

## Il caso

di Antonio Scuglia

**Pisa** Molti pisani (come del resto tanti cittadini su tutto il territorio nazionale) hanno fatto ricorso al cosiddetto "superbonus fiscale" con la detrazione del 110% per ristrutturare e/o efficientare il proprio immobile.

In alternativa alla detrazione fiscale di quanto speso, si poteva beneficiare del "superbonus" mediante modalità alternative quali, in particolare, un contributo anticipato sotto forma di sconto praticato dai fornitori dei beni o servizi o la cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante. «Purtroppo, però – spiega l'avvocato Alberto Foggia della delegazione Adusbef di Pisa e provincia che ha ricevuto diverse richieste di tutela, – non è tutto oro quello che luccica».

E infatti l'avvocato Foggia ricorda che «anche complici gli interventi governativi che hanno cambiato di volta in volta le regole in corso (seppure diretti ad arginare quelle speculazioni e truffe che la normativa originaria dalle larghe maglie aveva consentito di attuare), anche alcune imprese edili virtuose hanno avuto problemi di liquidità che hanno comportato – in taluni casi – il mancato completamento delle opere. Inoltre, il vertiginoso aumento della domanda di interventi edili ha portato inevitabilmente ad una carenza di manodopera qualificata e ad un aumento indiscriminato dei costi dei materiali».

Tale situazione ha comportato gravi problemi ai committenti che si sono trovati (obbligati al rispetto delle scadenze di volta in volta imposte per non perdere i benefici fiscali) a dover reperire altre società per completare le opere nei tempi previsti e, se possibile, con le stesse condizioni dei precedenti appaltatori, se non addirittura a perdere del tutto il "superbonus".

Oppure, continua il legale dell'Adusbef, si sono registrate inadempienze da parte dei tecnici incaricati di verificare preventivamente la fattibilità degli interventi oggetto del beneficio in questione o di quelli officiati per l'asseverazione ed inoltro della prescritta documentazione all'Agenzia delle Entrate. Anche in questo caso il continuo affastellarsi di norme ha contribuito a complicare le prestazioni dei professionisti, rendendo anche per loro sempre più arduo stare al passo con le conseguenti novità normative in materia.

Ecco alcuni casi pratici affrontati dall'associazione.

**Incarico al tecnico**

Per poter rivolgere una richiesta risarcitoria al professionista, occorre previamente verificare e riscontrare se effettivamente allo stesso fosse stato conferito proprio l'incarico dell'analisi o studio di fattibilità per l'ottenimento del "superbonus" e non, quindi, un incarico generico seppur sempre nello stesso ambito.

Ma cos'è l'analisi o studio di fattibilità? È la prima operazione per valutare in concreto la possibilità di realizzare interventi di riqualificazione energetica (ecobonus) o messa in sicurezza sismica (sismabonus) anche nella versione "potenziata" del "superbonus". È finalizzata a verificare che sussistano le condizioni ed i re-



Un cantiere edile (foto d'archivio)

## Superbonus 110%: tanti pisani rimasti in mezzo al guado

Gli interventi governativi hanno cambiato più volte le regole in corsa. I problemi tecnici e legali e le tutele suggerite dall'associazione Adusbef



L'avvocato Alberto Foggia, legale per Pisa e provincia dell'Adusbef, associazione a difesa dei consumatori e degli utenti



**L'affastellarsi di norme ha complicato le prestazioni dei professionisti**

**Situazioni non prevedibili hanno comportato gravi problemi per i committenti**

quisiti previsti dalla normativa per poter accedere agli incentivi fiscali dei bonus edilizi. Questa fase, che racchiude in sé verifiche di conformità, diagnosi energetiche e stima di massima delle opere, è tanto essenziale, quanto propedeutica al conferimento dell'incarico finalizzato alla progettazione, direzione lavori, esecuzione degli interventi (trainanti e trainati) e asseverazione delle opere di efficientamento energetico e miglioramento sismico.

