

# LA GIUNGLA DEI BONUS



WEBINAR ANACI TREVISO 14.10.20  
I CONTRATTI E LE PROBLEMATICHE

**Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto**

12 ottobre 2020, conversione del d.l. agosto,  
importanti novità in materia condominiale **SUI BONUS**

- si deliberano a **maggioranza semplice** non solo gli interventi di cui all'art. 119 (superbonus 110) ma anche:
  - gli eventuali **finanziamenti** finalizzati agli stessi
  - l'adesione all'**opzione** per la cessione o per lo sconto di cui all'articolo 121
- precisazione sugli abusi edilizi: per gli interventi di cui all'art. 119 (superbonus 110) le asseverazioni dei tecnici sullo stato legittimo degli immobili nella presentazione dei titoli abilitativi, e i relativi accertamenti **sono riferiti esclusivamente alle parti comuni degli edifici interessati dai medesimi interventi**
- precisazione sulle villette a schiera: è accesso autonomo dall'esterno qualsiasi accesso indipendente, non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso, **che consenta l'accesso dalla strada o da cortile o da giardino anche di proprietà non esclusiva**

12 ottobre 2020, conversione del d.l. agosto,  
importanti novità in materia condominiale **SULLE ASSEMBLEE**

- **termine per la convocazione per la approvazione del rendiconto** (“entro centottanta giorni”): **è sospeso fino alla cessazione dello stato di emergenza da COVID-19** (ad oggi: 31 gennaio 2021)
  - **regole per la videoconferenza:**
    - **la convocazione deve contenere l’indicazione del luogo e dell’ora della riunione** “o, se prevista in modalità di videoconferenza, **della piattaforma elettronica** sulla quale si terrà la riunione e dell’ora della stessa”
    - **ma quando si può fare ?**  
“Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo consenso di tutti i condomini, **la partecipazione all’assemblea può avvenire in modalità di videoconferenza**” !
- > **quindi solo in 2 casi:** a) **il regolamento condominiale espressamente lo prevede**  
b) **vi è il previo consenso di tutti i condomini**  
 (“In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all’amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”)

# LA GIUNGLA DEI BONUS

## I CONTRATTI E LE PROBLEMATICHE



***responsabilità e garanzie  
per il Condominio***

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

# ***responsabilità e garanzie per il Condominio***

**immaginiamo che gli interventi vengano eseguiti  
e le agevolazioni vengano conseguite**

**(per l'ipotesi di problemi durante i lavori, es. fallimento impresa ... convegno a parte)  
successivamente cosa può succedere ?**

**A) contestazioni dell'agenzia delle entrate**

**evento: decadenza bonus > restituzione somme**

**B) vizi e difetti delle opere**

**evento: rovina strutture / guasti impianti**

**: rivalsa verso**

**a) imprese (general contractor; appaltatori; subappaltatori; fornitori)**

**b) professionisti (autori studio fattibilità, ape, stato legittimo, pratiche edilizie,  
d.l., asseverazioni tecniche, asseverazioni contabili, pratiche fiscali)**

**c) loro assicurazioni**

**???**

## *responsabilità e garanzie per il Condominio*

# A) CONTESTAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

**evento: decadenza dai bonus > restituzione delle somme**

art. 121, comma 4, D.L. n. 34/20: *verifica documentale della sussistenza dei presupposti che danno diritto alla detrazione d'imposta ...*

**< agenzia delle entrate § controlli selettivi** (n.b. possibili tempistiche: di regola, *entro 31 dicembre del quinto anno successivo a quello in cui è stata presentata la dichiarazione in cui si è fruito della detrazione*, art. 43, D.P.R. n. 600/73)

art. 121, comma 5, D.L. n. 34/20: *qualora sia accertata la mancata sussistenza, anche parziale, dei requisiti che danno diritto alla detrazione d'imposta ... recupero dell'importo corrispondente alla detrazione non spettante ... maggiorato degli interessi ... e delle sanzioni ... nei confronti dei soggetti di cui al comma 1*

