

CRISTIAN ANGELI

DETRAZIONI
E IMMOBILI



IL CONTENZIOSO NEL SUPERBONUS E NEI BONUS EDILIZI

GUIDA PRATICA CON 60 CASI PRATICI RISOLTI
AGGIORNATA AL D.L. N. 212/2023



GRAFILL

Cristina Angeli

IL CONTENZIOSO NEL SUPERBONUS E NEI BONUS EDILIZI

Ed. I (01-2024)

ISBN 13 978-88-277-0443-1

EAN 9 788827 704431



Cristian Angeli, ingegnere esperto di edilizia agevolata, è autore di numerosi articoli e libri di approfondimento sulle detrazioni fiscali. Svolge attività di consulenza, anche in ambito di contenzioso, e di progettazione, coniugando i bonus fiscali alle più evolute tecnologie costruttive, con il fine di ridurre i costi e aumentare la qualità degli edifici.

www.cristianangeli.it

Nota per i lettori

Tutti i contenuti del presente volume, pur essendo stati attentamente valutati, sono frutto delle conoscenze dell'autore e si basano sulla prassi disponibile alla data di pubblicazione.

Per l'uso concreto delle agevolazioni fiscali e per la gestione dei relativi contenziosi, i lettori saranno liberi di attenersi a quanto riportato nel volume o di svolgere autonomi approfondimenti, anche ricorrendo, se del caso, all'istituto dell'interpello all'Agenzia delle Entrate.

Ringraziamenti

Si ringraziano Gianluca Oreto, Giulia Sirtoli e Sara Pasolini per il prezioso aiuto.

Un ringraziamento particolare viene rivolto agli amici: Luca Tentoni, commercialista in Riccione, per gli apporti specialistici; Alessandro Perini, commercialista in Mantova, per aver curato alcuni dei casi contenuti nel paragrafo 3.8; Guerrino Petillo, avvocato in Roma, per aver curato il capitolo 4.



Licenza d'uso da leggere attentamente
prima di attivare la WebApp o il Software incluso

Usa un QR Code Reader
oppure collegati al link <https://grafill.it/licenza>

Per assistenza tecnica sui prodotti Grafill aprire un ticket su <https://www.supporto.grafill.it>

L'assistenza è gratuita per 365 giorni dall'acquisto ed è limitata all'installazione e all'avvio del prodotto, a condizione che la configurazione hardware dell'utente rispetti i requisiti richiesti.

© **GRAFILL S.r.l.** Via Principe di Palagonia, 87/91 - 90145 Palermo

Telefono 091/6823069 - Fax 091/6823313 - Internet <http://www.grafill.it> - E-Mail grafill@grafill.it

**CONTATTI
IMMEDIATI**



Pronto GRAFILL
Tel. 091 6823069



Chiamami
chiamami.grafill.it



Whatsapp
grafill.it/whatsapp



Messenger
grafill.it/messenger



Telegram
grafill.it/telegram

Edizione destinata in via prioritaria ad essere ceduta nell'ambito di rapporti associativi.

Tutti i diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica e di riproduzione sono riservati. Nessuna parte di questa pubblicazione può essere riprodotta in alcuna forma, compresi i microfilm e le copie fotostatiche, né memorizzata tramite alcun mezzo, senza il permesso scritto dell'Editore. Ogni riproduzione non autorizzata sarà perseguita a norma di legge. Nomi e marchi citati sono generalmente depositati o registrati dalle rispettive case produttrici.



**PRONTO
GRAFILL**

**CLICCA per maggiori informazioni
... e per te uno SCONTO SPECIALE**

SOMMARIO

PRESENTAZIONE

di VIRGINIA RAGGI (avvocato, già Sindaco di Roma) p. 11

PREFAZIONE

di GIANLUCA ORETO (ingegnere, Direttore responsabile LavoriPubblici.it) " 13

INTRODUZIONE " 15

1. I PRINCIPALI BONUS FISCALI IN EDILIZIA " 19

1.1. Il Bonus ristrutturazioni " 19

1.2. Il Sismabonus " 20

1.3. Il Sismabonus-acquisti " 22

1.4. Il bonus per l'acquisto di immobili ristrutturati o restaurati " 23

1.5. L'Ecobonus " 24

1.6. Il Bonus barriere architettoniche " 26

1.7. Il Bonus facciate " 28

1.8. Il Bonus mobili " 30

1.9. Tabella riepilogativa dei principali bonus edilizi ordinari " 32

2. IL SUPERBONUS " 33

2.1. Introduzione " 33

2.2. La maggiorazione dei bonus ordinari " 33

2.3. Soggetti beneficiari " 35

2.4. Ambito oggettivo: su quali edifici? " 36

2.5. Ambito oggettivo: quali interventi? " 39

2.6. Le scadenze e il décalage dell'aliquota " 41

2.7. Visto di conformità e asseverazioni " 43

2.8. Le cause di decadenza " 44

2.9. Cessione del credito e responsabilità " 46

2.10. Le novità introdotte dal D.L. n. 212/2023 " 48

2.11. L'evoluzione normativa del D.L. n. 34/2020 " 49

3. CASI RISOLTI	p.	51
3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI	"	53
CASO 3.1.1 – Come tutelarsi se l'impresa esecutrice "ha gonfiato" il prezzo dei lavori?.....	"	53
CASO 3.1.2 – Mancata percezione di bonus edilizi per colpa dell'impresa. È conveniente incaricarne un'altra?	"	55
CASO 3.1.3 – Il committente deve pagare per le varianti al progetto non concordate?.....	"	57
CASO 3.1.4 – Difetti e vizi dell'opera: può decadere la detrazione fiscale?	"	60
CASO 3.1.5 – Le tutele se l'impresa si improvvisa <i>General Contractor</i>	"	63
CASO 3.1.6 – Impresa ritardataria che fa perdere il bonus. A quanto ammonta il danno?	"	66
CASO 3.1.7 – Impresa fuggitiva e perdita del Superbonus. Come provare il danno?	"	69
3.2. CONTENZIOSO IN MATERIA DI CONDOMINIO	"	72
CASO 3.2.1 – È lecito installare il cappotto termico riducendo la superficie dei balconi privati?.....	"	74
CASO 3.2.2 – Il singolo condòmino non può cambiare idea	"	77
CASO 3.2.3 – La delibera condominiale che dispone i lavori deve essere "perfetta"	"	80
CASO 3.2.4 – Se l'ascensore è troppo piccolo non si perde il Bonus barriere	"	83
CASO 3.2.5 – I quorum assembleari per l'approvazione dei lavori	"	86
CASO 3.2.6 – Il solaio interno alla singola unità è "parte comune"	"	89
CASO 3.2.7 – No alle variazioni di progetto per accelerare i tempi	"	93
CASO 3.2.8 – Nelle bifamiliari serve sempre l'unanimità?.....	"	95
CASO 3.2.9 – L'assenza del fondo speciale fa decadere il Superbonus?	"	97
CASO 3.2.10 – Il condòmino dissenziente al Superbonus non può sottrarsi alla spesa	"	100
3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO	"	103
CASO 3.3.1 – Pertinenza staccata dall'edificio: dubbi sul massimale di spesa	"	103

