la parte idrica, sia per quanto riguarda la parte elettrica, che per quanto riguarda la parte proprio edile ci appoggiamo ad aziende da noi selezionate e verificate e certificate dal fondo cui noi ci appoggiamo, che possano svolgere per nostro conto il lavoro di realizzazione delle opere di superbonus.

[AMMINISTRATORE] Analizzando un attimo la procedura, avremmo la parte di carattere professionale e quindi di fattibilità di esecuzione lavori, conformità urbanistica e abbassamento di due classi...tutta questa parte, comunque, nel caso fosse gestita da tecnici di nostro riferimento sarebbe un problema per voi?

No, per noi non è un problema...quello che io dico un po' ad altri, che hanno posto la stessa domanda che ha posto lei. La gestione deve essere totale quindi o noi ci prendiamo in carico tutto ed arriviamo fino alla fine oppure noi fungiamo solo ed esclusivamente da general contractor. Quindi in questo caso tutta la parte di accesso agli atti per il recupero della documentazione da parte di ogni singolo condomino fino ad arrivare ai rilievi fare la parte di computo e quant'altro. Lo fate voi. Poi chiaramente noi andremo ad aggiungere quello che è la nostra quota. Per quanto riguarda il discorso di general contractor e poi noi ci prendiamo carico descritto, però noi faremo solo l'opera proprio il general contractor. Quindi diciamo che voi dovete poi gestire tutta la parte del comparto tecnico.

[AMMINISTRATORE] E questa è un'ipotesi, altrimenti voi partite dall'inizio giusto?

Esatto o tutto o niente, come si dice in gergo dalle nostre parti ma anche da voi.

O tutto o niente nel senso che noi non facciamo sicuramente, diciamo, una sovrapposizione al lavoro del comparto tecnico, tra quello che potete proporre voi e quello che proponiamo noi, anche perché poi di mezzo c'è sempre una parte di asseverazione che poi va a responsabilizzare un po' il tecnico che va ad asseverare quello, chi si prende la briga di asseverare il lavoro svolto da un'altra persona. Quindi io dico tutta la parte tecnica, se la seguite da dovete seguire in toto fino alla presentazione del computo metrico dopodiché sulla base del computo metrico possiamo valutare eventualmente se oltre a quello c'è anche la parte di lavori che devono essere svolti, chi svolgerà i lavori. Certo su quello ci si può, diciamo, sedere e discutere, valutare insieme. Diversamente, se voi dite noi non abbiamo nessuno su quel condominio e su quella unità particolare, non abbiamo nessuno a cui appoggiarci per fare il lavoro, noi ve lo possiamo fare proprio dalla A alla Z. Dall'inizio alla fine.

[AMMINISTRATORE] Voi fareste sostanzialmente che cosa nell'ambito del recupero fiscale? Uno sconto in fattura?

Sì, assolutamente sì, uno sconto uno sconto in fattura che permette se gli interventi che sono stati proposti sono relativi solo su quel bonus, noi facciamo uno sconto in fattura e ci prendiamo carico del credito d'imposta che il condominio, quindi ogni singolo con ogni singolo componente della unità abitativa all'interno del condominio cede lo prendiamo in carico noi, attraverso uno sconto in fattura. Lo sconto in fattura permette di far uscire al condominio, ma in questo caso al proprietario di ogni singola unità abitativa, un valore zero che determina che non deve pagare assolutamente niente e noi siamo acquistiamo il credito d'imposta del condominio.

[AMMINISTRATORE] ..Voi, prende in carico quindi tutte le asseverazioni a fine lavori e anche le asseverazioni del consulente fiscale?

Assolutamente, sono tutti oneri che sono rientranti nel decreto rilancio, perché sono tutte spese che sono...

[AMMINISTRATORE] ...Sì..questo sì che sono fattabili...che li portate avanti voi, era questa la questione...

