

N. R.G. 21607/2023



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA  
DECIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Ettore Favara  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nel procedimento civile a rito semplificato ex art. 281-decies di I Grado iscritta al n.  
r.g. 21607/2023 promosso da:

**CONDOMINIO** [redacted] **ROMA** (C.F. [redacted])  
con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
elettivamente domiciliato in [redacted] 00198 ROMA ITALIA, presso il difensore  
avv. [redacted]

**PARTE ATTRICE**

**contro**

[redacted] SRL (C.F. [redacted]), con il patrocinio  
dell'avv. [redacted] elettivamente domiciliato in VIA [redacted]  
[redacted] 00195 ROMA, presso il difensore avv. [redacted]

**PARTE CONVENUTA**

**Fatto e diritto.**

La domanda è in buona parte fondata e va accolta, per quanto di ragione.

Il Condominio [redacted] ha chiesto sia dichiarata la risoluzione per grave inadempimento del contratto di appalto con cui la [redacted] si impegnava, previa cessione dei crediti fiscali maturati dall'appaltatrice in attuazione della normativa del *bonus* facciate, ad eseguire i lavori di ristrutturazione meglio descritti in atti, a causa della mancata realizzazione di tali lavori e l'integrale risarcimento dei danni causati da tale condotta inadempiente. La [redacted] ha contestato la fondatezza della domanda di risoluzione, adducendo a giustificazione della propria inerzia il mutamento della

disciplina vigente, che avrebbe reso di fatto impossibile alle imprese appaltatrici lo sconto dei bonus fiscali ceduti dagli appaltanti.

In effetti, nel contratto di appalto posto a base della domanda di risoluzione per inadempimento e di risarcimento dei danni avanzata dall'attrice era previsto, quale corrispettivo per l'impresa appaltatrice -oltre ad una parte molto esigua, pari al 10%, in contanti, che effettivamente veniva consegnata a più riprese all'appaltatore, la cessione a quest'ultimo dei crediti fiscali maturandi per effetto della realizzazione della ristrutturazione della facciata.

Tale forma di pagamento mediante cessione di un credito, pur non essendo condizionata alla effettiva liquidazione dei crediti, avveniva sulla base del presupposto tacito della loro liquidabilità. Indubbiamente, con il venir meno della praticabilità dello sconto di tali crediti da parte delle banche, la cessione di un credito fiscale, utilizzabile solo al momento della dichiarazione dei redditi in detrazione delle imposte, al momento delle scadenze fiscali, costituisce una forma di pagamento notevolmente difficoltosa e la cui accettazione come forma di pagamento potrebbe risultare sveniente per un imprenditore. E' innegabile, come esattamente rilevato da parte convenuta, che a seguito a seguito delle modifiche apportate dal Decreto Sostegni-ter all'art. 121 del D.L. 34/2020 (Decreto Rilancio), tutti gli istituti bancari, a causa della nuova disciplina, adottata per disincentivare alcune prassi illecite, hanno smesso di scontare i crediti fiscali, il che ha reso problematica l'utilizzazione da parte degli appaltatori edili dei crediti ceduti quale corrispettivo, facendo venire meno anche l'utilizzabilità degli acconti sui lavori appaltati sui quali le imprese edili solitamente contano per poter avviare l'esecuzione delle opere, oltre a rendere inutilizzabili gli altri crediti che tali imprese avevano in precedenza accettato in pagamento, facendo affidamento non irragionevolmente sulla previgente disciplina.

D'altra parte, la prima premessa del contratto di appalto sottoscritto (a) prevede esplicitamente "che il committente intende realizzare ... interventi di restauro i cui costi sono fiscalmente agevolabili dal "bonus facciate" introdotto dalla legge di Bilancio 20202 (art. 1, commi 219 e 220 legge 27 dicembre 2019, n. 160) fruendo anche delle modalità di pagamento di cui all'art. 121 del D.L. 19 maggio 2020, c.d. "Decreto Rilancio" convertito in Legge 17 luglio 2020 n. 77 e, in particolare, dello "sconto in fattura" da parte dell'impresa appaltatrice sulle singole fatture", in tal modo conferendo rilevanza centrale, nell'assetto negoziale, alla questione della praticabilità dello sconto in fattura.

Si è dunque in presenza di un mutamento imprevedibile e radicale di quel sistema normativo che, allo scopo dichiarato di incentivare, in seguito alla crisi pandemica, il settore edilizio e, in genere, l'economia, aveva reso possibile l'esplosione di contratti di appalto per lavori di ristrutturazione facciate in tutti i Condomini di Italia che avessero determinati requisiti. La radicale modificazione del sistema introdotta dal

decreto "rilancio", pertanto è andata a incidere, a ben vedere, non solo sulla possibilità di adempimento delle obbligazioni assunte dalle società edili appaltatrici, ma sullo stesso meccanismo di pagamento del corrispettivo dovuto, rendendo la forma di pagamento prescelto - accettata sulla base del precedente sistema in quanto agevolmente liquidabile - notevolmente più tortuosa e ingestibile per le notevoli formalità e i rallentamenti propri della detrazione fiscale, meno compatibile con la normale organizzazione aziendale delle aziende edili.

Tuttavia, attesa la non rilevabilità d'ufficio della presupposizione (il contratto era stipulato concordemente sul presupposto tacito e comune della scontabilità delle detrazioni fiscali) (cfr. Cass. 2108 del 24.2.2000) e della possibile risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta della prestazione (in conseguenza dello squilibrio sopravvenuto nel sinallagma) tale mutamento della situazione deve essere indubbiamente valutato unicamente nella verifica dell'unica eccezione sollevata da parte della convenuta, al fine di accertare la colpevolezza dell'inadempimento da parte della [redacted] contestata da quest'ultima, quale elemento rilevante.

In tale valutazione, tuttavia, pur riconoscendosi, l'innegabile incidenza di tale riforma sulla eseguibilità della prestazione da parte della [redacted] (come del resto fatto anche da parte attrice, che di tale difficoltà aveva cercato di farsi carico mettendo in delibera la concessione di un prestito "ponte"), deve appunto considerarsi che, come ammesso anche da parte convenuta tale oggettiva difficoltà sopravvenuta veniva affrontata dal Condominio attore deliberando l'attribuzione all'impresa appaltatrice di un prestito "ponte per consentirle l'avvio dei lavori (in esecuzione della predetta delibera e dell'accordo raggiunto con [redacted] esso infatti inviava il testo dell'accordo sull'erogazione del prestito ponte convenuto, dove era previsto il prestito complessivo di € 90.000,00, di cui € 75.000,00 da erogare in favore [redacted] ed i rimanenti € 15.000,00 a favore del direttore dei lavori, che da contratto doveva essere pagato dall'impresa).

Ebbene, come esplicitamente e incontestatamente affermato da parte del condominio ricorrente, l'appaltatrice non dava riscontro a tale offerta e in data 13/12/2022 il Condominio diffidava ex art. 1454 c.c. [redacted] ad adempiere. Tale diffida rimaneva parimenti senza risposta, il che nella data situazione non può che condurre ad accertare e dichiarare l'avvenuta risoluzione del contratto per inadempienza della [redacted] dato che tale mancata utilizzazione è rimasta senza alcuna risposta e giustificazione. Anche nel presente giudizio la convenuta non ha offerto alcuna spiegazione alla sua inerzia e a tale mancata risposta, il che impone di ritenere fondata la domanda di risoluzione, dato che, anche ad ammettere l'esistenza di una ridotta colpevolezza per il ritardo nell'adempimento del contratto di appalto connessa alle modifiche normative, tale inerzia risulta del tutto ingiustificata dopo la messa a

disposizione da parte del condominio della provvista necessaria per iniziare l'esecuzione dei lavori.

D'altra parte, non è stata adeguatamente provata l'offerta di parte resistente di mettere a disposizione per l'attuazione delle opere altra società del gruppo, asseritamente solvibile per mancanza di crediti "incagliati", offerta peraltro e probabilmente tardiva, data l'imminente scadenza del termine per ultimare i lavori e difficilmente apprezzabile, dato l'*intuitu personae* proprio del contratto di appalto.

La domanda di condanna di parte convenuta al risarcimento dei danni deve essere poi accolta, sia pure non nella misura richiesta dall'attore.

Ed invero, indubbiamente a norma del contratto di appalto stipulato tra le parti era previsto il pagamento di una penale di € 250,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna dei lavori appaltati.

Tuttavia, come pacifico in giurisprudenza (Ordinanza n. 21398 del 26/07/2021), la clausola penale, svolgendo la funzione di risarcimento forfettario di un danno presunto, è intesa a rafforzare il vincolo contrattuale e a stabilire preventivamente la prestazione cui è tenuto uno dei contraenti qualora si renda inadempiente, con l'effetto di limitare a tale prestazione il risarcimento, indipendentemente dalla prova dell'esistenza e dell'entità del pregiudizio effettivamente sofferto, salvo che sia convenuta la risarcibilità del danno ulteriore, nel qual caso la clausola costituisce solo una liquidazione anticipata del danno, destinata a rimanere assorbita, ove sia provata la sussistenza di maggiori pregiudizi, nella liquidazione complessiva di questi, senza potersi con essi cumulare.

Orbene, nel caso in esame le parti esplicitamente hanno convenuto, all'art. 12 del contratto, che " Il Committente ha diritto alla sospensione dei pagamenti finché l'appaltatore non dia prova di sufficiente organizzazione e volontà di assolvere agli impegni assunti e/o dichiarare, con le formalità di legge, la risoluzione del contratto con facoltà di far proseguire i lavori ad altre imprese, salvo ogni ragione di danni"; e, all'art. 11, lett. f), in modo ancor più esplicito e specifico: "Resta in ogni caso impregiudicato il diritto del Committente al risarcimento dei danni cagionati dall'inadempimento dell'Appaltatore, inclusa la perdita, totale o parziale, del Bonus facciate".

Deve pertanto non solo ritenersi assorbente e prevalente l'eventuale dimostrazione del danno da perdita del bonus facciate sulla clausola penale, ma la stessa debenza della stessa, attesa la sua riferibilità a duna voce di danno minore e diversa, connessa al ritardo nell'adempimento, che ovviamente è da escludere e ritenere assorbita in caso di liquidazione del danno da definitivo inadempimento.

Pertanto, nella liquidazione del danno deve prendersi in esame in primo luogo la voce principale, connessa alla perdita del *bonus* facciate.

Ebbene, in tale liquidazione non può farsi a meno che il risarcimento riguarda un danno che non consiste nella lesione di un diritto soggettivo maturato ma nella lesione di un'aspettativa legittima ad un diritto soggettivo non ancora maturato (sia pure anche per effetto dell'inadempimento dell'appaltatore). Non essendo mai stata ultimata la ristrutturazione della facciata, che dava diritto al superbonus al 90% 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* (indubbiamente elevatissima) 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.

Tuttavia, nella determinazione della misura di tale *chance*, non può non scontarsi, da un lato, la mancata dimostrazione della sussistenza da parte del condominio di tutti i requisiti ulteriori per potere usufruire del bonus (regolarità urbanistico edilizia degli immobili coinvolti, etc.).

D'altro canto, non può non tenersi conto del sia pur limitato concorso del fatto colposo del creditore, atteso che questi, a norma del citato art. 12, aveva contrattualmente il diritto di rivolgersi ad altra ditta solvibile e non "incagliata" sostituendo l'appaltatore per realizzare tempestivamente i lavori, in tal modo conseguendo il vantaggio fiscale.

Inoltre, va rilevato che parte attrice neppure ha offerto adeguata dimostrazione del fatto che, a causa di tale ritardo, essa abbia perso il diritto a far valere altri bonus fiscali che, sia pure ancorati a presupposti non del tutto sovrapponibili, davano diritto al godimento del 65% o del 50% di risparmi fiscali.

Pertanto, dalla somma corrispondente al valore complessivo del bonus fiscale, deve ridursi l'importo liquidabile ad una percentuale, determinata equitativamente, pari al 70% del bonus astrattamente riconoscibile, così pervenendo all'importo complessivo di € 187.075,91.

A tale somma va poi aggiunta la differenza tra gli importi versati in contanti e il valore riconosciuto delle opere realizzati, come richiesto nella memoria illustrativa depositata, per un importo di € 1.371,78, così pervenendosi alla somma complessiva di € 188.447,69.

Su tali somme sono dovuti gli interessi legali dalla data prevista di ultimazione dei lavori (31 marzo 2022) al saldo effettivo.

Quanto alle spese, le stesse sono liquidate, secondo tariffe, sull'importo complessivo liquidato e poste a carico della parte prevalentemente soccombente.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Dichiaro la risoluzione del contratto di appalto sottoscritto dalle parti del giudizio in data 22 ottobre 2021 per inadempimento della [redacted] S.r.l.;
2. Condanna la [redacted] S.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore al pagamento, in favore del Condominio di [redacted] Roma, in persona dell'Amministratore pro-tempore, della somma di € 188.447,69, oltre interessi legali dal 31 marzo 2022 al saldo;
3. Condanna altresì la [redacted] S.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore a rimborsare al Condominio di [redacted] Roma le spese di lite, che si liquidano in € 1.400,00 per spese vive, € 14.103,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Roma, 13 febbraio 2024

Il Giudice  
dott. Ettore Favara