



CREDITO AL CONDOMINIO

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA
E
RISPARMIO ENERGETICO

Finanziamento Condominio

Credito al Condominio è destinato a finanziare le opere di restauro o di ristrutturazione ed efficientamento energetico dei condomini

Con Credito al condominio, le Banche, alla luce della legge di stabilità 2017 che conferma ed estende i benefici fiscali sugli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico, hanno predisposto un nuovo strumento di finanziamento rivolto direttamente al condominio quale soggetto giuridico autonomo.

Il Credito al Condominio è destinato a finanziare le opere di restauro o di ristrutturazione ed efficientamento energetico di singoli condomini o più complessi condominiali o altri interventi sull'immobile effettuati per le parti comuni di Condomini con al massimo 15 unità immobiliari, quali sostituzione o installazione caldaie, impianti fotovoltaici, impianti elettrici, climatizzazione, coibentazione etc



Finanziamento Condominio

Descrizione:

- Il prodotto Asso! Finanziamento al Condominio è il contratto di finanziamento destinato ai Condomini per interventi di ristrutturazione e ammodernamento degli edifici, per l'ampliamento di Immobili, per interventi di manutenzione e/o risparmio energetico e per l'acquisto di impianti e macchinari (ad esempio caldaie, ascensori), tranne che spese di manutenzione straordinaria programmata. Viene richiesta dal Condominio per il tramite dell'Amministratore.

Beneficiari:

- Condomini regolarmente costituiti; ove esistano almeno due proprietari ed almeno due unità immobiliari distinte realizzandosi quindi una comproprietà di parti comuni in capo a diversi proprietari (art.1117 c.c.);
- Superiori a otto unità immobiliari è obbligatoria la nomina dell'amministratore di condominio (art.1129 c.c.);
- Il finanziamento è indirizzato in via principale, ma non esclusiva, ai condomini assicurati dal Reale Group;

Condizioni Standard:

- Capitale finanziabile pari al 100% dei costi da sostenere (IVA compresa)
- Importi finanziabili: min. €.25.000 – max. €.1.000.000
- Erogazione Stato Avanzamento Lavori (SAL) : €.100.000 – max. €.1.000.000
- Durata compresa tra 24 e 72 mesi;
- Fino a 120 mesi per operazioni che prevedono la cessione di agevolazioni fiscali ad Enel x, Eni Gas e Luce S.p.a. e a Snam S.p.a;
- Pricing Prodotto: Tasso Variabile: Euribor 3 Mm + 5,00% Spread (floor) oppure Tasso Fisso: 5%
- Spese di istruttoria: 1,50% sull'importo del finanziamento;
- No spese incasso rata su conto corrente;



Gestione dell'operatività

- Rimborso finanziamento attraverso rate posticipate trimestrali, con scadenze prefissate;
- Necessario aprire conto corrente dedicato unicamente all'intervento finanziato sul quale far transitare tutta l'operatività relativa alla ristrutturazione;
- Obbligo di perizia a carico richiedente per interventi di ristrutturazione edilizia superiori a €.150.000;
- In caso di SAL sono previste massimo di tre erogazioni mediante apposite scritture private con un preammortamento massimo di 12 mesi;

Documentazione Istruttoria

- Codice Fiscale Condominio
- Documento d'identità e Codice Fiscale Amministratore
- Relazione sulla composizione del Condominio
- Verbale nomina dell'Amministratore o sua conferma
- Elenco dei Condomini
- Regolamento Condominiale
- Preventivo di Spesa
- Riparto puntuale delle spese straordinarie di ciascun condomino
- Copia della delibera assembleare che autorizza la spesa, assunta dalla maggioranza dei condomini partecipanti in rappresentanza di almeno i 2/3 dei millesimi complessivi, che autorizza la spesa con firma, dell'amministratore e del Presidente dell'assemblea, a conferma della conformità all'originale;
- Copia della delibera assembleare della richiesta di finanziamento assunta dalla maggioranza dei condomini partecipanti in rappresentanza di almeno i 2/3 dei millesimi complessivi;
- Copia dell'ultimo rendiconto consuntivo di spese e il successivo preventivo di spesa ove non risultino condomini con ritardi di pagamento di rate condominiali oltre il 20% dei millesimi e comunque nessun ritardo di pagamento di nessun condomino che superi 4 rate;
- Copia del eventuale atto negoziale in caso di ripartizione delle spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ivi compreso l'esenzione totale o parziale per taluni condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime;
- Conferma scritta da parte dell'amministratore attestante la mancata opposizione da parte di alcun condomino alla delibera sottoscritta 30 giorni dopo la delibera;



Approfondimenti

- In caso di importi superiori a 20.000 € quale media pro capite per ciascun condominio, indipendentemente dalla quota dei millesimi, effettueremo interrogazione in Crif previa autorizzazione scritta del condomino;
- Verifica assenza di elementi pregiudizievoli sulla società che effettua l'intervento manutentivo;
- Pagamento del fornitore per nostro tramite successivamente all'erogazione su conto;

Approfondimenti: Spese relative all'ascensore

- Spese per la costruzione dell'ascensore, qualora non avvenuta in uno con la costruzione dell'edificio condominiale.
In tal caso, ai sensi dell'art. 1120. Primo comma, c.c., si tratta di una innovazione; la delibera deve essere adottata dall'assemblea "con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi ed almeno i due terzi del valore dell'edificio" (art.1136,comma 5, c.c.).
- Spese di esercizio, vanno ricomprese sia le spese di manutenzione ordinaria che straordinaria, compresa la sostituzione. Tali spese sono ripartite in base al criterio proporzionale dell'altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esso serve, in applicazione analogica dell'art.1124 c.c., il quale segue, con riferimento ai suddetti criteri, il principio generale posto dall'art.1123 comma 2 c.c., della ripartizione della spesa in proporzione all'uso del bene.
Fatta salva l'ipotesi in cui i criteri di ripartizione siano determinati in modo diverso dal regolamento contrattuale o dal regolamento assembleare approvato con voto favorevole di tutti i condomini.
Ne consegue che le spese relative all'ascensore, sia che si tratti di spese per la costituzione e/o per il suo mantenimento sia che riguardino il godimento del servizio (spese di manutenzione ordinaria per l'esercizio del servizio) non possono gravare anche su quei condomini ai quali non serve.
Il riparto delle spese inerenti ai beni comuni (artt.1123 – 1125 c.c.) è quindi suscettibile di deroga con atto negoziale, e quindi, anche con il regolamento condominiale che abbia natura contrattuale. Pertanto, con riguardo alla ripartizione delle spese per la manutenzione, ricostruzione e installazione dell'ascensore, deve ritenersi legittima non solo una convenzione che ripartisca tali spese tra i condomini in misura diversa da quella legale, ma anche quella che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime.



Approfondimenti:

Condominio Parziale

- Il terzo comma dell'art.1123 statuisce che “qualora un edificio abbia più scale, cortili lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità.”
Si configura così il c.d.”Condominio Parziale” figura riconosciuta in numerose sentenze della Suprema Corte di Cassazione.
Ne consegue che le spese di manutenzione e conservazione delle cose e degli impianti che servono solo una parte del fabbricato, formando oggetto di condominio separato, possono essere sostenute solo dai proprietari delle unità immobiliari di questa parte e non dagli altri secondo il dettato del terzo comma dell'art.1123

Condominio Parziale maggioranze assembleari

- L'esistenza di un condominio parziale comporta, come conseguenza, anche un diverso calcolo delle maggioranze assembleari che debbono prevedere una maggioranza limitata ai soli condòmini destinatari del godimento del bene o del servizio, fermo restando che la policy della banca prevede la maggioranza dei due terzi anche in termini di millesimi (ovviamente calcolati sulla base dei millesimi riferiti ai solo condomini destinatari del godimento).
Le delibere assembleari richiederanno una maggioranza calcolabile non su tutti i condomini, ma soltanto su quelli interessati.

Approfondimenti:

Riqualficazione Energetica degli edifici condominiali

- La Banca per specifiche controparti: Enel x, Eni Gas e Luce, Snam Tep, Iren fornisce la possibilità di finanziare la parte non coperta dalla cessione del credito fiscale a terzi per quanto riguarda “ecobonus” (detrazioni fiscali fino al 75% dell'importo dei lavori) e “sismabonus” (fino all'85%).





Contatti

Confamministratori

Sede Nazionale:

Via Armando Diaz,8 80134 Napoli

C.F. 95256390634

Tel.+39 0815515475

Tel.+39 0815515795

Tel.+39 3337121536

Confamministratori.net

e-mail: info.confamministratori@gmail.com