Sì, sì...diciamo che li portiamo avanti noi e andiamo a nostra volta a portarli ad accedere al nostro fondo che le legge l'ente che va poi a prendersi direttamente in carico tutto e ad erogare i soldi in modo tale che copre noi, copre le imprese che lavorano per noi, coprono sicuramente il condominio per la realizzazione delle sue opere. Chiaramente, ci sono dentro anche tutti i professionisti, che sono il tecnico che va a fare la parte di computo, il

termotecnico, piuttosto che il commercialista che deve asseverare, piuttosto che piuttosto che...insomma alla fine sono tutte queste le persone che devono...e sono tutte rientrati in un contesto di questo genere.

[AMMINISTRATORE] Allora, il problema sul tema del bonus 110%, mi preoccupa un po' diciamo la parte amministrativa, è tutto quello che può accadere durante i lavori o sostanzialmente o tutti gli intoppi che ci possono essere...da una parte, ho rilevato alcune tipologie di errori che possiamo esaminare. Che cosa può succedere in questa casistica. Lavori condominiali dove si hanno ad esempio sia cappotto che serramenti, serve la conformità urbanistica del condominio intero comprese le unità singole oppure se non servissero i serramenti è sufficiente la conformità della volumetria del condominio. Questa è come prima fase o è parte tecnica che poi non vede lei...

No, diciamo che la conformità urbanistica e catastale non è relativa solo ed esclusivamente alle parti comuni del condominio, ma è relativa a ogni singola unità abitativa

[AMMINISTRATORE] ...anche nel caso di interventi trainanti e non trainanti...

Se noi partiamo, da un presupposto che all'interno di un condominio ci possa essere eventualmente una unità abitativa che non permette eventualmente di far svolgere l'attività al condominio, in questo caso il condominio può...questa persona che rischia di impiantare la pratica, a questo punto qua se si impianta la pratica si può eventualmente valutare. Qui chiederò, diciamo...mi sembra di essere sicuro al 99 per cento della cosa, sicuramente la persona che non andrà ad asseverare o fare una CILa in sanatoria o una SCIA perchè deve sanare quello che è un abuso, a questo punto qua perde il diritto per quanto riguarda i trainati, mentre i trainanti se sono parte a livello condominiale, se uno solo non...può essere il condominio che si prende carico di mettere in detrazione la parte relativamente ai trainanti della persona che in questo caso non ha deciso di sanare, però su questo ci sono un po' delle diatribe, che poi vanno dietro...ho parlato anche con il nostro architetto e mi ha detto che in linea di massima il decreto prevede quello. Però sarebbe sempre comunque opportuno, che se qualora vi fossero delle difformità urbanistiche, qualcosa che qualcuno ha fatto in casa, anche se in un condominio è difficile fare delle cose che non possono essere sanate, non è come una villetta singola dove i sottotetti diventano mansarde e le cantine diventano taverne abitate, e così procede, perché è così che funziona...nei condomini diventa un po' più complicato. Però anche il semplice spostamento di una porta o anche il semplice allargamento di un locale togliendo una porta, sicuramente sono considerati, perché a tutti gli effetti sono degli abusi e che magari qualcuno non si rende neanche conto di voler fare o di averle fatte. Quindi diciamo

che in linea di massima si tende sempre a rendere tutto il più lineare possibile e fare in modo che il condominio sia in un contesto che si possa eventualmente andare via lisci, tranquilli. Poi chiaramente ci si può trovare di fronte a una situazione in cui qualcuno dice “No, guarda io sinceramente di sanare quello che ho, non lo voglio fare”, però poi bisognerà valutare caso per caso e capire bene se si può intervenire, solo ed esclusivamente come prevede il decreto, cioè in un discorso di far fare solo gli elementi trainanti e lasciar fuori i trainati oppure, se eventualmente vedere di convincere la persona a fare in modo di poter fare questo lavoro, in modo tale che anche sicuramente la persona che non vuole sanare gli eventuali abusi fa impiantare la pratica e sul fatto che poi questa persona abbia diritto solo agli elementi trainanti ci sono un po' di diatribe, che non sono ancora state diciamo ben definite. Sulla carta, sembrerebbe che possano aver diritto solo ai trainanti.