**> i beneficiari = i proprietari = i condomini** (n.b. possibili corresponsabili: infatti, *ferma restando, in presenza di concorso nella violazione ... anche la responsabilità in solido ...*, art. 121, comma 6, D.L. n. 34/20)

---

**: rivalsa del Condominio verso chi ?**

a) ~~imprese (general contractor; appaltatori; subappaltatori; fornitori)~~

b) **professionisti** (autori studio fattibilità, ape, stato legittimo, pratiche edilizie, d.l., asseverazioni tecniche, asseverazioni contabili, pratiche fiscali)

c) ~~loro assicurazioni~~

**> professionisti < contratto d'opera intellettuale**

---

**art. 2236 cod. civ.** Responsabilità del prestatore d'opera

*Se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni, se non in caso di **dolo** o di **colpa grave** (10 anni durata = ordinario termine prescrizione)*

## **responsabilità e garanzie per il Condominio**

### **B) VIZI E DIFETTI DELLE OPERE**

evento: rovina delle strutture / guasti agli impianti

**: azione del Condominio verso chi ?**

a) **imprese (general contractor / appaltatore; subappaltatori; fornitori)**

b) ~~professionisti (autori studio fattibilità, ape, stato legittimo, pratiche edilizie, d.l., asseverazioni tecniche, asseverazioni contabili, pratiche fiscali)~~

c) ~~loro assicurazioni~~

**> imprese < contratto d'appalto**

---

**1) art. 1667 cod. civ. Difformità e vizi dell'opera (2 anni durata, salvo decadenza/prescrizione)**

*L'appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera ... Il committente deve, a pena di **decadenza, denunciare** all'appaltatore le difformità o i vizi entro **sessanta giorni** dalla scoperta ... L'azione contro l'appaltatore si **prescrive in due anni** dal giorno della consegna dell'opera ...*

**n.b.:** solo contro appaltatore, mai contro subappaltatore (art. 1670 cod. civ., solo regresso da parte dell'appaltatore)

---

**2) art. 1669 cod. civ. Rovina e difetti di cose immobili (10 anni durata, salvo decadenza/prescrizione)**

*Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di **dieci anni** dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la **denuncia** entro **un anno** dalla scoperta. Il diritto del committente si **prescrive in un anno** dalla denuncia.*

**n.b.:** solo contro appaltatore, no contro subappaltatore (Cass. 21719/19)

**n.b.:** anche vizi non totalmente impeditivi di apprezzabile pregiudizio a normale utilizzazione, anche su elementi secondari e accessori (Cass. 24230/18) (Cass. 187/20)

**n.b.:** non solo edificazione ma anche ristrutturazione (Cass. S.U. 7756/17)

---

# A COSA PRESTARE ATTENZIONE ...

- prima di firmare i contratti (n.b.: sempre autorizzati dall'Assemblea)

## appalto con l'impresa:

- che non ci siano **clausole di limitazione delle garanzie di legge** (artt. 1667 e 1669 c.c.) e, possibilmente, che ci siano clausole di aggiunta garanzie ulteriori
- che non ci sia **clausola di deroga alla giurisdizione ordinaria** (c.d. compromissoria o arbitrare) (esosa se collegio arbitrale o arbitrato non c.d. amministrato; accettabile solo se: arbitro unico e arbitrato c.d. amministrato)
- che non ci sia **clausola di deroga alla competenza territoriale** (c.d. foro esclusivo) (non vale l'art. 23 c.p.c. <cause tra condomini ovvero tra condomini e condominio>, peraltro derogabile; potrebbe valere l'art. 33 lett. U) D.Lgs. 206/2005 <codice consumo> ma non è pacifico)
- se general contractor, che si qualifichi come appaltatore, o altrimenti preveda per tutela diretta contro il subappaltatore (contratti stipulati in nome e per conto ? copia ?)
- “effettività” di **polizze assicurative** (ok “polizza decennale postuma”; come niente polizze diverse, compresa “c.a.r. = contractor all risk”; da chiedere: clausola di azione diretta del beneficiario) e **garanzie fidejussorie** (ok “bancaria a prima richiesta”, e relativa ai vizi e difetti; come niente polizze diverse)

