

Superbonus e difetti costruttivi: occhio alle conseguenze delle contestazioni

di Cristian Angeli | 15 Febbraio 2023 | Altro, Articoli Blog, Bonus ordinari, Pertinenze, Sismabonus, Superbonus

Il committente che contesta i lavori, se vengono accertati "gravi difetti", rischia la revoca dei bonus fiscali.

Qualora vengano scoperti "vizi e difetti costruttivi" riconducibili a lavori di recupero edilizio, il committente 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 denunzia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denunzia*".

I “gravi difetti”

L’art. 1669 parla di “gravi difetti” dell’opera.

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 siano stati conferiti 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 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 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.

Nel Sismabonus-acquisti conseguenze non solo per il "contestatore", ma per tutti gli acquirenti

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, denunziare 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*".

Bisogna considerare però che 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, poiché le asseverazioni che danno diritto alla detrazione Sismabonus sono riferite all'intero edificio oggetto di demolizione e ricostruzione. e generano i loro effetti su tutte le unità immobiliari, non solo su quella interessata dal difetto costruttivo.

Ne deriva che se anche uno solo dei proprietari degli appartamenti contesta i lavori, 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 condòmini.

Come fare

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 proprietario che ha commissionato i lavori e quindi deve essere attentamente ponderato prima di avventurarsi nelle aule di giustizia.

Chi invece acquista da impresa è opportuno che valuti con attenzione l’immobile, 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/superbonus-e-difetti-costruttivi-occhio-alle-conseguenze-delle-contestazioni/