

GENERAL CONTRACTOR

XXX XXXXXXXX XXXXXXXX (XXX) – CALL DEL 12-03-2021

[AMMINISTRATORE] Prego se vuole partire con illustrare un'attimo il vostro servizio, la nostra situazione la conosce già un po', le aveva già spiegato il mio collaboratore

Si, il suo collaboratore aveva spiegato e mi aveva detto appunto che voi eravate interessati a un servizio per il Bonus 110%, questo mi era già stato detto.

Per quanto riguarda la nostra società noi facciamo tutto dalla A alla Z, quindi anche la cessione del credito. E abbiamo più e più comparti che si occupano di questa cosa che scelgono dalla A alla Z in base al comparto che viene assegnato c'è una sorta di, chiamiamola, cauzione ma non è una vera e propria cauzione da pagare che poi viene restituita alla fine di tutti i lavori.

[AMMINISTRATORE] Sì ho capito, volevo entrare nel merito e volevo capire la sua società che è XXX XXXXXXXX XXXXXXXX, è in sostanza un'azienda nel comparto edile o subappalta gli interventi?

Come ho spiegato al suo collaboratore, noi siamo nati per offrire servizi agli amministratori di condominio, dal 2007 che ci siamo e offriamo servizi di vario genere agli amministratori di condominio soprattutto nel milanese. Uscendo il 110 questi amministratori ci hanno chiesto di tutelarli o poi fare da garante noi per loro, nei confronti dei general contractor. Quindi noi ci poniamo a metà, ci poniamo a metà tra l'amministratore e il general contractor. Quando viene definito il comparto che farà il lavoro poi farete il contratto direttamente con il general contractor di questo comparto. Noi facciamo la risoluzione pro soluto, quindi togliamo ogni singolo rischio ai vari condòmini. Che poi viene fatta con la cessione del credito alla fattura emissione a costo zero e questo è un po' la nostra funzione. Diciamo che siamo nati così...

[AMMINISTRATORE] Cosa intende scusi, risoluzione pro soluto?

Si, pro soluto, cioè facciamo la fattura a costo zero. Così tutte le problematiche che ci possono essere negli otto anni a venire sono a carico del general contractor. Per quanto riguarda il condominio...

[AMMINISTRATORE] Quando parla di noi intendi XXX XXXXXXXX XXXXXXXX o general contractor?

General contractor, voi farete il contratto con la General Contractor. Questo general contractor farà tutte le fasi. Dall'analisi del fabbricato al computo metrico, all'esecuzione dei lavori fino alla fattura a costo zero, quindi ipotizzando, verrà fatta una fattura per lavori da 100 mila euro sconto per bonus 110, 100 mila euro totale fattura Euro 0. Ok questa fattura in automatico parte, perché sappiamo che oggi è digitale. Poi prima che la General Contractor abbia iniziato a fare i lavori gli firmate la cessione del credito; l'Agenzia delle Entrate il vostro credito lo mette direttamente sul Cassetto Fiscale della General Contractor. Come la General Contractor ha il credito sul cassetto fiscale fa quello che vuole, lo cede, lo tiene per le sue tasse. Fino a quel momento. Come viene emessa la fattura vi viene tolto ogni responsabilità. Se invece il credito...

[AMMINISTRATORE] Mi perdoni, io essendo un po' del mestiere, su questo temi di cessione del credito e quant'altro ne stiamo masticando parecchi in quanto oltre essere amministratore di condominio sono anche commercialista, quindi conosco un po' tutta la procedura. Cominciamo a partire dall'inizio. Dunque, il condominio decide: "il mio partner per il 110 per cento diventa XXX XXXXXXXX XXXXXXXX".

Ok

[AMMINISTRATORE] "Esiste tutta una parte iniziale di analisi, analisi tecniche propedeutiche a eseguire poi l'intervento del 110 per cento. In questa fase con chi il condominio, in ogni modo, ha a che fare in questo punto? Con XXX XXXXXXXX XXXXXXXX? O con quale altro soggetto?"

Con la general contractor, vi mettiamo subito in contatto con il general contractor..

[AMMINISTRATORE] Quindi voi avete questi general contractor, che hanno già superato delle vostre selezioni, sono aziende di fiducia...

Sono aziende che abbiamo selezionato negli anni, con cui collaboriamo da tempo e quindi hanno deciso di collaborare con noi, intraprendono anche loro un discorso 110 e abbiamo quindi costruito tutta una serie di figure per poter arrivare alla chiusura del 110 e all'incasso del credito. Partendo proprio dalla progettazione. Il general Contractor tendenzialmente è una società edile, principalmente sono loro che lo fanno. Per dire... lavoriamo anche, con la AAAAAAAA. La AAAAAAAA, parte dalla A alla Z e da

general contractor è lei che segue tutto. Fa tutto al suo interno ed è lei che dà credito. Non cede neanche alle banche né nient'altro.

[AMMINISTRATORE] Quindi noi contrattualizziamo anche questa prima fase di progettazione, con chi? Con il general contractor?

Si, con il general contractor. Voi arrivate in assemblea che avete firmato un impegno con la XXX. Quando poi l'assemblea decide, delibera di fare il 110 vi facciamo fare il contratto con la General Contractor.

[AMMINISTRATORE] Però, penso che il Condominio interessi capire chi è il general contractor prima di decidere.

Io però devo vedere il Condominio. devo sapere come è fatto. Io non lo conosco ancora.

[AMMINISTRATORE] Questo sicuramente, ci mancherebbe...

Ecco perché io volevo incontrarmi, per capire un attimo in base anche alla tipologia... perché le faccio l'esempio di prima, la AAAAAAAA i condomini sopra 30 unità e che non hanno riscaldamento autonomo, non li vuole. Quindi è inutile che io le dica le do la AAAAAAAA. Ogni comparto, diciamo ha tutte le caratteristiche richieste e io in base al condominio, gli affido questo o quell'altro, arriviamo in assemblea con un nominativo.

[AMMINISTRATORE] Ok...Non ho capito la questione della cauzione, dei pagamenti, delle gestione di questi studi di analisi

Allora, il condominio, quante unità ha?

[AMMINISTRATORE] Guardi io ho decine di condomini che hanno interesse, sono tutti i piccoli condomini vanno dalle sei alle dodici unità

Ok allora. Per la prima fase che facciamo noi è un'analisi dove le diciamo per iscritto "il condominio vista la situazione, visti i servizi attuali e quant'altro; secondo noi è facilmente raggiungibile il salto delle due classi facendo questo o quest'altro. Per questo nella nostra esperienza il condominio non ha costi aggiuntivi, oppure le diciamo secondo noi il condominio ha costi aggiuntivi per mille euro. E mille euro, non è preciso anche perché non è un costo metrico è una valutazione fatta a misurazioni e quant'altro, però non è un vero computo metrico, quindi può essere 1010 o può anche essere 990, è logico non sarà mai 900 o 1100, perché saremmo comunque vicinissimi alla cifra che diciamo, se cifra

dovrà essere, perché abbiamo visto che fino ad oggi tutti i condomini sono rientrati nel 110. Quindi non c'è stato nulla da pagare, le uniche cose che hanno pagato sono quei servizi e quelle prestazioni, che ha richiesto il condominio e che non sono all'interno del 110 e rientrano al 50%, tipo i balconi, l'inferriata dei balconi, tipo i vialetti del giardino. Cose che comunque fa parte della ristrutturazione e non del 110. Fino ad oggi tutti i condomini che abbiamo fatto sono rientrati tranquillamente nel 110.

[AMMINISTRATORE] Quindi ritorniamo alla nostra procedura iniziale. Al momento voi avete detto che rilascerete questa relazione iniziale. Però poi bisogna fare comunque un aspetto di conformità urbanistica...

Il nostro ufficio tecnico, l'ufficio tecnico del comparto che le viene assegnato, si occupa di fare tutto quello...

[AMMINISTRATORE] ...del general contractor?

della General Contractor, l'unica cosa che voi dovete fare come amministratori è fare firmare, i moduli che vi presenteremmo, che autocertificano che non ci sono degli abusi edilizi all'interno degli appartamenti. Se qualcuno sa di avere degli abusi edilizi, lo deve comunicare prima, perché dobbiamo andare a sanarli e quindi questo ritarderà la pratica tra virgolette, per la sanatoria dell'abuso edilizio che comunque sarà pagato dal condomino che ha fatto questo abuso, non viene pagato da tutti, è una cosa privata

[AMMINISTRATORE] No, questo tipo di valutazioni non viene già fatto dall'ufficio tecnico del general contractor?