[AMMINISTRATORE] Allora, il problema che si potrebbe porre, è che durante...ci siano magari degli errori, che determinano l'assimilazione, che porti a determinare che non ci sia quel famoso salto di due classi, oppure che non ci siano in corso della realizzazione dei lavori, la corretta esecuzione, se non vostra, del subappaltatore...oppure il rischio del non rispetto dei calendari e quant'altro. Come avete previsto voi questo tipo di problematiche e come si intende far riferimento...

Allora, ecco diciamo che noi abbiamo previsto per quanto concerne l'aspetto dei lavori, chiaramente quando io vado a fare una contrattualizzazione con queste aziende che devono fare i lavori, queste persone hanno a loro volta un timer di rispetto che deve essere...e che gli è imposto, tra virgolette dal nostro fondo, quindi quando io vado a fare un lavoro, so che quel lavoro lì deve iniziare entro una determinata data e deve finire entro una determinata data. Chiaramente, non posso prevedere quale che possano essere eventualmente i vari intoppi ed eventualmente le varie per problematiche a livello meteorologico e quindi sicuramente nel computo del conteggio che viene fatto, nella tempistica si tiene un po' conto anche di stare un attimino, tra virgolette un po' larghi, in modo tale da potere prevedere le aziende subappaltatrici, chiaramente avranno questi contratti e dovranno rispettarli, previa eventuale, giustamente penale dal quel punto di vista lì. Per quanto riguarda, la realizzazione delle opere e degli interventi, il fondo cui ci appoggiamo, prevede due tipologie di assicurazione. La prima è una decennale postuma sugli interventi che vengono fatti. E la seconda, è una assicurazione sui danni erariali, che possono eventualmente essere causati da errori nelle trascrizioni, piuttosto che errori di eventuali conteggi che possono essere fatti, sempre tenendo in considerazione che comunque, tutti i professionisti che vanno ad assicurare un determinato intervento a partire dalla conformità urbanistica ad arrivare al comportamento e tutto quanto ne risulterebbero, poi a loro volta da corresponsabili e quindi sarebbero punibili con delle

sanzioni. Ecco perché io a tutti dico che questo intervento su Super Bonus è un intervento che porta sicuramente dei grandi vantaggi e tutto quanto, ma va fatto tutto in maniera molto lineare e precisa con tutto ad hoc, perché un domani può sempre venir fuori un controllo di posizione che condomini o anche le singole abitazioni, sono soggette a verifiche per cinque anni a livello comunale e per otto anni dall'Agenzia delle Entrate, bisogna stare molto attenti, anche perché come si parte sicuramente qualche controllo lo faranno, perché comunque devono verificare che siano state fatte tutte le opere, che sono state fatte come andavano fatte e previste dal computo metrico del capitolato.

[AMMINISTRATORE] Ascolti una cosa, non ho ben capito quale sia il fondo di vostro riferimento. Noi lavoriamo con i fondi privati e fondi pubblici. Quale possano essere la AAA, la BBBB, ma tutte queste aziende nel comparto energetico. Ma il fondo, in realtà è più di uno e si va, diciamo a contrapporre, a scegliere e a valutare in funzione del tipo di realtà di condominio, che noi abbiamo in mano, che può essere un condominio o può essere anche la villetta. Quindi ci sono sia fondi pubblici che fondi privati.

[AMMINISTRATORE] ...Però le spiego, io sono il condominio e mi chiamo condominio X, vado dall'azienda XXXXXXXX..

Esatto...

[AMMINISTRATORE] ...e diamo questo incarico, contrattualizziamo di portare avanti questa serie di cose, dal primo accesso al condominio all'asseverazione del commercialista. Non ho capito come interviene l'assicurazione del fondo su questi aspetti.

Sì, perché il fondo è quello che poi va ad asseverare alla fine i lavori. Quindi il fondo asseverando i lavori, è chiaro che accetta il credito come io in questo momento poi lo posso accettare, il fondo accetta e...

