

1 marzo 2024 8:40

Il Condominio. Risarcimento per lavori facciate non eseguiti

di [Smeralda Cappetti](#)

Cosa succede in caso di risoluzione negoziale dei contratti d'appalto per le opere di rifacimento delle facciate condominiali, che prevedevano l'accesso al bonus facciate al 90% per gli anni 2020-2021 e del 60% per il 2022?

Il Tribunale di Roma con [sentenza](#) n. 21607 depositata il 13 febbraio scorso, ha stabilito che il condominio ha diritto al risarcimento del danno da parte dell'impresa che non abbia portato a termine i lavori di ristrutturazione.

Infatti, il contratto di appalto era stato stipulato sul presupposto della scontabilità delle detrazioni fiscali, poi venute meno. Il condominio aveva tenuto conto del fatto che il mutamento della normativa aveva reso impossibile per le imprese appaltatrici lo sconto dei bonus fiscali ceduti dagli appaltanti ed aveva quindi deliberato l'attribuzione all'impresa di un prestito ponte per consentire l'avvio dei lavori. L'impresa non aveva dato riscontro all'offerta, né in sede di giudizio aveva addotto delle valide motivazioni per il suo diniego. Pertanto la risoluzione del contratto per inadempimento appare al Tribunale fondata. I giudici precisano che *«non essendo mai stata ultimata la ristrutturazione della facciata, che dava diritto al beneficio invocato, la stessa insorgenza del diritto risulta frustrata; e poiché tale frustrazione è in gran parte addebitabile alla colpevole inadempienza dell'appaltatore, deve essere da questi risarcita la chance che l'attore avrebbe potuto usufruire di tale bonus qualora l'appaltatore (utilizzando il prestito ponte) avesse ultimato tempestivamente i lavori in modo da consentire al condominio attore la maturazione del diritto al cospicuo vantaggio fiscale»*.

[Qui il video sul canale YouTube di Aduc](#)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

La sua forza economica sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)