

Superbonus e Condomini: cosa fare se il General Contractor non paga i professionisti?

di Cristian Angeli | 24 Settembre 2024 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Il tecnico non può chiedere il corrispettivo per la sua prestazione al committente se tra questo e il General Contractor sussiste un mandato senza rappresentanza.

In qualità di professionista, ho svolto alcune prestazioni in relazione a un intervento Superbonus realizzato all'interno di un condominio. Io sono stato incaricato dal General Contractor, che non ha ancora pagato la mia parcella. Non so come muovermi perché il GC è sparito nel nulla e vorrei capire se c'è spazio per chiedere il pagamento di quanto a me dovuto direttamente ai condòmini, che sono comunque coloro a vantaggio dei quali ho lavorato.

L'Esperto risponde

I cantieri nei quali vengono realizzati interventi edilizi agevolati con Superbonus sono caratterizzati da un alto livello di complessità. Non ci si riferisce necessariamente all'esecuzione in sé delle opere, quanto piuttosto a tutto ciò che vi ruota attorno, tra pratiche edilizie e fiscali, progettazione e conferimento degli incarichi ai vari professionisti da chiamare a rapporto. Per questo motivo, non è raro che i committenti si siano affidati a un General Contractor, un'impresa che si occupa di curare ogni aspetto, gestendo anche i rapporti con i professionisti "al posto" del committente.

Il problema, però, è che la presenza del General Contractor può generare ulteriore complessità, venendosi a creare un intreccio di rapporti giuridici che legano tutti i soggetti coinvolti (committente, GC, imprese e professionisti).

In sostanza, il GC riceve il suo incarico dal committente, e a sua volta coinvolge altri soggetti, che non sempre hanno un rapporto diretto con quest'ultimo. Ma non è neanche escluso che lo svolgersi del rapporto tra committente e GC, come vedremo, costituisca nei fatti un mandato con rappresentanza, tale per cui i rapporti conclusi dal GC impegnano direttamente il committente.

È proprio dalla qualificazione del rapporto tra il condominio (committente) e il GC, in particolare, che può comprendersi la posizione del gentile lettore.

Il rapporto tra GC e condominio

Solitamente, tra committente dei lavori e General Contractor intercorre un mandato senza rappresentanza (art. 1705 c.c.), nel senso che il GC opera negli interessi del committente, ma in nome proprio.

Dal punto di vista civilistico, a tale configurazione consegue che gli obblighi derivanti dai contratti di appalto e di opera professionale stipulati dal General Contractor con imprese e professionisti impegnano solo quest'ultimo. Se questo è il caso, il gentile lettore non potrà rivalersi nei confronti del condominio, ma solo nei confronti del GC, e avrà dunque la possibilità di rivolgersi a un Tribunale per far emanare un decreto ingiuntivo, qualora quest'ultimo risulti latitante.

Il primo passo, dunque, è verificare la reale natura del mandato caso per caso, poiché solo se dovesse risultare sussistente un mandato con rappresentanza si aprirebbe, per il professionista, la strada della richiesta del corrispettivo alla compagine condominiale da egli prefigurata.

È chiaro che di tutto ciò dovrebbe essere data evidenza nei contratti, e la correttezza dovrebbe reggere l'intero intreccio di rapporti. Ad esempio, è buona norma (ma non sempre messa in pratica) che il GC fornisca ai condòmini un'informativa che esplicita i dettagli del loro rapporto, in modo tale che anch'essi sappiano compiutamente a cosa vanno incontro, e se, ad esempio, sarebbero tenuti a pagare i tecnici in caso di insolvenza dell'impresa che gestisce la pratica Superbonus.

I professionisti devono essere pagati

Non è detto, però, che il contratto stipulato tra GC e condominio sia esplicito sulla natura del mandato. In tal caso, in un certo senso sarebbe anche meglio per il gentile lettore, poiché egli avrebbe modo di dimostrare che nei fatti ha svolto una prestazione professionale a vantaggio del condominio, che va pagata. Sul tema, in base a un orientamento abbastanza condiviso, neanche l'eventuale assenza di un contratto scritto tra il professionista e il condominio farebbe venire meno il suo diritto al compenso.

Ad esempio, con la sentenza n. 185/2021, il Tribunale di La Spezia ha ragionato come segue: *"non esiste un contratto scritto di tale accordo di prestazione d'opera professionale; l'incarico, però, è pacifico oltre che provato da copiosa documentazione che è espressione della sua attuazione, quale, in primis, le molteplici tavole progettuali"*.

Dunque, per quanto la chiarezza contrattuale sia fondamentale quando in gioco c'è il Superbonus e in campo c'è un General Contractor, è bene ricordare aspetti simili e racimolare quante più evidenze possibili della propria prestazione. A tal proposito, un buon punto può essere rappresentato dal fatto che il rapporto tra professionista e committente è "sancito", in caso di Superbonus, dalla firma del committente sul modulo CILAS e sulla documentazione progettuale.

https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-condomini-cosa-fare-se-il-general-contractor-non-paga-i-professionisti/