

**La responsabilità civile del committente
e
dell'asseveratore: inquadramento e
casistica**



Contesto normativo: c.d. Superbonus 110%

- Decreto Legge 19 maggio 2020 n. 34 (c.d. Decreto Rilancio), convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77
- Modifiche successive introdotte da leggi di bilancio e decreti correttivi (es. Legge di Bilancio 2021, D.L. n. 104/2020 ecc.)
- Circolari e provvedimenti dell'A.d.E. (es. Circolare 24/E del 2020)

Finalità del Superbonus 110%

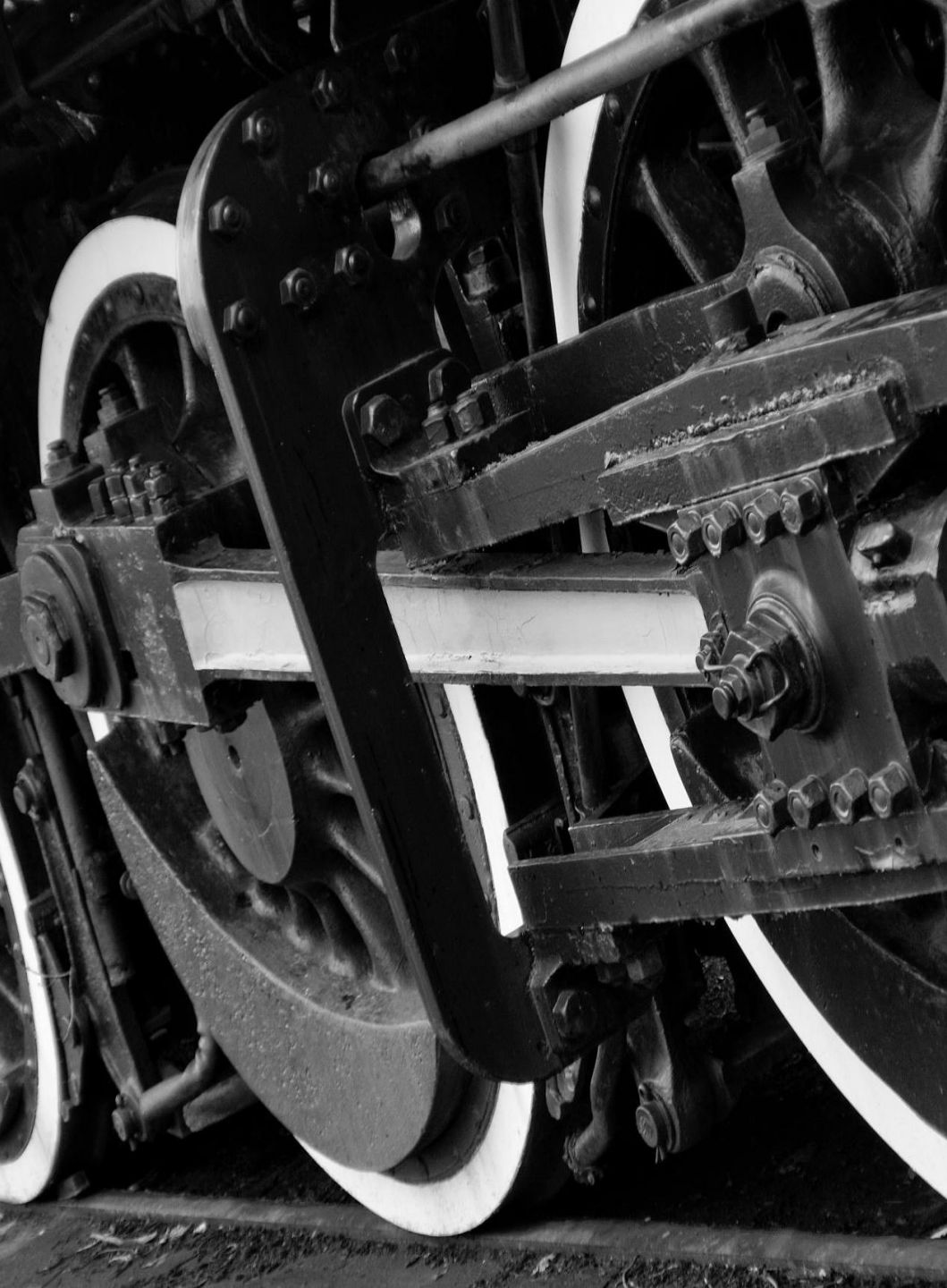
- Incentivare la riqualificazione energetica (Ecobonus) e Antisismica (Sismabonus) degli edifici
- Possibilità di usufruire di una detrazione fiscale pari al 110% delle spese sostenute (nei limiti e con le condizioni previste dalla normativa)
- Stimolare il settore edilizio con detrazioni fiscali maggiorate





