



SISMABONUS ACQUISTI E CONTESTAZIONE LAVORI: OCCHIO ALLA REVOCA DEL BENEFICIO

di Cristian Angeli | 30 Settembre 2022 | [Articoli Blog](#), [Sismabonus](#), [Sismabonus acquisti](#)

Il Sismabonus-acquisti rappresenta una delle agevolazioni fiscali più interessanti messe a disposizione dallo stato italiano.

È rivolta a coloro che acquistano da una società immobiliare un appartamento in una palazzina che, in base alla documentazione elaborata dai tecnici strutturisti, risulta antisismica o, meglio, “più antisismica” di quella che c’era prima.

Semplificando si può dire che forse il Sismabonus-acquisti è la più “semplice” fra le detrazioni, perché viene attivata direttamente dal costruttore nell’ambito dei normali adempimenti progettuali, ai quali devono essere aggiunte “solo” le attestazioni di riduzione del rischio sismico, senza che il “privato” (colui che compra l’unità immobiliare) debba fare nulla.

È anche tra le più “convenienti”, poiché mette a disposizione dell’acquirente un plafond importante (96.000 euro) replicabile infinite volte, senza togliere nulla al costruttore, che può ugualmente fruire dei bonus eco.

È persino la più “immediata” da concretizzare, perché può tradursi in uno sconto diretto sul prezzo di acquisto. Infine è tra le più “longeve”, poiché esiste dal 2017 e proseguirà, seppure con aliquote decrescenti, fino al 2024.

Ma nonostante tutto questo anche il Sismabonus-acquisti presenta dei profili di rischio che devono essere ben conosciuti da chi intende usufruirne, per evitare brutte sorprese.

Riduzione del rischio sismico e regolarità dei lavori, requisiti indispensabili per qualunque Sismabonus

La riduzione del rischio sismico e la regolarità dei lavori, rappresentano un requisito essenziale per poter beneficiare della detrazione Sismabonus, come ben risulta dagli allegati B-1 e B-2 previsti dal DM58/2017, ove è richiesto al direttore dei lavori di dichiarare *“che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti”*.

Ma cosa succede se, per qualche motivo, emergono “vizi costruttivi” in una delle unità immobiliari che costituiscono la palazzina ricostruita?

La fattispecie, nel caso di interventi di recupero edilizio effettuati per iniziativa di persone fisiche o di condomini (committenti), è stata già trattata nell’articolo dal titolo *“Difetti e vizi dell’opera: può decadere la detrazione fiscale?”*, al quale si rimanda. Nel caso in cui l’intervento sia invece effettuato da una impresa di costruzioni che “gira” agli acquirenti delle unità immobiliari il beneficio fiscale (Sismabonus-acquisti), in forma di sconto sul prezzo o con possibilità di cessione del credito, ci sono alcuni aspetti che meritano di essere approfonditi.

Le tutele a favore dei soggetti che acquistano unità immobiliari dal costruttore

Il caso di acquisto dell’immobile dal costruttore è disciplinato dall’art. 1667 del codice civile, che prevede testualmente *“l’appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell’opera”*. I termini concessi da detto articolo per effettuare la denuncia sono abbastanza ampi, poiché prevede che *“il committente deve, a pena di decadenza, denunciare all’appaltatore le difformità o i vizi entro sessanta giorni dalla scoperta”* mentre *“l’azione contro l’appaltatore si prescrive in due anni dal giorno della consegna dell’opera”*.

I rimedi che può chiedere l’acquirente sono due tipi, entrambi previsti dall’art. 1668 c.c., che prevede o l’eliminazione dei vizi a spese dell’appaltatore o una proporzionale diminuzione del prezzo. È altresì prevista la possibilità di veder risarcito l’ulteriore danno nel caso di colpa dell’appaltatore. Da ultimo, la norma prevede che se *“le difformità o i vizi sono tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione, il committente può chiedere la risoluzione del contratto”*. Il rimedio della risoluzione prevede lo “scioglimento” del contratto con la conseguente restituzione del prezzo e del bene.