[AMMINISTRATORE] ...Che cosa intende dire scusi per asseverare i lavori?

Vuol dire che tutti i lavori che sono stati fatti dalla parte edile, alla parte fiscale e alla parte legale e quant'altro è stato svolto come era previsto

[AMMINISTRATORE] ...Sì, ho capito...ma se mi permette, diciamo che io lavoro un po' nel settore nell'ambito fiscale, quindi stiamo già sentendo un po' di questioni, solo per capire bene, per illustrare meglio le cose ai condomini, diciamo questi fondi, questi soggetti cosa fanno...prima di prendere in carico il credito accompagnano sostanzialmente i clienti in supervisione.

Ad asseverare e a fare in modo che i lavori vengano svolti in una determinata maniera

[AMMINISTRATORE] Sì, che ci sia uno standard per non creare problemi...

Esatto

[AMMINISTRATORE] Però non ho capito la funzione delle assicurazioni, perché se io non ho stabilito nessun contatto con questo fondo, perché ce l'avete voi...

Sì, lo facciamo noi. Quindi noi a nostra volta dobbiamo avere la garanzia che i lavori siano stati fatti a regola d'arte

[AMMINISTRATORE] ...La regola d'arte, mi permetta non voglio contrastare la vostra bontà dell'operazione, ma è una operazione illusoria, cioè si può dire a regola d'arte nel 99 per cento dei casi ci sarà ma ci sarà l'1% che così non funziona, perché è matematico quindi quell'1% lì come può essere gestito, perché se lei mi dice che c'è questa assicurazione. Invece questa assicurazione non c'è. L'uno per cento è coperto però non riesco a capire bene questo meccanismo, è tutto lì...se è effettivamente così o se è un qualcosa che c'è però poi nell'operatività. Non so se l'ha già ben analizzata...

Su quello l'assicurazione c'è a prescindere sia per quanto riguarda gli interventi che sono stati fatti per la realizzazione del super bonus, sia per quanto riguarda la parte erariale. Quindi quando posso garantire, se poi lei ha bisogno di avere maggiori informazioni. Per quanto riguarda quali sono eventualmente le coperture assicurative quali assicurazioni vengono rilasciate, io gliele posso tranquillamente serenamente mandare, sono 2 assicurazioni che vengono rilasciate perché comunque il lavoro può essere fatto, sicuramente viene fatto come è previsto che sia fatto. Però chiaramente può succedere eventualmente, che ci possa essere un qualcosa a livello di lavoro che possa come dice lei entrare in quel famoso un per cento. Ed ecco che il 1 % dei casi che può essere matematici da quel punto vista qua, devono essere previsti attraverso una copertura assicurativa che permette al condominio di essere sereno e poter eventualmente ottenere quello che può essere l'aspetto della rimessa/rifacimento del lavoro e quant'altro e questi costi vengono coperti da questa assicurazione. Stessa cosa dicesi per un eventuale errore di trascrizione oppure per un eventuale errore di calcolo che può essere fatto eventualmente a livello erariale. Quindi il fondo, dando queste due garanzie, mette in condizione di dire, ok guarda che io che sto seguendo e tutto, poi ci può essere l'un per cento l'un per mille, di possibilità che possa succedere qualcosa e quant'altro, io non posso garantire perché nessuno può garantire di qualsiasi cosa che fa al 100% la

tranquillità che le cose possano andare bene. Può succedere che qualcosa magari vada un attimino storta. Allora io a questo punto qua mi metto nelle condizioni di mettere il condominio nelle condizioni di essere sicuro che possa essere risolto quel problema piccolo o grande che sia, che permetta eventualmente di far sì che tu quello che hai ottenuto e quant'altro non sia minore o vada ad inficiare quello che possa essere il lavoro che deve essere svolto nel tuo condominio. Questa è una cosa diciamo normale, quando...stessa cosa quando uno va a fare l'assicurazione sulla casa, piuttosto che su una sola macchina, sa benissimo che al 99 per cento un'assicurazione sulla casa non succede mai niente. Sa benissimo che al 90% sulla macchina, magari nell'arco dell'anno non gli succede niente, però se poi succede qualcosa, ecco che è un qualcosa che in questo momento non è previsto che possa succedere ed ecco che interviene l'aspetto assicurativo. Questo aspetto assicurativo me lo porta sicuramente il fondo, che è poi quello che eroga la parte economica per la realizzazione delle opere.