Attenzione: anche uno studio di fattibilità oggettivamente "lacunoso" e "incompleto", potrebbe però non provocare, di per sé, la decadenza dai benefici fiscali e quindi bisogna indagare, tramite l'ausilio di un professionista del settore, sull'eventuale materiale impossibilità di ottenere il "superbonus". Ma non solo. Ove il tecnico incolpato potesse dimostrare la possibilità per il committente di aver avuto comunque tempo a disposizione, tramite altro tecnico, per dar corso e completare iter ed opere, il danno potenzialmente risarcibile sarebbe grandemente ridotto.

Come pure sarebbe necessario di-

mostrare che l'interessato avesse comunque (in astratto) i requisiti per poter accedere al "superbonus".

Ciò in quanto in tali casi è richiesto al giudice di stabilire quali, tra le teoricamente infinite conseguenze dannose provocate dall'evento imputato al tecnico, costituiscono conseguenza immediata e diretta di quello, e quali no, comparando le condizioni del danneggiato precedenti, quelle successive all'evento imputabile, e quelle che si sarebbero determinate a prescindere da questo, andando ad individuare e quantificare le singole conseguenze pregiudizievoli con il criterio controfattuale, cioè stabilendo cosa sarebbe accaduto se l'illecito non si fosse verificato.

Tale regola, ricorda l'avvocato, mira ad impedire che il risarcimento del danno si trasformi in occasione di arricchimento da parte del danneggiato, dovendo la legge assicurare il ristoro del suo patrimonio, nei limiti in cui sia stato effettivamente leso dall'evento dannoso e non potendosi pertanto accordare il risarcimento per quelle pretese che, appunto, perché frutto di una scelta del dan-

neggiato, non trovano una giustificazione nelle previsioni in tema di disciplina del risarcimento del danno.

**Appalto delle opere edili**

Come già osservato per l'incarico al professionista, anche in questo caso, ove l'impresa di costruzioni non dovesse completare se non addirittura neppure iniziare le opere, al fine di poter poi validamente formulare una richiesta risarcitoria occorre dimostrare di non aver avuto più il tempo a disposizione – per l'imminente scadenza prevista – per dare l'incarico ad altra azienda edile.

Dove la prova in merito sia fornita, il danno patito a seguito dell'inadempimento dell'impresa potrebbe essere costituito non solo dalla perdita dei bonus, ma anche dallo sfioramento dei termini di validità del titolo edilizio e così dai relativi costi occorrenti al suo rinnovo. Come pure, in caso di mancato completamento delle opere, della spesa necessaria al riguardo, tenendo conto delle nuove aliquote di detrazione fiscale e di eventuali variazioni dei prezzi. ●

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Cosa succede se non consegna la documentazione**

### Il caso dell'amministratore condominiale revocato

► Può accadere che il condominio decida di revocare un amministratore e quest'ultimo non consegna, come richiestogli, la documentazione relativa alla sua gestione: tra tale documentazione potrebbe esservi come in effetti già accaduto – anche quella inerente la pratica del "superbonus" 110%, ovvero il progetto di fattibilità, il progetto esecutivo e gli allegati Ape (attestazione di prestazione energetica) pre e post intervento, così come il documento che attesta la conformità urbanistica, edilizia e catastale dell'immobile. Ebbene, l'art. 1129, comma 8, codice civile prevede che "alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini".

Sul punto anche la Cassazione ha rilevato che "l'amministratore

condominiale che sia cessato dall'incarico è tenuto a restituire tutta la documentazione in suo possesso ed afferente alla gestione condominiale, mediante riconsegna all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia provveduto alla sua designazione – spiegando la relativa delibera di nomina efficace anche nei confronti dei terzi, ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio – ovvero al singolo condomino che gliene faccia richiesta, nel caso di mancata nomina del nuovo amministratore" (cfr. Cass. Civ., Sez. VI-II, ordinanza n. 18185 del 24/06/2021). Pertanto, il nuovo amministratore, così come il singolo condomino, potrà ricorrere all'Autorità Giudiziaria chiedendo la consegna della documentazione con imposizione di una penale per l'eventuale ritardo. ●