

Pentiti del superbonus: i rimedi possibili da studiare caso per caso

Le vie d'uscita

La revoca della delibera
va decisa con lo stesso
quorum dell'approvazione

Eugenio Antonio Correale

Gli amministratori professionisti informano di un buon numero di operazioni superbonus che si avviano alla conclusione, sono altrettanto numerose però le ipotesi in cui si segnalano battute di arresto, in molti casi anche per il recesso di condomini inizialmente favorevoli. Possono sfilarsi? Quali le ipotesi possibili?

Va premesso che lo spazio di manovra consentito al singolo è davvero scarso. Il proprietario può vantare unicamente il diritto di scegliere la modalità di utilizzo della detrazione (utilizzazione diretta, sconto in fattura o cessione), una volta che l'assemblea abbia dato il via libera con la maggioranza agevolata prevista, maggioranza degli intervenuti e almeno un terzo del valore dell'edificio. La delibera perciò non è più revocabile, anche qualora i lavori non fossero iniziati? La risposta non deve essere ricercata nella facoltà di revocare una decisione, che esiste sempre, bensì nelle conseguenze della revoca e quindi nella necessità di esaminare le diverse situazioni. Se l'amministratore non ha sotto-

la facoltà dell'assemblea di revocare le delibere già approvate, decidendo però con le stesse maggioranze servite per la prima approvazione.

Ipotesi più frequente è un'altra: la sospensione dei lavori da parte dell'impresa che affermi la difficoltà-impossibilità di reperire un cessionario del credito. In tal caso il contratto è stato sottoscritto e da lì bisogna partire esaminando con attenzione le clausole che vi sono contenute. Qualora fossero particolarmente svantaggiose per i condòmini, chiamati a sborsare cifre di cui non dispongono che non prevedevano di dover spendere, in casi estremi, potrebbe essere invocata, in base all'articolo 1464 del Codice civile, la impossibilità parziale della prestazione. Al di là dei casi limite, nei contratti superbonus l'impresa ha accettato puramente e semplicemente la modalità di pagamento. In questi casi, la posizione dei condòmini è ovviamente più tutelata. L'impresa che abbia dato inizio ai lavori non può certo sostenere di avere ignorato senza sua colpa lo stop sopravvenuto delle cessioni dei crediti e quindi l'assemblea possiede ampia possibilità di manovra per decidere se e in quale misura accedere alla richiesta di procedere ad anticipazioni che hanno la sostanziale natura di veri e propri finanziamenti all'impresa che reclama quanto non le spetterebbe in forza del contratto.

Le posizioni rigide potrebbero rivelarsi un salto nel buio. L'obiettivo

scritto alcun contratto l'impresa non è stata coinvolta e quindi le implicazioni riguardano i soli costi per gli studi di fattibilità.

Non sembra potersi dubitare del-

è concludere i lavori lasciati a metà o cercando di recuperare il rapporto con l'impresa o, più complesso, individuare un nuovo appaltatore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA