

## Urbanistica

### Sì al subentro di nuova impresa e al mantenimento del 110%

di Silvio Rivetti

13 Novembre 2023

La domanda del lettore e la risposta dell'esperto

**La domanda del lettore:** Un condominio ha deliberato l'esecuzione di un intervento con il superbonus 110% ante novembre 2022, con Cilas (comunicazione inizio lavori asseverata - superbonus) protocollata prima del 25 novembre 2022. Nel 2023, l'impresa appaltante ha rinunciato all'esecuzione dell'intervento (con sconto in fattura), per impossibilità di cedere a sua volta il credito fiscale. Il condominio ha ora trovato una nuova impresa disponibile a subentrare. Vista l'impossibilità di eseguire entro il 31 dicembre 2023 tutte le opere originariamente previste, non si eseguiranno interventi relativi a impianto fotovoltaico, batterie di accumulo e colonnine e impianto ibrido, limitandosi alla sostituzione della caldaia e dei serramenti, nonché alla realizzazione del cappotto. Nel caso in questione, è ammissibile il subentro dell'impresa, mantenendo la detrazione al 110% e lo sconto in fattura? È possibile asseverare utilizzando il bollettino dei prezzi informativi delle opere edili (Dei) oggi vigente (del primo semestre 2023) oppure occorre utilizzare il bollettino vigente alla data della delibera condominiale del 2022 (primo semestre 2022)?

**La risposta dell'esperto:** La risposta al primo quesito è positiva. Facendo riferimento, per i lavori edili ancora da eseguire, a contratti d'appalto stipulati tra soggetti privati, vale il principio della libertà negoziale, di cui all'articolo 1322 del Codice civile, in forza del quale le parti sono libere di determinare i reciproci rapporti disponendo autonomamente del contenuto dei propri impegni contrattuali (nel rispetto dei limiti imposti dalla legge). In questo quadro, il condominio è libero di concordare con l'impresa originaria appaltatrice lo scioglimento dai vincoli assunti, affidando una parte dei lavori già regolarmente e tempestivamente deliberati a una nuova impresa appaltatrice, con rinuncia agli ulteriori interventi a suo tempo decisi, ma considerati ormai come non più d'interesse.

In particolare, con riferimento ai lavori che verranno effettivamente eseguiti da parte dell'impresa subentrante, non v'è dubbio che essi siano stati già deliberati da parte dell'assemblea, e comunicati in ambito di Cilas, nel rispetto dei termini posti dalla legge, ai fini sia della spettanza del superbonus nella misura del 110% per l'anno 2023, sia della cedibilità del relativo credito. Da questo punto di vista, la rinuncia parziale all'oggetto dell'appalto originario non osta alla fruizione delle detrazioni fiscali sulle spese da sostenere per i lavori di residuo rilievo. Quanto ai prezziari Dei, essi sono suscettibili di aggiornamento semestrale per assicurarne l'aderenza alle variazioni dei prezzi dell'edilizia, come determinate dalle più varie circostanze; pertanto, per poterne attestare la congruità, essi dovranno essere applicati nella versione più aggiornata in vigore al momento del sostenimento delle spese.

Il Sole 24 ORE aderisce a  The Trust Project

P.I. 00777910159 © Copyright Il Sole 24 Ore Tutti i diritti riservati

ISSN 2724-203X - Norme & Tributi plus Enti Locali & Edilizia [<https://ntplusentilocaliedilizia.ilssole24ore.com>]