



## **DIFETTI E VIZI DELL'OPERA: PUÒ DECADERE LA DETRAZIONE FISCALE?**

di Cristian Angeli | 27 Settembre 2022 | [Articoli Blog](#), [Superbonus](#)

*Per il Codice Civile gli edifici rientrano nella categoria delle “cose immobili destinate per loro natura a lunga durata”, per le quali l'appaltatore, al pari dei tecnici, in caso di difetti, è responsabile nei confronti del committente.*

Per fare le cose per bene, perché durino a lungo, si sa, ci vuole il giusto tempo, per pensarle e per realizzarle. Per rientrare nei benefici fiscali destinati al settore delle costruzioni invece, bisogna fare in fretta, così prevedono i decreti, rincorrendo scadenze sempre incerte e ravvicinate.

Con poco tempo per progettare – e ancor meno per realizzare – non è detto che le cose (le case in questo caso), vengano sempre bene come si vorrebbe.

E allora, se succede, al malcapitato proprietario non resta altro da fare che rivolgersi a un avvocato e contestare i lavori. Ma non è una mossa da fare a cuor leggero perché la strada del contenzioso può addirittura portare alla revoca dei bonus fiscali.

## **Le tutele a disposizione del proprietario 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.) purchè 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 apre 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.

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 (pensiamo al caso di formazione di fessure nei solai oppure alla 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.

## **Le conseguenze di asseverazioni infedeli**

Se il Giudice viene a conoscenza di asseverazioni infedeli o falsi di qualunque tipo, pur nell'ambito di semplici procedimenti civili volti a riconoscere l'entità di danni patrimoniali, non può esimersi dal "trasmettere gli atti" al competente Pubblico Ministero che, di conseguenza, aprirà un fascicolo nei confronti del tecnico sottoscrittore.

È evidente che un così vorticoso procedimento, svolto parallelamente nelle aule del Tribunale e presso la Procura della Repubblica può portare, per una via o per l'altra, anche a una segnalazione all'Agenzia delle Entrate, con conseguente possibilità di revoca dei benefici fiscali e sanzioni.

Per questo, nonostante la fretta generalizzata creata dalla corsa ai bonus edilizi, è opportuno che i lavori vengano sempre eseguiti e verificati con la massima cura, poiché l'ordinario strumento della "contestazione" riconosciuto dal Codice Civile in caso di difetti costruttivi, può ritorcersi contro allo stesso committente e quindi deve essere attentamente valutato prima di avventurarsi nelle aule di giustizia.

<https://www.cristianangeli.it/difetti-e-vizi-dellopera-puo-decadere-la-detrazione-fiscale/>