CASO 3.3.2 – Parti comuni e private: in caso di demolizione il plafond è unico	p. 106
CASO 3.3.3 – Contabilizzazione bonus fiscali: come fare nel caso di un edificio complesso?	" 109
CASO 3.3.4 – Parti comuni: attenzione alla titolarità	" 112
CASO 3.3.5 – Occhio all'accertamento catastale nel caso dei "villini"	" 115
CASO 3.3.6 – Per la verifica sull'edificio non bastano le visure catastali	" 118
CASO 3.3.7 – Dubbi di collabenza: le verifiche da effettuare	" 121
3.4. CONTENZIOSO IN MATERIA DI ECOBONUS	" 124
CASO 3.4.1 – Contenzioso con l'impresa e incongruenza nell'asseverazione ENEA	" 124
CASO 3.4.2 – Le detrazioni per sostituire gli impianti di climatizzazione	" 127
CASO 3.4.3 – I bonus spettanti a una società in caso di ampliamento	" 130
CASO 3.4.4 – Demolizione e ricostruzione, i nuovi infissi possono essere agevolati con Ecobonus.....	" 132
CASO 3.4.5 – Demolizione e ricostruzione di capannone parzialmente riscaldato	" 135
CASO 3.4.6 – Come fare se il "sostenimento delle spese" per interventi trainati avviene dopo la fine dei lavori	" 137
CASO 3.4.7 – Gli elementi per la "difesa" di un tecnico citato in giudizio per un errore nella pratica ENEA.....	" 140
3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS	" 144
CASO 3.5.1 – Gli adempimenti da rispettare entro il 31 dicembre 2023.....	" 144
CASO 3.5.2 – Il DURC ordinario deve essere valido alla data del 31 dicembre 2023.....	" 147
CASO 3.5.3 – Cosa può fare l'acquirente di unità immobiliari antisismiche per tutelarsi.....	" 150
CASO 3.5.4 – L'attestazione del direttore lavori e del collaudatore serve anche nel caso di Sismabonus ordinario?.....	" 153
CASO 3.5.5 – Non spetta il Sismabonus-acquisti in caso di demolizione parziale	" 156

CASO 3.5.6 – La compilazione della CILAS nel caso di un intervento di miglioramento sismico di un edificio plurifamiliare	p.	158
CASO 3.5.7 – Sismabonus-acquisti e sanzioni: cosa può fare l'acquirente per tutelarsi	"	160
CASO 3.5.8 – Scadenza Superbonus e inefficacia della CILAS. Come fare per proseguire i lavori	"	163
3.6. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	"	165
CASO 3.6.1 – Demo-ricostruzione di tre magazzini con cambio di destinazione d'uso e ampliamento	"	165
CASO 3.6.2 – È lecito costituire un condominio solo per ottenere il Superbonus?	"	168
CASO 3.6.3 – Cosa accade se vi sono errori nella CILAS?	"	171
CASO 3.6.4 – La CILAS va presentata anche per gli interventi di demolizione e ricostruzione parziale	"	174
CASO 3.6.5 – La responsabilità solidale dei professionisti e dell'impresa	"	176
CASO 3.6.6 – Può un singolo condòmino realizzare un intervento di Superbonus?	"	178
CASO 3.6.7 – I tre livelli di controllo del Fisco	"	180
CASO 3.6.8 – I tecnici devono controllare se le fatture sono pagate?	"	182
CASO 3.6.9 – D.L. n. 212/2023. Anche chi ferma i lavori deve spendere	"	185
3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI	"	188
CASO 3.7.1 – Perdere i bonus per "colpa" dei tecnici. Come tutelarsi?	"	188
CASO 3.7.2 – In caso di inadempimento dell'impresa la diffida va inviata anche al direttore dei lavori?	"	191
CASO 3.7.3 – Come interfacciarsi con chi cede il credito edilizio per tutelarsi	"	193
CASO 3.7.4 – In caso di decadenza dai benefici fiscali non sempre il committente è tutelato	"	196
CASO 3.7.5 – Cessione del credito: le responsabilità del tecnico nel rapporto con l' <i>advisor</i> bancario	"	199

CASO 3.7.6 – Errore del tecnico nella stima del plafond, cosa rischia il committente che cede il credito	p.	202
3.8. CONTENZIOSO IN MATERIA FISCALE	"	205
CASO 3.8.1 – Crediti d'imposta "non spettanti" e "inesistenti"	"	205
CASO 3.8.2 – Come fare a restituire crediti fiscali indebitamente fruiti.....	"	208
CASO 3.8.3 – Detrazione con asseverazione di congruità errata	"	211
CASO 3.8.4 – SAL con pagamenti effettuati nell'anno successivo.....	"	213
CASO 3.8.5 – Sconto in fattura eccedente la detrazione	"	215
CASO 3.8.6 – Vendita di immobile che ha fruito del Superbonus.....	"	217
4. LA PREVENZIONE E LA GESTIONE DEL CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	"	219
a cura di GUERRINO PETILLO (avvocato in Roma).....	"	219
4.1. La prevenzione del contenzioso e il ruolo della mediazione	"	219
4.2. Il contenzioso.....	"	221
5. RIFERIMENTI NORMATIVI	"	223
6. RIFERIMENTI DI PRASSI	"	226
6.1. Principali documenti di prassi dell'Agenzia delle Entrate	"	226
6.1.1. Risposte a istanze di interpello.....	"	226
6.1.2. Risoluzioni	"	228
6.1.3. Circolari	"	228
6.2. Interrogazioni parlamentari	"	229
6.3. Pareri del Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici	"	229
7. RIFERIMENTI DI GIURISPRUDENZA	"	230
8. LA WEBAPP INCLUSA	"	237
8.1. Contenuti della WebApp.....	"	237
8.2. Requisiti hardware e software	"	237
8.3. Attivazione della WebApp	"	237

PRESENTAZIONE

di VIRGINIA RAGGI (avvocato, già Sindaco di Roma)

Il tema dei bonus edilizi rappresenta da sempre una sfida importante: per il Legislatore, che ben consapevole del ruolo di acceleratore per il settore, ha persino anticipato in qualche misura anche le recenti modifiche Costituzionali che hanno introdotto la tutela dell'ambiente e degli ecosistemi nella nostra Carta Fondamentale; e altresì per gli operatori del settore che hanno iniziato ad avere, nel corso del tempo, diversi strumenti operativi per sviluppare interventi anche piuttosto complessi.

In questo panorama, tuttavia, spesso gli interventi legislativi in materia si sono susseguiti negli anni accavallandosi, talvolta, tra loro o modificando gli ambiti inizialmente previsti, creando in tal modo non poche luci ed ombre sia rispetto agli ambiti operativi, che rispetto alle modalità procedurali.

A questo si devono aggiungere le numerose circolari interpretative che sono state emanate nel corso del tempo per chiarire alcuni aspetti particolarmente controversi ma che, talvolta, hanno finito per aggiungere complessità alla complessità.

Non si possono sottacere poi le distorsioni operative che talvolta nascono, in sede di esecuzione lavori, per effetto dei mancati controlli (o controlli troppo laschi), ovvero a causa di operatori particolarmente superficiali, ovvero ancora per effetto di difficoltà sopravvenute, normative modificate, difformità o variazioni nei lavori o, ancora per meri errori anche dei professionisti o dei tecnici incaricati a districarsi in queste paludi.

La casistica è varia ma le conseguenze sono particolarmente insidiose soprattutto perché ogni soggetto della partita, che sia il privato cittadino inesperto, che sia l'impresa, che sia il tecnico o il professionista incaricato, si trova a subire danni a volte derivanti dalla mera stratificazione, non coordinata, delle normative tra loro.

Il presente lavoro, quindi, riveste una valenza ancora più importante in un panorama come quello sin qui descritto poiché assume il ruolo di "bussola" in un mare che, oserei dire, se non in tempesta, è almeno molto agitato.

Il mio auspicio è, poi, che questa "bussola" possa costituire un valido vademecum anche per tutti coloro che intendono introdurre nuovi strumenti operativi affinché, quanto meno studiando alcuni "incidenti di percorso" sin qui verificatisi, si possano affinare sempre più gli interventi e si riducano al minimo le zone d'ombra per arrivare, chissà, ad una definitiva semplificazione di cui beneficerebbero davvero tutti.

PREFAZIONE

di GIANLUCA ORETO (ingegnere, Direttore responsabile LavoriPubblici.it)

Il 2020 è certamente uno di quegli anni che difficilmente saranno dimenticati da chi si occupa di edilizia o ha avviato un intervento di ristrutturazione utilizzando le detrazioni fiscali. Il 19 maggio 2020 approda, infatti, in *Gazzetta Ufficiale* l'ormai famoso Decreto Rilancio (il D.L. n. 34/2020) che ha travolto (e stravolto) l'intero comparto delle costruzioni con la nascita del Superbonus e del meccanismo delle opzioni alternative (sconto in fattura e cessione del credito).

Due misure sulle quali sono intervenuti 3 Governi e 2 Parlamenti con 30 provvedimenti di modifica, oltre alle migliaia di chiarimenti arrivati dalla Direzione centrale e da quelle regionali dell'Agenzia delle Entrate, dall'Enea e dalla Commissione per il monitoraggio del Sismabonus.

In oltre 3 anni e mezzo, Superbonus e opzioni alternative hanno completamente rivoluzionato il lavoro dei professionisti e delle imprese, oltre che la sensibilità dei committenti verso le tematiche legate al risparmio energetico e alla riduzione del rischio sismico.

Le continue modifiche alla normativa di rango primario – arrivate soprattutto a colpi di Decreti Legge – hanno, però, creato notevoli disagi a tutti gli operatori. La dicotomia esistente tra i tempi dell'edilizia e quelli dei provvedimenti d'urgenza che hanno modificato le regole in corsa, ha generato diverse problematiche, tra le quali soprattutto:

- la riduzione della qualità di molti lavori, dovuta ai tempi stringenti della normativa;
- la sospensione dei cantieri, dovuta al blocco progressivo, poi praticamente totale, della cessione del credito.

Tra le questioni più delicate, merita particolare attenzione il regime edilizio-amministrativo previsto all'art. 119, comma 13-ter, del Decreto Rilancio, peraltro già diventato oggetto di parecchi interventi della giurisprudenza, senza che si sia ancora chiarita definitivamente la natura della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata per il Superbonus, la cosiddetta CILAS.

Con la nascita di queste problematiche, è chiaro che il contenzioso nei lavori incentivati dal Superbonus e dagli altri bonus edilizi principali sia diventato uno degli argomenti di punta nello scontro tra committenti, imprese, professionisti e l'Agenzia delle Entrate, ognuno con le sue ragioni.

Il manuale dell'Ing. Cristian Angeli, frutto di una attenta analisi normativa, della giurisprudenza e della pratica professionale affrontata dall'autore, rappresenta una vera

e propria guida pratica e teorica che consente di comprendere al meglio la natura dei contenziosi e la loro modalità di risoluzione.

Il testo è arricchito con ben 60 casi pratici suddivisi per tipologia. 60 diverse situazioni che, purtroppo, si candidano a rappresentare solo una parte delle tante liti sul tema che nei prossimi anni i tribunali dovranno affrontare.

Un validissimo aiuto per committenti, costruttori e professionisti nell'identificare i problemi legati ai cantieri avviati e a comprenderne con consapevolezza le possibili soluzioni.

INTRODUZIONE

Ci sono leggi che marciano un'epoca. Anzi, che segnano un vero e proprio passaggio epocale. Nel senso che c'è un "prima" e un "dopo", nettamente distinti.

Pensiamo alla Legge n. 765 del 6 agosto 1967, la c.d. "Legge Ponte". In seguito alla sua emanazione, se si parla della storia dell'edilizia, è lecito dire "ante 67", e ci si capisce al volo. Prima del 1967, infatti, si poteva costruire liberamente fuori dai centri abitati, senza bisogno della "licenza". Successivamente, è invece diventato obbligatorio il permesso comunale e così è cambiato tutto, con conseguenze che si ripercuotono ancora oggi.

Una riflessione del genere può essere fatta anche di fronte al D.L. n. 34/2020, il c.d. "Decreto Rilancio", quello in vigore dal 1° luglio 2020 e che ha introdotto il famigerato Superbonus. I tecnici futuri, o noi stessi, tra un po' di anni, forse, potremo dire "ante 2020", senza altre specificazioni, e tutti sapranno che ci stiamo riferendo "a prima" della manovra edilizia più miliardaria di sempre e allo stesso tempo più controversa, che ha segnato un punto di svolta nell'intera filiera delle costruzioni, cambiando radicalmente le regole che stanno alla base dei progetti e dei lavori.

Il D.L. n. 34/2020, infatti, ha introdotto la nota maggiorazione al 110% degli incentivi fiscali applicabili ad alcune categorie di interventi edilizi, con l'effetto immediato di attivare innumerevoli cantieri, sia "privati", sia condominiali. L'obiettivo del Governo dell'epoca, il governo Conte, era quello di dare una scossa all'economia italiana, messa a dura prova dalla crisi pandemica, ed è stato immediatamente raggiunto. Ma non senza problemi.

La normativa si è rivelata fin da subito inadeguata rispetto alla molteplicità dei casi applicativi e ha quindi richiesto una lunga serie di interpretazioni e di estensioni da parte dell'Agenzia delle Entrate, che si è prontamente attivata mediante circolari, risoluzioni e risposte a istanze di interpello presentate dai contribuenti. Tali chiarimenti, che con il tempo hanno iniziato a stratificare una prassi fiscale fittissima, da un lato hanno chiarito molti aspetti applicativi, dall'altro hanno avuto l'effetto di mettere in evidenza un dedalo sempre crescente e, forse, sottovalutato dal legislatore, di peculiarità che inizialmente non era noto a nessuno.

A ciò si sono aggiunti i progressivi interventi di correzione del testo del decreto (alla data di chiusura del presente volume ne risultano adottati ben 30), motivati dall'esigenza di contenere la spesa pubblica e di arginare l'utilizzo indebito di questa *maxi* agevolazione.

Un'altra grande criticità che ha caratterizzato il Superbonus è stata quella delle sue scadenze, ormai necessariamente al plurale, sempre ravvicinate e oggetto di molteplici

proroghe, che hanno messo in crisi gli operatori e tutto il sistema dell'edilizia, impreparato a fare in fretta e fare bene.

L'effetto di tutta questa situazione è stato quello di creare un enorme caos.

Il Superbonus, è evidente, ha portato con sé una serie di problemi, ormai noti a tutti, che ne faranno parlare a lungo, e non solo l'opinione pubblica o il decisore politico. L'oggetto della presente pubblicazione, infatti, è proprio quello dei contenziosi, sia tra privati (imprese, committenti, professionisti), sia tra privati e pubblica amministrazione, Agenzia delle Entrate in primis, poiché questo gran parlare che ci si aspetta avrà luogo innanzitutto nelle aule di giustizia, o appena sulla loro soglia.

Il Superbonus ha avuto però anche degli effetti indotti positivi. Primo fra tutti quello di aprire gli occhi degli operatori sull'esistenza, nell'ordinamento italiano, di un ampio e articolato sistema di incentivi fiscali che, anche nella loro forma "ordinaria", offrono vantaggi concreti, non solo a favore di persone fisiche, come il Superbonus, ma anche a favore di persone giuridiche.

Sanzioni che, è giusto ricordarlo, riguarderanno soprattutto i beneficiari delle detrazioni, ovvero gli (spesso, ma non sempre) ignari committenti dei lavori che poi, inevitabilmente, tireranno in ballo tutta la catena dei soggetti responsabili, aprendo contenziosi lunghi, costosi e dall'esito incerto.

Si diceva poco fa che il Superbonus ha avuto anche degli effetti positivi. Oltre ad aver creato consapevolezza sul sistema degli incentivi fiscali applicabili all'edilizia, ha indubbiamente "costretto" gli addetti ai lavori, innanzitutto i professionisti, a rivedere il loro modo di operare, adottando un approccio multidisciplinare che deve tener conto di aspetti catastali, fiscali, tributari, strutturali, energetici, urbanistici, civilistici ecc. Un approccio anche più analitico, quello tipico dei lavori pubblici, che oggi mostra la sua rilevanza anche in quelli privati.

È per tutti questi motivi che ho ritenuto utile scrivere il presente volume, dedicato al tema, ampio e in divenire, dei contenziosi in materia di bonus fiscali e di Superbonus, cercando di offrire una panoramica il più possibile completa delle varie casistiche che possono presentarsi, nella consapevolezza che affrontarle tutte risulterebbe impossibile.

Inevitabilmente, l'elaborato che risulta non è un manuale di diritto. Non solo perché chi lo scrive è un tecnico del settore edile, ma anche perché l'argomento delle agevolazioni fiscali è complesso e continuamente nuovo per qualunque professione lo approcci, soprattutto dal punto di vista giuridico. E ancora, qualsiasi pretesa di onnicomprensività non può che essere abbandonata anche alla luce dell'estrema "flessibilità" dello stato dell'arte. Come appare evidente da vari "ragionamenti" contenuti nel presente volume, le carte in tavola sono cambiate spesso e si suppone che continueranno a cambiare in maniera imprevedibile, cosicché le analisi qui proposte sono frutto di esperienza diretta e proficui contatti con professionisti di altri ambiti, e offrono risposte e soluzioni "provvisorie", che ruotano attorno a quanto di noto e chiaro si ha a disposizione al momento della stesura, in termini normativi e di prassi.

Così, ho scelto di approcciare questo complesso argomento con un taglio pratico e facilmente consultabile che, dopo una parte iniziale dedicata ad illustrare dal punto di

vista teorico-normativo i bonus esistenti nell'ordinamento italiano (sia quelli ordinari, sia il Superbonus), passa in rassegna le principali "famiglie" di contenziosi che si possono presentare, ispirati da dubbi realmente sollevati nell'ambito dell'esercizio della mia professione.

In primo luogo, sono presentati i possibili contenziosi inerenti a problematiche connesse all'appalto dei lavori, poi quelli riconducibili ai rapporti condominiali (a questi ultimi è stato dedicato ampio spazio), all'inquadramento dell'edificio, per finire con i contenziosi "caratteristici" delle varie tipologie di bonus edilizi, dall'Ecobonus, al Sismabonus, al Superbonus.

Come detto, si tratta di una selezione di casi significativi ed emblematici, che non può e non vuole avere carattere di completezza, poiché le variabili sono talmente tante e talmente tecniche (da quelle edilizie, a quelle tributarie e fiscali), da non permettere di tracciare un'unica regola valida per ogni situazione. Si tratta, piuttosto, di un punto di partenza, a cui ben possono seguire dibattiti e scambi di opinioni, sempre utili a mettere a fuoco il frammentato quadro dei bonus edilizi e le loro implicazioni sugli operatori coinvolti, nell'ottica di gestirne le difficoltà specifiche.

Ciò che conta, e che auspico di poter trasmettere, è la necessità di un approccio "a tutto tondo", poiché la materia di cui ci si occupa richiede di essere osservata da varie angolazioni, con il contributo di professionisti esperti in materie tecniche (ingegneri, architetti, geometri), legali (avvocati) e fiscali/tributarie (commercialisti).

Solo in questo modo si può sperare, di fronte ai numerosi contenziosi che si preannunciano nel prossimo futuro, di dirimere questioni che, altrimenti, rischiano di finire con troppa facilità nelle aule di giustizia, con conseguenti incertezze di giudizio, costi elevati e tempistiche lunghe.

Ma anche laddove la complessità delle stesse dovesse rendere inevitabile l'intervento chiarificatore di un Giudice, sarà comunque cruciale strutturare delle difese basate sul medesimo approccio multidisciplinare di cui si è detto.

Proprio a tal fine, il presente volume si propone di offrire un utile contributo, volendosi inserire nel vasto e variegato quadro di apporti professionali dei quali, "post 2020", non si può fare a meno per tutelare i contribuenti, i committenti, le imprese esecutrici dei lavori, e gli stessi professionisti che partecipano alla produzione delle pratiche di edilizia agevolata.

L'Autore

I PRINCIPALI BONUS FISCALI IN EDILIZIA

1.1. Il Bonus ristrutturazioni

Chi realizza interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio su singole unità immobiliari o parti comuni di edifici, purché siano di tipo abitativo, ha accesso al c.d. "Bonus ristrutturazioni", un'agevolazione fiscale regolata dall'art. 16-*bis* del TUIR¹ (Testo unico delle imposte sui redditi, D.P.R. n. 917/1986).

Si tratta di un'agevolazione che permette di detrarre dall'IRPEF una somma pari al 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo non superiore a 48.000 euro per ciascuna unità immobiliare, ed è da utilizzarsi in quote annuali di pari importo nell'arco di 10 anni. Questa, almeno, è la sua misura "standard", in quanto l'agevolazione è stata interessata da una maggiorazione che avrà effetto fino a tutto il 2024². Nel dettaglio, dunque, per le spese sostenute dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2024, il Bonus ristrutturazioni spetta nella misura del 50% ed entro un massimale di spesa agevolabile pari a 96.000 euro per unità immobiliare.

Come chiarito da ultimo nella Circolare n. 17/2023 dall'Agenzia delle Entrate, la detrazione spetta seguendo il criterio di cassa, cioè nel periodo in cui le spese sono sostenute, con la conseguenza che essa compete «*anche se il pagamento delle spese è eseguito in un periodo d'imposta antecedente a quello in cui sono iniziati i lavori o successivo a quello in cui i lavori sono completati*».

