



STRUTTURA TERRITORIALE FORMAZIONE DECENTRATA DISTRETTO DI TORINO



# L'EVENTUALE CTU MULTIDISCIPLINARE DI VERIFICA/QUANTIFICAZIONE DEL DANNO

Relatori: **Arch. Roberta Distinto**  
Dott. Marco Gallea

**ROSSO SCURO:** Considerazioni di area tecnica

**NERO:** Considerazioni di area fiscale

Casistiche	Potenziale danno
<p>A) <b>Lavori MAL eseguiti</b> (es. crepe, infiltrazioni, umidità etc.; assenza di idoneità tecnico-professionale dell'appaltatore)</p> <p>Mancato utilizzo di materiali adeguati/previsti in contratto o in pratica edilizia</p>	<p>La quantificazione del danno non si discosta dalla tematica tipica di qualsiasi contratto di appalto.</p> <p>Nel caso di bonus edilizi per interventi di efficientamento energetico possono emergere problematiche di insorgenza muffe causate dall'assenza di traspirazione delle murature originarie a seguito di interventi di cappotto e/o di sostituzione di serramenti, se privi del necessario intervento di ricambio d'aria con deumidificatori e/o VMC. Responsabilità del progettista o dell'appaltatore? Cosa capita qualora dipenda da una decisione del committente?</p> <p>Impatta la tematica "bonus edilizi" solo nella misura in cui comporti la perdita dell'agevolazione.</p> <p>Rientra altrimenti nella quantificazione classica del danno per mancato rispetto della regola dell'arte</p>

Casistiche	Potenziale danno
<b>B) Lavori NON eseguiti</b>	<p><b>Perdita di chance</b> di disporre di un immobile efficientato sotto il profilo energetico e/o migliorato sotto il profilo della vulnerabilità sismica e/o privo di barriere architettoniche (intervento trainato) PER MANCANZE e/o RITARDI perpetrati da imprese o professionisti.</p> <p>Profili su cui valutare <b>l'importo massimo dell'aleatoria</b> perdita di chance:</p>



**b1) perdita del beneficio di avere una parte del costo dei lavori "coperta" da detrazione**, da quantificarsi quale valore attuale (stante la maturazione su più anni) della detrazione al momento della intervenuta perdita in caso di utilizzo diretto o quale valore di cessione della detrazione in caso di pre-contratto di cessione stipulato.



**b2) I lavori aumentano il valore dell'immobile?** Se costo dei lavori = aumento del valore dell'immobile, effetto nullo. Se i lavori determinano un valore maggiore dello speso, il «delta» è una potenziale perdita di chance. Se determinano un valore minore dello speso, il delta è perdita di chance negativa. Tale «delta» da stimarsi fra 10 anni (in ipotesi data di vendita) per la % coperta da detrazione.



**b3) mancato risparmio annuo sui costi energetici** su un arco temporale di 10 anni (per la % coperta da detrazione). Mancato effetto segnaleitico della classe energetica e sismica.



## Fattori da considerare / ipotesi di accadimento:

- Il contesto “ambientale” che si è creato (“sostanziale” chiusura del canale di cessione dei crediti) **era immaginabile al momento della stipula del contratto? La valutazione della condotta in buona fede delle parti** (maggior campo d’azione per chi paga i lavori a SAL rispetto a lavori appaltati con l’opzione sconto in fattura, inevitabile lento processo decisionale nei Condomini etc).
- Vi sono stati lato general contractor/impresa/professionisti incaricati, ritardi nell’avvio della progettazione/inizio lavori che hanno impedito di usufruire delle norme di salvaguardia dei benefici fiscali via via introdotte? Alla radice di un ritardo di solito ci sono inadempimenti contrattuali: in edilizia i limiti temporali dei lavori sono sempre stati segnati da confini piuttosto sfumati, tra cause di forza maggiore e circostanze imprevedibili. Con il Superbonus è diverso, il legislatore non ha previsto possibilità di deroghe alle scadenze e chi le sfora è tagliato fuori dalla maxi agevolazione. Le cause possono essere le più varie, così come i soggetti che ne possono essere responsabili.**



## Segue... Fattori da considerare / ipotesi di accadimento:

- Interventi **NON eseguiti** in toto: è stato comunque retribuito lo studio di fattibilità, la progettazione, la pratica edilizia? È stato firmato un contratto d'appalto? Con quali clausole? **La mancata detrazione e quindi il danno è da calcolarsi sull'importo contrattuale, salvo riconduzione a «normalità» in caso di sconto in fattura. La quantificazione della mancata fruizione dei benefici energetici è limitata a max 10 anni (conteggio su arco temporale maggiore implicherebbe valutazioni sulla possibilità di utilizzo dei vecchi impianti se non sostituiti per periodo superiore a 10 anni)**
- Interventi **eseguiti IN PARTE**: Il committente in caso di lavori **pagati a SAL** si è tempestivamente attivato per risolvere il contratto ed affidare i lavori ad altra impresa? Vi sono stati aumenti dei costi dei materiali nel frattempo? Quale sorte per i lavori parzialmente eseguiti in cantiere abbandonato per intervenuta impossibilità di accesso al credito e/o di sconto in fattura?



Segue... Fattori da considerare / ipotesi di accadimento:


**○ L'agevolazione fiscale avrebbe potuto essere convertita in agevolazione con aliquota minore e/o maggiore tempistica di detrazione?**

Attenzionare i differenti massimali, a seconda delle finestre temporali previste dalla normativa sugli incentivi fiscali (vedasi slide 8).

**○ Nel caso in cui la pratica edilizia sia stata depositata, come intervenire per l'annullamento? Cosa accade se la pratica edilizia resta aperta ad interim (cosiddette CILAS DORMIENTI)? La norma, infatti, si limita a prevedere la perdita del beneficio di cui all'art. 49 del D.P.R. 380/2001 solo in caso di mancata presentazione della C.I.L.A.S. o di lavori eseguiti in difformità della C.I.L.A.S.**



**Compiti del CTU** su questi aspetti a seguito presumibilmente di incarico congiunto tra professionista di area tecnica e ad altro di area fiscale (collegio di ctu)

 Attenta verifica all'epoca dei fatti dei requisiti di eleggibilità per accedere alle agevolazioni

- Conformità edilizia (non richiesta per Superbonus ma verifica obbligatoria per deontologia professionale e scarico responsabilità del professionista)
- Presentazione delle pratiche edilizie/CILAS Superbonus completa del set documentale (APE ante-post con “salto” di 2 classi, Relazione ex-Legge 10/91 All. B per antisismica)
- **Notifica preliminare**, (att. decadenza agevolazioni se obbligatoria)
- Rispetto prezzi, verifica liceità CME in ordine ai valori e alle quantità, verifica effettivo miglioramento sismico etc.
- Verifica del cronoprogramma, ovvero che il tempo stimato effettivo per realizzare i lavori fosse coerente con le scadenze dei Bonus.



Segue... **Compiti del CTU** su questi aspetti a seguito presumibilmente di incarico congiunto tra professionista di area tecnica e ad altro di area fiscale (collegio di ctu)






I benefici fiscali diversi dal Superbonus sono revocabili in assenza di **conformità edilizio-urbanistica dell'intervento**, che può sussistere ex ante (e questo quando le opere eseguite sono del tutto conformi al titolo abilitante) ma può anche essere conseguita in corso d'opera (e questo accade quando venga presentata un'istanza di variante) e perfino accertata ex post ai sensi dell'art. 36 del T.U. n. 380/2001, non esistendo al riguardo preclusioni legali.

*n.b. A prescindere dalla possibilità di sanatoria di varie tipologie di abusi edili, il D.L. n. 76/2020 ha previsto il nuovo articolo 34-bis dedicato al concetto di "tolleranza costruttiva" (normato dal D.P.R. 380/2001, modificato dall'art. 10, comma 1, lettera p).*





Segue.... **Compiti del CTU**

-  Verifica sulla possibile “conversione” dell’agevolazione fiscale “maggiore” in agevolazione “minore” (es. superbonus 110% in superbonus 90% o in bonus 65% - 85% o in bonus “tradizionale” 50%) e stima del valore attuale del (minor) beneficio comunque ottenibile [valore influenzato, oltre che dal tasso di interesse utilizzato, anche dagli eventuali differenti termini di utilizzo delle detrazioni (es. 4/5 anni versus 10 anni)].
-  In caso di utilizzo diretto della detrazione, verifica della stabilità reddituale e ragionevole stima prospettica della capacità reddituale di assorbire le detrazioni.
-  La perdita di chance quantificata è «l’importo massimo», affinché il Giudicante possa liquidare il danno nel range “zero-valore massimo” sulla base dei fattori prima indicati, delle allegazioni delle parti etc.

Casistiche	Potenziale danno
<b>C) Lavori eseguiti parzialmente</b>	c1) <u>L'esecuzione parziale determina la perdita delle agevolazioni</u> (mancato miglioramento sismico o mancato "salto" di 2 classi energetiche) in situazione in cui non è applicabile la norma di salvaguardia



### Conseguenze per il committente:

- Obbligo di riversare all'Erario la detrazione usufruita maggiorata di interessi e sanzioni (obbligo in capo al committente anche se la detrazione è stata ceduta)



### Azioni opportune per il committente:

- In caso di detrazione ceduta, comunicare prima possibile all'Agenzia delle Entrate lo stato delle cose chiedendo di bloccare la compensazione del credito da parte del soggetto esecutore dei lavori (sempre che Ag. Entrate recepisca la richiesta)
- Istanza all'Agenzia delle Entrate, in assenza di dolo e colpa del committente, per la disapplicazione delle sanzioni.

