

News tecnica n. 39/7

18 novembre 2019

Obbligo per il costruttore a realizzare solo le opere descritte in contratto

Il costruttore è tenuto a realizzare tutte le opere descritte dal contratto di appalto, ma non è obbligato a realizzare le prestazioni previste nella documentazione allegata al progetto se non espressamente richiamate dal contratto. È quanto ha precisato la **Corte di cassazione** con la **sentenza n. 29781/2019 depositata ieri**. Il caso nasce dalla lite scoppiata dal ricorso sollevato da un'impresa che chiedeva a un committente il pagamento del saldo pattuito per la costruzione di un edificio. Dal canto suo il committente contestava al costruttore la mancata realizzazione delle opere contenute nella relazione energetica allegata al progetto, necessarie a portare l'edificio in classe A come previsto dal permesso edilizio. Contestazione che il costruttore rispediva al mittente, perché le prescrizioni contenute negli elaborati allegati al progetto non erano poi state richiamate nel contratto di appalto. L'edificio, in base a quanto ricostruito dalla sentenza, alla fine è stato realizzato con prestazioni energetiche da classe C, invece che da classe A. Secondo il committente questo fatto sarebbe di per sé sufficiente a mettere in dubbio la validità del contratto, perché in questo modo il costruttore avrebbe dimostrato di non aver agito in buona fede. Altrimenti, è il ragionamento seguito dal committente, «anche ammettendo in ipotesi» di non poter pretendere «l'esecuzione delle opere in classe A, l'appaltatore non sarebbe legittimato ad eseguirle in classe C, ma le dovrebbe consegnare in modo tale da assicurare il rispetto della classe intermedia» cioè la classe B, «alla luce del principio per cui l'appalto va eseguito comunque secondo buona fede». La Cassazione ha bocciato questa ricostruzione e ha dato ragione al costruttore confermando la scelta compiuta nei precedenti gradi del giudizio. Per mettere in dubbio un contratto di appalto, si legge nella sentenza, «occorre distinguere tra difformità totale e parziale» rispetto al progetto. Nel primo caso «che si verifica quando l'edificio realizzato sia radicalmente diverso per caratteristiche tipologiche e volumetriche, l'opera è da equiparare a quella realizzata in assenza di concessione». Qui la conseguenza è «la nullità del contratto». Nel caso di difformità parziale, cioè quando «la modifica concerne parti non essenziali del progetto», non c'è nullità. La conseguenza è che il costruttore è tenuto «esclusivamente al rispetto delle prescrizioni contenute nel titolo autorizzativo e di quelle, eventualmente diverse o ulteriori, derivanti dal contratto sottoscritto dalle parti, senza che gli si possano opporre tutte le prescrizioni contemplate nella cospicua documentazione allegata al progetto di realizzazione dell'edificio» nel caso in cui «non siano, appunto, state espressamente richiamate nel contratto di appalto». Da *Edilizia e territorio*.



Siti e riviste controllate: sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

Sommario:

- ◆ Obbligo per il costruttore a realizzare solo le opere inserite in contratto
- ◆ Nessuna agevolazione prima casa se superiore a 240 mq
- ◆ Per ecobonus la cassazione ribadisce il diritto delle società immobiliari di detrarre il 55%
- ◆ TAR: è la PA a determinare il valore a base di gara
- ◆ Incentivi fino a 1200 euro per condomini che rinnovano impianti elettrici
- ◆ Per i lavori già avviati con il bonus facciate c'è lo sconto con il pagamento 2020

Nessuna agevolazione prima casa se superiore a 240mq

Chi acquista una abitazione che, con il soppalco, supera 240 mq non ha diritto alle agevolazioni sulla prima casa. Contano tutte le aree utilizzabili dell'immobile al di là dell'abitabilità. Lo ha sancito la **Corte di cassazione** che, con la sentenza n. 29643 del 14/11/2019, ha respinto il ricorso di una contribuente. In fondo alle interessanti motivazioni, il Collegio di legittimità ha affermato espressamente che «ai fini della individuazione di una abitazione di lusso, nell'ottica di escludere il beneficio cosiddetto prima casa, la superficie utile deve essere determinata guardando alla utilizzabilità degli ambienti a prescindere dalla loro effettiva abitabilità, costituendo tale requisito, il parametro idoneo a esprimere il carattere lussuoso di una abitazione.