Infine, in tema di tutele in caso di acquisto di immobile, occorre ricordare anche 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".

Possibilità di decadenza “a catena” dal beneficio fiscale per tutti gli acquirenti delle unità immobiliari

Ipotizziamo che una palazzina sia composta da dieci unità immobiliari e che il costruttore decida di “offrire” a tutti gli acquirenti la possibilità di avvalersi del Sismabonus acquisti.

Ipotizziamo ora che l’acquirente di una delle unità, ad esempio della mansarda con tetto a vista, qualche anno dopo l’acquisto (non oltre il decimo), lamenti dei problemi derivanti da anomale fessurazioni delle travi in legno del tetto. Caso frequente qualora si utilizzino legnami poco stagionati o montati in troppo in fretta. Chiaramente si rivolgerà al costruttore/venditore, se ancora esistente, dapprima in modo bonario e poi formale, attivando la trafila prevista dal Codice Civile con l’aiuto di un legale.

Qualora la società venditrice non fosse più attiva il malcapitato, dopo aver espletato accessi agli atti e perizie in proprio, potrà chiamare a rapporto i tecnici firmatari del progetto e dell’agibilità dell’immobile, in particolare il direttore dei lavori.

Ma non sempre le cose vanno come si vorrebbe e quindi ipotizziamo che nessuno risponda. Nascerà quindi una causa civile per veder riconosciuto, a seconda dell’entità del problema, il risarcimento del danno o lo scioglimento del contratto di compravendita.

Nel corso del giudizio, potrebbe essere accertato che il problema lamentato dall’acquirente derivi da una difformità tra quanto progettato e quanto costruito, ad esempio perché il progettista strutturale aveva previsto una categoria di legname diversa da quella posta in opera dal costruttore o, peggio, perché aveva previsto travi in legno lamellare anziché in massello.

In un caso di questo tipo è evidente che potrebbe essere accertata, oltre al danno, la “non conformità” dell’asseverazione rilasciata dal direttore dei lavori, quella che innesca la possibilità di beneficiare del Sismabonus. Laddove questa anomalia venisse segnalata all’Agenzia delle Entrate – il Giudice è tenuto a farlo – è evidente che “l’attore” del contenzioso, pur essendo dalla parte del giusto avendo agito per tutelare i propri diritti, vedrebbe sfumare il proprio bonus e rischierebbe anche l’applicazione di sanzioni. Insieme a lui si troverebbe in grave difficoltà il professionista asseveratore, che verrebbe chiamato a rispondere anche in sede penale.

Conseguenze non solo per il “contestatore”, ma per tutti gli acquirenti

Gli acquirenti delle unità immobiliari poste in una stessa palazzina, se beneficiano della detrazione “acquisti”, sono legati – a volte senza saperlo – da un filo invisibile.

Non bisogna dimenticare infatti che le asseverazioni che danno diritto alla detrazione Sismabonus sono riferite all’intero edificio oggetto di demolizione e ricostruzione. Per intenderci il modello B, così come il B-1 e

B-2, essendo riferiti all'unità strutturale, generano i loro effetti su tutte le unità immobiliari e non solo su quella interessata dal difetto costruttivo e dal contenzioso.

Ne deriva che se anche uno solo dei proprietari degli appartamenti contesta i lavori, anche per motivi legittimi come quelli descritti, qualora dovesse essere "invalidata" una delle asseverazioni di riduzione del rischio sismico allegate al progetto, l'Agenzia delle Entrate potrebbe revocare il bonus fiscale anche a tutti gli altri condomini.

Un rischio non da poco.

Tradotto, significa che, per evitare problemi, è opportuno valutare con attenzione l'immobile che si acquista, eventualmente facendo svolgere (prima dell'acquisto e non dopo) un "controllo di regolarità", sia formale sia in situ, a un tecnico di propria fiducia.

<https://www.cristianangeli.it/sismabonus-acquisti-e-contestazione-lavori-occhio-alla-revoca-del-beneficio/>