

Da Superbonus 110 a Superbonus 90% per “colpa” del tecnico incaricato. Chi ne risponde?

di Cristian Angeli | 19 Aprile 2023 | Articoli Blog, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus

Se la pratica non è stata presentata nei termini il Superbonus passa al 90%. Potrebbero esserci responsabilità anche dell'amministratore.

Una volta che l’assemblea ha deliberato di effettuare i lavori di ristrutturazione e una volta scelto il professionista che dovrà occuparsi delle pratiche edilizie, la palla passa all’amministratore di condominio, che deve dettagliare gli accordi e firmare i contratti.

Purtroppo in alcuni casi, in particolare di **Superbonus**, date le scadenze ravvicinate e la difficoltà degli ultimi anni di trovare operatori disponibili, i contratti di incarico professionale sono stati gestiti in tutta fretta o, in alcuni casi, persino bypassati.

Non sono rari i cantieri nei quali sono nati *“disguidi”* o *“incomprensioni”,* non solo con l’impresa esecutrice, ma anche con i tecnici.

Il caso

Il condominio “Rossi”, nel mese di agosto 2022 ha deliberato di eseguire un intervento di miglioramento sismico e di efficientamento energetico del proprio stabile, specificando nel verbale di voler beneficiare delle detrazioni fiscali di cui al **Superbonus 110%** al fine di minimizzare gli esborsi diretti da parte dei singoli condomini.

Con successiva assemblea ha inoltre deliberato di affidare le attività di progettazione e direzione lavori ad un noto studio tecnico del paese. Veniva delegato l’amministratore per la formalizzazione dell’incarico professionale.

Forse con un po’ di leggerezza l’Amministratore, anziché regolare in dettaglio i rapporti con il detto studio, si limitò a firmare *“per accettazione”* un generico preventivo per attività di *“progettazione, direzione lavori e sicurezza”,* che prevedeva un compenso onnicomprensivo determinato sulla base di un importo dei lavori ipotizzato con riferimento a casi analoghi, senza ulteriori clausole di garanzia.

Successivamente alla delibera e alla conferma del preventivo è intervenuto il decreto legge *“aiuti-quater”,* in base al quale possono beneficiare del 110% solo le pratiche edilizie con CILAS presentata entro il 31 dicembre 2022, a condizione che la delibera di approvazione dei lavori fosse (come nel caso in esame) antecedente al 18 novembre 2022.

Il condominio *“Rossi”,* venuto a conoscenza di questa novità normativa, contattò lo studio tecnico, chiedendo di terminare i progetti e presentare tempestivamente la CILAS, al fine di rientrare nei termini fissati dal decreto e godere così del 110%.

Lo studio, senza farsi troppi problemi e nonostante gli ulteriori solleciti, provvedeva alla presentazione della CILAS solo a gennaio 2023, facendo ricadere il condominio nel regime del Superbonus 90%.

Il condominio contesta il ritardo allo studio tecnico

Il condominio Rossi, per tramite del proprio amministratore, già ad inizio dicembre 2022 aveva inviato una PEC allo studio tecnico, invitandolo a presentare la CILAS entro il 31 dicembre, senza ricevere alcuna risposta.

Una volta venuto a conoscenza dell’invio *“tardivo”,* effettuato solo a gennaio 2023, lo stesso condominio contestava il ritardo mediante invio di altra PEC, questa volta per tramite di un legale.

Lo studio tecnico si difende

Lo studio tecnico, senza troppe scuse, rispondeva di aver ricevuto l’incarico *“solo nel mese di agosto 2022”* (ovvero 4 mesi prima) e di non essersi in alcun modo impegnato al rispetto di tempistiche tassative, ne di aver garantito l’accesso ai **benefici fiscali del Superbonus**.

In effetti il preventivo firmato dall’amministratore era privo di qualunque riferimento al 110%.

Precisava altresì di aver dato corso alla pratica *“nel più breve tempo possibile compatibilmente con precedenti impegni presi”.*

Cosa può fare il condominio

Preso atto dell’assenza di un contratto che vincolava lo studio tecnico al rispetto di determinate tempistiche di evasione della pratica, il condominio aveva due possibilità:

1. Avventurarsi in una causa dall’esito incerto per dimostrare che in realtà la delibera assembleare (della quale era stata inviata copia allo studio a mezzo mail) esplicitava la volontà dell’assemblea di beneficiare del 110% e che quindi lo studio aveva un implicito impegno in tal senso;
2. Accontentarsi della detrazione al 90% dando seguito normalmente ai lavori e facendosi carico della differenza economica.

Considerando le difficoltà e le incertezze legate alla prima opzione il condominio decideva così – obtorto collo – di andare avanti, anche per non perdere la disponibilità dell’impresa che nel frattempo era stata individuata.

Veniva pertanto convocata una nuova assemblea per deliberare sul diverso impegno di spesa a carico dei condomini, conseguente al passaggio dal 110 al 90% di detrazione fiscale.

Inaspettatamente nel corso dell’assemblea, al punto *“varie ed eventuali”,* un gruppo di condomini sollevava dubbi sulla correttezza dell’operato dell’Amministratore.

L’amministratore che non tutela il condominio può essere citato per danni

Il condominio non si è arreso al *“danno”* e ha deciso di contestare l’operato non del tecnico, ma dell’amministratore che, avendo in mano la delibera nella quale era precisata la volontà di accedere al 110%, avrebbe dovuto pretendere dallo studio un contratto nel quale fosse specificato non solo l’importo dei lavori, ma anche le modalità e le tempistiche di svolgimento dell’incarico, nonché le penali in caso di ritardo.

SI ricorda infatti che l’amministratore di condominio, ai sensi dell’art. 1130 del CC è tenuto a *“eseguire le deliberazioni dell’assemblea”* e, come precisato in varie sentenze, deve farlo *“con la diligenza del buon padre di famiglia, ovverosia quella che è lecito attendersi da qualunque soggetto di media avvedutezza e accortezza”.*

https://www.cristianangeli.it/da-superbonus-110-a-superbonus-90-per-colpa-del-tecnico-incaricato-chi-ne-risponde/