



Vizi e difetti nei cantieri Superbonus (e non solo): riconoscimento, tutele e rimedi

di Cristian Angeli | 24 Ottobre 2024 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Sono sempre più frequenti i problemi tecnici derivanti dalla cattiva esecuzione delle opere agevolate dal superbonus e dagli altri bonus edilizi. Ne abbiamo parlato con l'ing. Cristian Angeli.

Dal 2020, con l'avvento del Superbonus, l'edilizia è stata caratterizzata da continue "rincorse". In primis, la rincorsa delle scadenze da rispettare per assicurarsi l'accesso alle varie detrazioni fiscali connesse ai lavori, ma anche la rincorsa per l'acquisto dei materiali, la rincorsa delle imprese chiamate ad eseguire gli interventi (non di rado "latitanti") e dei vari tecnici che scendono in campo per la loro realizzazione e per il rispetto degli adempimenti certificativi.

La fretta nei cantieri agevolati

Non si tratta, però, di una situazione che ha riguardato solo il Superbonus. Una delle prime grandi “corse”, infatti, è stata fatta in vista della scadenza del Bonus Facciate, avvenuta il 31 dicembre 2022.

Ma la fretta, si sa, a volte crea problemi, che ora iniziano a venire a galla. Sono molte, soprattutto, le cause di contenzioso tra i vari soggetti che intervengono nelle pratiche edilizie (impresa, committente, tecnici, etc.), che possono essere incentrate anche sulla presenza di vizi e difetti delle opere, che possono manifestarsi a distanza di qualche anno dalle scadenze di cui sopra.

Ma quali sono i difetti più ricorrenti? E in quali casistiche essi si presentano? Com'è possibile riconoscerli e come ci si può tutelare?

Ne abbiamo parlato con il nostro esperto, l'ing. Cristian Angeli, che da anni segue l'evolversi delle tematiche inerenti ai bonus fiscali e al Superbonus sia in qualità di studioso delle normative, sia di consulente tecnico nell'ambito di perizie e contenziosi.

Vizi e difetti frequenti post bonus edilizi

D. Ingegnere, sono frequenti i casi di “vizi e difetti” nelle costruzioni che hanno beneficiato dei bonus edilizi?

R. *Purtroppo, devo confermare che sempre più spesso vengo interpellato per problematiche di natura tecnica e costruttiva, con un trend in aumento che ora interessa principalmente gli edifici che hanno avviato gli interventi qualche anno fa, all'inizio del 2020, accedendo dunque al Superbonus, ma anche in periodi precedenti. Ed è normale che sia così, perché è il tempo fisiologico che determina l'affiorare dei vizi (che spesso rimangono nascosti nei primi anni). Una volta “scoperti”, poi, i vizi richiedono tentativi di interlocuzione preliminare con i tecnici e con i costruttori, che chiaramente sono i primi che vengono chiamati a rapporto.*

Laddove questi tentativi bonari non portino a nulla di concreto, ecco che il committente dei lavori (condominio o persona fisica che sia) spesso decide di far intervenire un tecnico terzo di propria fiducia, per iniziare a muovere i primi passi accertativi.

Casistiche ricorrenti: cappotto termico e serramenti

D. Ing. Angeli, nella sua esperienza, quali sono le casistiche tecniche più ricorrenti?

R. *Per ora i problemi tecnici più frequenti, tralasciando tutte le situazioni in cui i lavori sono stati lasciati a metà, e facendo dunque riferimento ai casi di cantieri portati a termine, ma in maniera insoddisfacente, riguardano la cattiva esecuzione del cappotto termico. Più in particolare, riguardano fenomeni di “distacco” (più o meno marcato) dei materiali di finitura o addirittura del kit costituito dai pannelli isolanti e dagli strati superficiali dal supporto murario, a causa dell'impiego di materiali inadeguati e/o dell'applicazione non a regola d'arte.*

Si tratta di una tematica molto delicata, che può fare addirittura scattare il risarcimento dei danni c.d. “extracontrattuali”, regolati dall’art. 1669 cc, che può essere ottenuto, tra le altre cose, in caso di “gravi difetti”. A riguardo, è dunque cruciale valutare cosa, nella concreta installazione del cappotto, è andato storto, considerato che la Cassazione, con sentenza n. 22093/2019, ha confermato che rientra tra i “gravi difetti” la carente realizzazione dell’isolamento tecnico.

