



SUPERBONUS 110%: PROFILI CONTRATTUALI E RIMEDIALI

**AVV. GIANCARLO GERACI
PALERMO, 12 APRILE 2022**

LA DISCIPLINA LEGISLATIVA

- ▶ **D.L. 19.05.2020 n.34 (c.d. Decreto Rilancio)** : artt. 119 rubr. «Interventi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica per veicoli elettrici» e disposizioni seguenti
- ▶ **D. Min. Sv. Economico 6.8.2020 (c.d. Decreto Asseverazioni)**: requisiti delle asseverazioni per l'accesso alle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica degli edifici
- ▶ **Legge 30.12.2020 n.178 (c.d. Legge Bilancio 2021)**: modifiche in materia di Superbonus 110%
- ▶ **D.L. 11.11.2021 n. 157 (c.d. Decreto Antifrodi)**: Misure urgenti per il contrasto alle frodi nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche
- ▶ **Legge 30.12.2021 n.34 (c.d. Legge Bilancio 2022)**: Misure ulteriori in materia di Superbonus 110%
- ▶ **D.L. 27.01.2022 n.4 (c.d. Decreto Sostegni ter)**: Misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza da COVID-19
- ▶ **D.L. 25.02.2022 n. 13 (c.d. Decreto Antifrodi bis)**: Misure urgenti per il contrasto alle frodi e per la sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché sull'elettricità prodotta da impianti da fonti rinnovabili

Coacervo infinito di disposizioni,
circolari, di modifiche e di ulteriori
interventi del Legislatore schizofrenico.
Come orientarsi?



PROGRAMMA DELL'INTERVENTO

- A. Brevi richiami sugli aspetti fondamentali della normativa in materia di Superbonus 110%

- B. Focus sull'approvazione e sull'esecuzione dei lavori in ambito condominiale

- C. Il contratto/i contratti

- D. Profili di responsabilità. Questioni pratiche e aspetti rimediali

A. IL SUPERBONUS 110%

**BREVI RICHIAMI SUGLI ASPETTI FONDAMENTALI DELLA
NORMATIVA IN VIGORE CON LE SUE ULTIME NOVITÀ**

AVV. GIANCARLO GERACI – SUPERBONUS 110%: PROFILI CONTRATTUALI E RIMEDIALI.
PALERMO, 12 APRILE 2022

A. IL SUPERBONUS 110%

Art. 119 D.L. 34/2020 e ss.mm.

- ▶ Il Superbonus 110% fa riferimento al potenziamento delle detrazioni già esistenti per gli interventi di riqualificazione energetica (Ecobonus), per la messa in sicurezza (Sismabonus) e per l'installazione di impianti (Bonus Edilizia). Consiste in una detrazione IRPEF e IRES, per specifici lavori edili, che potranno essere recuperati nella propria dichiarazione dei redditi in 4/5 anni
- ▶ Originariamente per lavori fino al 31.12.2021, adesso fino al 31.12.2023 (70% nel 2024 e 65% nel 2025) in seguito a modifiche della Legge Bilancio 2022
- ▶ Il bonus fiscale è maggiore, a livello di detrazione, rispetto alla spesa che viene sostenuta
- ▶ In alternativa alla detrazione diretta, il contribuente può optare per il trasferimento del corrispondente credito di imposta a terzi tramite la c.d. cessione del credito ovvero con il c.d. sconto in fattura

A. LA REGOLARITÀ URBANISTICA

Artt. 49-50 d.P.R. 380/2001

- ▶ L'applicazione delle agevolazioni fiscali in generale e del Superbonus in particolare sono strettamente correlati alla **regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile**
- ▶ **Art. 49 TUE:** «...gli interventi abusivi realizzati (1) in assenza di titolo o (2) in contrasto con lo stesso, ovvero (3) sulla base di un titolo successivamente annullato, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti»
- ▶ **Art. 50, comma IV, TUE:** «... il rilascio del permesso in sanatoria, per le opere o le parti di opere abusivamente realizzate, produce automaticamente, qualora ricorrano tutti i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni agevolative, la cessazione degli effetti dei provvedimenti di revoca o di decadenza previsti dall'art. 49»
- ▶ Le agevolazioni fiscali non decadono quando l'immobile riscontra un intervento abusivo di **lieve entità** (irregolarità edilizie entro il margine di tolleranza del 2% in altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta, nel rispetto delle destinazioni e degli allineamenti)