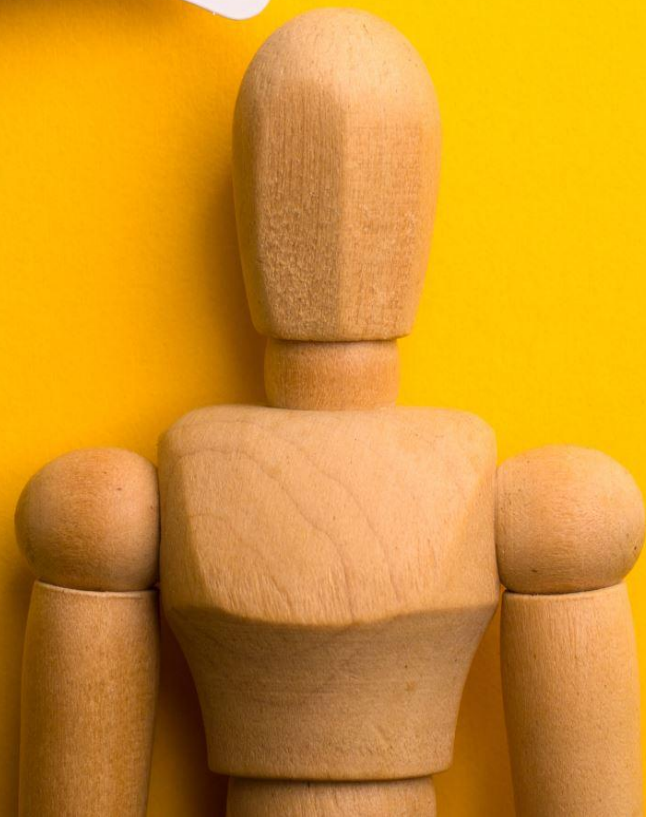
Ruolo dell'amministratore di condominio

- **Verifica:** assicurarsi che l'intervento sia conforme ai requisiti richiesti dalle norme sul Superbonus
- **Documentazione:** fornire all'impresa e ai tecnici tutte le informazioni necessarie (titoli di proprietà, documenti urbanistici, eventuali precedenti interventi edilizi, conformità urbanistica e catastale, ecc.)
- **Scelta dei professionisti:** selezionare professionisti (ingegneri, architetti, termotecnici, ecc.) e imprese abilitate
- **Coordinazione:** insieme ai tecnici incaricati (progettisti, termotecnici, asseveratori) e alle imprese esecutrici delle fasi procedurali per l'ottenimento e la fruizione del bonus



Qualificazione, diligenza e doveri dell'amministratore, nulla di nuovo.

- L'amministratore agisce in forza di un mandato con rappresentanza conferitogli dall'assemblea (art. 1129 e ss. c.c.)
- L'obbligazione dell'amministratore è di natura professionale («diligenza qualificata ai sensi degli artt. 1176 comma 2 c.c., 1710 e 2236 c.c.)
- L'amministratore deve agire con la diligenza media della figura professionale di settore, in caso contrario può incorrere nella responsabilità contrattuale vs condominio (art. 1218 c.c.)
- L'amministratore deve osservare il regolamento di condominio le delibere assembleari (art. 1130 c.c.) e deve avere competenza assembleare in materia di opere straordinarie (art. 1135 c.c.)
- L'amministratore deve osservare la diligenza di cui all'art. 1710 c.c. nell'esecuzione del mandato



**Eppure,
qualcosa può
andare storto...
niente
Superbonus
110%. Perché?**

CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA



Ritardi nell'approvazione dei lavori: se l'amministratore non convoca tempestivamente l'assemblea per discutere dell'adesione al Superbonus (ad esempio in prossimità delle scadenze normative), il condominio può perdere finestre temporali importanti o incorrere in termini di presentazione già scaduti.