## incarichi ai professionisti:

- che l'oggetto dell'incarico sia chiaro (es. studio fattibilità, esteso a ... ; no “ape condominiale ... ) e sia chiaro il patto sul compenso (spesso condizionamento alla decisione di effettuare i lavori; quali ? o al conseguimento dei bonus ? an, e quantum ... )
- “adeguatezza” di **polizze assicurative** (quanto agli asseveratori: verificare il rispetto dell'ammontare prescritto)

# A COSA PRESTARE ATTENZIONE ...

## - dopo la firma dei contratti

### rc professionale

art. 1129 comma 4 cod. civ.: l'amministratore deve "adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari" e "tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori"

**n.b.: sempre obbligatorio in caso di delibera di lavori straordinari**

### fondo speciale

art. 1135 comma 1 n. 4 cod. civ.: l'assemblea dei condomini provvede "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti"

**n.b.: esonero solo se e nei limiti di sconto in fattura o cessione del credito**

### esercizio opzione

art. 119 d.l. rilancio: comma 9-bis: *Le deliberazioni dell'assemblea del condominio aventi per oggetto l'approvazione degli interventi di cui al presente art. sono valide se approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio (d.l. agosto), e degli eventuali finanziamenti finalizzati agli stessi, nonché l'adesione all'opzione per la cessione o per lo sconto di cui all'art. 121 (conversione)*

**n.b.: termini rigorosi per la comunicazione unica (Enea; AdE; 5 gg. per comunicare lo scarto)**

## - dopo la esecuzione dei lavori

### termini decadenza e prescrizione garanzie artt. 1667 e 1669 cod civ.

1667: denuncia 60 gg. scoperta vizi / azione 2 anni consegna opera (interruzione: diffida)

1669: denuncia 1 anno scoperta vizi / azione 1 anno denuncia vizi (interruzione: diffida)

# LA GIUNGLA DEI BONUS

I CONTRATTI E LE PROBLEMATICHE

A photograph of Santa Claus in a red suit with a white beard, waving from a float. The float is decorated with large, wrapped gifts in various colors (green, red, brown) and a large, stylized red number '6' with a holly leaf and berries. The background is a clear blue sky with some green trees.

*compenso e rischi  
per l'Amministratore*

Avv. Alvisè Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

# **compenso e rischi per l'Amministratore**

## **compenso**

- **SI' compenso aggiuntivo dal Condominio** (anche ulteriore ai lavori straordinari)

PERO': art. 1129 c.c., comma 14: *all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività da svolgere*

**n.b.:** **aggiornare subito il modulo del preventivo e ricordarsene a ogni nomina e rinnovo !**

- **NO compenso da Impresa o da Tecnici** (amministrare condomini = contratto di mandato, professionale e fiduciario; provvigioni o consulenze sono censurabili per conflitto d'interessi)

**n.b.:** **no spesa strettamente connessa agli interventi e quindi recuperabile con i bonus**, cfr. Agenzia delle Entrate, risposta a interpello 913-471/200 (motivazione: amministratore = "committente dei lavori", "soggetto per conto del quale" l'opera viene realizzata) (critica) (opzione del doppio ruolo, se abilitazione professionale)

## **rischi**

- **contestazioni dell'agenzia delle entrate**: se "concorso", con **dolo**, o se **colpa** nelle propri compiti (es. errori nella comunicazione dell'opzione) (es. esecuzione di delibere nulle, o contratti senza delibera)

- **vizi e difetti delle opere**: se **colpa** nelle propri compiti (es. omessa o tardiva denuncia o azione)

COMUNQUE, COME GIA' RICORDATO: art. 1129 c.c., comma 4: *l'amministratore deve adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari*

**n.b.:** **controllare periodicamente la propria polizza ! (inserire copertura spese legali)**

# LA GIUNGLA DEI BONUS

Avv. Alvise Cecchinato - Centro Studi Anaci Veneto

***buon lavoro e buona fortuna***