In un secondo tempo sì, viene fatta anche da noi. Dev'essere fatta anche da noi.

[AMMINISTRATORE] Da noi, intende dal general contractor?

Sì, dal general contractor. Un conto che viene scoperto dopo, un conto se viene scoperto in fase iniziale. Perché. io come, general contractor inizio a fare la valutazione, accesso agli atti, il computo metrico e tutto quando ho preso la cauzione, fino al momento di ricezione della cauzione, cioè fino a quando io faccio una valutazione del salto delle due classi. E vi dico che intervento fare per il salto delle due classi. Fino a lì non si paga nulla e non facciamo ancora l'accesso agli atti. Quindi in questo caso, è meglio che il condomino ci dica, guardate, io ho questi abusi, così almeno sia il condominio sia noi evitiamo di andare a fare spese inutili. Finito questo, il condominio ci dà ok, si paga la cauzione che le

dicevo inizialmente e si procede con tutta l'accesso agli atti e il computo metrico quindi si fa proprio dettagliato....

[AMMINISTRATORE] Cosa si intende e come è quantificata questa cauzione?

In base al general contractor che le viene affidato, non chiede una cifra, perché una parte del costo effettivo del reparto tecnico cioè il comparto tecnico, se lei ha dimestichezza con i cantieri, solo per fare una pratica di questo genere le chiedono sempre 7 o 8 mila euro, noi non arriviamo a chiedere quei soldi. Chiediamo molto meno, c'è un comparto che chiede 3.500 euro per condominio, c'è un comparto che chiede 250 euro a unità abitativa a seconda del comparto che vi viene assegnato. Queste sono le cifre a cui siamo intorno.

[AMMINISTRATORE] Per comparto, intende per ufficio tecnico?

Per comparto intendo general contractor, che parte dalla progettazione all'accesso al credito, cioè il comparto è proprio la filiera intera; abbiamo più comparti che seguono una filiera intera.

[AMMINISTRATORE] Ok, XXX che sarebbe il nostro referente, nel momento in cui c'è un problema, con un general contractor, a metà dell'intervento o il lavoro non viene eseguito bene...

Siamo sempre presenti, in ogni momento.

[AMMINISTRATORE] Ma la direzione lavori chi la segue?

La direzione lavori viene fatta, sempre, dallo studio di progettazione che è uno studio esterno alla General Contractor, perché la normativa ci dice così e non viene mai fatta dallo studio interno. Anche la AAAAAAAA che ha i suoi professionisti interni, si deve affidare a uno studio esterno. Poi nulla vieta, che poi, però questo non rientra più nel 110 ma una decisione del condominio, mettiate un vostro uomo di fiducia. Noi usciamo come XXX, La garanzia che diamo noi, è anche questo, che anche noi usciamo a vedere come vengono fatti i lavori.

[AMMINISTRATORE] Capito...No, ecco, la preoccupazione diciamo che, c'è questo rischio di errore in fase di conformità urbanistica o di verifica, che verrebbe fatto da questo ufficio tecnico, che ha un costo iniziale, diciamo, pari la cauzione che potrà essere rimborsabile, se tutta l'operazione va in porto.

A fine lavori viene rimborsata

[AMMINISTRATORE] Se però ci sono delle difformità non sanabili?

Lo sappiamo prima di iniziare

[AMMINISTRATORE] E se qualcuno non fosse cosciente anche della sanabilità? Cioè lei sa dire al 100% se nel condominio in cui abita la cubatura sia effettivamente quella dichiarata? ma al cento per cento, per poter sottoscrivere una dichiarazione. Io su tutte le abitazioni in cui risiedo non firmerei, se non me lo firma un tecnico

Uno dichiara ciò che è a propria conoscenza, se io ho buttato giù una parete o ho fatto una finestra, lo so. Mi creda ci sta capitando di tutto, abbiamo fatto una villa dove il proprietario ci dice ma io ho fatto un piccolo abuso, dichiaracelo. Alla fine, era un piano e mezzo in esubero, da una casa di 50 metri quadri aveva fatto una casa da 200 metri quadri. Quindi ecco perché si fa firmare la carta, perché così mi stai dicendo, ti assumi la responsabilità, che a oggi non sai degli abusi. Perché altrimenti chi fa abusi di quel genere, dice che non ha fatto niente e poi all'accesso agli atti c'è tutta una serie di problematiche. È logico che nessuno può dare per certo al 100% che non ci sono abusi.

