Marcar
Concessionario OPEL Rimini
Via Flaminia, 341 Rimini
T. 0541 374312

PRIMO PIANO

gruppo marcar

CONTENZIOSI IN AGGUATO
Se il bonus sfuma per colpa dell'impresa la colpa ricadrà sul general contractor, sulla ditta o sul professionista?

L'AUMENTO DELLE MATERIE PRIME
La richiesta enorme fa lievitare i prezzi in ogni campo. La normativa aveva però previsto queste possibile varianti

EDILIZIA LE AGEVOLAZIONI FISCALI

Nel Superbonus per l'edilizia non è tutto oro quello che luccica

Superbonus, una corsa a ostacoli E già sorgono i primi contenziosi

Tra complessità della norma e fretta di usufruirne il rischio è dietro l'angolo. I consigli dell'esperto legale: contratti redatti a regola d'arte per tutelare aziende e committente

NICOLA STRAZZACAPA

L'edilizia è il settore produttivo con la ricaduta più veloce sull'economia di un Paese e non a caso prima il governo Conte, poi quello Draghi hanno spinto sull'acceleratore del Superbonus 110%. Nuovi cantieri si traducono infatti in una crescita di occupati e in denaro fresco nelle casse delle aziende. Anche quelle più piccole. Le più diffuse sul nostro territorio come evidenzia l'ultimo report della Camera Commercio Romagna, che parla 4.870 imprese edili in provincia di Rimini così suddivise: la quasi totalità delle attive ha una dimensione media di 1,6 addetti, il 2,9% di 16,4 e le restanti ne hanno mediamente 99,4 addetti.

UN CASO TIPICO
Un contraente ha un subappaltatore che con i suoi ritardi sta pregiudicando la prosecuzione del cantiere

Meglio prevenire

Ma non è tutto oro quello che luccica: una norma complessa difficile da trasformare in contratti chiari e condivisi tra committente, impresa e istituti bancari (non è sufficiente prestare attenzione alla normativa fiscale e alle possibilità di rientro totale, addirittura maggiorato o solo parziale del costo della ristrutturazione) sta infatti generando i primi contenziosi. A rivelarlo è Fabio Pari, responsabile area legale dello studio di consulenza aziendale Skema, che ha già un paio di casi controversi sulla scrivania e mette in guardia sulla necessità di tutelarsi con patti e accordi ex ante adeguati: contratti di appalto, subappalto e incarichi professionali.

«Se vengono redatti a regola d'arte prevengono futuri contenziosi civili tra le parti, tutelano tutte le aziende coinvolte nella filiera e il committente sul buon andamento e l'ultimazione dei lavori nei tempi e alle condizioni necessarie per non perdere il credito d'imposta: errori, anche di terzi, potrebbero infatti ricadere sulle imprese o impedire all'acquirente del credito, o di chi fa lo sconto in fattura, di poterne beneficiare. Ed è quanto purtroppo non sta accadendo» spiega: «La materia è articolata e abbiamo riscontrato che molte aziende, anche per la fretta dettata dalla breve finestra in cui a oggi si inserisce il Superbonus, hanno intrapreso la strada del 110% senza una documentazione contrattuale adeguata a regolare i rapporti tra tutte le parti. Questo non solo genera rischi fiscali, ma espone le aziende a cause civili di risarcimento danni. Esempio ne sono i moltissimi general contractor comparsi in pochi mesi sul mercato dei privati, quando prima questa figura era quasi praticamente limitata agli appalti pubblici».

Pericolo contenziosi

Il rischio è che nel breve periodo, per esempio quando alcuni cantieri si fermeranno come accade non di rado nell'edilizia, si intensifichino i contenziosi. Pensiamo al committente che vede sfumare il bonus fiscale per colpa dell'impresa che non ha finito in tempo i lavori: la colpa ricadrà sul general contractor, sulla ditta, sul professionista? Impossibile dirlo a priori.

«Per questo servono contratti strutturati che disciplinino queste spiacevoli ipotesi e mettano tutte le parti di fronte ai proprio diritti e ai propri obblighi» continua l'avvocato, rivelando appunto: «Siamo già alle prese con alcuni contenziosi aperti dall'impennata dei costi delle materie prime. Accordi per esempio non più realizzabili se si pensa che il prezzo al metro cubo del legno è schizzato da 400 a 800 euro. Condizioni che, senza un adeguato contratto iniziale, rendono di fatto impossibile capire chi deve farsi carico di questi nuovi costi e se il cambiamento rende egualmente conveniente il Superbonus».

Prime cause dietro l'angolo

Sulla scrivania dell'area legale Skema, c'è già una pratica aperta e a un passo dalle carte bollate. «Un contraente ha un subappaltatore che con i suoi ritardi sta pregiudicando gravemente la prosecuzione del cantiere. Nel contratto di subappalto, però, non ci sono adeguate clausole che gli consentano la sostituzione rapida del fornitore. La trattativa stragiudiziale sta così per sfociare in un contenzioso che mette a rischio tutto il cantiere e quindi il bonus del committente. A oggi ancora c'è margine di tempo adeguato a rimediare alla situazione e finire in tempo i lavori, ma se fosse accaduto in prossimità del termine del periodo previsto per l'agevolazione, il committente si troverebbe a pagare di tasca sua ogni costo».