A. INTERVENTI AMMESSI

Art. 119, comma 13 ter, DL 34/2020

- ▶ Introdotto con D.L. 77/2021 (c.d. Decreto Semplificazioni)
- ▶ Non è più necessaria l'attestazione del c.d. **doppio stato legittimo**, ex art. 9 *bis* TUE, secondo cui era necessaria attestazione dello stato legittimo sia tramite il titolo abilitativo per la costruzione o che l'ha legittimata, sia di quello che ha disciplinato l'intervento edilizio relativo all'immobile
- ▶ Scarsa organizzazione e digitalizzazione degli archivi edilizi nel reperire in tempi brevi i documenti necessari ad attestare lo stato legittimo dell'immobile
- ▶ Interventi Superbonus 110% sono interventi di **manutenzione straordinaria** per i quali basta presentare la CILA(S) in cui non va dichiarata l'attestazione dello stato legittimo dell'immobile ex art. 9 *bis*, comma 1 *bis*, TUE
- ▶ La decadenza opera solamente: (1) in caso di mancata presentazione della CILA; (2) interventi difformi rispetto alla CILA; (3) assenza del titolo abilitativo che ha previsto la costruzione dell'immobile oggetto dell'intervento o del provvedimento che ne ha consentito la legittimazione ovvero dell'attestato di completamento della costruzione ante 1.9.1967; (4) non corrispondenza al vero delle attestazioni previste per il superbonus ex art. 119 D.L. 34/2020

A. INTERVENTI AGEVOLATI C.D. TRAINANTI

Art. 119, comma I, D.L. 34/2020

- ▶ Interventi relativo all'isolamento termico di almeno il 25% dell'edificio o della singola unità immobiliare situata all'interno di case a schiera
- ▶ Interventi per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale e per l'allaccio a sistemi di teleriscaldamento efficiente
- ▶ Interventi per la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari
- ▶ Interventi antisismici (c.d. Sismabonus)

A. INTERVENTI AGEVOLATI C.D. TRAINATI

Art. 119, comma II, D.L. 34/2020

- ▶ La maggiore aliquota si applica anche agli interventi di natura minore, c.d. «trainati», purché: (1) siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi trainanti di tipo energetico; (2) sempre che assicurino, nel loro complesso, il doppio miglioramento della classe energetica e (3) gli interventi siano effettivamente conclusi
- ▶ Alcune tipologie: interventi di efficientamento energetico (c.d. Ecobonus); eliminazione delle barriere architettoniche; installazione di impianti solari fotovoltaici e di sistemi di accumulo; installazione di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici

A. MODALITÀ ALTERNATIVE DI DETRAZIONE FISCALE (1)

SCONTO IN FATTURA

Art. 121 D.L. 34/2020

- ▶ Contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati
- ▶ Il fornitore recupera il contributo sotto forma di credito di imposta pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione
- ▶ Lo sconto va citato in fattura ma non incide sull'imponibile - debito IVA anche senza incasso

CESSIONE DEL CREDITO

Art. 121 D.L. 34/2020

- ▶ Il contribuente paga la fattura al fornitore ma poi «trasforma» la detrazione cedendola ad un terzo che la acquista

A. MODALITÀ ALTERNATIVE DI DETRAZIONE FISCALE (2)

- ▶ Il Decreto Sostegni *ter* interviene, con l'art. 28, a sancire la nullità dei contratti con i quali si optava per una cessione successiva a quella realizzata direttamente dal beneficiario della detrazione ovvero dal fornitore che aveva concesso lo sconto in fattura
- ▶ L'art. 28 D.L. 13/2022 - c.d. Decreto Antifrodi *bis* - interviene per modificare **immediatamente** l'originario art. 28 del c.d. Decreto Sostegni *ter*
- ▶ Il nuovo art. 28 prevede che il cessionario del credito ceduto dall'originario beneficiario ovvero dal fornitore che ha concesso lo sconto in fattura possono effettuare al massimo 2 cessioni ma solamente a favore di: (1) banche e intermediari finanziari iscritti ad apposito albo; (2) società appartenenti a un gruppo bancario iscritto ad apposito albo; e (3) imprese di assicurazione autorizzate ad operare in Italia