Difetti di forma nella convocazione: convocazioni fatte senza rispettare i termini o le modalità imposte dalla legge e dal regolamento di condominio, rendendo le delibere annullabili o comunque impugnabili, con conseguente blocco o rinvio dei lavori.



GESTIONE INADEGUATA DELLA DOCUMENTAZIONE

- **Mancata raccolta di documenti essenziali:** l'amministratore è spesso il primo referente per reperire visure catastali, certificati di agibilità, eventuali autorizzazioni edilizie, documentazione storica di lavori precedenti, ecc. Se non assolve correttamente a questo ruolo, i tecnici incaricati potrebbero non ottenere tutti i dati necessari e quindi ritardare o sbagliare la pratica di accesso al bonus
- **Archiviazione e conservazione carente:** documenti importanti (relazioni tecniche, contratti di appalto, verbali assembleari) vanno conservati e messi a disposizione dei condomini e dei professionisti. Una gestione disordinata o incompleta può portare a ritardi e difformità nelle pratiche

MANCATA VERIFICA DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

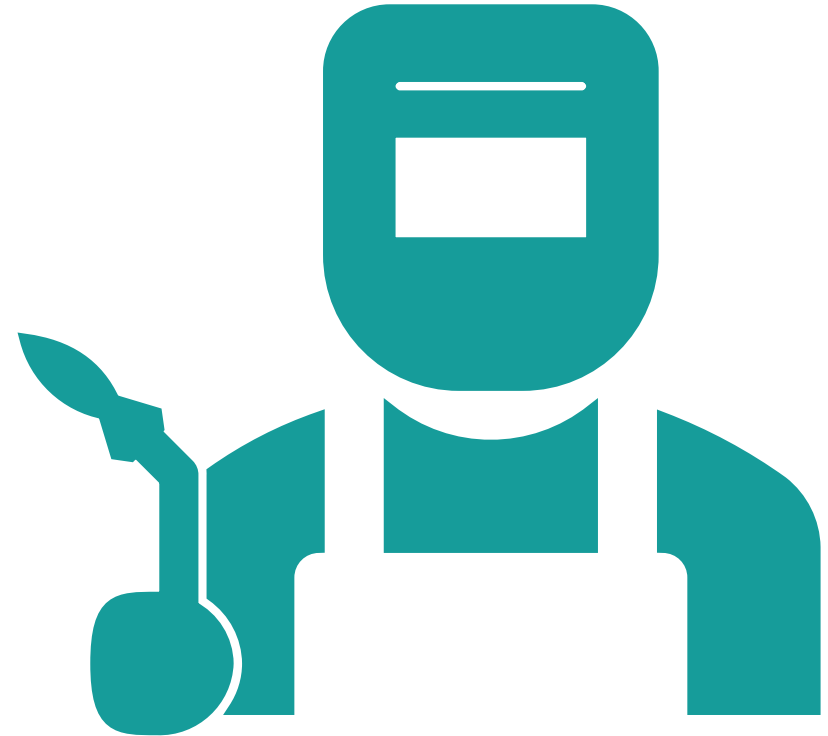
Omissione di controllo preliminare: prima di procedere con l'iter del Superbonus, è fondamentale accertare che non vi siano abusi edilizi o difformità. L'amministratore, in qualità di rappresentante legale del condominio, dovrebbe attivarsi (anche con il supporto di tecnici) per verificare la regolarità dell'edificio



Scarsa comunicazione ai condomini: se l'amministratore è a conoscenza di eventuali abusi privati che impattano sulle parti comuni o di situazioni di non conformità (es. verande abusive, sopraelevazioni illegittime) e omette di informare l'assemblea, si rischia di avviare lavori che poi verranno bloccati o non riconosciuti