Al secondo posto, nella mia mini classifica, vi sono i difetti che interessano i serramenti, che spesso risultano montati in fretta e male da fornitori non specializzati, oppure che presentano caratteristiche tecniche non conformi ai capitolati.

Ma le casistiche sono davvero molte e sempre differenti tra loro.

Cosa fare in caso di vizi costruttivi

D. Come deve comportarsi il committente qualora riscontri dei vizi costruttivi?

R. Sono due, in sostanza, le strade possibili individuate dal Codice Civile, e la scelta su quale percorrere dipende dalle valutazioni tecniche della situazione concreta. Da un lato abbiamo l’art. 1667, che regola il caso della responsabilità c.d. “contrattuale” dell’appaltatore; dall’altro, l’art. 1669 sulla responsabilità c.d. “extracontrattuale”.

In base all’art. 1667, l’appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell’opera, purché questi non fossero già noti al committente al momento dell’accettazione dell’opera e purché egli li denunci all’appaltatore entro 60 giorni dalla loro scoperta. L’azione a sua disposizione (che può essere volta, in base all’art. 1668, alla rimozione dei vizi, alla riduzione del corrispettivo pattuito o alla risoluzione del contratto d’appalto), si prescrive in 2 anni dal giorno della consegna dell’opera.

Oltre a ciò, il committente può accedere alla tutela prevista dall’art. 1669, che permette di chiedere anche il ristoro dei danni subiti, ma solo in caso, come anticipato, di difetti “gravi”. Per attivarla, il tempo a disposizione è maggiore di quello relativo alla “semplice” tutela per vizi e difformità di cui all’art. 1667, ma non bisogna comunque pensare di poter aspettare eccessivamente. Innanzitutto, infatti, la tutela per i danni subiti è attivabile solo nei primi 10 anni dal compimento dell’opera. In secondo luogo, il committente deve denunciare all’appaltatore il grave difetto entro un anno dalla sua scoperta.

Cosa fare in “pratica”

D. Questo dal punto di vista “formale”. Ma in pratica?

Purtroppo, dal punto di vista “pratico” non è possibile tracciare una regola universale, poiché come detto ogni caso va analizzato singolarmente, prendendo in esame le specificità progettuali ed edilizie che lo caratterizzano, nonché il momento in cui il vizio emerge, alla luce delle tempistiche delineate dalla normativa.

Ad esempio, di fronte a un cappotto che manifesta segni di distacco sarà inevitabile analizzare i materiali con cui è stato realmente realizzato, gli spessori, la natura del supporto murario e, tenendo conto un po' di tutto questo, dovrà esser fatta una valutazione tecnico-economica che individui le porzioni da rimuovere e quelle da "salvare". Il quadro è complicato dal fatto che non sempre è possibile intervenire "parzialmente", in quanto occorre tenere in considerazione anche gli aspetti legati alle finiture, poiché l'esecuzione di ripristini parziali può spesso determinare discontinuità di materiali o di colori.

Problemi non solo per il superbonus

D. Non solo Superbonus dunque?

R. Il Superbonus, a mio avviso, non ha colpe "dirette", ma si tratta piuttosto di un problema statistico. L'impennata dei numeri dell'edilizia provocata dall'introduzione della maxi-detrazione, infatti, ha inevitabilmente reso più alte le probabilità di incorrere in questo genere di contenziosi. Ciò è ancor più vero se si considera il contestuale incremento di operatori, a volte del tutto improvvisati.

Ma problematiche simili a quelle descritte avvengono a prescindere dalla fruizione delle varie detrazioni edilizie, e si verificano frequentemente anche nell'ambito di cantieri legati al Bonus Facciate e al Bonus Ristrutturazioni.

<https://www.cristianangeli.it/vizi-e-difetti-nei-cantieri-superbonus-e-non-solo-riconoscimento-tutele-e-rimedi/>