A. AMBITO SOGGETTIVO

Art. 119, commi IX-X, D.L.34/2020

- ▶ Condomini (artt. 1123 e ss. cod. civ.)
- ▶ Persone fisiche non esercenti attività di impresa, arti o professioni con riferimento a interi fabbricati con al massimo 4 unità distintamente accatastate appartenenti ad un unico proprietario o in comproprietà
- ▶ Persone fisiche non esercenti attività di impresa, arti o professioni per interventi su singole unità immobiliari a destinazione residenziale
- ▶ Istituti Autonomi Case Popolari
- ▶ Cooperative di abitazione a proprietà indivisa
- ▶ Enti appartenenti al c.d. «Terzo settore»
- ▶ Associazioni e società sportive dilettantistiche

B. IL SUPERBONUS NEI CONDOMINI

**Focus sull'approvazione e sull'esecuzione dei lavori in
ambito condominiale**

B. I CONDOMINI

Art. 119, comma IX, lett. a), D.L. 34/2020

- ▶ I condomini rientrano tra i soggetti beneficiari previsti dalla normativa per i lavori eseguiti nelle parti comuni - i beneficiari finali sono i condòmini ai quali viene ripartita la detrazione relativa alle spese sulle parti comuni in base a tabella millesimale o altri criteri individuati in assemblea (art. 1123 cod. civ.)
- ▶ Non vi sono requisiti particolari per i condòmini (es. anche persone giuridiche), ad eccezione delle unità immobiliari di lusso (categorie cat. A/9 unità immobiliari non aperte al pubblico; A/1 e A/8) per interventi che non riguardano le parti comuni dell'edificio
- ▶ Condominio come qualsivoglia immobile in cui coesistono parti in comunione e parti in proprietà esclusiva, ex artt. 1117 e ss. cod. civ., a prescindere dal loro sviluppo in verticale od orizzontale (si condominio minimo, residence, condominio di fatto, etc...)
- ▶ Anche senza amministratore (meno di 8 condomini): non è necessario chiedere apposito CF del condominio ma basta quello del proprietario/condomino incaricato di effettuare gli adempimenti

B. L'APPROVAZIONE DEI LAVORI

Art. 119, comma 9 *bis*, D.L. 34/2020

- ▶ **Convocazione dell'assemblea** da parte dell'amministratore ovvero, nell'inerzia di questo, da parte di almeno due condomini che rappresentano almeno 1/6 del valore dell'edificio, ex art. 66 disp. att. c.c.
- ▶ **Ordine del giorno** chiaro e specificamente dettagliato
- ▶ Necessaria approvazione dei lavori con **almeno due delibere**: (1) l'assemblea deve decidere di incaricare un tecnico per predisporre lo studio di fattibilità, *id est* sussistenza dei presupposti per far acquistare all'edificio almeno due classi energetiche e redazione progetto; (2) approvazione esecuzione lavori, scelta del *general contractor*, mandato all'amministratore per sottoscrivere il contratto d'appalto
- ▶ Introdotte **maggioranze speciali** per favorire l'approvazione dei lavori: non si applica l'art. 1136 c.c. in materia di interventi di manutenzione straordinaria ma **maggioranza semplice**: maggioranza dei presenti che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio

B. L'IMPORTANZA DELL'O.D.G.

- ▶ La determinazione chiara, precisa e puntuale dei punti all'o.d.g. consente di evitare contenziosi
- ▶ L'avviso di convocazione deve contenere ogni elemento indicato dall'art. 66, comma III, disp. att. c.c.
- ▶ L'indicazione completa e chiara di tutti gli argomenti da trattare consente a ciascun condomino di poter comprendere, ponderare e valutare l'atteggiamento da tenere in assemblea - evitare c.d. «effetto sorpresa» (così, Cass. civ., sez. II, sentenze 21966/2017 e 21499/2010)
- ▶ Dagli artt. 1105-1139 c.c. deriva che *«per la validità delle deliberazioni della maggioranza si richiede che tutti i partecipanti siano stati preventivamente informati dell'oggetto della deliberazione»*
- ▶ La sufficiente completezza o meno dei punti all'o.d.g. va valutata da un punto di vista soggettivo (così, Cass. civ., sez. II, sentenza 63/2006)
- ▶ Possibilità di prevedere plurime assemblee in anticipo, con un'unica convocazione, ex art. 66, comma V, disp. att. c.c.

B. LA DELIBERA ASSEMBLEARE

- ▶ Maggioranze di cui all'art. 119, comma 9 *bis*, D.L. 34/2020
- ▶ Stesse maggioranze anche per le delibere relative alle modalità di finanziamento dei lavori e, dunque, adesione a sconto in fattura o cessione del credito
- ▶ Divieto di violazione del decoro architettonico dell'edificio: delibera illegittima per eccesso di potere dell'organo assembleare (**Cass. 18928/2020**)
- ▶ Problema: deliberazioni relative a questioni private o condominiali? Il singolo condomino può opporsi alla delibera che approva sconto in fattura o cessione del credito, anche se in minoranza?
- ▶ Si applica il medesimo quorum anche per il c.d. accollo spesa, ossia la deliberazione avente «*per oggetto l'imputazione a uno o più condomini dell'intera spesa riferita all'intervento deliberato*» - necessario voto favorevole dei condomini interessati. Risposta AE 22.09.2021 n.620 ha esplicitamente ammesso l'approvazione con «**benefici e oneri**» a carico esclusivo o parziale
- ▶ Nella delibera di approvazione, se non previsto già nel mandato, può anche essere deliberato un compenso per l'amministratore, trattandosi di lavori su parti comuni - **Circ. AE 30/E/2020**: spese non detraibili per i condomini

B. MOROSITÀ (1)

- ▶ Le delibere approvate con le maggioranze di legge sono obbligatorie per tutti i condomini, presenti, assenti e dissenzienti
- ▶ Nella comunicazione da inviare all'AE per la cessione o sconto in fattura relativa alle detrazioni sui lavori nelle parti comuni, l'amministratore deve comunicare le cessioni dei crediti corrispondenti alle detrazioni **solo per un ammontare proporzionato al rapporto tra quanto versato da ciascun condomino entro il 31.12 dell'anno di riferimento e quanto dovuto dal condomino stesso**
- ▶ Se il condomino ha manifestato l'intenzione di cedere il credito a soggetti terzi, diversi dal fornitore, l'amministratore deve comunicare l'opzione per la cessione solo se è stato versato al condominio quanto imputato al condomino
- ▶ Se il condomino è moroso l'amministratore non dovrà comunicare alcun dato: se non paga la quota condominiale non ha diritto ad alcuna detrazione (così Circolare AE, 22.12.2020 n.30/E)

B. MOROSITÀ (2)

- ▶ Problema: l'assemblea che approva i lavori andrà ad attribuire la quota di debito sia ai condomini virtuosi che a quelli morosi, andando ad aggravare ulteriormente il loro debito
- ▶ Problema anche per l'impresa che non può incassare la quota parte del/dei morosi tramite la cessione del credito
- ▶ Assenza di normativa specifica in merito
- ▶ Soluzioni possibili: (1) dopo aver calcolato il debito dei morosi, concordare con il g.c. i termini del pagamento residuo ed, eventualmente, concordare metodi di pagamento alternativi; ovvero (2) deliberare di compensare il debito del condomino moroso con quello degli altri condomini a saldo delle morosità, così da permettere a chi risulta a debito di cedere il credito riferito al Superbonus

C. IL CONTRATTO D'APPALTO

**Il contratto d'appalto e la figura del *general contractor*.
aspetti rilevanti**

C. IL CONTRATTO DI APPALTO

- ▶ Particolarità del contratto d'appalto per l'esecuzione dei lavori Superbonus poiché unisce gli aspetti tipicamente privatistici (artt. 1655 - 1677 *bis* c.c.) e aspetti pubblicistici
- ▶ Notevoli i punti di contatto con i contratti aventi ad oggetto lavori pubblici
- ▶ Particolari interessi sottesi alla normativa, ossia godimento dei benefici fiscali
- ▶ Nella predisposizione del contratto occorre porre cautela al fine di tutelare il beneficiario degli incentivi, ossia il committente il quale è sempre esposto ad azioni da parte dell'AE