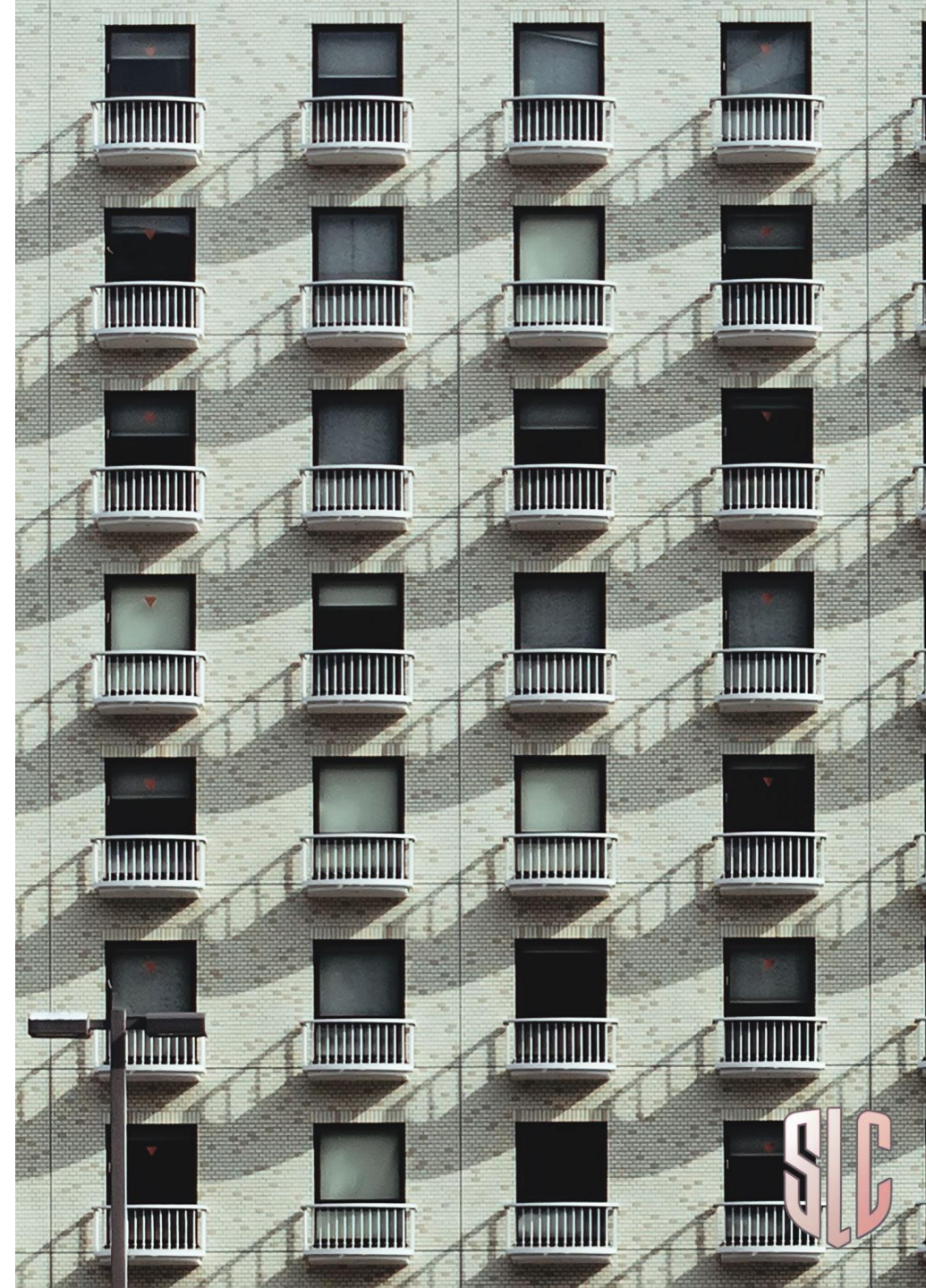
CARENZE NELLA SELEZIONE E NEL COORDINAMENTO DEI PROFESSIONISTI

- **Affidamento a professionisti non qualificati:** l'amministratore potrebbe non verificare adeguatamente la professionalità o l'esperienza dei tecnici e delle imprese proposte; di conseguenza, si rischiano errori nella progettazione o nelle asseverazioni, con danni al condominio
- **Mancato coordinamento:** in alcuni casi, l'amministratore funge da interfaccia tra condominio, imprese e tecnici (asseveratore, direttore lavori, ecc.). Se la comunicazione è inefficace o frammentaria, possono emergere difformità in fase di esecuzione o di rendicontazione dei costi, compromettendo l'accesso al Superbonus



DEFICIT INFORMATIVO E OMESSA COMUNICAZIONE AI CONDOMINI

- **Assenza di trasparenza sull'iter e sui requisiti:** il Superbonus richiede un complesso iter di verifica, approvazione e monitoraggio. L'amministratore dovrebbe informare regolarmente i condomini su scadenze, documenti da fornire, costi e rischi. La carenza di informazioni può portare a ritardi o al rigetto della pratica
- **Negligenza nella gestione delle contestazioni interne:** eventuali contrasti tra condomini possono bloccare le delibere e l'inizio dei lavori. L'amministratore ha il compito di mediare e portare all'ordine del giorno i necessari chiarimenti, ma se non lo fa in modo tempestivo ed efficace, si rischia di perdere i benefici fiscali

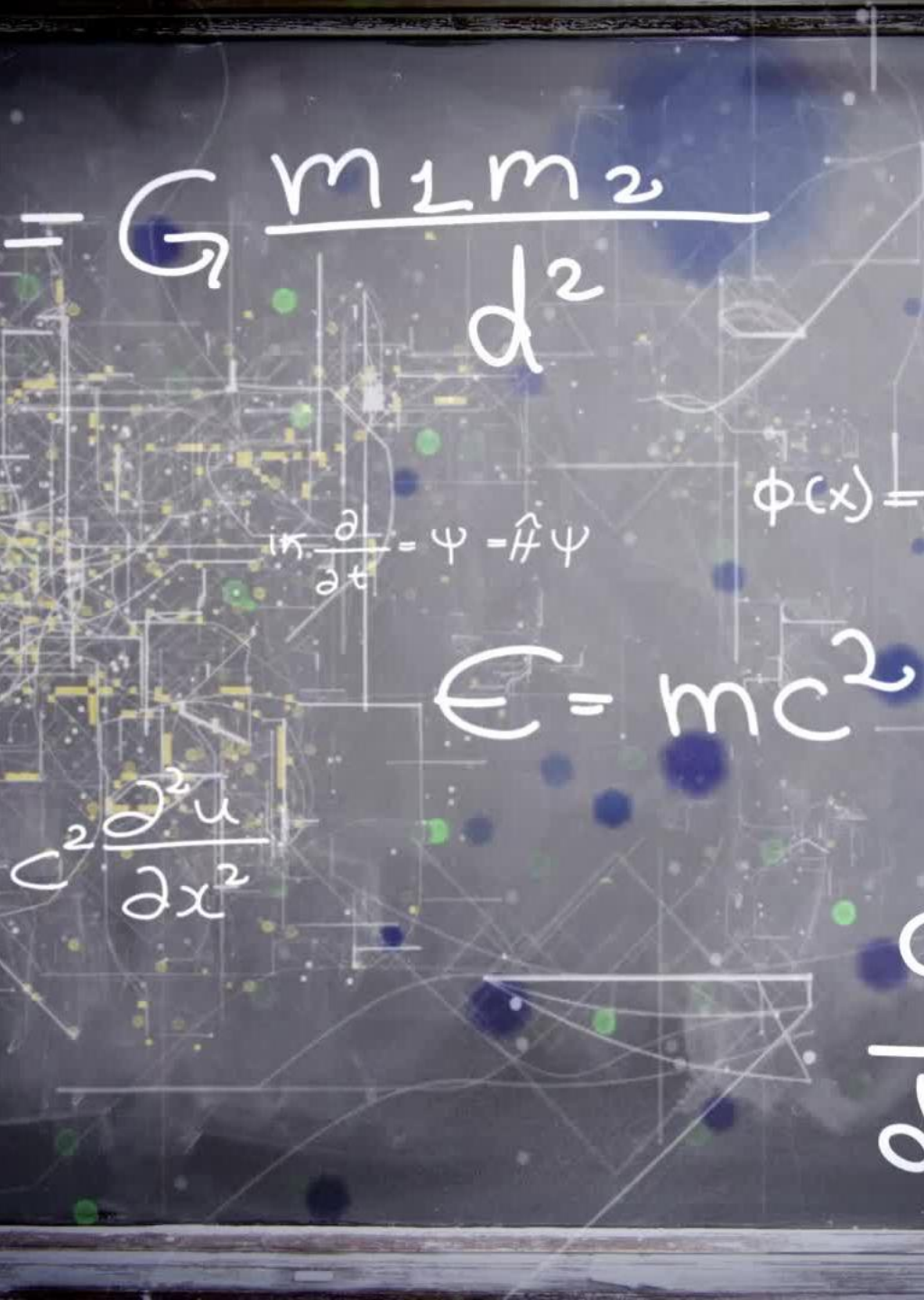


ERRORI NELLA STIPULA DEI CONTRATTI E NELLA GESTIONE FINANZIARIA

- **Contratti con imprese senza adeguate clausole:** se i contratti di appalto o i preventivi non vengono redatti con attenzione (ad esempio senza indicare penali in caso di ritardi, senza specificare i SAL – Stati Avanzamento Lavori – e i relativi controlli), si possono generare contestazioni o costi extra non detraibili
- **Gestione poco chiara dei fondi condominiali:** per beneficiare dello sconto in fattura o della cessione del credito, talvolta servono anticipi o fondi ponte. Se l'amministratore non gestisce correttamente queste operazioni, il condominio può trovarsi nell'impossibilità di procedere con il pagamento o di ottenere il beneficio fiscale



**Una nuova figura
all'orizzonte:
l'asseversatore.**



Contesto normativo

- Decreto rilancio (D.L. n. 34/2020, art. 19)
- Decreto MISE 6.8.2020 (definisce le modalità attuative, i requisiti tecnici e gli adempimenti)
- Linee guida Enea (indicano la procedura per l'asseverazione ai fini degli interventi di efficienza energetica)
- Provvedimenti e Circolari dell'A.d.E. (forniscono chiarimenti fiscali e procedurali)

Ruolo principale:

**garantire la
conformità
tecnica delle
opere e la
congruità dei
