

Superbonus e lavori fermi Scattano i primi rimborsi

Edilizia

A Treviso condannato per inadempimento un general contractor

Incassati i compensi per gli studi di fattibilità la pratica si era incagliata

Giuseppe Latour

Un general contractor, che non abbia portato avanti le operazioni per ottenere il superbonus, una volta incassati i compensi per gli studi di fattibilità, si espone alla richiesta di rimborso da parte dei suoi clienti. Mentre la maxi agevolazione, nata nel 2020, diventa sempre più inutilizzabile, a causa dei blocchi imposti nell'ultimo anno e mezzo dal Governo, restano gli strascichi giudiziari di molte operazioni andate avanti per mesi senza arrivare da nessuna parte.

Parla di questo la sentenza n. 3205, pronunciata pochi giorni fa dal tribunale di Treviso: si occupa del ricorso avanzato da 50 proprietari di immobili, assistiti da Assoutenti, contro una società colpevole, a detta dei ricorrenti, di avere omesso di adempiere ai suoi obblighi contrattuali, «a fronte del versamento di somme di denaro volte a iniziare il percorso superbonus».

In sostanza, anziché procedere a svolgere gli studi di fattibilità per l'ottenimento del 110%, essenziali per avviare la procedura,

avrebbe «consegnato della documentazione priva di alcuna valenza ai fini del riconoscimento del superbonus» e avrebbe «omesso di iniziare i promessi lavori volti a consentire ai ricorrenti di ottenere l'agevolazione fiscale».

I ricorrenti avevano pagato somme comprese tra 500 e 1.500 euro per avviare le pratiche.

Il general contractor, da parte sua, avrebbe dovuto eseguire studi di fattibilità, lavori edili e gestione delle pratiche burocratiche per ottenere il superbonus.

«Secondo i ricorrenti - spiega la sentenza -, la società, in alcuni casi, non ha svolto alcuna attività a favore dei clienti; in altri casi si è limitata a rilasciare della documentazione incompleta; in ogni caso non ha mai dato avvio ai lavori di riqualificazione commissionati».

Per questo motivo, al tribunale è stato chiesto di annullare i contratti, rimborsare le somme versate con i relativi interessi e risarcire i proprietari degli immobili. A questo proposito, la sentenza spiega che «in tema di prova dell'inadempimento di un'obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento, deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento

della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento». Quindi, di fronte ai bonifici e ai contratti firmati, il general contractor avrebbe dovuto spiegare quali attività ha compiuto per consentire ai condomini di ottenere il superbonus.

Non l'ha fatto, restando contumace, e, così, si è esposto ai rimborsi. Per questi motivi - dice la sentenza - «deve essere dichiarata la risoluzione dei contratti sottoscritti dai ricorrenti» e la società «deve essere condannata alla restituzione delle somme ricevute», ai quali vanno aggiunti gli interessi.

Viene, invece, respinta la richiesta di risarcimento del danno, dal momento che i ricorrenti «non hanno né allegato né provato la sussistenza di un danno ulteriore rispetto ai corrispettivi versati e di cui hanno diritto alla restituzione».

Gabriele Melluso, presidente di Assoutenti, spiega così la decisione: molti cittadini del Veneto e del Friuli-Venezia Giulia, «nonostante avessero pagato anticipi consistenti, si sono trovati senza alcun intervento edilizio avviato e senza risposte dall'azienda».

Il giudice, con la sua decisione, ha riconosciuto l'inadempimento sistematico da parte della società «e ha ribadito l'importanza di rispettare gli obblighi contrattuali. Questa sentenza - conclude Melluso - costituisce un precedente importante, non solo per i casi legati al superbonus al 110%, ma per tutti i consumatori che potrebbero trovarsi in situazioni simili».



La società non aveva svolto alcuna attività o aveva rilasciato documenti incompleti