C. LE PREMESSE

- ▶ Nelle premesse è bene fare riferimento a tutto ciò che legittima l'amministratore a procedere alla stipula del contratto di appalto, eventualmente anche allegando la delibera assembleare
- ▶ Specificare normativa di riferimento dei benefici fiscali di cui si può godere in base al contratto
- ▶ Specificare l'opzione scelta dai condomini, *id est* sconto in fattura o cessione del credito
- ▶ Indicazione dei professionisti a cui sono state affidate le varie fasi dei lavori (progettazione, asseverazione classe di rischio, classificazione energetica, DL)

C. OGGETTO E GARANZIE (1)

- ▶ Nell'oggetto indicare con precisione il tipo di opere, ex art. 119 D.L. 34/2020, che verranno effettuate, rimandando agli elaborati tecnico progettuali e al computo metrico da allegare al contratto
- ▶ Indicazione specifica dell'immobile, con indicazione dei dati catastali, nonché se i lavori riguarderanno esclusivamente parti comuni, ex art. 1117 c.c., ovvero anche parti private (in caso di opere trainate)
- ▶ Il Committente deve garantire di avere piena disponibilità, di fatto e giuridica, dell'immobile; assenza di servitù che possano essere di ostacolo alla corretta esecuzione dei lavori; possesso dei titoli abilitativi ed edilizi [che vengono consegnati all'Appaltatore]
- ▶ L'Appaltatore garantisce il possesso delle competenze necessarie per la esecuzione a regola d'arte dei lavori, «*in particolare per quanto riguarda la riqualificazione e/o il efficientamento energetico e le ristrutturazioni edilizie*» e l'esecuzione dei lavori impiegando materiali con caratteristiche corrispondenti al progetto

C. OGGETTO E GARANZIE (2)

- ▶ L'Appaltatore deve dichiarare di: (1) applicare integralmente il Contratto Collettivo Nazionale e territoriale di Lavoro del settore edile [art. 4 D.L. Antifrodi *bis* per contratti con computo maggiore di € 70.000]
- ▶ (2) di essere in regola con i versamenti contributivi previdenziali e assistenziali, attestati mediante DURC
- ▶ (3) di possedere polizza assicurativa contro i rischi, con indicazione specifica della Compagnia, numero polizza e massimale
- ▶ (4) di conoscere norme generali e settoriali che regolamentano il contratto, le condizioni locali e le condizioni delle opere da realizzare (es. natura del suolo, del sottosuolo, ...)
- ▶ (5) di rispettare la normativa in materia di sicurezza sul lavoro ex D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.

C. IL SUBAPPALTO (1)

- ▶ Autorizzazione del Committente/DL a che l'Appaltatore subappalti lavori specificamente indicati
- ▶ Ogni ulteriore opera in subappalto dovrà essere oggetto di specifica approvazione da parte del Committente
- ▶ L'Appaltatore rimane responsabile verso il Committente della regolarità di quanto appaltato e in nessun caso il subappalto potrà essere opposto come motivo di giustificazione, causa o esimente di responsabilità per inadempienze, ritardi, danno a cose o a persone

C. IL SUBAPPALTO (2)

- ▶ In tema di responsabilità, come il Committente risponde dei danni cagionati a terzi quando il fatto lesivo è commesso dall'appaltatore in esecuzione di un ordine impartitogli dal DL o da altro rappresentante del committente stesso o quando si versi nella ipotesi di *culpa in eligendo*, così il Subcommittente risponde nei confronti dei terzi in luogo del subappaltatore, ovvero in via solidale con lui, quando - esorbitando dalla mera sorveglianza sull'opera oggetto del contratto al fine di pervenire alla corrispondenza tra quanto pattuito e quanto viene ad eseguirsi - abbia esercitato una concreta ingerenza sull'attività del subappaltatore al punto da ridurlo al ruolo di mero esecutore ovvero agendo in modo tale da comprimerne parzialmente l'autonomia organizzativa, incidendo anche sull'utilizzazione dei relativi mezzi
- ▶ Cass. civ., sez. III, sentenza 26.03.2019 n.8381; anche Cass. civ., sez. III, sentenza 7.8.2017 n.19653