costi**



Verifica dei requisiti

L'asseveratore controlla che l'intervento da realizzare (o realizzato) rispetti i requisiti tecnici, ad esempio:

1) la corretta esecuzione degli interventi di efficientamento energetico (Ecobonus) o di riduzione del rischio sismico (Sismabonus);

2) il raggiungimento del *salto di classe energetica* richiesto dalla legge (almeno due classi o il conseguimento della classe energetica più alta possibile).



Attestazione della congruità delle spese

Deve dichiarare che i costi sostenuti per i lavori rientrano nei *massimali di spesa* previsti dal legislatore e che i prezzi applicati sono congrui rispetto ai prezzari ufficiali o di mercato.



Redazione e rilascio delle asseverazioni

L'asseveratore redige e sottoscrive documenti formali (ad esempio, le relazioni tecniche da trasmettere a ENEA o all'Agenzia delle Entrate) nei quali attesta, sotto la propria responsabilità, la rispondenza dei lavori ai requisiti normativi

Polizza assicurativa obbligatoria

Il tecnico che rilascia le asseverazioni deve disporre di un'apposita polizza di responsabilità civile professionale, con un *massimale adeguato* al valore dei lavori oggetto di bonus.

Questo serve a tutelare i beneficiari (e lo Stato) nel caso in cui emergano errori o dichiarazioni mendaci.



RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE

A) Responsabilità Civile

- In caso di negligenza o omissioni (ad es. ritardata o inesatta convocazione dell'assemblea, mancata fornitura di documenti fondamentali), può insorgere un danno economico per il condominio (perdita del beneficio, ritardi, maggiori costi).
- I condomini possono agire per il risarcimento nei confronti dell'amministratore se provano il nesso di causalità tra la sua condotta e il danno subito.



B) Responsabilità Penale

- Di norma più rara, ma può emergere in caso di condotte fraudolente o intenzionalmente illecite (ad esempio, falsificazione di documenti contabili o dichiarazioni mendaci).





