

Condominio da risarcire per i lavori non eseguiti

Bonus facciate

L'appaltatore deve ripagare il condominio per la perdita del bonus

Rosario Dolce

Affronta le problematiche della risoluzione negoziale dei contratti d'appalto delle opere di rifacimento delle facciate condominiali, che hanno costituito base giuridica per l'accesso al bonus facciate al 90% per gli anni 2020-2021, del 60% per il 2022, la sentenza del Tribunale di Roma 21607 depositata il 13 febbraio scorso.

L'elemento interessante che emerge è la responsabilità delle imprese edili cui il condominio aveva in qualche modo teso la mano, avendo interesse alla conclusione dei lavori, conclusione resa difficoltosa dalle novità normative sopravvenute.

Il Tribunale di Roma ha inteso accogliere la richiesta di risarcimento del danno al condominio, pur precisando di essere ben conscio delle difficoltà che le modifiche apportate dal decreto Sostegni ter all'articolo 121 del Dl 34/2020, rendendo più difficile



Nel 2022 le cessioni dei crediti si erano complicate ma l'impresa ha rifiutato un prestito ponte

il ricorso alla cessione del credito e allo sconto in fattura, hanno creato alle imprese edili.

Tuttavia il contratto di appalto - scrivono i giudici - era stato stipulato concordemente sul presupposto tacito e comune della scontabilità delle detrazioni fiscali, poi venute meno. Il condominio aveva tenuto conto di ciò deliberando l'attribuzione all'impresa di un prestito ponte per consentirle 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 (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».

Ai fini della quantificazione del danno subito il condominio non otteneva però l'intero importo per tre motivi: non aveva dimostrato di possedere integralmente i requisiti per poter usufruire del bonus facciate, né aveva fatto valere il suo diritto contrattualmente sancito di rivolgersi ad altra ditta del gruppo per l'adempimento e neppure aveva considerato l'alternativa di ricorrere a un altro tipo di agevolazione all'epoca dei fatti fruibile.

Il tribunale ha riconosciuto perciò il diritto al risarcimento in ragione di una percentuale equa individuata nel 70% del bonus astrattamente dovuto.