Come detto, il diritto a tale agevolazione può sorgere solo in riferimento a edifici di tipo abitativo, ma non è per questo vietato l'accesso al beneficio nel caso in cui i lavori interessino immobili ad uso c.d. "promiscuo", adibiti cioè in parte all'uso residenziale e in parte all'esercizio di arti o professioni o di attività commerciali. In questo specifico caso, infatti, l'Agenzia delle Entrate ha specificato nella già citata Circolare n. 17/2023³ che la detrazione è comunque applicabile, ma va calcolata sul 50% delle spese sostenute.

¹ Ad inserire l'art. 16-*bis* nel TUIR è stato il D.L. n. 201/2011 (art. 4, c. 1, lett. c)), che ha reso stabile il Bonus ristrutturazioni nell'ordinamento. La storia normativa dell'agevolazione è infatti più antica e articolata: introdotta con la Legge n. 449/1997 (art. 1, cc. 5 e 6), prevedeva un'aliquota al 41% per le spese sostenute nel 1998 e nel 1999, e una al 36% per quelle del 2000 e del 2001. Fu poi ripristinata al 41% per il solo anno 2006, per poi vivere una serie di modifiche e proroghe di varia natura fino a quando, come detto, non è stata introdotta "a regime" nel 2011.

² Il "potenziamento" temporaneo è stato disposto dal D.L. n. 83/2012 (art. 11, c. 1) inizialmente fino al 30 giugno 2013. Successivamente, la maggiorazione è stata prorogata di anno in anno, da ultimo fino al 31 dicembre 2024 dalla Legge di Bilancio 2022 (Legge n. 234/2021, art. 1, c. 37, lett. b)).

³ Tale orientamento è stato espresso richiamando la precedente Risoluzione n. 18/2008 della stessa Agenzia.

Applicandosi sull'IRPEF, il Bonus ristrutturazioni spetta solo a chi è assoggettato a tale imposta, ovvero le persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, residenti o meno sul territorio dello Stato. Ma non solo, perché a poter fruire del Bonus ristrutturazioni sono anche gli imprenditori individuali, per gli immobili non rientranti tra i beni strumentali o beni merce, i soggetti che producono redditi in forma associata (vale a dire quelli indicati all'art. 5 del TUIR: società semplici, in nome collettivo, in accomandita semplice e soggetti a questi equiparati, imprese familiari), alle stesse condizioni degli imprenditori individuali, come evidenziato da ultimo dalla Circolare n. 17/2023 (p. 10). Tali soggetti, per poter accedervi, devono soddisfare un doppio requisito: da un lato, devono essere detentori o possessori dell'immobile oggetto degli interventi sulla base di un titolo idoneo (non solo proprietari, dunque, ma anche locatari, comodatari e familiari conviventi⁴), dall'altro devono personalmente sostenerne le relative spese.

Nel caso in cui gli interventi siano posti in essere dal detentore e non dal possessore dell'immobile (ad esempio dal locatario), ai fini dell'accesso al bonus è necessario che costoro abbiano ottenuto il consenso all'esecuzione dei lavori da parte del proprietario e che la detenzione dell'immobile risulti da un atto (contratto di locazione, anche finanziaria, o di comodato) regolarmente registrato.

Gli interventi edilizi agevolabili sono tecnicamente individuati dall'art. 3 TUE (Testo Unico Edilizia, ovvero il D.P.R. n. 380/2001), espressamente richiamato dalle disposizioni che regolano il Bonus ristrutturazioni. In particolare, per i lavori sulle parti comuni di edifici la detrazione spetta per gli interventi di cui alle lett. *a*), *b*), *c*) e *d*) dell'art. 3 (manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia), mentre per i lavori sulle singole unità valgono gli stessi lavori, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria.

1.2. Il Sismabonus

Il Sismabonus deriva normativamente dall'appena illustrato Bonus ristrutturazioni, che è, vale a dire, la sua norma di riferimento. A ben vedere, nel dettaglio, il Sismabonus è stato introdotto dal D.L. n. 63/2013, il cui art. 16 lo definisce come una detrazione da applicare sulle spese sostenute per la realizzazione degli interventi di cui all'art. 16-*bis*, c. 1, lett. *i*), del TUIR (norma che regola il Bonus ristrutturazioni), che sono in grado di migliorare le prestazioni sismiche di edifici siti in zone sismiche ad alta pericolosità (zona 1 e 2, dal 2017 anche zona 3), così come individuate dall'ordinanza del Presidente del Consiglio dei ministri n. 3274 del 20 marzo 2003.

⁴ Per familiari si intendono, a norma dell'art. 5, c. 5 del TUIR, il coniuge, i parenti entro il terzo grado e gli affini entro il secondo grado. Per "provare" la convivenza, non è necessario che tali familiari abbiano sottoscritto un contratto di comodato, ma basta che questa sia attestata mediante una dichiarazione sostitutiva di atto notorio. Nonostante lo status di convivenza e la detenzione dell'immobile debbano sussistere sin dal momento in cui si avvia la procedura (dunque al momento dell'inizio dei lavori o a quello del sostenimento delle spese, se antecedente), non è necessario che tali requisiti permangano per l'intero periodo di fruizione della detrazione, come chiarito da ultimo dalle Entrate nella Circolare n. 17/2023.

IL SUPERBONUS

2.1. Introduzione

Dal 2020, il mondo dell'edilizia agevolata ha vissuto una profonda trasformazione. Come è emerso dalla trattazione contenuta nel capitolo 1 del presente volume, infatti, esistono (e da tempo) diversi bonus edilizi nell'ordinamento, ciascuno con la propria percentuale di detrazione più o meno vantaggiosa da applicarsi talvolta ai costi sostenuti per ristrutturare o efficientare il patrimonio edilizio esistente, talvolta alla spesa necessaria per acquistare un immobile ristrutturato o ricostruito. Ebbene, l'introduzione del Superbonus ha sconvolto il panorama delle agevolazioni fiscali in edilizia quasi nella sua totalità, aggiungendosi alle norme già esistenti e maggiorando di diritto gran parte delle aliquote richiamate nel capitolo precedente al – ormai famoso – 110%.

Ad oggi, però, come si avrà modo di dettagliare più avanti, la possibilità del "tutto gratis (e anche qualcosa in più)" è del tutto sfumata: la percentuale si è progressivamente ridotta (si veda il paragrafo 2.3), e a partire dal 1° gennaio 2026 (al netto di ulteriori modifiche alla disciplina) il Superbonus non sarà più in vigore in nessuna forma all'interno del nostro panorama normativo. Addirittura, per alcuni tipi di edifici (vale a dire le villette unifamiliari) il Superbonus non è più una possibilità già a partire dal 1° gennaio 2024.

In generale, insomma, si tratta di una maxi-detrazione edilizia che è stata sicuramente la più vantaggiosa in termini di misura del beneficio, e conseguentemente anche la più discussa, sia dagli operatori dei due settori interessati (edile e fiscale) che dal decisore politico. Infatti, la normativa che disciplina il Superbonus ha subito decine di modifiche, spesso radicali, che hanno gettato nella confusione i tecnici e i contribuenti, avviluppati tra scadenze serrate e incerte e divieti introdotti da un momento all'altro, come quello che ha interessato dal 16 febbraio 2023 le pratiche dello sconto in fattura e della cessione del credito.

Di tali numerose modifiche si cercherà di dare conto all'interno del capitolo che segue, attraversandone le fasi principali e cercando di offrire, soprattutto, il quadro attuale che ne risulta, il più possibile aggiornato alle indicazioni note al momento della stesura.