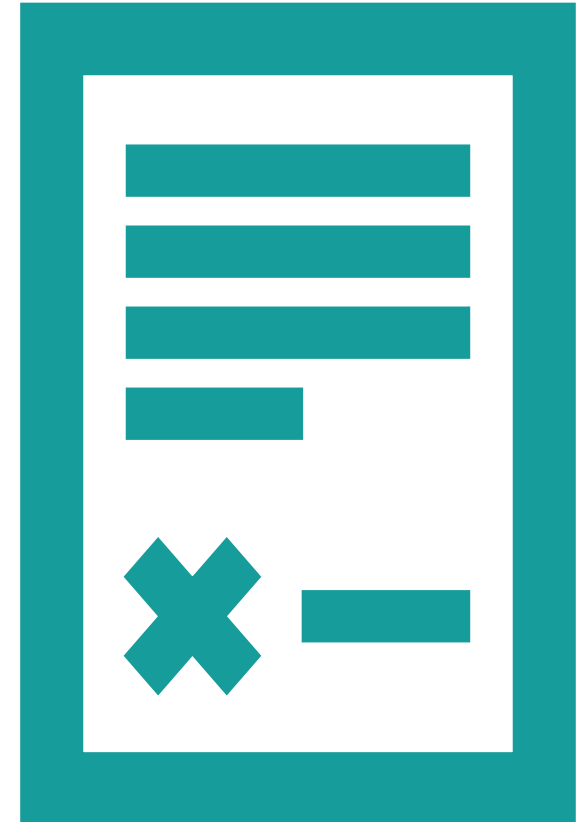
C) Responsabilità Professionale e Deontologica

- L'amministratore, se iscritto a un albo o albo speciale (ad esempio all'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali), potrebbe essere soggetto a sanzioni disciplinari in caso di violazione delle regole deontologiche.

RESPONSABILITA' DELL'ASSEVERATORE

A) Responsabilità Civile

- Se, per errore o negligenza dell'asseveratore, il condominio (o il singolo proprietario) perde il diritto al Superbonus oppure subisce un danno economico (come la necessità di restituire incentivi già fruiti), il professionista può essere chiamato a risarcirlo.
- Esempi tipici: errori di calcolo, asseverazioni inesatte, mancate verifiche di conformità urbanistica o delle spese.



B) Responsabilità Penale

- Rischio di contestazioni per *dichiarazioni mendaci* o *falso ideologico*, ad esempio se l'asseveratore falsifica intenzionalmente dati tecnici o «gonfia» i costi.
- Possibile ipotesi di *truffa ai danni dello Stato* o concorso in truffa, se i lavori non rispondono realmente ai requisiti per l'agevolazione.



C) Responsabilità Disciplinare (Ordine/Collegio Professionale)

- Il professionista è soggetto alle norme deontologiche del proprio Ordine/Collegio; in caso di violazioni o condotte gravemente negligenti, può incorrere in sanzioni disciplinari (ammonizione, sospensione, radiazione).





GIURISPRUDENZA

Tribunale di Palermo, sentenza n. 5059/2024

- La domanda per il mancato **Super Ecobonus 110%** è **rigettata**: l'attore non ha fornito alcun principio di prova che, se il convenuto avesse adempiuto alle precedenti statuizioni, l'immobile sarebbe divenuto conforme alla normativa di settore necessaria per ottenere il beneficio fiscale.





Cassazione Civile n. 6086/2020

- L'amministratore è tenuto a risarcire i danni derivanti dal mancato accesso alle agevolazioni fiscali. L'amministratore, infatti, quando i lavori straordinari vengono deliberati, deve assicurarsi che tutte le procedure necessarie vengano eseguite e completate nei tempi previsti e necessari a garantire l'accesso ai benefici fiscali.



Tribunale di Roma, n. 21607/2024

- Il mancato ottenimento delle agevolazioni fiscali garantite dall'accesso al Superbonus può essere risarcito a titolo di danno da perdita di chance. Tale perdita è risarcibile purché la possibilità di realizzare il risultato favorevole sia statisticamente significativa, superiore al 50% (principio che può essere esteso all'inadempimento dell'amministratore).

Tribunale di Treviso, n. 1690/2023

- Il risarcimento a titolo di danno da perdita di chance per aver perso la possibilità di svolgere lavori di ristrutturazione della propria abitazione giovandosi del Superbonus va riconosciuto a condizione che l'attore abbia fornito un'adeguata prova del nesso tra l'inadempimento del convenuto e il mancato ottenimento delle agevolazioni fiscali.



AVV. LORENZO
CASSAI

Via Marina n. 6
20121 Milano

02.35.95.95.88

avvcassai@studiolegalecassai
.com



www.studiolegalecassai.com