[AMMINISTRATORE] Scusi, però non capisco, questa dichiarazione che funzione ha? Questa situazione ante versamento della cauzione, che funzione ha? Se poi ai controlli vengono fatti comunque. Allora se quello di dire, cerchiamo di capire in un momento prima di versare la cauzione se ci sono abusi insanabili?

Esatto, evitiamo di versare cauzione evitiamo di fare tutto, uno come dichiara già che ha un abuso che non è sanabile è inutile che iniziamo una pratica 110, perderemmo del tempo, dei soldi tutti, quindi ci fermiamo prima. Però se dice di dircelo a voce, tutti direbbero che non ci sono problemi se invece li fai firmare se sanno che ci sono lo direbbero. Se sanno che ci sono molto probabilmente li hanno fatti loro, è logico che se hanno comprato la casa così, loro non ne sanno niente, la responsabilità non è più loro, anche se firmano.

[AMMINISTRATORE] Io mi sono fatto un elenco di possibili rischi, che nel cammino si potrebbero verificare. Questo rischio di conformità urbanistica, in cui ci sono situazioni insanabili, oppure il rischio in fase di progetto per l'abbassamento della classe termica che poi alla fine si mostra per un motivo o per l'altro inadeguato, oppure il rischio delle non corrette realizzazioni dei lavori e della direzione lavori, quindi capire diciamo a livello contrattuale, come potrebbe essere gestito, oppure il mancato rispetto del calendario dei

lavori, oppure il rischio con singoli condomini per la realizzazione degli interventi ,siccome ci sono magari interventi trainati con dei condomini che non consentono l'accesso...

Posso rispondere adesso o mi fa una mail e le rispondo

[AMMINISTRATORE] No, no...vediamoli ora

C'è un'altra cosa da dire, bisogna anche capire se c'è qualche condomino che ha qualche pendenza con l'Agenzia delle Entrate e impegnativa, perché poi è da vedere se ci sono delle pendenze talmente gravi che potrebbero portarci problemi con 110. Tendenzialmente non ce ne sono, perché hanno tutti problemi con l'erario, in buona parte tutti, ma sono comunque tutti in concordato. Sono comunque tutti in rateizzazione e quindi non ci sono problemi. Però se c'è qualcuno, faccio un esempio che abita in un condominio che ha un milione di cartella esattoriale e che non si fa trovare, diventa problematico farlo pagare. Rischiamo che in quella abitazione non ci passino il bonus. Passa per quanto riguarda la parte condominiale, non passa per quanto riguarda la parte sua, diciamo interna dell'abitazione la parte interna dell'abitazione, i serramenti se li vogliono cambiare, la caldaia, la pompa di calore...Questi però sono fatti suoi che non vanno incidere al Condominio

[AMMINISTRATORE] Ok quindi stavamo dicendo, errori in fase di progettazione...

Se dovessero esserci sono a carico nostro. Tutto ciò che è imputabile a noi è a carico nostro, puoi leggere sul contratto che le manderemo. Tutte le general contractor fanno così, tutto ciò che è imputabile ad errori fatti dalla General Contractor, quindi fatti da noi sono a carico nostro. Tutto ciò che è imputabile a negligenza o omissioni da parte del condominio a carico del condominio. Ecco perché noi prima chiediamo, ci sono abusi? non ci sono abusi? o quant'altro. Quindi problematiche non ce ne sono, perché se ci dovessero essere delle problematiche, come ripeto in fase di analisi ma analisi quella dopo il pagamento di una cauzione si vede tutto perché si fa l'accesso agli atti, la conformità tra catasto e Comune, si fa il capitolato tecnico. Da lì esce tutto...

[AMMINISTRATORE] Il problema un po' di base è il seguente, l'agenzia delle entrate nel momento in cui rileva un problema, il referente primo è il condominio sempre, sono i condomini che vengono a chiedere i soldi.