Ne consegue che il concetto di superficie utile non può restrittivamente identificarsi con la sola superficie abitabile, dovendo il dm del 2/8/1969, n. 1072, art. 6, essere interpretato nel senso che è utile tutta la superficie dell'unità immobiliare diversa dei balconi, dalle terrazze, dalle cantine, dalle soffitte, dalle scale e dal posto macchine e che nel calcolo dei 240 mq rientrano anche i soppalchi». In motivazione gli Ermellini chiariscono inoltre che perde l'agevolazione anche chi unisce due appartamenti, e, in questo modo, supera la metratura delle abitazioni non di lusso. Da *Italiaoggi*.



Per ecobonus la Cassazione ribadisce il diritto per le società immobiliari di detrarre il 55%

La Corte di Cassazione, sezione civile, con la **sentenza n. 29164 del 12 novembre 2019** ha respinto un ricorso proposto dall'Agenzia delle Entrate avverso la sentenza n. 890/06/2018, depositata il 17.05.2018 dalla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte, che, confermando la pronuncia di primo grado favorevole al contribuente, accoglieva il ricorso avverso una cartella di pagamento, emessa a seguito di controllo formale ex art. 36 ter, d.P.R. n. 600/1973, con la quale erano recuperate le detrazioni, relative all'anno d'imposta 2009, per le agevolazioni fiscali riconosciute dall'art. 1, co. 344, l. n. 296/2006, con interessi e sanzioni.

Secondo quanto sostenuto dall'Agenzia delle Entrate, le detrazioni recuperate riguardavano interventi di riqualificazione energetica, con sostituzione di infissi vecchi, presso immobili della società concessi in locazione a terzi, e pertanto qualificabili come "beni merce". L'Ufficio, anche sulla base di circolari e risoluzioni interpretative della normativa (in particolare le risoluzioni n. 340/E e 303 del 2008), sosteneva la non spettanza della agevolazione per le opere di riqualificazione eseguite su beni merce, a differenza di quanto riconoscibile per gli interventi eseguiti su beni strumentali dell'impresa. Di contro la società sosteneva che la detrazione del 55% delle spese sostenute per la sostituzione degli infissi con nuovi prodotti a vetrocamera rispettanti specifici standards fosse applicabile alla totalità degli immobili, senza distinzione tra beni merce e beni strumentali dell'impresa. Seguiva il contenzioso, esitato dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Cuneo con la sentenza n. 327/01/2015, con cui erano accolte le ragioni della contribuente. L'Agenzia proponeva appello, che era rigettato dalla Commissione Tributaria Regionale del Piemonte.

La Corte di Cassazione la *ratio legis* del bonus fiscale relativo al caso di specie, che traspare con chiarezza dal testo normativo, consiste nell'intento d'incentivare gli interventi di miglioramento energetico dell'intero patrimonio immobiliare nazionale, in funzione della tutela dell'interesse pubblico ad un generalizzato risparmio energetico, ed è coerente e si salda con il tenore letterale delle norme di riferimento, le quali non pongono alcuna limitazione, né di tipo oggettivo (con riferimento alle categorie catastali degli immobili), né di tipo soggettivo (riconoscendo il *bonus* alle "persone fisiche", "non titolari di reddito d'impresa" ed ai titolari di "reddito d'impresa", incluse ovviamente le società), alla generalizzata operatività della detrazione d'imposta. Da *Lavoripubblici*.



TAR

è la PA a determinare il valore a base di gara

La determinazione del valore a base di gara rientra nella discrezionalità dell'ente appaltante che è molto ampia e il cui esercizio può essere oggetto di contestazione solo qualora risulti manifestamente erroneo o illogico. La clausola che determina il valore a base di gara non rientra tra quelle immediatamente escludenti, con la conseguenza che non è soggetta all'onere di immediata impugnazione potendo essere impugnata unitamente al provvedimento che la rende effettivamente lesiva, di norma coincidente con l'aggiudicazione. Sono questi i principi affermati nella pronuncia del [Tar Lazio, Sez. III, 31 ottobre 2019, n. 12540](#), che si occupa anche del tema della legittimazione a proporre ricorso in capo alle mandanti di un raggruppamento temporaneo di imprese.

il fatto L'Ente Poste aveva indetto una procedura aperta per la conclusione di un accordo quadro per la fornitura di servizi professionali per le attività IT. A fronte dell'intervenuta aggiudicazione a favore di un raggruppamento temporaneo di imprese, due mandanti di altro raggruppamento concorrente proponevano ricorso. Tra i motivi di ricorso, molto articolati, uno riguardava la ritenuta erronea determinazione del valore a base di gara che avrebbe falsato l'andamento della stessa. La legittimazione processuale delle mandanti. Il primo tema affrontato dal giudice amministrativo ha riguardato la legittimazione processuale delle mandanti di un raggruppamento temporaneo, cioè la capacità delle stesse di agire in giudizio in maniera autonoma dalla mandataria.

Nel caso specifico la questione si è posta in quanto la mandataria aveva rilasciato una dichiarazione con cui affermava di non avere rilievi in merito alla procedura svolta e all'operato della commissione di gara, ritenuto corretto.

Il giudice amministrativo ha rilevato che una dichiarazione di questo tipo ha senza dubbio l'effetto di prefigurare una rinuncia all'impugnazione degli atti di gara, che la mandataria può legittimamente decidere di porre in essere.

Tuttavia una rinuncia di questo tipo non ha alcuna influenza sul principio consolidato che riconosce in capo alle mandanti un'autonoma legittimazione ad agire in giudizio, principio che non può in alcun modo essere scalfito dalle decisioni dell'impresa mandataria.

Le mandanti sono dotate di autonoma legittimazione sia nel caso di raggruppamento costituito che da costituire. Ciò in quanto esse sono titolari di un interesse legittimo al regolare svolgimento della gara, che può essere tutelato anche in caso di inerzia dell'impresa mandataria. D'altronde l'interesse concreto delle mandanti trova riscontro nella circostanza che in caso di esito favorevole dell'impugnazione l'impresa mandataria è comunemente tenuta a rendersi titolare del contratto e ad eseguire le prestazioni, anche se non sia stata parte attiva nel ricorso o addirittura, come nel caso di specie, abbia preventivamente rinunciato a proporlo. Infatti, con la presentazione dell'offerta i componenti del raggruppamento – anche se ancora da costituire – si sono impegnati reciprocamente a stipulare il contratto, impegno che non può essere disatteso se non configurando un inadempimento idoneo a legittimare pretese risarcitorie.

La determinazione del valore a base di gara Si tratta del nucleo centrale della pronuncia che attiene alla censura mossa dal ricorrente relativa alla erronea e quindi illegittima determinazione della base d'asta che sarebbe stata troppo elevata. Ciò avrebbe comportato una distorsione nello svolgimento della gara, avendo prodotto un appiattimento dei valori economici offerti. In sostanza un valore sproporzionatamente elevato della base di gara avrebbe avuto l'effetto di differenziare di pochi punti percentuali le offerte economiche presentate dai concorrenti, laddove le stesse in termini di valori assoluti presentavano una netta distanza.

È evidente che impostata la questione nei termini indicati la determinazione del valore a base di gara diventa un elemento centrale ai fini del concreto svolgimento della relativa procedura.

Al riguardo il giudice amministrativo premette che in caso di eventuale accoglimento di questo motivo di ricorso la conseguenza sarebbe quella della integrale riedizione della gara. Non è infatti ipotizzabile il mantenimento delle operazioni di gara e il solo ricalcolo dell'incidenza delle offerte economiche a fronte di una modifica di uno degli elementi essenziali della gara, quale è la determinazione del valore a base d'asta.

Ciò detto la pronuncia ribadisce il principio consolidato anche nella giurisprudenza secondo cui la determinazione del valore a base di gara è, in linea di principio, insindacabile. Tale valore può essere contestato solo quando sia il risultato di illogicità evidenti che sono il sintomo di un utilizzo distorto della sia pur ampia discrezionalità di cui gode l'ente appaltante. In sostanza, l'eventuale censura sotto il profilo della logicità e ragionevolezza vuole evitare che la discrezionalità si trasformi in arbitrio, prescindendo totalmente dagli elementi ricavabili dal contesto economico di riferimento.