[AMMINISTRATORE] Allora, volevo capire....a livello di contrattualistica, come funzionerebbe il rapporto fra il condominio e voi. Che cosa c'è da firmare praticamente e da deliberare, da impegnarsi...

Diciamo che, quello che può essere in fase iniziale, l'unica cosa che c'è da firmare e ripeto è una parte di affidamento di un incarico, che non ha nessun, come le ripeto, nessun tipo di vincolo nei confronti di nessuno perché l'affidamento dell'incarico permette a noi di poter prenderci carico del condominio e sviluppare tutta quella che la parte progettuale degli interventi da svolgere e chiaramente dà la garanzia al condominio di avere una società che possa svolgere questa attività, ripeto non è vincolante dal punto di vista, diciamo tra virgolette, è vincolante sotto certo punto di vista, nel senso che noi prendiamo in carico la cosa e la portiamo avanti, voi non andate a rivolgervi ad altri per fare questa attività qua, non è vincolante dal punto di vista economico, fatto salvo che non vi siano, come dicevo prima, eventualmente delle non conformità urbanistica tali da non poter essere sanate, da non poter rientrare neanche nel contesto, eventualmente, degli interventi solo trainanti e non su quelli trainati. Dopodiché ci sarà sicuramente un contratto di appalto dei lavori, dove il condominio da incarico alla società di svolgere questi tipi di lavori che dovranno essere poi supportati dal computo metrico e da quelle che sono le opere che possono essere fatte; però questo avviene in un secondo momento, è un secondo momento vuol dire che noi abbiamo poi passato tutta quella parte burocratica che in questo momento fa perdere un sacco di tempo, che è quella appunto dell'accesso agli atti, delle verifiche delle conformità urbanistiche e catastali e quant'altro, perché li vuol dire che il lavoro si può fare benissimo. A questo punto se il lavoro si può fare, a questo punto qua, possiamo serenamente partire con i lavori...

[COLLABORATORE AMM.] L'accesso agli atti dunque la curate voi?, perché durante l'ultima telefonata aveva detto che era preferibile che la curassimo noi... però se voi Seguite la parte Tecnica dunque seguite anche la parte di...

..La parte dell' accesso agli atti lo possiamo seguire noi, poi nel momento in cui riprendiamo in mano tutto l'incarico, nel momento stesso in cui noi facciamo solo da General contractor la parte di accesso agli atti ci dovete pensate voi

[COLLABORATORE AMM.] Ma nel momento in cui seguite la parte tecnica la parte di accesso agli atti la seguite voi,

Assolutamente in questo caso, lei mi dovrebbe solo ed esclusivamente una delega di incarico dove noi una volta che l'abbiamo in mano possiamo tranquillamente fare l'accesso agli atti e andare a recuperare i documenti e a fare poi tutti i rilievi del caso. A questo punto qua, l'unico compito che potrebbe gravare sull'Amministratore potrebbe essere quello di andare a recuperare la parte documentativa, perché li diventa un compito dell'amministratore e non più nostro, perché se io vado a recuperare documenti a casa di una persona e non ho la delega per recuperare quei documenti li, come gli suono e gli chiedo Carta d'identità e rogito dopo 2 minuti mi chiamano il 112 in automatico.

[COLLABORATORE AMM.] Dunque da parte nostra dobbiamo solo recuperare documenti d'identità e di proprietà

Si, voi conoscete in quel condominio specifico chi sono le persone che lavorano, che abitano lì dentro e quindi sapete voi quali sono i documenti che dovete chiedere siete apposto

[AMMINISTRATORE] Ok, gli stati avanzamento lavori com'è che vengono gestiti?

