



# SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO.

LE CRITICITÀ DEL  
CONTRATTO DI APPALTO  
6 NOVEMBRE 2023

Locati  Partners  
Studio legale in Monza

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

➤ Art. 1655 c.c.

Nozione di appalto

➤ Art. 1667 c.c.

Garanzia per difformità e vizi dell'opera

➤ Art. 1669 c.c.

Responsabilità dell'appaltatore per rovina e difetti di cose immobili

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 1. Art. 1655 c.c. – Nozione e responsabilità dell'appaltatore

### **Identità tra appaltatore e imprenditore**

È un professionista che deve svolgere la sua prestazione in modo idoneo a far conseguire al committente l'opera (o il servizio) attesi.

**Modalità di esecuzione:** rimesse all'appaltatore.

**Sfera di autonomia:** fedele rispetto alla conformità dell'opera a quanto richiesto.

**Margine/scostamento:** varianti necessarie, in quanto "ineludibili" per eseguire l'opera con la "regola d'arte".

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 2. Art. 1660 c.c. – Variazioni necessarie del progetto

Il progetto non è una prestazione dell'appaltatore. È una descrizione dell'opera affidata all'appaltatore.

Logica: un "progetto corretto" dovrebbe sempre essere coerente con la regola d'arte e altrettanto la conseguente opera, se correttamente eseguita.

All'appaltatore, imprenditore e soggetto per definizione professionale, si impone di verificare se e con quali modalità sia realizzabile l'opera richiestagli, definita nel progetto.

La *fattibilità* del progetto implica che l'appaltatore osservi nella sua esecuzione le regole di diligenza che assicurino il risultato.

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 2. Art. 1660 c.c. – Variazioni necessarie del progetto

Oggi, però, si è concordi nel ritenere che il progetto debba essere:

- conforme alle regole dell'arte;
- espressione della regola d'arte.

Il rispetto delle regole tecniche e di legge è un requisito insito nel progetto.

Discrezionalità dell'appaltatore limitata

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 2. Art. 1660 c.c. – Variazioni necessarie del progetto

Per poter valutare se si sia o meno verificato un inadempimento occorre accertare:

- la correttezza, rispetto alla tecnica e alle leggi, del progetto;
- l'equivalenza tra progetto e definizione dell'opera.

Le norme tecniche riguardano l'oggetto della prestazione, **NON** le modalità di esecuzione.

È dunque fondamentale l'esatta definizione del progetto, cioè della prestazione.

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 2. Art. 1660 c.c. – Variazioni necessarie del progetto

### Il paradigma del contratto di appalto

- L'oggetto della prestazione deve essere stabilito con chiarezza (dal committente o dall'appaltatore, l'importante è che entrambi concordino sul punto).
- L'osservanza delle regole e delle norme tecniche è un requisito di validità della prestazione.
- La prestazione valida deve essere esattamente eseguita.
- Le sopravvenienze (mutamenti delle norme e delle regole tecniche) possono essere convenzionalmente regolate come fattori di onerosità successiva o, in mancanza di patto, soccorreranno le disposizioni sugli squilibri del sinallagma.

# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 3. Art. 1667 c.c.

- Responsabilità contrattuale.
- Presupposti:
  - a) difformità e vizi lievi;
  - b) vizi occulti o, se riconoscibili, non accettati alla consegna.
- Denuncia all'appaltatore entro **60 giorni** dalla scoperta.
- Garanzia biennale (azione entro **2 anni** dalla consegna).



# VIZI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 4. Art. 1668 c.c. – Contenuto della garanzia

➤ **Eliminazione** delle difformità o dei vizi

*oppure*

➤ **Diminuzione** proporzionale del prezzo

# VIKI DELL'IMMOBILE - RESPONSABILITÀ GARANZIE EX LEGE

## 5. Art. 1669 c.c.

- Responsabilità extracontrattuale.
- Opera: edificio o cosa immobile destinata a lunga durata.
- Presupposti:
  - a) rovina totale o parziale dell'opera per vizio del suolo o difetto di costruzione;
  - b) evidente pericolo di rovina dell'opera;
  - c) gravi difetti.

# CLAUSOLE CONVENZIONALI NELL'APPALTO

Il contratto di appalto è il contratto con il quale una parte (appaltatore) assume, con organizzazione dei mezzi necessaria e con gestione a proprio rischio, il compimento (verso un corrispettivo in denaro) di un'opera o di un servizio commissionatogli dal committente (art. 1655 c.c.).

Lo schema contrattuale è molto flessibile e si presta ad essere utilizzato in numerose operazioni economiche.

