

La Corte di cassazione: il direttore dei lavori deve controllare per tutta l'esecuzione

Cappotto termico, pagano in due

In caso di difetti progettista responsabile con l'impresa

CRISTIAN ANGELI

Cappotto termico difettoso, pagano progettista e impresa. Se la relazione di cui alla legge 10/91 in materia di risparmio energetico contiene "parecchie incongruenze" che determinano "numerosi difformità", la responsabilità del professionista che l'ha redatta deve ritenersi preponderante rispetto a quella dell'impresa. Non si può, infatti, escludere completamente la sua responsabilità nemmeno quando parte delle opere previste nella relazione non siano state effettivamente eseguite, in quanto il compito del direttore dei lavori non si esaurisce "in un controllo episodico e formale della coerenza e congruenza delle opere realizzate rispetto alle previsioni di progetto, ma comprende anche un controllo in progress in fase di esecuzione."

È questa in sintesi la decisione assunta dalla Corte di Cassazione Civile con ordi-

nanza n. 7176 del 18 marzo 2025, che ha rigettato i motivi di ricorso avanzati da un geometra contro una sentenza della Corte d'Appello di Brescia, la quale lo aveva dichiarato responsabile, insieme all'impresa esecutrice, per una serie di vizi costruttivi accertati su un immobile condominiale tali da determinare la "percolazione d'acqua dalla copertura del garage", da compromettere l'efficacia del cappotto termico e l'efficienza energetica dell'intero edificio.

La vicenda ha avuto inizio con una controversia tra un condominio e una società operante nel settore delle costruzioni, accusata di aver realizzato e venduto un fabbricato condominiale gravemente compromesso da vizi costruttivi. Il condominio ha quindi ci-

tato la società in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni derivanti da tali vizi,



che riguardavano principalmente la progettazione errata e la cattiva esecuzione dei lavori di efficientamento energetico. A sua volta, l'impresa ha chiamato in causa il geometra progettista e direttore dei lavori, chiedendo che fosse tenuto a manlarla. La domanda è stata accolta, con conseguente condanna della società a ri-

sarcire il condominio e addebito al geometra del 50% dei danni quantificati dal Consulente tecnico d'ufficio (CTU) nell'ambito di un Accertamento tecnico preventivo (ATP).

La Corte di Cassazione ha condiviso integralmente la valutazione dei giudici di merito, respingendo altresì l'eccezione di difetto di legittimazione attiva del condominio sollevata dalla società costruttrice. Quest'ultima sosteneva infatti che vi fossero specifiche categorie di vizi afferenti a parti dell'edificio di proprietà esclusiva di alcuni condomini, mentre la Corte ha evidenziato come "tutti i vizi denunciati riguardavano parti comuni del fabbricato condominiale, così che sussisteva certamente la legittimazione attiva dell'Amministratore del Condominio a richiedere il risarcimento dei danni patiti in conseguenza di tali vizi", che non riguar-

davano le singole unità immobiliari ma le aree comuni del fabbricato, di pertinenza dell'intera comunità condominiale.

La Cassazione ha inoltre chiarito che spetta all'appaltatore fornire la prova di essere esente da ogni responsabilità per la presenza di vizi, ai sensi dell'art. 1669 c.c., precisando che, nel caso specifico, egli aveva l'onere di dimostrare che i vizi riscontrati non erano presenti al momento della consegna dell'opera e che non erano riconducibili né a difetti progettuali né a errori nella realizzazione degli interventi. Pertanto l'impresa, stante l'avvenuta violazione delle norme in materia di risparmio energetico, avrebbe dovuto fornire prova che i vizi si erano manifestati successivamente all'esecuzione dei lavori ad essa commissionati, ad esempio per interventi effettuati da terzi, come modifiche non autorizzate o vere e proprie manomissioni.

— © Riproduzione riservata —

BILANCI 2025/LE RISPOSTE DEGLI ESPERTI AL WEBINAR DI ITALIAOGGI

I corrispettivi del veglione sono di competenza dell'anno dopo

ItaliaOggi pubblica le risposte fornite nel corso del webinar sui bilanci 2025 del 24/3/2025

Domanda

Un ristorante, per il cenone di fine anno, emette gli scontrini fiscali il 01/01 dell'anno successivo alle ore 00:30 e li comunica all'Agenzia delle Entrate con la chiusura del 01/01 successivo alle ore 00:30. Possono essere considerate di competenza dell'anno precedente?

Risposta

In linea generale, no, i corrispettivi certificati da un ristorante mediante scontrino fiscale emesso il 1° gennaio alle ore 00:30 sono di competenza dell'anno successivo, sia ai fini contabili che fiscali.

Tuttavia, occorre distinguere tra:

- Aspetto civilistico/contabile (principio di competenza)

Secondo il principio di competenza economica, rilevano i ricavi effettivamente maturati nell'anno in cui la prestazione è stata eseguita. Nel caso del cenone di fine anno, l'attività (servizio di ristorazione) si svolge sostanzialmente il 31 dicembre, anche se l'emissione dello scontrino avviene tecnicamente dopo la mezzanotte.

Dal punto di vista contabile, quindi, per le imprese che adottano il regime ordinario, si potrebbe sostenere che il ricavo è di competenza del 31/12.

Tuttavia, ai fini fiscali (IVA e reddito), la data dello scontrino è determinante. Se lo scontrino è emesso il 1° gennaio, il corrispettivo: va comunicato nei corrispettivi del nuovo anno (es. 01/01/2025) e rileva fiscalmente nell'anno nuovo. Questo perché l'Agenzia delle Entrate considera la data di emissione del documento commerciale ai fini della determinazione dell'esercizio di competenza fiscale, a prescindere dal momento effettivo della prestazione.

Domanda

Un cliente non riuscirà a pagare le retribuzioni dei dipendenti entro il 12 gennaio 2025. Il costo lordo va ripreso ai fini fiscali per dicembre? I contributi relativi al mese di dicembre, pagati il 16 gennaio 2025, possono essere dedotti? Come devono essere contabilizzate le imposte anticipate?

Risposta

Secondo l'art. 95, comma 1, del TUIR, le spese per il personale dipendente sono deducibili per competenza, ma solo a condizione che il pagamento avvenga entro il termine di versamento delle ritenute, ossia entro il 12 gennaio dell'anno successivo (art. 51, comma 1, TUIR; prassi Agenzia Entrate).

Quindi, se le retribuzioni di dicembre non vengono effettivamente pagate entro il 12 gennaio 2025, il costo non è deducibile nel 2024 (esercizio di competenza), ma lo sarà per cassa nell'esercizio in cui avverrà il pagamento.

Pertanto, il costo lordo delle retribuzioni di dicembre 2024 non può essere dedotto nel 2024, e andrà ripreso in aumento in sede di dichiarazione dei redditi, tra le variazioni in aumento del reddito d'impresa.

Diversamente dalle retribuzioni, i contributi previdenziali e assistenziali obbligatori sono deducibili per competenza, a condizione che siano versati entro il termine previsto dalla legge, ossia entro il 16 gennaio dell'anno successivo (art. 99, comma 1, TUIR).

Nel caso prospettato, i contributi di dicembre vengono pagati il 16 gennaio 2025, nel rispetto del termine previsto. Di conseguenza, sono deducibili nell'esercizio 2024, in quanto competenza di dicembre e regolarmente versati.

Il mancato pagamento delle retribuzioni entro il 12 gennaio 2025 genera una differenza temporanea deducibile tra risultato civilistico e imponibile fiscale.

Se l'impresa adotta i principi contabili OIC 6

redige il bilancio in base al principio della competenza economica, le retribuzioni di dicembre saranno comunque rilevate nel conto economico del 2024. Tuttavia, poiché non sono deducibili fiscalmente nel 2024, ma lo saranno in un esercizio successivo (in cui avverrà il pagamento), si configura una imposta anticipata ai sensi dell'OIC 25.

Domanda

Gli sconti pronta cassa, rilevati al momento della registrazione dei costi di acquisto, riducono il costo della merce acquistata (B6 del conto economico). È stato chiarito il loro trattamento fiscale? Rientrano ancora nell'ambito del ROL oppure vengono trattati come costi di acquisto?

Risposta

Gli sconti per pronta cassa, concessi dal fornitore in caso di pagamento anticipato, vanno portati in diminuzione del costo d'acquisto della merce o del servizio, quindi rilevati in diretta rettifica del costo originario. Nei bilanci redatti secondo l'OIC 12, tali sconti non transitano tra i proventi finanziari, ma ridimensionano direttamente il valore dei beni acquistati e vengono rilevati nella voce B6 del conto economico (per acquisti di materie prime, sussidiarie, merci ecc.). Pertanto, ai fini fiscali gli sconti per pronta cassa, in quanto componenti negativi "netti", che non rilevano autonomamente tra i proventi finanziari, non rientrano tra le voci che concorrono alla determinazione del ROL di cui all'art. 96 del TUIR, in quanto sono già inclusi nel risultato operativo attraverso la riduzione dei costi della produzione (voce B6). Quindi gli sconti per pronta cassa non vanno sommati ai proventi finanziari per aumentare il ROL ai fini del test di deducibilità degli interessi passivi.

a cura di Raffaele Marcello

— © Riproduzione riservata —