C. OBBLIGHI E ONERI PER IL COMMITTENTE

- ▶ Mettere a disposizione dell'Appaltatore la c.d. area cantiere, con specifica indicazione dei locali
- ▶ Non interferire con i lavori appaltati mediante la esecuzione di altre e diverse opere
- ▶ Assicurare all'Appaltatore tutta la necessaria collaborazione
- ▶ Garantire fornitura di energia e acqua
- ▶ Obblighi in materia di sicurezza sul lavoro ex D.lgs. 81/2008 e ss.mm., es. verifica idoneità tecnico - professionale dell'Appaltatore ed eventuali SA

C. OBBLIGHI E ONERI PER L'APPALTATORE

- ▶ Allestire e predisporre il cantiere: custode del cantiere e della sua sicurezza, nei confronti di danni a persone e/o cose; manutenzione ordinaria e pulizia dello stesso
- ▶ Indicazione del CCNL di settore di riferimento «con l'obiettivo di incrementare i livelli di sicurezza sul luogo di lavoro»
- ▶ Rispettare gli obblighi in materia di sicurezza
- ▶ Occuparsi della gestione e dello smaltimento in apposite discariche dei materiali di risulta
- ▶ Provvedere ad eliminare i danni eventualmente cagionati alla strada pubblica e/o a manufatti pubblici o privati
- ▶ Obbligo a rispettare e a far rispettare norme in materia fiscale, retributiva, contributiva, previdenziale e assicurativa di legge
- ▶ Clausola finale: «Faranno carico all'Appaltatore, che se le assume, le eventuali multe, ammende e sanzioni di qualsiasi genere, per l'inosservanza delle suddette e vigenti norme. Tutti i lavori saranno eseguiti a regola d'arte, con le cautele e le diligenze del buon padre di famiglia ed in conformità alle disposizioni del presente Contratto»

C. CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

- ▶ Indicazione precisa dell'importo dell'appalto, dell'IVA e dei costi di sicurezza
- ▶ Specificazione delle modalità di pagamento, se con sconto in fattura o cessione del credito, e delle tempistiche in relazione ai SAL
- ▶ Predisposizione e allegazione di specifico cronoprogramma
- ▶ Se vengono inseriti interventi non agevolati, occorre specificare relativo importo e indicazione della mancata applicazione di agevolazioni

C. VARIAZIONI

- ▶ Dichiarazione dell'appaltatore di aver preso visione dei luoghi e di essere a conoscenza di tutte le circostanze speciali e generali che possono influire sulla esecuzione dei lavori e sulla determinazione dei prezzi, che devono intendersi invariabili
- ▶ Eventuali variazioni, sia da parte del Committente che dell'Appaltatore, devono essere rispettivamente comunicate e approvate per iscritto, nonché preventivamente autorizzate dal DL, che attesta che non influiscono sulla corretta esecuzione dei lavori, **né sui benefici fiscali**
- ▶ Se le variazioni implicano adozione di nuovi e più costosi materiali sottoscrizione di nuovo accordo con nuovi prezzi
- ▶ Variazioni possono dipendere anche da adozione di misure di sicurezza indifferibili e urgenti
- ▶ Indicazione se, per le variazioni in aumento, il Committente potrà/non potrà corrispondere il maggior prezzo tramite cessione del credito o sconto in fattura

C. DURATA DEI LAVORI

- ▶ Indicazione del giorno di consegna dei lavori da parte del Committente
- ▶ Indicazione del giorno di consegna dell'appalto da parte dell'Appaltatore
- ▶ Indicazione di penalità per ogni giorno di ritardo, sempre che sia imputabile all'Appaltatore e fermo il diritto a chiedere la risoluzione del contratto
- ▶ Indicazione di compenso ulteriore qualora il ritardo sia imputabile al Committente
- ▶ Documentare con appositi verbali controfirmati le specifiche scadenze e stati di avanzamento

C. SOSPENSIONE DEI LAVORI

- ▶ Indicazione di circostanze specifiche e/o generiche, non imputabili alle parti, che possono comportare una sospensione del termine di consegna dei lavori da parte dell'Appaltatore
- ▶ Se sospensione dipende dal Committente, l'Appaltatore può chiedere il risarcimento per i danni subiti a seguito della sospensione
- ▶ Redazione di verbale sospensione e verbale ripresa dei lavori