2.2. La maggiorazione dei bonus ordinari

Come anticipato, il Superbonus ha rappresentato un vero e proprio potenziamento di agevolazioni fiscali edilizie già presenti all'interno dell'ordinamento, comportando in-

anzitutto la maggiorazione delle percentuali in modo tale da coprire la totalità dei costi sostenuti e oltre, garantendo cioè al contribuente anche un "quid" in più da poter usare come detrazione a scomputo delle imposte dovute.

La maxi-agevolazione edilizia, nel dettaglio, è stata introdotta ed è regolata dall'art. 119 del D.L. n. 34/2020, che ha incrementato al 110% l'aliquota di detrazione delle spese sostenute dal 1° luglio 2020 (data di entrata in vigore del decreto), a fronte della realizzazione di specifici interventi di efficienza energetica e antisismici, nonché di installazione di impianti fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici.

Si tratta di una disciplina che si affianca in tutto e per tutto a quelle già vigenti che regolano le agevolazioni fiscali spettanti per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (Bonus ristrutturazioni, TUIR, art. 16-bis), ma anche per quelli antisismici (Sismabonus, D.L. n. 63/2013, art. 16) nonché per quelli di riqualificazione energetica degli edifici (Ecobonus, D.L. n. 63/2013, art. 14).

In particolare, ciò deriva dalla formulazione stessa della norma contenuta nell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, che esplicitamente rimanda alle disposizioni in materia di Bonus ristrutturazioni (al suo c. 2), in materia di Sismabonus, compresa la versione "acquisti"¹ (al suo c. 4), e di Ecobonus (al suo c. 1), cosicché in relazione a tali fattispecie non si vengono a generare nuove detrazioni, ma a quelle esistenti si aggiunge una versione potenziata. Infatti, nel linguaggio comune ci si riferisce, ad esempio, al Super-sismabonus e al Super-ecobonus, e i tetti di spesa massima agevolabile non sono definiti ex novo, ma restano quelli indicati nel capitolo 1 (cui si rimanda), differenti per ogni tipo di bonus², anche se maggiorato nella sua percentuale in quanto applicato in versione "super".

Da tale importante considerazione sulla natura del Superbonus come "potenziamento" di bonus esistenti, derivano alcune conseguenze molto delicate. Prima tra tutte, l'impossibilità per chi esegue interventi di efficientamento sismico o energetico agevolabili con il Superbonus di "rinunciare" alla sua applicazione, scegliendo cioè di fruire piuttosto di un bonus ordinario, scelta che non risulta legittimamente praticabile almeno per tutto il tempo di vigenza della maxi-detrazione. Una tale preferenza, ad esempio, potrebbe risultare ragionevole in determinati casi, considerato l'approssimarsi, come vedremo, del taglio dell'aliquota del 110% (che crollerà al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025), nonché la maggiore complessità degli adempimenti da rispettare per accedere al Superbonus.

Tuttavia, l'Agenzia delle Entrate ha espresso un orientamento di chiusura in questo senso. All'interno di diversi documenti di prassi (da ultimo nella Circolare n. 17/2023), infatti, l'amministrazione fiscale ha chiarito che «per le spese sostenute dal 1° luglio 2020

¹ Il Super-sismabonus acquisti, però, ha avuto una durata più limitata degli altri nell'ordinamento, come vedremo nel paragrafo 2.5 del presente capitolo.

² Unica eccezione a questa regola generale riguarda le spese sostenute per l'installazione di impianti solari fotovoltaici e di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici, per i quali l'art. 119 prevede massimali dedicati. In particolare, per gli impianti solari fotovoltaici il Superbonus si applica fino a un ammontare complessivo delle spese non superiore a 48.000 euro per singola unità immobiliare e, comunque, nel limite di spesa di 2.400 euro per ogni kW di potenza nominale dell'impianto. Per l'installazione di colonnine di ricarica, invece, vi è un massimale differenziato in base all'edificio in cui si collocano (da 1.200 euro a 2.000 euro), riferito a ciascun contribuente e nel limite di una colonnina per unità immobiliare.

CASI RISOLTI

3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI	p.	53
3.2. CONTENZIOSO IN MATERIA DI CONDOMINIO	"	72
3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO	"	103
3.4. CONTENZIOSO IN MATERIA DI ECOBONUS	"	124
3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS	"	144
3.6. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS	"	165
3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI	"	188
3.8. CONTENZIOSO IN MATERIA FISCALE	"	205

3.1. CONTENZIOSO IN MATERIA DI APPALTI

CASO 3.1.1 – Come tutelarsi se l'impresa esecutrice "ha gonfiato" il prezzo dei lavori?

- *Se il prezzo finale è più alto di quello deliberato dall'assemblea condominiale, l'impresa non può pretendere il pagamento, soprattutto se gli interventi sono stati eseguiti senza prevedere nuove pattuizioni.*

IL CASO – Sono il "condòmino incaricato" da un mini condominio che ha affidato lavori di manutenzione straordinaria ad un General Contractor, per un totale di 420 mila euro. Il contratto prevedeva lo sconto in fattura, eseguito correttamente per il primo e secondo SAL, per un importo pari al 65% del totale, ovvero 273 mila euro. La banca alla quale si era "appoggiata" l'impresa ha però "chiuso i rubinetti" e questa ha rallentato e poi fermato i lavori, facendo decorrere i termini di consegna pattuiti. L'assemblea ha dunque deciso di accontentarsi dello "sconto" già ricevuto (273 mila euro) e di pagare di tasca propria la parte rimanente (147 mila euro), a condizione che il cantiere chiudesse entro il 31/12/2023 per poter beneficiare in detrazione diretta del Superbonus 110%. L'impresa però ci ha chiesto di aggiungere degli elementi al contratto d'appalto, dai quali abbiamo scoperto che alcune lavorazioni già eseguite sono costate 50 mila euro in più. Inoltre ci ha chiesto 30 mila euro in più rispetto a quanto previsto nei computi per finire i lavori entro il 31/12/2023. In pratica l'importo complessivo è lievitato di 80 mila euro arrivando a 500 mila, contro i 420 mila deliberati. Ora, dopo lunghe trattative, ci troviamo a un bivio: accettare la richiesta o andare in Tribunale. Qual è la strada giusta?

La situazione descritta è di sicuro complessa, poiché il condominio sembra aver operato correttamente, avendo fatto tutto il necessario dal punto di vista procedurale, ma nonostante ciò si trova a dover pagare parte dei lavori, e gli viene persino chiesto un di più, riferito sia a opere già svolte che da svolgere. In questi casi risulta difficile suggerire delle strategie senza entrare nel merito dei documenti contrattuali e dei progetti. La risposta deve tener conto infatti sia degli aspetti monetari, sia di possibili disagi derivanti dalla nascita di un contenzioso. Una cosa però è certa. Qualcuno avrebbe dovuto vigilare sull'andamento del cantiere, tenendo conto anche dei termini di scadenza del Superbonus 110%.