No, se lo rileva dopo, non c'è problema perché comunque avendo emessa la fattura a costo zero i rischi passano al general contractor, per il condominio non ci sono più

problemi, poi calcoli una cosa che tutti i general contractor, fanno comunque le assicurazioni che sono di legge per i professionisti e anche per le imprese e oltre a quello noi facciamo anche una postuma decennale per i lavori che se un domani dovessero avere dei problemi, nell'arco di dieci anni rientra nella copertura assicurativa. Ecco quindi penso di avere già risposto al punto dopo.

[AMMINISTRATORE] No, non mi quadra la questione, nel senso che se all'Agenzia delle Entrate rileva che c'è un problema e la fattura era di...

Ma a livello fiscale?

[AMMINISTRATORE] ...A livello di qualsiasi cosa, l'Agenzia dell'entrate non può rilevarmi se i lavori sono stati fatti in bene o male, può dirmi nella procedura del 110 per cento qualcosa è emerso, non sono stati rispettati eventualmente i capitolati regionali o altro, o l'asseverazione non ha funzionato.

Quello ce lo dicono già prima

[AMMINISTRATORE] Prima quando, scusi?

Allora noi, la cessione del credito la facciamo con le banche, ok?

Noi per dire prima di poter procedere su un condominio, sulla villetta, sulla qualsiasi struttura, dobbiamo portare in banca tutta la documentazione tra cui il capitolato tecnico firmato da tutte le aziende, la lettera accompagnatore dell'azienda dove dicono...

[AMMINISTRATORE] Senza farmi gli affari vostri, voi lavorate con quali banche?

Noi usiamo banche primarie, perché usiamo BBBBBB, CCC, DDDDD DDDDD, usiamo EEEE, noi usiamo parecchie banche, non abbiamo problemi...
Abbiamo un promotore che ci segue tutta questa parte finanziaria...

[AMMINISTRATORE] ...perché non tutti chiedono questa serie di documenti, alcuni la chiedono, altri chiedono quanto è il credito, esempio è 100? Ti cedo il 100, ma nessuno controlla, qualcuno controlla ma altri no

Se va al privato sì, ma quando va al general contractor no, li chiedono.

Se va al privato sì, perché la responsabilità è in capo sempre al privato e parliamo sempre di villette o massimo dell'appartamento in un condominio, perché difficilmente un

condominio intero va in banca a fare la cessione. Se parliamo invece di imprese ad oggi le banche che utilizziamo noi tutti ci chiedono i documenti, l'unica che non ci chiede i documenti è FFFF, perché FFFF dice ti faccio io da studio tecnico, da asseveratore e tutto perché mi prendo io la responsabilità, è l'unica a oggi. Le altre invece dicono no, utilizza chi vuoi, però noi invece vi facciamo il controllo perché i nostri studi tecnici devono valutare che tu abbia lavorato e fatto tutto bene. Quindi diamo questo doppio controllo, diciamo al primo fatto da noi, il secondo fatto dalla banca. Una volta che la banca dà l'ok, la banca ricordatevi che ritira crediti certi ed esigibili. Se non è più che certa di prendere i soldi, la banca non darà mai l'ok. La banca deve essere più che certa di ricevere i soldi altrimenti non dà l'ok. Sono successi dei casi a Milano, se leggete i giornali lo sapete, giusto in queste settimane, che sono stati bloccati alcuni lavori nel 110. Non so se lo avete visto o sentito. Ma ti spiego perché... ai nostri amministratori diciamo che voi portate le delibere col 51% ma non dei presenti dei millesimi per poter accedere a 110 anche se la normativa chiede 333. Voi portate comunque i 501 millesimi. Perché diciamo questo, perché una volta che superi la metà, vince la maggioranza e non hai problemi... oggi infatti... in questi giorni, in provincia di Milano hanno bloccato quei cantieri dove hanno iniziato a fare il 110, sotto lo stesso tetto ci sono più condòmini, sono partiti quei 330 millesimi, l'altra parte ha detto no io non voglio farlo e un avvocato ha bloccato tutto, basandosi sul fatto che la maggioranza ha detto di no e voi siete partiti lo stessi. Quindi noi diciamo a tutti fatelo se avete 501 millesimi altrimenti non fatelo perché rischiate che possano bloccarvelo. Questa è una cosa primaria e basilare che vi dico, non se ve l'aveva già detto qualcun altro, però prestate attenzione a questo. Quindi anche gli interventi che andiamo a fare cerchiamo di tutelarci, ma perché comunque dobbiamo essere garantiti anche noi stessi. Il nostro scopo qual è? è vero che abbiamo deciso di diminuire un attimo i nostri utili, perché i listini su alcune voci sono bassi, ma fa niente il nostro obiettivo non è il 110 il nostro obiettivo è lavorare ancora di più dopo, perché non diciamo sciocchezze gli amministratori. A esempio se lei si trova bene con noi, fa anche un solo lavoro di certo tipo, sapendo che noi lavoriamo in un certo modo, finito 110 vi serve un servizio per qualche condominio, magari ci interpella e per noi è un cliente preso, questo è un po' lo scopo. Ecco perché i nostri clienti conoscendo la serietà e l'affidabilità che abbiamo dato in questi anni ci hanno chiesto se gli facevamo da garanti nei confronti del general contractor e facevamo noi da selezionatori e così abbiamo fatto da qui poi si è ingradito un po di più perché abbiamo avuto più comparti e altri amministratori che ci hanno chiesto di fare, di eseguire.