L'oggetto del contratto è un'opera o un servizio determinato o determinabile (addirittura la descrizione analitica dell'opera potrebbe non essere necessaria in sede di stipulazione del contratto).

Anche il corrispettivo, a rigore, potrebbe non essere determinato a livello pattizio.

La forma non è richiesta *ad substantiam*.

Anche il termine finale per l'esecuzione dell'opera potrebbe mancare, utilizzando i criteri suppletivi di legge.

# CLAUSOLE CONVENZIONALI NELL'APPALTO

Clausole particolarmente "poderose", normalmente contenute nel capitolato di appalto, sono quelle inerenti agli obblighi contrattuali in capo al Committente e all'Appaltatore.

Con tale tecnica si disciplinano compiutamente tutti gli obblighi in capo alle parti (soprattutto dell'Appaltatore avuto riguardo all'esecuzione dell'opera), prevedendo altresì le sanzioni collegate all'inadempimento:

- Clausola risolutiva espressa
- Penali per inadempimento o ritardo nell'adempimento o nella riconsegna del cantiere
- Clausole *solve et repete*

# PARTI DEL CONTRATTO DI APPALTO

Il contratto di appalto - nella prassi - dovrebbe essere sottoscritto da diversi soggetti "incaricati" dal Committente (normalmente con separati conferimento di incarico):

- Progettista
- Direttore dei Lavori (anche per la progettazione)
- Coordinatore della Sicurezza (per la Progettazione e per l'Esecuzione)
- Responsabile dei Lavori

# L'IMPORTANZA DELLA POLIZZA ASSICURATIVA

Occorre prestare attenzione a:

## a) Oggetto

La polizza deve prevedere:

1. il risarcimento di qualsivoglia danno alle **cose** (fabbricati e materiali) nel luogo dell'esecuzione;
2. responsabilità civile verso **terzi** (estendendola anche a operai, dipendenti, e chiunque altro partecipi - a qualsiasi titolo - all'esecuzione di attività utili all'appalto), compreso il risarcimento del **danno biologico** (chiaramente esplicitato);
3. risarcimento in caso di incendio, scoppio del gas e fulmini.

# L'IMPORTANZA DELLA POLIZZA ASSICURATIVA

## b) Periodo di validità

Dall'inizio dei lavori (consegna dell'area o del manufatto) sino al termine del periodo di manutenzione.

## c) Limite di indennizzo

Attenzione al massimale per i diversi ambiti di copertura.

## d) Tipologia di polizza

Primaria compagnia (gradita al Committente).

## e) Consegna delle polizze contemporaneamente alla sottoscrizione del contratto

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Il Superbonus ha un grande futuro... dietro le spalle!

Il suo nome continua a circolare, ma già dall'inizio del 2023 appare svuotato, indebolito.

Quello dei bonus è un meccanismo comunissimo e uno degli obiettivi dei bonus casa è innescare il contrasto d'interessi tra committente e fornitore, favorendo così quella che - tecnicamente - si definisce emersione di imponibile.



# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

In pratica, far sì che il contribuente abbia un incentivo a farsi rilasciare la fattura dall'impresa e a pagarla con bonifico tracciabile.

Fatto il Superbonus, tuttavia, bisognava fare le regole.

È questa la missione (quasi) impossibile di fronte alla quale si sono trovati il Governo e il Parlamento fin dalla primavera del 2020.

E, di più, è la missione di chi ha dovuto applicare le regole dell'appalto al Superbonus.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Oggi, a seguito del blocco del mercato di acquisto dei crediti di imposta e delle sospensioni (più o meno legittime) dei lavori di cantiere, lo scenario che si prospetta è quello di una cascata di contenziosi che vedranno coinvolti tutti i soggetti in causa:

- committenti;
- appaltatori;
- sub-appaltatori;
- professionisti ed enti certificatori / asseveratori;
- assicurazioni.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Le eventuali responsabilità dei soggetti coinvolti possono essere a vario titolo:

- responsabilità tributarie (dichiarazioni fraudolente, indebite compensazioni);
- responsabilità civili (per risarcimento danni);
- responsabilità penali (illeciti edilizi, truffa, falsità ideologica in certificati).

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Peraltro, in presenza di frode riguardante la spettanza dei bonus fiscali in capo ai beneficiari originari, è legittimo disporre il sequestro preventivo dei corrispondenti crediti d'imposta, anche se i cessionari siano estranei al reato e, nell'acquistarli, abbiano agito in buona fede.