Casistiche	Potenziale danno
<b>C) Lavori Superbonus eseguiti parzialmente</b>	c1) <u>L'esecuzione parziale determina la perdita delle agevolazioni</u> (mancato miglioramento sismico o mancato "salto" di 2 classi energetiche) in situazione in cui non è applicabile la norma di salvaguardia



### Valutazione del danno:

In questo caso il danno tende a coincidere con l'importo preteso in restituzione dall'Ag. Entrate (**valutare esperibilità azione cautelare**), importo eventualmente ridotto dell'utilità dei lavori parziali fatti in termini di risparmio di costi energetici rispetto alla situazione ex-ante [cfr. precedente punto b3)], considerando anche se quanto parzialmente eseguito ha logica "autonoma" e se gli usi di mercato prevedono/prevedevano prima dell'introduzione del superbonus l'effettuazione dei soli lavori parzialmente eseguiti. **In caso di assenza di "logica autonoma" dei lavori parzialmente eseguiti (sostanziale inutilità degli stessi) potrebbe spettare anche il rimborso della quota di costo rimasta a carico del committente "non coperta" da detrazione.**

Casistiche	Potenziale danno
<b>C) Lavori Superbonus eseguiti parzialmente</b>	c2) <u>L'esecuzione parziale non determina la perdita delle agevolazioni</u>



Ad esempio qualora si rientri nelle clausole di salvaguardia, o pur non rientrando in esse, i lavori parziali hanno permesso comunque di ottenere il “salto” minimo delle 2 classi energetiche anziché, ad esempio, il “salto” inizialmente previsto nei calcoli della Legge 10/91 di 4 classi, e/o un miglioramento della vulnerabilità sismica che, seppur non quello inizialmente previsto, rappresenta comunque un miglioramento asseverabile.

In questo caso il danno, se non vi sono altri profili controversi, va valutato limitatamente ai lavori non eseguiti ed alla loro rilevanza sotto i profili di cui ai precedenti punti b1), b2) e b3)

Casistiche	Potenziale danno
<b>D) Eccessiva onerosità sopravvenuta</b>	<u>SEMPRE per effetto di circostanze imprevedibili</u>



d1) **risoluzione del contratto**: si può rientrare, in parte, nelle casistiche dei lavori eseguiti parzialmente ossia viene interrotta la prestazione per **sopravvenuta impossibilità a proseguire, ossia per cause non imputabili all'appaltatore**



d2) **revisione del prezzo**: se aumenta il costo dei materiali e della manodopera, l'appaltatore o il committente possono chiedere di rivedere i termini economici del contratto, qualora gli aumenti siano contenuti in una differenza non eccedente il decimo dell'importo originario



d3) Se nel corso dell'opera **si manifestano difficoltà di esecuzione** derivanti da cause geologiche, idriche e simili, non previste dalle parti, che rendono notevolmente più onerosa la prestazione dell'appaltatore, questi ha diritto a un equo compenso.

Casistiche	Potenziale danno
<b>E) "Patologia"</b> <b>(certificazioni/asseverazioni false, truffe, lavori eseguiti sulla carta con infedele cessione del credito, etc.)</b>	<u>Responsabilità Penale di tutti i soggetti coinvolti (in particolar modo dei tecnici e dei professionisti coinvolti)</u>

- Reati quali, ad es., falsità ideologica, truffa;
- Ricezione indebita di fondi pubblici;
- **Reati tributari: il "fine di evadere le imposte" e il "fine di consentire a terzi l'evasione" si intendono comprensivi, rispettivamente, anche del fine di conseguire un indebito rimborso o il riconoscimento di un inesistente credito d'imposta, e del fine di consentirli a terzi;**

Possibile un interesse della parte danneggiata a far valere gli aspetti penali nel giudizio civile.

Dilemma del soggetto coinvolto suo malgrado: abbinare azione civile cautelare a denuncia penale? Necessità e difficoltà di provare il fumus boni iuris. Quale fra azione cautelare e denuncia penale sarà più rapida?



## COME AVREMMO QUANTIFICATO IL POSSIBILE DANNO?

SENTENZE	BREVE DESCRIZIONE	DANNO LIQUIDATO	COME AVREMMO QUANTIFICATO IL POSSIBILE DANNO
Tribunale Pordenone 655/2023	Superbonus 110% casa individuale. Valore lavori quantificato da ctp, non contestato; assenza di ctu per economia processuale	Lavori 103k – detrazione 48k = 55 K	<b>Avremmo attualizzato i valori 103k e 48k. Avremmo effettuato verifica che il maggior valore dell’immobile post lavori non sia minore di tale differenza (se del caso detraendola) e sommando il valore attuale dei risparmi energetici. [precedente punto b3)]</b>
Tribunale Roma 21607/2024	Bonus facciate (90%) - Offerta del Condominio di fare finanziamento ponte per permettere i lavori	70%	<b>Avremmo attualizzato la differenza fra 90% e 70% o fra 90% e 50% .I bonus minori sembrerebbero dai fatti di causa comunque ottenibili in quanto giudizio iscritto nel 2023 con apparente tempo sufficiente ad accedervi.</b>