



Cantieri, ripresa lenta e nodo superbonus

L'emergenza ha causato ritardi e disagi a chi ha acquistato in costruzione e non prevede risarcimenti

Laura Cavestri

■ «Due mesi di stop. Contando che ne servono quattro per riavviare tutti i motori di un cantiere, alla fine avremo accumulato un ritardo sino a 6 mesi». Per il presidente di Fimaa Milano Monza e Brianza, Enzo Albanese (che è anche ceo di Sigest), non poteva che partire lenta – lo scorso 4 maggio – la ripresa dei cantieri edili.

Una situazione che rischia di esporre i costruttori a contenziosi e penali per ritardi eccessivi nella consegna dei lavori e soprattutto rischia di mettere in crisi decine di migliaia di persone che avevano acquistato casa, programmandone l'entrata in un certo lasso di tempo (magari avendo già venduto o dovendo lasciare quella in cui hanno sinora vissuto). Criticità che sommate alla perdita di reddito generale potrebbero mettere gli acquirenti nella difficoltà di onorare i pagamenti dovuti.

CHI HA COMPRATO SU CARTA

«L'articolo 91 del Decreto "Cura Italia" (Decreto legge 18/2020) – spiega l'avvocato Massimo Di Terlizzi, co-managing partner dello studio Piro-la Pennuto Zei & Associati – contiene disposizioni in materia di ritardi o inadempimenti contrattuali deri-

vanti dall'attuazione delle misure di contenimento dell'emergenza sanitaria. La norma stabilisce che, prima di determinare la responsabilità dell'impresa ai sensi degli articoli 1.218 e 1.223 del Codice Civile, bisogna valutare le condizioni di emergenza in cui si è trovata a operare.

L'articolo 1.218 del Codice Civile regola la responsabilità contrattuale dell'appaltatore, stabilendo che se questi non esegue esattamente la prestazione dovuta, è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che l'inadempimento o il ritardo non siano stati determinati dalla sua negligenza, ma a un'impossibilità sopravvenuta. L'articolo 1.223 del Codice Civile, spiega come quantificare il risarcimento del danno.

Insomma, il Dl 18/2020 sembra "scoraggiare" l'acquirente dal contestare automaticamente ritardi al costruttore e dice che il giudice, in caso di contenzioso, per eventuali decadenze o penali, dovrà tener conto dell'eccezionalità della situazione.

«Considerando anche il collo di bottiglia che si è venuto a creare con lo stop ai tribunali – prosegue Di Terlizzi – la via legale sembra impervia e la vittoria tutt'altro che scontata». Tuttavia, aggiunge l'avvocato «in caso di nuova costruzione o di ristrutturazione se il committente aveva stabilito delle tranches di pagamento in base al Sal (ovvero allo stato avanzamento lavori) a fronte del completamento di opere specifiche entro una certa data e se i lavori non sono stati completati entro il periodo stabilito, l'acquirente può non pagare fino a quando essi non saranno portati a termine. Se

invece viene a mancare il lavoro, ma si è all'inizio del cantiere, il cliente può recedere invocando la norma della "eccessiva onerosità" (articolo 1.467 del Codice civile)».

Come rileva Scenari Immobiliari, lo scorso anno sono state realizzate in Italia poco meno di 50mila case. A Milano sono in costruzione circa 4.500 appartamenti, di cui il 40% venduto sulla carta. A Roma sono in costruzione circa 2.500 appartamenti, di cui si stima un terzo già venduto sulla carta.

L'IMPATTO DEL SUPERBONUS

C'è un ulteriore elemento che, almeno nel breve, anziché stimolare l'avvio di nuovi cantieri potrebbe produrre una paradossale frenata: è il superbonus del 110% che è contenuto nel Dl Rilancio. Applicabile alle spese sostenute dal prossimo 1° luglio e sino a fine 2021, si inserisce in uno scenario in cui sono diversi i bonus oggi operativi: dal "tradizionale" 50% sulle ristrutturazioni edilizie, il 36% dedicato a verde e giardini, lo sconto per mobili ed elettrodomestici (anch'esso al 50%), le diverse declinazioni dell'ecobonus (dal 50 al 75% per finestre, caldaie, pannelli solari termici, coibentazioni) e il sismabonus all'85% fino al bonus facciate del 90% per la tinteggiatura o il rifacimento degli involucri edilizi.

Il rischio è che il nuovo maxi sconto – che dovrebbe partire dal 1° luglio – induca molti proprietari a voler capire se alcuni lavori previsti sono "assorbibili" nel nuovo beneficio. Con il rischio di tener fermi alcuni cantieri fino all'estate.

© RIPRODUZIONE RISERVATA