



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

SUPERBONUS: GENERAL CONTRACTOR OBBLIGATO AL PAGAMENTO DEI PROFESSIONISTI

Publicato il 9 Luglio 2025 di Sabatino Pizzano



Il rapporto tra general contractor e professionisti nell'ambito del Superbonus ha trovato nuova chiarezza attraverso una recente pronuncia del Tribunale di Roma. La sentenza n. 8658 del 10 giugno 2025 – in materia così complessa come quella del Superbonus 110% – ha stabilito un principio che spesso nella prassi professionale veniva interpretato diversamente dalle parti coinvolte. L'orientamento giurisprudenziale ora delineato riguarda specificamente quelle situazioni, invero assai frequenti, dove il condominio affida a un soggetto qualificato come "fornitore unico" la gestione complessiva dell'intervento. Una modalità operativa che nel settore delle ristrutturazioni condominiali con agevolazioni fiscali ha conosciuto ampia diffusione, talvolta però senza la necessaria chiarezza sui reciproci obblighi.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo nell'innovativo formato podcast.

<https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/07/236150.ogg>

La vicenda processuale e i rapporti contrattuali

Il caso sottoposto all'attenzione del giudice romano presentava caratteristiche che si riscontrano frequentemente nella casistica applicativa del Superbonus. Un architetto aveva ricevuto l'incarico per la direzione lavori di interventi di efficientamento energetico e antisismico su due edifici condominiali.

La particolarità della fattispecie risiedeva nella struttura contrattuale prescelta: **il pagamento del professionista non doveva avvenire direttamente dal condominio committente, ma attraverso la società appaltatrice che operava come mandatario senza rappresentanza**. Questa configurazione, ai sensi dell'art. 1705 del Codice Civile, comporta che il mandatario agisce in nome proprio ma nell'interesse del mandante.

Il meccanismo prevedeva che il general contractor anticipasse i compensi professionali per poi recuperarli dal condominio mediante lo sconto in fattura e la successiva cessione del credito fiscale. Una modalità che l'Agenzia delle Entrate ha riconosciuto come legittima nelle risposte a interpello n. 261/2021 e n. 480/2021, a condizione che vengano rispettate specifiche prescrizioni documentali.

Nell'esperienza applicativa si osserva come spesso i contratti non definiscano con sufficiente precisione questi aspetti. La soglia del 30% di avanzamento lavori, nel caso di specie, aveva fatto scattare l'emissione delle prime fatture da parte del general contractor, che aveva dettagliatamente incluso i compensi spettanti al direttore lavori per ciascun edificio e tipologia di intervento.

La qualificazione giuridica del rapporto di mandato

Il punto centrale della controversia riguardava la natura del mandato e le conseguenti obbligazioni del general contractor. La società appaltatrice sosteneva di non essere tenuta al pagamento diretto, invocando l'assenza di un contratto specifico con l'architetto e prospettando due modalità alternative di pagamento.

Secondo la ricostruzione difensiva, **il professionista avrebbe dovuto optare esplicitamente per la gestione tramite appaltatore**, altrimenti il pagamento sarebbe dovuto avvenire direttamente tra professionista e condominio. Una interpretazione che il Tribunale ha respinto, evidenziando come attraverso l'articolo 9 del contratto di appalto si fosse configurata una precisa obbligazione.

Il giudice ha chiarito che **la società si era assunta l'obbligo diretto di pagare i compensi ai professionisti per conto del committente**. Una conclusione che trova fondamento nella disciplina generale del mandato e nelle specificità dell'operazione economica complessiva.

Particolarmente significativo è il rilievo secondo cui il contratto non subordinava il pagamento del professionista alla monetizzazione del credito fiscale. Aspetto questo che spesso genera incertezze nella pratica professionale, soprattutto considerando i tempi tecnici per il riconoscimento e la cessione dei crediti da parte dell'Agenzia delle Entrate.

Obblighi documentali e onere della prova

Nel procedimento si è posto il problema della dimostrazione dell'effettivo svolgimento delle prestazioni e della sussistenza dei presupposti per il compenso. Il Tribunale ha accertato che l'architetto aveva effettivamente svolto le prestazioni previste, quantomeno per la quota parte corrispondente al 30% dei lavori.

La valutazione della **certezza, liquidità ed esigibilità del credito** ha rivestito particolare importanza. Nella giurisprudenza più recente si registra una tendenza a valorizzare la sostanza del rapporto economico rispetto alla mera forma contrattuale, purché sussistano elementi documentali idonei a comprovare l'attività svolta.

Come ha osservato il Tribunale di La Spezia nella sentenza n. 185/2021, "non esiste un contratto scritto di tale accordo di prestazione d'opera professionale; l'incarico, però, è pacifico oltre che provato da copiosa documentazione che è espressione della sua attuazione". Un orientamento che sottolinea l'importanza di raccogliere elementi probatori dell'attività professionale svolta.

Modalità operative del general contractor

I rapporti tra committente e general contractor si articolano, nella prassi consolidata, secondo schemi contrattuali che l'Agenzia delle Entrate ha esaminato nelle circolari n. 30/E del 2020 e n. 23/E del 2025. **Il contraente generale riceve e paga le fatture ai professionisti, per poi rifatturare al committente l'importo pagato applicando lo sconto in fattura.**

Questo meccanismo comporta specifici obblighi documentali: nella fattura emessa dal general contractor per riaddebitare le spese professionali devono essere documentate le somme sostenute e rimaste a carico del committente. Inoltre, il servizio professionale e il soggetto che lo ha reso devono essere descritti in fattura in maniera puntuale e senza ricarico.

Un aspetto critico che emerge dall'esperienza applicativa riguarda il **divieto di applicare ricarichi impliciti sui compensi professionali**. La normativa del Superbonus non consente margini per la remunerazione dell'attività di coordinamento, che devono essere fatturati in modo esplicito e distinto qualora previsti contrattualmente.

Responsabilità e tutele del professionista

La pronuncia del Tribunale di Roma conferma che **se il general contractor non corrisponde quanto dovuto ai professionisti, questi non possono rivolgersi direttamente al mandante-condominio**. Un principio già stabilito dal Tribunale di Urbino con sentenza n. 250 del 9 dicembre 2024.

Ne consegue che il professionista deve valutare attentamente l'affidabilità economica del general contractor prima di accettare questa modalità operativa. Nella pratica professionale si osserva come talvolta manchino adeguate verifiche preliminari sulla solidità finanziaria del contraente generale.

La struttura contrattuale si articola in due segmenti distinti: **l'incarico operativo** per l'esecuzione delle opere e la progettazione, con fatturazione diretta al committente; **l'incarico gestionale**, dove il general contractor si limita a pagare i tecnici per conto del committente che li ha scelti autonomamente.

Aspetti previdenziali e accessori

La sentenza ha confermato la condanna al pagamento non solo del compenso principale, ma anche di IVA, contributi previdenziali e interessi moratori. Quest'ultimo aspetto riveste particolare importanza considerando i lunghi tempi che spesso caratterizzano la definizione di questi rapporti.

L'architetto aveva richiesto l'applicazione degli interessi di mora ai sensi dell'art. 1284, comma 4, del Codice Civile, con decorrenza dalla data di emissione delle fatture. In subordine, aveva domandato l'applicazione di interessi legali dalla prima diffida di pagamento.

La giurisprudenza tende a riconoscere la legittimità di tali richieste quando sussistano le condizioni per la costituzione in mora del debitore, particolarmente nelle fattispecie caratterizzate da specifiche scadenze contrattuali.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA