



Bonus edilizi, contenzioso a rischio in caso di vizi dell'opera

di Cristian Angeli | 20 Giugno 2024 | [Articoli Blog](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Se chi è incaricato di realizzare lavori commette errori tali da rendere l'opera "difettosa", il proprietario può rivalersi su quest'ultimo. Ma se i lavori hanno portato alla fruizione di bonus edilizi, un contenzioso può far emergere incongruenze tali da comportarne la revoca.

La mia società è proprietaria di un edificio sul quale sono stati effettuati vari lavori edilizi ormai conclusi. Data la natura degli stessi, abbiamo ottenuto sia l'Ecobonus che il Sismabonus, ma adesso ci siamo accorti di alcuni problemi.

Infatti, sono apparse preoccupanti fessure nelle pareti interne dell'edificio. In più, le murature sono spesso bagnate, presentando cioè delle condense che temiamo possano portare presto all'insorgere di muffe.

Il nostro sospetto è che l'impresa costruttrice abbia commesso errori nel realizzare le opere, e vorremmo tutelarci contestando tale comportamento per vie legali. Mi viene però un dubbio: una simile procedura è fattibile anche nel caso in cui si sia fatto ricorso a bonus edilizi? Oppure vi è qualche "cortocircuito" a cui dovremmo prestare attenzione?

L'Esperto risponde

Per analizzare compiutamente la situazione in cui si trova il gentile lettore, sarebbe necessario entrare nel merito delle carte e valutare in situ i difetti di cui riferisce. In ogni caso, sembra evidente che l'impresa cui ha

affidato i lavori non ha gestito il cantiere a regola d'arte, provocando i problemi descritti.

È chiaro che di tali circostanze l'appaltatore potrà ben essere chiamato a rispondere, in base alle regole contenute nel Codice Civile. Tuttavia, la malcapitata società proprietaria dell'edificio, prima di rivolgersi a un avvocato e contestare i lavori, dovrà svolgere alcune verifiche di natura sia edilizia che fiscale, per verificare se le opere siano state realizzate in maniera difforme da quelle dichiarate, mettendo a repentaglio la corretta spettanza dei bonus fruiti.

Quella del contenzioso, infatti, non è una strada da intraprendere a cuor leggero perché può potenzialmente portare alla luce elementi da cui può discendere la revoca dei bonus. Il rischio, insomma, è che per tutelare i propri interessi nei confronti dell'impresa esecutrice, si finisca per mettersi nei guai con l'amministrazione fiscale.

Le tutele in caso di vizi e difetti dell'opera

Qualora a seguito di un recupero edilizio o, indifferentemente, nel caso di demolizione e ricostruzione, il proprietario scopra che l'edificio è interessato da "vizi e difetti" riconducibili ai lavori, può rivalersi nei confronti dell'appaltatore, come previsto dall'art. 1669 del Codice Civile. Non può farlo però in modo casuale. Per non perdere i propri diritti deve inquadrare correttamente le problematiche con l'aiuto di un tecnico esperto e, con l'aiuto di un avvocato, rispettare precise modalità per effettuare la "denuncia".

In tema di tutele in caso di costruzione (o ristrutturazione) di immobile, occorre ricordare l'art. 1669 c.c. che testualmente prevede "quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia".

La norma distingue poi tra difformità e vizi riconoscibili (ovvero apparenti) e non riconoscibili (ovvero occulti). Al momento della consegna dell'opera occorre quindi controllare bene e bisogna stare attenti a non firmare verbali di "accettazione senza riserve" che privano di qualsiasi tutela il committente.

I "gravi difetti"

L'art. 1669 parla di "gravi difetti" dell'opera.

Ma cosa si deve intendere per "gravi difetti"? La Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 27.03.2017, n. 7756 ha statuito che "sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c. , anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con interventi di manutenzione ordinaria ai sensi della L. n. 457

del 1978, art. 31, e cioè con “opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici” o con “opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”.

Quindi le tutele a favore del committente possono essere azionate sia se riguardano le parti strutturali dell’edificio, sia se riguardano gli impianti o anche semplici riparazioni.

Cosa può succedere in caso di difetti costruttivi

In caso di scoperta di difetti costruttivi, più o meno gravi, il proprietario dell’immobile è opportuno che si rivolga a un tecnico affinché, sulla base dei progetti e dei lavori svolti, verifichi l’effettiva esistenza dei problemi e la loro entità.

Qualora sussistano e siano oggettivi è normale avviare un dialogo con il costruttore, per proporgli di risolverli. Se ciò non avviene spontaneamente si aprirà un contenzioso legale che, a sua volta, può risolversi in via stragiudiziale (ovvero fuori dalle aule di tribunale), oppure in via giudiziale, mediante una vera e propria causa civile. Spesso si tratta di cause complesse, lunghe e dall’esito incerto, che coinvolgono non solo le parti direttamente interessate, ma anche le compagnie di assicurazione. In tal modo si può arrivare a decine di soggetti coinvolti nel giudizio, soprattutto nel caso in cui i lavori e gli incarichi professionali siano stati conferiti a “spezzatino”, ovvero suddividendo l’appalto tra più imprese e la parte progettuale tra più tecnici specialisti.

È evidente che, in questa ipotesi, è facile perdere il controllo della situazione, poiché ognuno cercherà di giocare le proprie carte per cercare di spostare sugli altri le responsabilità.

I rischi per i bonus

Nell’ambito del giudizio è frequente che il Giudice si avvalga di un proprio consulente tecnico (il CTU) al quale vengono rivolti quesiti finalizzati ad accertare l’oggetto del contendere.

Se i problemi riguardano aspetti sostanziali, come ad esempio problemi strutturali o termotecnici (come nel caso descritto dal gentile lettore, con formazione di fessure e formazione di condensa nelle murature) e se il CTU accerta l’esistenza di difformità nell’esecuzione delle opere rispetto a quanto previsto nei progetti, non si può escludere che balzi all’occhio del Giudice anche la “non conformità” delle asseverazioni rilasciate dai professionisti per l’accesso al Sismabonus e all’Ecobonus.

Si ricorda infatti che in tali asseverazioni è richiesto di dichiarare “che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti”, come ben specificato negli allegati B-1 e B-2 del Sismabonus.

<https://www.cristianangeli.it/bonus-edilizi-contenzioso-a-rischio-in-caso-di-vizi-dellopera/>