Queste le conclusioni cui giunge la Corte di Cassazione, Sez. 3 Penale, in cinque diverse Sentenze tutte dello scorso 28 ottobre 2022, tra le quali la sentenza n. 40867/2022, dove vengono esaminate fattispecie relative al “sequestro preventivo impeditivo”, che può essere disposto qualora *“la libera disponibilità della cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze del reato o agevolare la commissione di altri reati”*.

(art. 321, co.1, del Codice di procedura penale – cfr. anche le altre sentenze del 28 ottobre u.s., n. 40865/2022, n. 40866/2022, n. 40868/2022 e n. 40869/2022).

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Nel dettaglio saremmo di fronte a truffa aggravata ai danni dello Stato, poiché compiuta con artifici e raggiri.

Quello che cambia rispetto al reato di truffa (oltre, naturalmente, alla pena) è la procedibilità: il reato di truffa è infatti procedibile a querela della persona offesa; il reato di truffa aggravata è, invece, procedibile d'ufficio.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS

Già in precedenza l'Agenzia delle Entrate, con provvedimento del dicembre 2021, aveva previsto la possibilità di inviare la comunicazione di blocco delle cessioni dei crediti anomali entro cinque giorni.

Gli *alert* venivano individuati attraverso un incrocio dei dati presenti nella comunicazione trasmessa, nelle informazioni presenti in anagrafe tributaria e nelle cessioni dei crediti effettuate in precedenza.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Per il Tribunale di Latina (ordinanza n. 627 dell'8 agosto 2022) le questioni tecniche e gli stati di avanzamento dei lavori possono essere esaminati in sede di accertamento tecnico preventivo (art. 696 c.p.c.) o nell'accertamento tecnico preventivo con finalità conciliative (art. 696-bis c.p.c.); ma, in tal caso, non devono partecipare al procedimento i fornitori del *general contractor*.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Il caso da cui prende spunto la controversia riguarda un ricorso, da parte di un privato, rispetto a un appalto per alcuni immobili rientrante nell'ambito del superbonus 110% ad un *general contractor*.

Il privato lamentava che, dopo aver dato luogo all'inizio delle opere, i lavori erano stati sospesi a tempo indeterminato. Anzi, dall'estate del 2021 il cantiere era stato abbandonato da parte del *general contractor* - probabilmente per la mancata liquidazione del credito di imposta - e nessuna notizia veniva offerta neppure dai tecnici asseveratori per giustificare tale lunga inerzia.



# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Il ricorrente, pertanto, chiedeva, al giudice di nominare un proprio tecnico al fine di:

1. contestualizzare le opere realizzate nel cantiere rispetto al contratto di appalto stipulato e a fronte della CilaS depositata presso l'ufficio tecnico del Comune competente;
2. verificare se la pratica gestita da parte del *general contractor* fosse conforme alle previsioni normative prescritte dal Decreto Rilancio, in ordine alla gestione del credito di imposta.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Per quanto riguarda l'articolo 696 c.p.c., il giudice ha avuto cura di precisare che si tratta di un istituto che presuppone l'urgenza di far verificare, prima del giudizio, lo stato dei luoghi o la qualità o la condizione di cose, come accade nel caso in cui si manifesti la necessità di eseguire interventi finalizzati al ripristino dello stato dei luoghi, ovvero in ogni ulteriore caso in cui si dimostri l'urgenza di accertare la situazione di fatto.

Quindi, nel caso di un cantiere di superbonus, l'urgenza è stata ritenuta ravvisabile nella necessità di proseguire le opere al fine di regolarizzare l'iter procedimentale volto a conseguire il beneficio fiscale.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Per quanto riguarda l'articolo 696-bis c.p.c., il giudice ha argomentato che si tratta di un istituto che non ha funzione cautelare, bensì principalmente conciliativa ed eventualmente di anticipazione istruttoria. La consulenza preventiva risulta, dunque, sganciata dal requisito dell'urgenza.

Quindi, alla base dell'istituto si deve individuare l'assunto per cui la conoscenza anticipata del futuro, probabile esito della causa di merito sia tale da dissuadere le parti in conflitto dall'instaurarla o dal coltivarla e da meglio disporre le parti medesime alla soluzione concordata, sicché la relativa domanda deve essere (sempre) ammessa quando l'accertamento tecnico richiesto abbia, in relazione al tipo di diritto fatto valere, idoneità ad accertarne l'esistenza e a fornirne quantificazione.

# L'APPALTO NEL SUPERBONUS PROFILI PROCESSUALI

Nonostante questo, il giudice ha respinto il ricorso nei confronti di uno dei fornitori del *general contractor*, proprio perché la relativa posizione sostanziale viene ritenuta schermata da quella dell'appaltatore generale, a cui si deve fare esclusivamente riferimento, anche in sede processuale.

Grazie