Normalmente vengono gestiti mensilmente, ma normalmente te la mandiamo avanti noi tutta la fase di avanzamento lavori.

[AMMINISTRATORE] Ma solitamente non ce ne possono essere solo tre per il 110%?

Diciamo che in linea di massima dipende, perché dipende dall'entità del condominio, chiaramente un condominio di 8 unità abitative, posso pensare che è un condominio che in tre mesi finisco il lavoro quindi, sa l'iniziale sa l'intermedio sa la fine lavori, chiaramente

se mi metto davanti un condominio di 150 o 60 unità abitative, mi capisce che la dimensione devi sapere d'avanzamento lavoro diventano maggiori, su una villetta nuovamente c'è un saldo iniziale e un saldo finale e basta.

[AMMINISTRATORE] Fondamentalmente, allora lei mi dice, costi per il condominio Zero, i rischi?

Se i lavori vengono svolti come.. rischi non ce ne sono, i lavori devono essere fatti come Dio comanda punto e basta, non ci sono i rischi e ci sono se ci sono delle situazioni che non possono, diciamo che vengono svolte male dall'impresa l'assicurazione interviene. Se il condominio non ha tutte le carte in regola e non può fare l'intervento, quindi diciamo che i rischi possono essere veramente ridotti al lumicino

[AMMINISTRATORE] Se domani il condominio decidesse di appoggiare la vostra candidatura operativamente quali sarebbero tutti i passaggi o contrattualizzazione, da ora alla fine operazione, voi avete delle esigenze, a parte dell'assemblea di raccoglimento, poi ci sono delle tipologie di delibere particolari da dover affrontare, c'è un po' un' impostazione?...Voi adesso al di là di tutto, diciamo della fase di start-up, a che punto siete sui cantieri che sono in già in corso, cioè siete alla cantierizzazione, o avete già iniziato o avete già sottoscritto il primo contratto d'appalto avete sottoscritto il primo contratto di affidamento della parte progettuale e quant'altro, oppure...

Diciamo...che la parte, diciamo, di una volta che viene fatto il conferimento dell'incarico a noi e quant'altro attraverso la delibera assembleare c'è solo da definire quando fare i rilievi tecnici e una volta fatti i rilievi tecnici e valutati quali possono essere gli interventi che devono essere fatti per ogni singola unità abitativa, al di là degli elementi trainanti, che sono cappotto, piuttosto che la caldaia centralizzata e quali sono i trainati Una volta fatto quello, automaticamente non vi è bisogno di ulteriore...l'unica cosa è la presentazione del computo metrico che verrà fatta direttamente a lei, quindi lei poi dovrà per portarlo in assemblea per dire, guarda in questo condominio qua verranno sostituiti xy&z a questi condomini, perché lì poi bisogna capire bene perché i trainanti che sono il cappotto, piuttosto che la coibentazione del tetto, poi devono fare i trainati come possa essere la caldaia, piuttosto che i serramenti, hanno diritto solo chi non ha già queste in detrazione Perché non si può avere lo stesso tipo di detrazione, due volte per lo stesso identico lavoro; quindi se una persona all'interno di un condominio ha già cambiato i serramenti 5 anni fa e sta avendo delle agevolazioni, perché sta avendo già delle detrazioni, non può mettere detrazioni serramenti e quindi non li può cambiare.

[AMMINISTRATORE] O li può cambiare ma non in detrazione...

L'importante è che non abbia la stessa medesima detrazione, se li ha cambiati 5 anni fa e non li ha messi in detrazione può farlo ora...

[AMMINISTRATORE] Certo, ho capito il discorso...Va bene, per il momento la ringrazio..per la disponibilità

Ci riaggiorniamo...lo sono a totale disposizione, anche se avesse bisogno di riaffrontare il discorso, posso poi eventualmente parlare con i suoi condomini..mi faccia sapere

[AMMINISTRATORE] La ringrazio. Saluti.