Il caso condòmini

Un altro settore a forte rischio avvocati è la spinosa gestione dei condomini, oggetto del 50% delle cause civili a tema edilizio.

«Il blocco dei lavori a causa di abusi rischia di far aumentare esponenzialmente le liti fra condòmini, con richieste di risarcimento anche cospicue. Com'è facile intuire, e come insegna l'esperienza quotidiana, i condomini offrono copiosi esempi di piccoli e grandi abusi edilizi che possono incidere sulla conformità delle parti comuni (terrazze ricoperte da tettoie in muratura, balconi chiusi con strutture fisse tali da renderli verande abitabili…) e che, se non sanabili o non sanati, possono bloccare l'accesso al Superbonus a danno dell'intero condominio» ancora Pari, che anche in questo caso ha già un esempio concreto: «Un condominio adiacente al mare è appena uscito da una assemblea infuocata. I condomini con alcuni abusi minori volevano infatti fare cappotto e facciata con il bonus facciate al 90%, facendo quindi sborsare denari anche ai condomini in regola, che invece, con il 110 nulla avrebbero pagato e che quindi vogliono che siano i primi a sostenere i costi oppure demolirscano gli abusi per consentire l'accesso al 110%».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Fabio Pari

IL LABIRINTO DEI CONDOMINI
Il blocco dei lavori a causa di abusi rischia di far aumentare esponenzialmente le liti fra residenti

LA DOCUMENTAZIONE INADEGUARA
Genera rischi fiscali e espone le aziende a cause civili di risarcimento. Esempio ne sono i moltissimi general contractor comparsi

L'INTERVISTA
MASSIMO GIORGETTI /PRESIDENTE

Il Collegio dei Geometri è ottimista: «C'è una problematica evidente ma ho fiducia nei nostri tecnici»

NICOLA STRAZZACAPA

Si dice praticamente assediato da aspiranti "efficientatori", non nasconde le complicazioni ma non perde il suo ottimismo e preferisce guardare con grande convinzione il bicchiere mezzo pieno, il presidente del Collegio dei Geometri Massimo Giorgetti. È lui la figura di riferimento della categoria e fa un punto della situazione proprio al termine dell'ennesimo webinar di formazione agli associati sul tema bonus edilizi.

Massimo Giorgetti

Giorgetti, gli studi legali e di consulenza stanno affrontando i primi contenziosi sul superbonus 110%, come Collegio dei geometri avete notizia ce ne siano tanti?

«C'è una problematica evidente e probabilmente ce ne saranno, ma ho fiducia nella professionalità dei nostri tecnici e non credo alla fine ne conteremo tantissimi. Il decreto è stato semplificato per agevolare operazioni altrimenti quasi insostenibili (i Comuni sono ad esempio molto in affanno sulla possibilità di fornire la documentazione completa sugli accessi agli atti, perché non tutti sono pronti con la digitalizzazione e vivono un momento particolare con il Covid) ed è vero che si chiede una semplice Cila sulla conformità dell'intervento, ma la sensibilità del tecnico gli consente ugualmente di vedere gli eventuali abusi non sanabili e non credo qualcuno poi non ne tenga conto. Confido anzi molto nella preparazione dei nostri associati e degli uffici nell'agevolare le situazioni post verifiche: c'è un'etica professionale tale che mi lascia tutto sommato tranquillo e fiduciosa»

Quanto sta invece cambiando le carte in tavola pericolosamente il grosso aumento delle materie prime?

«È una legge di mercato purtroppo, la richiesta enorme fa lievitare i prezzi in ogni campo. La normativa aveva però a mio parere previsto queste possibile varianti e ha dei limiti chiari e definiti sia in fatto di prezziari che di massimali di spesa. Diciamo che è tutto un po' drogato, sia nei costi che nelle esigenze, tanto che stiamo andando tutti in overbooking: siamo quasi sotto assedio di richieste e facciamo webinar e lezioni per aiutare tutti. Lo facciamo però più che volentieri per aiutare tutti. Lo facciamo però più che volentieri, perché il Superbonus crea un'economia circolare indubbia a tutti i livelli».

> «Siamo quasi sotto assedio di richieste e facciamo webinar e lezioni per aiutare tutti. Lo facciamo però più che volentieri»

Il legale parla della necessità di patti e accordi ex ante, ve li stanno proponendo?

«Non sono totalmente contrario a questa opzione, ma neanche così convinto. Diciamo che è un aspetto legale con cui da tecnici si ha sempre più a che fare, ma ripeto quello che dicevo prima: un tecnico di fronte a un abuso non penso dica di procedere o addirittura firmi atti in tal senso».

Sta emergendo anche il caso condomini, con controversie fra bonus facciata e superbonus fra i vari proprietari: quale è la vostra posizione?

«Capita ovviamente di tutto e di più, ma ritengo che le piccole difformità negli appartamenti (fra l'altro facilmente sanabili) non siano la scriminante più grossa fra 90% e 110%, fra il superbonus edilizia che presuppone un efficientamento energetico completo e quello facciata che dà la doppia possibilità. Alla fine tutti vorrebbero fare uno o l'altro e il vero problema è un altro, il fatto che non c'è abbastanza offerta per la richiesta: la materia prima ha infatti ritardi enormi e se non ci saranno proroghe corpose ci saranno pratiche fatte e pronte ma senza i tempi materiali per portare a termine le relative opere».