C. COLLAUDO E ACCETTAZIONE

- ▶ Indicazione della tempistica
- ▶ Redazione di verbale di accettazione dei lavori
- ▶ Qualora sorgano vizi e/o difetti riscontrati dal DL, l'Appaltatore dovrà procedere alla corretta esecuzione entro il termine indicato dal DL
- ▶ In mancanza, affidamento a terze ditte ed esecuzione in danno

C. RECESSO

- ▶ In caso di recesso da parte del Committente, ove lo stesso non sia imputabile a inadempimenti e responsabilità dell'Appaltatore, può concordarsi un importo ulteriore a titolo di indennità per l'Appaltatore parametrato sul valore delle opere previste ma non eseguite
- ▶ Clausola di recesso dell'Appaltatore nel caso in cui il Committente non rispetti gli obblighi previsti in contratto ovvero per cause di forza maggiore non dipendenti da lui

C. RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI

- ▶ L'Appaltatore è obbligato alla rigorosa applicazione e a fare osservare a propri dipendenti le normative in materia di obblighi di sicurezza sul lavoro
- ▶ Risponde dei danni cagionati a terzi e/o a cose
- ▶ Obbligo a rispettare la regolarità contributiva dei propri dipendenti

C. ULTERIORI CLAUSOLE

- ▶ Eventuale clausola conciliativa e/o arbitrale
- ▶ Elezione del foro competente alla risoluzione delle controversie
- ▶ Autorizzazione al trattamento dei dati personali e alla relativa conservazione per un numero di giorni specificamente indicato
- ▶ Rinvio alle norme del c.c. e ad altre disposizioni di legge per tutto ciò non specificamente indicato

C. IL GENERAL CONTRACTOR (1)

- ▶ Con il termine “**general contractor**” o “**contraente generale**” si individua il soggetto che ricopre il ruolo di “appaltatore generale” nei confronti del committente assumendo la responsabilità nei confronti di quest’ultimo per la fornitura dei materiali, dei lavoratori, delle attrezzature ed in generale dei servizi per il completamento delle opere
- ▶ Nasce e si sviluppa essenzialmente in ambito pubblico e trova la sua disciplina all’articolo 194 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 (c.d. “Codice dei contratti pubblici”), che lo definisce quale soggetto che, in qualità di **unico referente nei confronti del committente dei lavori**, si impegna a realizzare l’intervento oggetto dell’incarico **in tutti i suoi aspetti essendo dotato delle competenze necessarie per garantire l’obbligazione di risultato**, ovvero il corretto completamento dell’opera commissionata
- ▶ Con l’introduzione del Superbonus, specie delle particolari modalità di pagamento, si è dato impulso privatistico alla figura: il Committente persegue il duplice risultato di avere un unico interlocutore non solo dal punto di vista meramente operativo della realizzazione dell’opera, ma anche dal punto di vista amministrativo per quanto concerne la rendicontazione delle spese sostenute e la relativa fatturazione

C. IL GENERAL CONTRACTOR (2)

- ▶ Contratto di mandato: il GC agisce in nome e per conto del C nella nomina e selezione dei soggetti di cui avvalersi per la realizzazione delle opere necessarie all'esecuzione dei lavori e al completamento degli stessi
- ▶ Detraibilità del compenso del GC (Risp. AE. N.254/2021)
- ▶ Specifica approvazione nella delibera assembleare e indicazione del compenso all'interno del contratto

D. Profili di responsabilità

Questioni pratiche e profili rimediali

D. LA RESPONSABILITÀ DELL'AMMINISTRATORE

- ▶ La L. 220/2012 ha ormai disciplinato la figura dell'amministratore quale professionista
- ▶ La mancata fruizione del Superbonus: è configurabile una responsabilità da *mala gestio*?
- ▶ Distinguere tra mancata approvazione da parte dei condòmini e mancata fruizione dei bonus per errori commessi in seguito all'approvazione da parte dei condòmini
- ▶ «In materia di contratto d'opera intellettuale, nel caso in cui risulti provato l'inadempimento del professionista per negligente svolgimento della prestazione, il danno derivante da eventuali sue omissioni deve ritenersi sussistente, qualora, sulla scorta di criteri probabilistici, si accerti che senza quell'omissione il risultato sarebbe stato conseguito» (Cass., 14 maggio 2013, n. 11548; anche Cass., 26 settembre 2017, n. 22343)
- ▶ Applicazione degli artt. 1176 - 1710 c.c. sulla diligenza nell'adempimento e art. 2236 c.c. sui criteri soggettivi di valutazione della responsabilità
- ▶ *Culpa in eligendo*?