Con le villette, siamo fermi, perché abbiamo raggiunto la saturazione, quindi non prendiamo più niente, salvo che non tolgano il bonus e con i condomini abbiamo ancora un po' di spazio, però penso che nell'arco del mese prossimo ci fermiamo anche con i condomini perché siamo un po' saturi, questo è un po' il concetto.

[[AMMINISTRATORE] ...La contrattualizzato dopo che verrà fatta...i contratti che devono essere firmati, tra parentesi dal sottoscritto, saranno firmati da me, saranno avvallati anche dai condomini?

Si per forza devono essere avvallati in assemblea.

[AMMINISTRATORE] Sì e no, in assemblea diciamo che c'è un avvallo, ma un conto è la contrattualistica controfirmata e un conto la delibera che dice "va bene, procedi così..".

Noi vi daremo anche un format di delibera studiato dal pool di avvocati che abbiamo e vi daremo anche la frase da inserire poi nel verbale, se vi fa piacere, se invece non vi serve non è un problema...

[AMMINISTRATORE] ...era più che altro capire poi la contrattualistica nel dettaglio quale è in sostanza? Io come amministratore mi troverò a firmare cosa? Un contratto o più contratti?

Uno solo. Anche perché le banche vogliono un solo interlocutore. La normativa permette di aprire e chiudere una sola pratica, quindi è un solo interlocutore del general contractor. Il contratto verrà fatto col general contractor.

[AMMINISTRATORE] ...e questo quindi, quando viene fatto?

Questo qui viene fatto quando facciamo l' incontro, vediamo il condominio, facciamo un incontro tra di noi e mi dice ok ti do questo condominio, io visto il condominio e vedo a chi affidarlo, io ti giro il contratto del general contractor prima di andare in assemblea, perché giustamente lei deve visionarlo e deve mandarlo ai condomini da visionare se vogliono visionarlo.

[AMMINISTRATORE] ...Ok...Quindi voi come coperture assicurative che cos'è che avete?

Ogni general contractor ha la sua, però sempre con primarie compagnie: GGG, HHH, JJJJJJ, solo primarie assicurazioni. Non facciamo assicurazioni che non conosce nessuno sempre e solo con primarie vengono fatte.

[AMMINISTRATORE] ...e poi i tecnici, sostanzialmente sempre esterni, si parla dell'asseveratore, il fiscalista finale che deve fare la...

...Sono tutti tecnici esterni. Anche perché entrano in gioco con la normativa, prima diciamo il general contractor non necessitava di avere delle figure specifiche, tipo il commercialista che si occupasse dei suoi appalti pubblici non interessava, perché erano problematiche di un commercialista normale, diciamo. Oggi invece il commercialista deve essere più accentrato nella normativa e quindi viene preso un professionista che si occupa di questa normativa e segue questa normativa. Idem con gli avvocati, oggi ci sono avvocati che seguono solo questa normativa e si occupano di questo.

