



La trattativa. Molte imprese hanno difficoltà a portare a termine l'appalto

Una difficile trattativa per limitare i problemi di ritardi e inadempienze

Committenti e imprese Alla ricerca di soluzioni

Augusto Cirila

Il superbonus 110% terminerà definitivamente la sua corsa il 31 dicembre 2023, fatti salvi altri ripensamenti governativi.

Un grande numero di cantieri è ben lontani dall'essere terminato, in conseguenza del venir meno per la maggior parte delle imprese appaltatrici della possibilità di ricorrere alla cessione dei crediti e, di conseguenza, di far fronte agli impegni assunti.

Il rischio è di trovarsi costretti a dovere sopportare gravosi

fronte ad eventuali inadempienze da parte della società appaltatrice, pretendendo di inserire nel contratto la previsione magari di penali giornaliera nel caso di (al tempo neppure ipotizzato) ritardi nella chiusura del cantiere o di precise responsabilità per ogni irregolarità dell'appalto, non da ultimo anche per la diversa scelta dei materiali poi effettivamente usati in conseguenza della prevedibile carenza di reperibilità di essi sul mercato, nonostante sarebbe stata cura dell'appaltatore farne debita provvista ancor prima di dare inizio al cantiere.

Le promesse non sono state mantenute e i condomini ora ne pagano inevitabilmente le conseguenze, prima tra tutte quella

esborsi e altrettante pesanti sanzioni da parte dell'agenzia delle Entrate.

La tematica del bonus 110 è stata forse affrontata dalle assemblee dei condomini con troppa superficialità, fidandosi magari delle allettanti offerte avanzate dalle varie imprese che si proponevano di eseguire i lavori, con l'illusione che, dopo tutto, non sarebbe stato richiesto nulla, se non una minima percentuale del complessivo appalto milionario che erano chiamate a deliberare.

Poca attenzione è stata prestata nella scelta dell'impresa, circa la sua solidità economica e organizzativa, spesso accettando supinamente quelle proposte dall'amministratore o da alcuni condomini. Lo stesso vale per il contenuto del contratto d'appalto che i general contractor sottoponevano alla valutazione delle assemblee, che lo hanno sottoscritto senza alcuna discussione e nella convinzione che tutto sarebbe andato bene.

Solo i condomini più attenti, per primo l'amministratore che li gestiva e dunque con l'obbligo di consigliarli al meglio, si sono contrattualmente tutelati di

di dover sopportare il peso di quella percentuale di riduzione del bonus se il cantiere non verrà concluso entro dicembre. D'altra parte i ponteggi ancora installati non lasciano presumere niente di positivo ed i condomini, oltre al subito pregiudizio di avere già per lungo tempo vissuto quasi "in gabbia", devono aspettarsi anche il danno.

A ciò si aggiungono i compensi richiesti dall'amministratore, probabilmente da lui già impropriamente prelevati dal conto corrente condominiale benché assolutamente non dovuti sino a quando i lavori verranno conclusi, se non nella minor misura in rapporto all'attività dallo stesso semmai preliminarmente svolta (raccolta documentazione presso i condomini).

Esclusa, naturalmente, la possibilità per le imprese di richiedere maggiori compensi per il protrarsi dell'appalto, si deve aprire allora una seria trattativa con loro, riversando sulle stesse ogni responsabilità, sempre che abbiano la forza economica di sopportarle, in primo luogo quella di portare a termine il cantiere.