Nel caso di specie non è dato riscontrare questa palese illogicità. In particolare appaiono ragionevoli i parametri utilizzati dall'ente appaltante per la determinazione del valore a base di gara, basati sulle concrete caratteristiche dei servizi da svolgere. Inoltre lo stesso ente appaltante ha proceduto alla comparazione con alcuni contratti simili affidati da altre stazioni appaltanti, cosicché il valore determinato teneva conto anche delle condizioni generali del mercato di riferimento.

Ne consegue che le considerazioni svolte dal ricorrente non sono tali da provare la palese illogicità o la macroscopica irragionevolezza del valore a base di gara indicato dall'ente appaltante, e non sono quindi idonee a comprovare l'illegittimità della relativa clausola. Da *Edilizia e territorio*.



Incentivi fino a 1200 euro per condomini che rinnovano gli impianti elettrici

Rimborsi fino a 1.200 euro per appartamento per promuovere il rinnovo dei vecchi impianti elettrici interni ai condomini con rimborsi al condominio per i lavori edili effettuati, fino a 1.200 euro per appartamento.

A prevederlo la **Delibera 467/2019** con cui l'Autorità per l'energia e l'ambiente (ARERA) ha avviato una procedura sperimentale per l'**ammodernamento delle "colonne montanti" vetuste**, negli edifici condominiali più datati.

Ristrutturazione impianti elettrici: cosa è previsto Le regole ARERA riguardano gli interventi su quella che viene definita tecnicamente "la linea in sviluppo prevalentemente verticale che attraversa parti condominiali", cioè i **cavi che giungono fino ai contatori elettrici dei singoli appartamenti** (o al pannello comune quando i contatori sono tutti raggruppati in un unico spazio).

La fase sperimentale della regolazione durerà tre anni, dal **1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2022**, per l'ammodernamento degli impianti realizzati prima del 1970 o nella fascia tra il 1970 e il 1985 se ritenuti critici. Una volta rinforzata la rete elettrica e resa più sicura, per i condomini dovrà essere possibile attivare anche potenze contrattali fino a 6 kW.

Il contributo viene erogato se i **lavori edili vengono svolti direttamente dal condominio**, differenziato in relazione al tipo di finitura presente, e vanno dai 400 euro ai 600 euro per piano e dai 700 ai 900 euro per utenza.

Gli importi sono aumentati (da 700 a 900 euro per piano e da 1000 a 1200 euro per utenza) se in occasione dei lavori sulla colonna montante il condominio decide anche di **centralizzare tutti i misuratori in un unico vano**. In tal caso il contributo è maggiore perché vengono effettuati anche i lavori di posa dei nuovi collegamenti elettrici tra i contatori centralizzati e gli appartamenti, collegamenti che resteranno di proprietà del condominio.

Si aggiungono poi 100 euro al metro (fino ad un massimo di 1500 euro) per l'eventuale parte di cavo destinata a collegare la colonna montante con il confine di proprietà.

Rinnovo impianti elettrici: l'obiettivo è la sicurezza L'obiettivo della delibera dell'ARERA è quello di facilitare l'accordo tra gli amministratori di condominio e i distributori di energia elettrica per **rinnovare le "colonne montanti" più vecchie, mantenendo in sicurezza gli edifici** e predisponendole alle eventuali richieste di aumento di potenza, visto il crescente ricorso registrato negli anni a nuovi apparati di riscaldamento e raffrescamento elettrico (pompe di calore) o per cucinare (piastre a induzione).

Un provvedimento particolarmente importante per quei **condomini con vecchi impianti elettrici che stanno valutando ristrutturazioni** o la centralizzazione dei contatori, considerando che il rimborso varierà anche in funzione del livello di pregio delle finiture dell'immobile.

La delibera di ARERA, nel regolare i rapporti tra distributore e condominio, ricorda che si dovrà partire da un'informativa preliminare, nella quale il distributore prospetti anche la sottoscrizione di un accordo sui costi, **tempi e modalità per l'ammodernamento** delle colonne montanti vetuste.

Le imprese dovranno **definire entro il 30 giugno 2020**, una versione sperimentale di **contratto-tipo**.

