

Difetti e vizi dell'opera: può decadere la detrazione fiscale?

Le tutele a disposizione del proprietario in caso di vizi e difetti dell'opera e le conseguenze alle eventuali detrazioni fiscali

di [Cristian Angeli](#) – 27.09.2022

Per il Codice Civile gli edifici rientrano nella categoria delle *“cose immobili destinate per loro natura a lunga durata”*, per le quali l'appaltatore, al pari dei tecnici, in caso di difetti, è responsabile nei confronti del committente.

Per fare le cose per bene, perché durino a lungo, si sa, ci vuole il giusto tempo, per pensarle e per realizzarle.

Per rientrare nei benefici fiscali destinati al settore delle costruzioni invece, bisogna fare in fretta, così prevedono i decreti, rincorrendo scadenze sempre incerte e ravvicinate.

Con poco tempo per progettare - e ancor meno per realizzare - non è detto che le cose (le case in questo caso), vengano sempre bene come si vorrebbe.

E allora, se succede, al malcapitato proprietario non resta altro da fare che rivolgersi a un avvocato e contestare i lavori. Ma non è una mossa da fare a cuor leggero perché la strada del contenzioso può addirittura portare alla revoca dei bonus fiscali.

Le tutele a disposizione del proprietario in caso di vizi e difetti dell'opera

Qualora a seguito di un recupero edilizio o, indifferentemente, nel caso di demolizione e ricostruzione, il proprietario scopra che l'edificio è interessato da *“vizi e difetti”* riconducibili ai lavori, può rivalersi nei confronti dell'appaltatore, come previsto dall'art. 1669 del Codice Civile. Non può farlo però in modo casuale. Per non perdere i propri diritti deve inquadrare correttamente le problematiche con l'aiuto di un tecnico esperto e, con l'aiuto di un avvocato, rispettare precise modalità per effettuare la *“denuncia”*.

In tema di tutele in caso di costruzione (o ristrutturazione) di immobile, occorre ricordare l'art. 1669 c.c. che testualmente prevede *“quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la 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”*.

La norma distingue poi tra difformità e vizi riconoscibili (ovvero apparenti) e non riconoscibili (ovvero occulti). Al momento della consegna dell'opera occorre quindi controllare bene e bisogna stare attenti a non firmare verbali di *“accettazione senza riserve”* che privano di qualsiasi tutela il committente.

I *“gravi difetti”*

L'art. 1669 parla di *“gravi difetti”* dell'opera.

Ma cosa si deve intendere per *“gravi difetti”*? La Cassazione a Sezioni Unite con la sentenza del 27.03.2017, n. 7756 ha statuito che *“sono gravi difetti dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c. , anche quelli che riguardano elementi secondari ed accessori (come impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi ecc.) purché tali da compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa e che, senza richiedere opere di manutenzione straordinaria, possono essere eliminati solo con interventi di manutenzione ordinaria ai sensi della L. n. 457 del 1978, art. 31, e cioè con “opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici” o con “opere necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti”*.

Quindi le tutele a favore del committente possono essere azionate sia se riguardano le parti strutturali dell'edificio, sia se riguardano gli impianti o anche semplici riparazioni.

Cosa può succedere in caso di difetti costruttivi

In caso di scoperta di difetti costruttivi, più o meno gravi, il proprietario dell'immobile è opportuno che si rivolga a un tecnico affinché, sulla base dei progetti e dei lavori svolti, verifichi l'effettiva esistenza dei problemi e la loro entità.

Qualora sussistano e siano oggettivi è normale avviare un dialogo con il costruttore, per proporgli di risolverli. Se ciò non avviene spontaneamente si apre un contenzioso legale che, a sua volta, può risolversi in via stragiudiziale (ovvero fuori dalle aule di tribunale), oppure in via giudiziale, mediante una vera e propria causa civile. Spesso si tratta di cause complesse, lunghe e dall'esito incerto, che coinvolgono non solo le parti direttamente interessate, ma anche le compagnie di assicurazione. In tal modo si può arrivare a decine di soggetti coinvolti nel giudizio, soprattutto nel caso in cui i lavori e gli incarichi professionali siano stati conferiti a "spezzatino", ovvero suddividendo l'appalto tra più imprese e la parte progettuale tra più tecnici specialisti.

È evidente che, in questa ipotesi, è facile perdere il controllo della situazione, poiché ognuno cercherà di giocare le proprie carte per cercare di spostare sugli altri le responsabilità.

Nell'ambito del giudizio è frequente che il Giudice si avvalga di un proprio consulente tecnico (il CTU) al quale vengono rivolti quesiti finalizzati ad accertare l'oggetto del contendere.

Se i problemi riguardano aspetti sostanziali, come ad esempio problemi strutturali o termotecnici (pensiamo al caso di formazione di fessure nei solai oppure alla formazione di condensa nelle murature) e se il CTU accerta l'esistenza di difformità nell'esecuzione delle opere rispetto a quanto previsto nei progetti, non si può escludere che balzi all'occhio del Giudice anche la "non conformità" delle asseverazioni rilasciate dai professionisti per l'accesso al Sismabonus e all'Ecobonus.

Si ricorda infatti che in tali asseverazioni è richiesto di dichiarare *"che i lavori corrispondono al progetto definitivo, ed a quello delle eventuali varianti"*, come ben specificato negli allegati B-1 e B-2 del Sismabonus.

Le conseguenze di asseverazioni infedeli

Se il Giudice viene a conoscenza di asseverazioni infedeli o falsi di qualunque tipo, pur nell'ambito di semplici procedimenti civili volti a riconoscere l'entità di danni patrimoniali, non può esimersi dal "trasmettere gli atti" al competente Pubblico Ministero che, di conseguenza, aprirà un fascicolo nei confronti del tecnico sottoscrittore.

È evidente che un così vorticoso procedimento, svolto parallelamente nelle aule del Tribunale e presso la Procura della Repubblica può portare, per una via o per l'altra, anche a una segnalazione all'Agenzia delle Entrate, con conseguente possibilità di revoca dei benefici fiscali e sanzioni.

Per questo, nonostante la fretta generalizzata creata dalla corsa ai bonus edilizi, è opportuno che i lavori vengano sempre eseguiti e verificati con la massima cura, poiché l'ordinario strumento della "contestazione" riconosciuto dal Codice Civile in caso di difetti costruttivi, può ritorcersi contro allo stesso committente e quindi deve essere attentamente valutato prima di avventurarsi nelle aule di giustizia.