3.3. CONTENZIOSO IN MATERIA DI INQUADRAMENTO DELL'EDIFICIO

CASO 3.3.1 – Pertinenza staccata dall'edificio: dubbi sul massimale di spesa

- *Gli interventi realizzati sulle pertinenze "consumano" il massimale di spesa relativo alle singole unità, e ciò vale anche se sono collocate all'interno di un immobile diverso.*

IL CASO – *Sono un tecnico che ha gestito le pratiche per un intervento agevolabile con Sismabonus, consistito nella parziale demolizione e ricostruzione di un immobile.*

Si tratta di un edificio composto da 4 unità, numero non variato dopo i lavori. Tre di queste sono appartamenti, e la terza è un garage pertinenziale a uno degli alloggi. I lavori, però, hanno interessato anche un deposito attrezzi, accatastato in categoria C/2, che si trova al di fuori dell'edificio, ma è pertinenziale ad un appartamento.

Mi è sorto un dubbio sul massimale di spesa agevolabile con il Sismabonus, proprio perché i lavori hanno riguardato sia le parti comuni che i singoli appartamenti, comprese le pertinenze, interne ed esterne. In particolare, nella mia asseverazione ho considerato gli interventi sul deposito attrezzi detraibili fino al raggiungimento di un autonomo plafond di spesa di 96.000 euro, slegato da quello relativo all'unità immobiliare che serve, in quanto posto lontano dalla stessa. Ora però l'advisor bancario che segue le operazioni relative al credito d'imposta mi ha redarguito, dicendo che il plafond è invece lo stesso. Chi ha ragione?

Il tema dei massimali ascrivibili al Sismabonus è spesso fumoso, come emerge dal quesito proposto. L'agevolazione, regolata dal D.L. n. 63/2013 (art. 16, cc. da 1 a 1-sexies) è infatti un "ceppo" del Bonus Casa, (TUIR, art. 16-bis): non descrive, cioè, una nuova categoria di interventi agevolabili, in quanto la norma che lo regola dirama direttamente dal Bonus Casa, da essa esplicitamente richiamato.

Pertanto è centrale, nel caso presentato, considerare che l'art. 16-bis del TUIR (Bonus Casa) opera una distinzione tra i lavori eseguiti sulle parti comuni di un edificio (c. 1, lett. a)) e quelli posti in essere su singole unità immobiliari (c. 1, lett. b)). I limiti di spesa relativi a ciascuna di queste tipologie di intervento, dunque, vanno considerati distintamente, cosicché in linea generale gli interventi descritti nel quesito e relativi alle

3.5. CONTENZIOSO IN MATERIA DI SISMABONUS

CASO 3.5.1 – Gli adempimenti da rispettare entro il 31 dicembre 2023

- *Nel caso del Sismabonus 110%, entro il 31 dicembre 2023, era necessario concludere i lavori? Oppure era sufficiente depositare il Modello B1? Proviamo a fare chiarezza (nei limiti del possibile).*

IL CASO – *Sono un professionista asseveratore nell'ambito di una pratica di Super-sismabonus.*

Ho ricevuto una contestazione da parte di un cliente, in quanto l'istituto bancario al quale si è rivolto per la cessione del credito ha respinto la sua pratica poiché alla data del 31 dicembre 2023 non era stato depositato in Comune dal sottoscritto il Modello B1, che ho presentato entro i 60 giorni consentiti dal D.P.R. n. 380/2001 insieme alla relazione a strutture ultimate. Chi ha ragione?

Uno dei punti più dibattuti in materia di Superbonus è proprio quello degli adempimenti da attuare entro la data di scadenza dell'agevolazione per "assicurarsi" la spettanza del 110% sismico in caso di cessione del credito o di sconto in fattura. Una lettura prudente e "letterale" della norma porta a ritenere necessaria l'effettuazione della "relazione a strutture ultimate" entro la data di scadenza della maxi agevolazione, anche se ciò comporta non poche difficoltà operative, stante la necessità di effettuare anche le connesse verifiche tecniche sui materiali strutturali che, come noto, richiedono tempo per essere portate a compimento.

Cosa prevede il D.P.R. n. 380/2001

Con riferimento alle opere in conglomerato cementizio, il D.P.R. n. 380/2001 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, TUE), prevede al suo art. 65, c. 6 che «*ultimate le parti della costruzione che incidono sulla stabilità della stessa, entro il termine di sessanta giorni, il direttore dei lavori deposita allo sportello unico, tramite PEC, una relazione sull'adempimento degli obblighi di cui ai commi 1, 2 e 3, allegando i certificati delle prove sui materiali impiegati emessi da laboratori di cui all'articolo 59*». Al successivo art. 67, c. 5, prevede ulteriormente, a proposito del collaudo statico, che «*completata la struttura con la copertura dell'edificio, il direttore dei lavori*

3.7. CONTENZIOSO IN MATERIA DI RAPPORTI CON I PROFESSIONISTI

CASO 3.7.1 – Perdere i bonus per “colpa” dei tecnici. Come tutelarsi?

- ↳ *Quando dall'inadempimento di un professionista dipende il mancato ottenimento di benefici fiscali, il committente può rivalersi sullo stesso per ottenere il risarcimento del «lucro cessante».*

IL CASO – *Sono proprietario di un vecchio casale in campagna, utilizzato in passato come caseificio e abitazione. Essendo interessato a ristrutturarlo, ho dato inizio agli interventi necessari, incaricando tutti i relativi professionisti. I lavori, tra l'altro, rientravano nella fattispecie agevolativa del Superbonus, cosicché mi sono adoperato per rispettare tutti gli adempimenti necessari per ottenerlo, essendo molto vantaggioso.*

Evidentemente, però, qualcosa è andato storto. Il Comune, infatti, ha contestato i lavori per via di alcuni errori di tipo tecnico contenuti nella pratica edilizia ed il cantiere si è fermato.

Chiaramente ho subito svariati danni a causa di tale blocco, tra sanzioni e spese legali, anche perché non sono riuscito a completare i lavori entro il 31 dicembre 2023, perdendo l'accesso al Superbonus 110%, nel quale confidavo.

Poiché tutte queste conseguenze sono legate agli errori commessi dai tecnici da me incaricati, mi chiedo quali tutele io possa ora attivare per rivalermi nei loro confronti.

Il caso prospettato risulta decisamente problematico. Qualsiasi intervento edilizio, infatti, soprattutto se così importante come quello descritto, coinvolge un'ampia schiera di soggetti (professionisti e imprese) che hanno responsabilità (dirette e indirette) sull'esito delle pratiche edilizie e sulla corretta esecuzione dei lavori.

Dal loro comportamento, poi, può dipendere anche l'ottenimento di benefici fiscali, come chiaramente emerge dal caso. Tuttavia, è bene ricordare che i bonus edilizi sono appannaggio del soggetto che effettivamente li fruisce, vale a dire il proprietario che commissiona i lavori, che quindi si fa carico anche dei rischi connessi.

È suo innegabile diritto quello di rivalersi sui tecnici che non svolgano correttamente il proprio lavoro, comportandogli danni, ma se la perdita di un beneficio fiscale faccia parte o meno di tali danni risarcibili è una questione tutta da chiarire.

LA PREVENZIONE E LA GESTIONE DEL CONTENZIOSO IN MATERIA DI SUPERBONUS

a cura di GUERRINO PETILLO (avvocato in Roma)

4.1. La prevenzione del contenzioso e il ruolo della mediazione

Posto che alla base di ogni operazione relativa ai bonus edilizi, i rapporti tra le parti sono regolati da specifici contratti di committenza, occorre necessariamente rimandare la tematica a quelle che nel diritto privato vengono chiamate "obbligazioni".

Queste sono trattate nel libro IV del Codice Civile, a partire dall'art. 1173, indicante le fonti, e sino all'art. 2059, che tratta dei danni non patrimoniali.

In buona sostanza, il libro IV del Codice Civile occupa circa la metà dell'intero Codice. Ancora più in dettaglio, la materia è regolata dal contratto, strumento normativo che presidia l'intera materia del diritto privato.

Ne discende che ogni pratica di Superbonus è regolata da uno o più contratti, più comunemente quelli che riguardano il condominio ed il *General Contractor*, e quelli tra quest'ultimo ed il subappaltatore.

Non bisogna però trascurare la rilevanza di contratti specifici tra il *General Contractor* ed il condòmino stesso, o il proprietario di villetta.

Tali contratti presidiano l'obbligazione che riguarda i c.d. "lavori trainati".

È noto *erga omnes* che ove c'è contratto c'è adempimento o inadempimento o, semplicemente, contestazione in merito alla quantità o qualità dei lavori commissionati e/o alla regolarità dei pagamenti concordati.

Occorre anche ricordare che il Superbonus 110% è stato "pensato" e realizzato per utilizzare la grande quantità di finanziamenti che l'Unione Europea ha concesso all'Italia, all'esito del forte pressing del governo italiano, in seguito all'epidemia da Coronavirus.

Il resto lo ha fatto l'atavica incapacità del legislatore di produrre norme chiare e certe, tant'è che nel corso degli ultimi due anni si è assistito ad una vera e propria proliferazione normativa, che ha inciso pesantemente sull'attività dei *General Contractor*, creando incertezza. Basta far riferimento alla normativa che ha riguardato la cessione dei crediti d'imposta, ancora in grande parte in mano agli imprenditori, come un "cerino acceso".

La formulazione di contratti così importanti, così specifici e così impegnativi per le parti in gioco, avrebbe dovuto prevedere una diversa tempistica, ma di fatto le parti, raramente supportate dalla figura professionale di un avvocato, peraltro non indicata agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020, e quindi a totale carico dei contraenti, hanno agito d'impulso. Buona parte degli amministratori di condominio hanno sottoscritto contratti-formulario, ricavati da internet, quindi generici e poco adatti alla specificità della ma-

teria trattata. Stesso ragionamento vale per i *General Contractor* che, per la fretta e al fine di acquisire in modo veloce la maggior quantità di crediti di imposta, hanno adattato i loro contratti generali alla tipologia del contratto di Superbonus. Ne è scaturita una situazione di alta conflittualità, che solo in piccola parte ha, sino ad ora, occupato le aule di giustizia italiane, ma tutti gli esperti del settore prevedono per il futuro una crescita esponenziale del contenzioso.

Bisogna anche rilevare che gli strumenti deflattivi del contenzioso previsti dall'attuale normativa sono stati utilizzati poco e male. In particolar modo, mi riferisco alla mediazione civile, istituto giuridico avente ad oggetto l'attività di mediazione ed intermediazione in materia di controversie civili tra privati.

La mediazione civile è svolta da un terzo imparziale (professionista incaricato dal centro di mediazione), ed è finalizzata ad assistere due o più soggetti nella ricerca di un accordo amichevole per la composizione di una insorgenda controversia. La mediazione è dotata di una propria disciplina che nulla ha a che vedere con le stringenti regole del giudizio dettate dal Codice di Procedura Civile.

Il procedimento è infatti volto a risolvere le liti civili o commerciali e, al suo interno, si compiono atti produttivi di effetti giuridici sostanziali e processuali (rapporti tra procedimento di mediazione ed eventuale processo civile relativo alla stessa controversia).

Il percorso mediatizio, che tendenzialmente deve portare alla composizione della controversia, è innanzitutto un percorso di ripristino della comunicazione tra le parti. Con esso, le parti sono aiutate dal mediatore alla ricerca di un accordo conciliativo. Il ripristino della comunicazione tra le parti permette, inoltre, l'emersione dei reali interessi sottesi alla lite ed è volto a focalizzare l'attenzione non più sulle posizioni vantate, ma sui propri interessi reali, di cui a volte nemmeno le parti si rendono effettivamente conto e che spesso non potrebbero essere considerati in un'aula di tribunale.

Tale strumento, anche solo per questa specificità, si attaglia perfettamente alla materia del Superbonus. Inevitabilmente, si genera un ampliamento dell'oggetto della controversia e dell'esplorazione libera di eventuali soluzioni conciliative: creative, specifiche, personalizzate e potenzialmente infinite, difficilmente ipotizzabili a priori. La mediazione non guarda al passato, ma solo al futuro dei soggetti coinvolti nella lite ed il suo fine principale è quello di ridefinire le relazioni intersoggettive in una prospettiva futura. Questo, quantomeno, era l'intento del legislatore che l'ha ideata, proposta e normata con il D.Lgs. n. 28/2010.

Ne discende che l'accordo conciliativo non è raggiunto tramite l'applicazione delle norme sostanziali rilevanti nel singolo caso (come invece avviene nelle aule del Tribunale), ed esso non è nemmeno il risultato di reciproche concessioni sulle originarie posizioni giuridiche, come invece avviene con l'atto di transazione e/o c.d. "negoziazione assistita". Risponde, invece, ai reali interessi delle parti, che in caso positivo risulteranno tutte pienamente soddisfatte dell'accordo raggiunto. Sarà così evitato il contenzioso e tale accordo, con tutta evidenza, avrà una potenziale maggiore stabilità nel tempo.

Nella materia del Superbonus sono applicabili tutte e 4 le tipologie di mediazione. Occorre ricordare che la mediazione può essere facoltativa, in tale ipotesi non è previsto

LA WEBAPP INCLUSA

8.1. Contenuti della WebApp

La **WebApp inclusa** gestisce le seguenti utilità:

- Normativa di rango primario e relative modifiche;
- Provvedimenti attuativi;
- Provvedimenti, Circolari, Risposte e Risoluzioni dell'Agenzia delle Entrate;
- Risposte della Commissione per il monitoraggio dell'applicazione del Sismabonus;
- Dati Enea sull'utilizzo del Superbonus 110%;
- Normativa collegata;
- Giurisprudenza;
- Documenti utili.

8.2. Requisiti hardware e software

- Dispositivi con MS Windows, Mac OS X, Linux, iOS o Android;
- Accesso ad internet e browser web con Javascript attivo;
- Software per gestire documenti PDF e Office.

8.3. Attivazione della WebApp

- 1) Collegarsi al seguente indirizzo internet:

https://www.grafill.it/pass/0442_4.php

- 2) Inserire i codici **[A]** e **[B]** reperibili nell'ultima pagina del libro e cliccare sul pulsante **[Continua]**;
- 3) Accedere al **Profilo utente Grafill** oppure crearne uno su **www.grafill.it**;
- 4) Cliccare sul pulsante **[G-CLOUD]**;
- 5) Cliccare sul pulsante **[Vai alla WebApp]** a fianco del prodotto acquistato;
- 6) Fare il *login* usando le stesse credenziali di accesso al **Profilo utente Grafill**;
- 7) Cliccare sulla copertina del libro, presente nello scaffale **Le mie App**, per accedere ai contenuti della WebApp.