[AMMINISTRATORE] ...Praticamente l'operazione qui che rischi potrebbe avere per l'amministratore, per i condomini....

Per come facciamo noi, nessuno, proprio perché noi facciamo la fattura a costo zero e quindi dal momento che mettiamo la fattura tutte le problematiche che vanno in capo a noi. L'unico rischio magari...

[AMMINISTRATORE] ...Guardi che non è così..perché, succede così, le spiego...io non voglio fare la lezione, ma quello che dice non è vero, nel senso che se il general contractor sbaglia per qualsiasi motivo, l'Agenzia delle Entrate rileva l'errore. L'importo della fattura così come è stata azzerata arriva ancora da saldare al condominio maggiorato delle sanzioni. Questo è proprio chiaro, poi che il condominio dica "però guarda che nel contratto a te general contractor ti avevo detto che non dovevi sbagliare quindi questo lo paghi te", questo sarà tutto un altro aspetto da evidenziare o se ci saranno le assicurazioni del caso che subentrano ben venga, però colui che riceve il credito risponde solamente della corretta compensazione di quel credito. Per il resto proprio si può disinteressare, salvo che sia complice in una truffa o qualcosa di questo tipo, insomma. Ecco, però la questione è che l'Agenzia Entrate di sicuro al general contractor non scrive niente, scrive al condominio e poi tra general contractor e condominio si aprirà il tema ma non è così...cioè non può essere così.

Guardi io non ne discuto perché non è la mia materia, io le ho detto quello che so io per come è stato riportato a noi...ieri ero a casa di un giudice, anche lui mi ha chiesto la stessa cosa e come le ho detto così, mi ha detto allora se mi fate firmare la cessione del credito prima e se mi fate arrivare la fattura zero, ok va bene perché passa tutto in capo a voi...

[AMMINISTRATORE] ..la sua valutazione..boh, magari ha ragione, non vorrei dire..io sono convinto, per quello che ne so, del contrario...anzi se vuole verificare, c'è un articolo sul Sole 24 Ore di domenica, che se si va a citare i rischi del bonus e quant'altro, proprio evidenziava questo...cioè praticamente che se c'è qualcosa che non va, non ci sono di

storie, arriva al condominio l'accertamento dell'importo più le sanzioni quindi non ci sono sconto e sconti in fattura e così e se cessione del credito è così, non cambia nulla, perché anche lo sconto in fattura è una cessione del credito. Materialmente cosa si dovrà fare? Il condominio deve comunque firmare al general contractor di turno di cedere questo credito, che io condominio ritengo sia avvalorato e poterlo cedere al General contractor. Altrimenti il general contractor fa la fattura zero ma se io non faccio questa firma di passaggio dell'opzione, poco...

No ma io infatti ho detto che c'è comunque questa firma da parte dei condomini per la cessione del credito.

[AMMINISTRATORE] ..Sì...adesso però appunto per quello, che poi l'Agenzia chiede a me "tu caro condominio hai dichiarato che avevi questo credito, perché poi non ce l'hai? Boh"...E quindi chiaramente ti vengono notificati eventuali accertamenti. Questo è quello che stiamo sviluppando su questo aspetto. Quindi la parte di garanzia è una parte abbastanza fondamentale. Dal mio punto di vista i problemi che noto, sono le possibilità assicurative che non so fin quando potranno avere spazio. L'altro è se si avvia la macchina e ci si trova eventualmente qualcuno non all'altezza di quando la macchina è avviata, quali sono le scappatoie di uscita?. Perché siamo una macchina che una volta avviata, o arrivo in fondo oppure ci possono essere dei bagni di sangue per strada, è tutto lì. Quindi anche da parte del supervisor. Volevo capire se la cosa era stata un attimo studiata oppure dall'esperienza cosa mi possa dire insomma...

[AMMINISTRATORE] Pronto? C'è stato un problema forse nel collegamento?

Pronto, eccoci qua è saltato tutto, forse perché è limitato il tempo. Infatti sono rientrato subito perché solitamente capita così, ma con questo programma non le ho mai fatte, di solito mi fanno usare Zoom e ha un tempo limitato, pensavo fosse lo stesso per questo... Comunque tornando a noi...

[AMMINISTRATORE] ...non so perché sono andato un po' avanti, non so fin dove era arrivato del mio escursus...

Ero arrivato praticamente al discorso che stavamo facendo che in pratica l'agenzia delle entrate fa sempre riferimento al Condominio...

[AMMINISTRATORE] Sì esatto, ma gli aspetti sono questi e la preoccupazione lato condominio, l'ente che rappresento diciamo, mi sembra che ha una certa importanza se pur limitata, per quanto certe cose possano essere considerate limitate, le potenzialità

assicurative che sono a monte o a valle dell'operazione e l'altra questione, era la preoccupazione di entrare in un percorso che o arriva alla fine e se ci arrivi bene o se ci si ferma a metà perché chi avevamo come interlocutore non si mostra così affidabile, come all'inizio, parlo chiaramente dei general contractor o dei vari sotto settori dello stesso general contractor, si arriva a metà e si rischia un bagno di sangue...poi io non so il vostro grado di esperienza, non so quanti interventi state seguendo...

Noi siamo partiti con i primi interventi da quindici giorni a questa parte e la maggior parte sono sul milanese ma sono i primi a fare, il condominio o simili non sono ancora partiti, si è partiti con villette e condomini abbiamo fatto gli accessi agli atti e stiamo aspettando di avere l'accesso agli atti per poi procedere con l'esecuzione del capitolato e quant'altro. Anzi, gli accessi agli atti su alcuni, li abbiamo già fatti, abbiamo anche approvato il capitolato, adesso abbiamo presentato le domande e stiamo aspettando che ci danno l'ok per farci partire, però il grosso del lavoro sta partendo adesso, si sta facendo la progettazione, si sta facendo tutto adesso il grosso del lavoro. Sono pochissimi quelli che sono partiti e andati avanti ed è stato meglio così, anche perché almeno la normativa si è affinata e adesso la normativa è ben definita e ben delineata. All'inizio c'era qualche buco, adesso la normativa l'unico buco tra virgolette che ha, è la nuova aggiunta che è stata fatta delle barriere architettoniche. Solo quella che secondo me devono ancora chiudere e definire bene, perché lì ci sono ancora degli aspetti da chiarire. Spero che l'Agenzia chiarisca a breve, l'unica cosa è questa penso io.

[AMMINISTRATORE] Ok, quindi qualora domani il condominio decidesse di appoggiare la vostra candidatura operativamente quali sarebbero i passaggi? Ci sarebbe da chiamarvi, un accesso vostro e del general contractor abbinato per fare un po' la visione del condominio?

Bravissimo, però lo firmate con il general contractor il contratto. Quindi ci sarà una revisione da parte nostra, dove prima prima faremo firmare un contratto tra l'amministratore e XXX...

[AMMINISTRATORE] Quindi diventeranno due contratti?

Due contratti che firma l'amministratore. XXX nel contratto, appunto specifica che appoggerà a un general contractor l'operazione per quanto riguarda il condominio in oggetto e poi ci sarà il vero contratto con il general contractor, dove eseguirà tutta la fase lavorativa ecc..

[AMMINISTRATORE] In sostanza il contratto XXX in cosa consiste?

Niente, è un semplice contratto dove lei come Amministratore dice che ha intenzione di passare il lavoro del Bonus %110 per questo condominio alla XXX.

[AMMINISTRATORE] Che fa da intermediario in pratica

E' una cosa molto semplice, non ha niente di impegnativo, diciamo è una tutela per ambo le parti, tutela sia da parte vostra sia da parte nostra.

[AMMINISTRATORE] Ok, ora stiamo un attimo valutando, stiamo cercando un po' di rendicontare queste nostre comunicazioni, così che i condomini si fanno un'idea e si riesce anche un po' a prendere la strada migliore.

Ci darà un aggiornamento da qui a 10-15 giorni, sicuramente

Noi siamo qui, siamo a disposizione. Ecco, l'unica cosa che le chiedo, se quando ha novità o quant'altro di avvisarmi subito così le dico sì ok procediamo tranquillamente e non ci sono problemi, man mano che le affidano i condomini o lei è interessato ad affidarci dei condomini ci avvisi

[AMMINISTRATORE] Va bene, d'accordo. Grazie e Buona Giornata

Grazie a lei e Buona Giornata. Salve.