D. LA RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

- ▶ Responsabilità contrattuale per i vizi dell'opera ex art. 1667 c.c.
- ▶ Termine due anni per manutenzione ordinaria e dieci anni per opere di lunga durata (SS.UU., sentenza 27.03.2017 n.7756 - applicabile anche ad opere di ristrutturazione e a interventi di manutenzione straordinaria, oltre nuova costruzione)
- ▶ Rimedi: eliminazione dei vizi, riduzione del prezzo, risoluzione del contratto
- ▶ Responsabilità extracontrattuale per danni cagionati a terzi
- ▶ Responsabilità anche del Committente in caso di ingerenza nell'appalto, violazione art. 2043 c.c., *culpa in eligendo*, responsabilità ex art. 2051 c.c. che trova limite solo nel caso fortuito (da ultimo, Cass. civ., sentenza 7553/2021)
- ▶ Importanza della polizza assicurativa: indicazione in contratto dei riferimenti, della scadenza, del massimale

D. RESPONSABILITÀ DEI PROFESSIONISTI ASSEVERATORI

- ▶ L'asseverazione rilasciata dal professionista incaricato è elemento imprescindibile nell'ottenimento del bonus fiscale
- ▶ Art.1 Decreto Asseverazioni: dichiarazione sottoscritta da un professionista abilitato per mezzo della quale si attesta: (1) rispondenza degli interventi effettuati ai sensi dell'art. 119, commi 1-2-3 ai requisiti di legge per gli interventi di efficientamento energetico ovvero effettiva riduzione del rischio sismico; (2) congruità dei costi degli interventi in relazione alla metratura, rispetto ai prezzi locali o previsti dalle Cciii
- ▶ La valutazione della congruità dei costi è elemento centrale allorché si opti per sconto in fattura e/o cessione del credito
- ▶ Responsabilità in caso di false attestazioni e/o dichiarazioni: art. 119, comma 13 *bis*, D.L. 34/2020 (introdotto da D.L. Antifrodi *bis*) ha previsto nuova fattispecie penale nei confronti del tecnico che, nelle attestazioni/dichiarazioni, espone informazioni false o omette di riferire informazioni rilevanti sui requisiti tecnici del progetto o sulla effettiva realizzazione dell'opera. Reclusione da 2 a 5 anni e multa da € 50.000 a € 100.000 e la pena è aumentata se dolo specifico

D. POLIZZE ASSICURATIVE

- ▶ Ruolo centrale delle polizze assicurative: le imprese, i professionisti e i tecnici che rilasciano attestazioni sono obbligati a stipulare una polizza specifica di assicurazione per la rc
- ▶ Obbligo di indicare al committente, alla stipula del contratto, gli estremi della polizza e il massimale
- ▶ Il massimale deve essere adeguato al tipo di lavoro: obbligo di dichiarazione del professionista. La L. Bilancio 2022 ha previsto massimale che deve essere rapportato al numero di attestazioni già rilasciate e per gli importi ivi previsti e, comunque, importo minimo € 500.000,00
- ▶ Obbligo di adeguamento in caso di insufficienza
- ▶ Copre i danni derivati da colpa, sia lieve sia grave, del professionista: casi di negligenza, imprudenza o imperizia ovvero grossolana mancanza di diligenza. Non copre il dolo
- ▶ Polizza «all risk» e polizza «a rischi nominati»
- ▶ Retroattività e ultrattività

D. RESPONSABILITÀ SOLIDALE

Art. 121, comma VI, D.L. 34/2020

- ▶ Parallelismo tra responsabilità solidale tra DL, ditta e committente in caso di errori/vizi/danni e l'accertamento della mancanza dei requisiti per ottenere detrazioni fiscali
- ▶ Restituzione di quanto ottenuto, oltre interessi e sanzioni
- ▶ Il recupero nei confronti del soggetto beneficiario, «ferma restando la responsabilità del fornitore che ha applicato lo sconto in fattura e dei cessionari». Caso limite?
- ▶ In caso di errore in buona fede?
- ▶ Art. 2055 c.c. «Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Nel dubbio, le singole colpe si presumono uguali»

Grazie per l'attenzione