Al condominio (che dovrà **conservare la documentazione** su costi eventualmente sostenuti) saranno riconosciuti i dovuti rimborsi, erogati direttamente dal distributore. Verranno effettuati controlli a campione per evitare eventuali abusi.

Con l'occasione, ARERA istituisce un **censimento nazionale del parco colonne montanti vetuste** e potenzialmente ammodernabili, obbligatorio per ogni distributore, anche al fine di disporre di una valutazione quanto più puntuale dei potenziali investimenti e dell'impatto in tariffa. Da *Ediportale*.



Per i lavori già avviati, con il bonus facciate c'è lo sconto con il pagamento del 2020

Il bonus facciate allarga i suoi confini. La manovra in corso di discussione parla, infatti, di «spese documentate». E questo, analizzando le vecchie pronunce dell'agenzia delle Entrate, renderà applicabile il beneficio del 90% anche a quegli interventi già in corso d'opera per i quali i pagamenti saranno materialmente effettuati l'anno prossimo. Il disegno di legge di bilancio per il 2020 introduce, tra le misure per la crescita, l'articolo 25, rubricato «bonus facciate»: prevede per i soggetti Irpef, l'attribuzione di una detrazione di imposta del 90%, da recuperare in dieci anni, per le spese documentate, sostenute nel 2020, relative agli interventi edilizi finalizzati al recupero o restauro della facciata di edifici, inclusa la semplice manutenzione ordinaria. Sono esempi di interventi di manutenzione ordinaria: le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, la sostituzione di pavimenti, infissi e serramenti, la tinteggiatura di pareti, soffitti, infissi esterni, il rifacimento di intonaci, l'impermeabilizzazione di tetti e terrazze, la verniciatura delle porte dei garage. Da valutare quali di questi interventi potranno rientrare o meno nel concetto di «recupero o restauro della facciata». Al netto della nuova disposizione, va detto che fino al 2019 gli interventi relativi al rifacimento dell'intonaco e della tinteggiatura esterna possono usufruire della detrazione di imposta del 50%, ma con le seguenti particolarità: in caso di intervento eseguito su singole unità abitative, occorre che ne consegua una modifica di materiali e/o colori. Se l'intervento è effettuato su parti comuni condominiali, occorre che si conservino materiali e colori uguali a quelli preesistenti. In ogni caso, per ciascuna unità immobiliare è previsto un tetto massimo di spesa ammessa al beneficio di 96mila euro. Per il 2020, invece, i medesimi interventi godranno di un ben più ampio incentivo (90% di detrazione di imposta anziché 50%) senza alcuna limitazione tecnica di utilizzo di materiali e/o colori (o anche solo di colori nel caso di tinteggiatura della sola facciata) e senza alcuna limitazione di spesa. L'attuale formulazione della norma, prevedendo la detrazione «per le spese documentate, sostenute nell'anno 2020», non sembra porre particolari vincoli, oltre alla data di sostenimento della spesa stessa, rendendo di fatto applicabile il maggior beneficio anche a quegli interventi già in corso d'opera, purché non ancora sostenuti nel 2019. Riguardo al concetto di sostenimento della spesa, l'agenzia delle Entrate si era già espressa, con circolare 29/2013, in occasione dell'aumento di aliquota dal 55% al 65% per gli interventi di risparmio energetico, ritenendo che l'utilizzo dell'espressione «spese sostenute», senza altre condizioni volte a circoscrivere l'applicazione della più elevata aliquota in relazione alla data di avvio degli interventi, comportasse per le persone fisiche il fare riferimento al criterio di cassa, e quindi alla data dell'effettivo pagamento, indipendentemente dalla data di avvio degli interventi cui i pagamenti si riferiscono.

Questo, esemplificando, vuol dire che, se la norma non verrà cambiata in fase di approvazione in Parlamento, un intervento autorizzato e iniziato nel 2019, per il quale il pagamento materiale dei lavori avvenga solo nel 2020, potrà godere del nuovo incentivo potenziato al 90%; allo stesso modo, anche nel caso di un lavoro per il quale l'acconto sia stato pagato nel 2019, un eventuale saldo liquidato nel 2020 accederà alla detrazione. Da

Edilizia e territorio.