La risoluzione del contratto d’appalto con il bonus facciate del 90%

5 Dicembre 2024

Il contratto di appalto può essere risolto per inadempimento qualora una delle parti non adempia agli obblighi assunti, come nel caso in cui i lavori non vengano avviati, nonostante il pagamento parziale e la sottoscrizione del contratto. La difficoltà di cedere il credito fiscale e i cambiamenti normativi non giustificano il mancato avvio dei lavori, soprattutto quando la parte inadempiente non richiede tempestivamente la documentazione necessaria. La parte inadempiente è tenuta alla restituzione delle somme versate, senza che sia obbligata al risarcimento dei danni se non adeguatamente provati.

Il Tribunale di Torino con la sentenza n. 6182 del 5 dicembre 2024 ha giudicato sulla controversia tra un Condominio e una società incaricata dei lavori di rifacimento dei balconi, frontalini e cornicione condominiale, con l’utilizzo del bonus facciate del 90%, previsto per interventi di ristrutturazione edilizia. Il Condominio aveva sottoscritto un contratto di appalto con la società per l’esecuzione dei lavori, di cui una parte sarebbe stata coperta dal bonus, con il versamento di una somma residua da parte del Condominio. Tuttavia, i lavori non sono mai iniziati, nonostante il contratto fosse stato firmato e il pagamento parziale fosse stato effettuato.

Il Condominio, dopo aver sollecitato invano l’esecuzione dei lavori e aver inviato una diffida a adempiere, ha ritenuto il contratto risolto e ha chiesto la restituzione dell’importo versato, oltre al risarcimento dei danni, quantificato per la perdita del bonus fiscale e per il danno derivante dalla mancata esecuzione dei lavori. La società, dal canto suo, ha

giustificato il ritardo con la difficoltà di cedere il credito fiscale e con l'estensione dei termini per l'utilizzo del bonus, sostenendo che la colpa fosse del Condominio, che non aveva fornito tempestivamente tutta la documentazione necessaria per la cessione del credito.

Il Tribunale ha analizzato le posizioni delle parti e ha accolto la domanda del Condominio, dichiarando la risoluzione del contratto per inadempimento della società. In particolare, il Tribunale ha ritenuto che il Condominio avesse adeguatamente provato l'esistenza del contratto, grazie alla documentazione fornita, inclusi il verbale di assemblea condominiale e il preventivo firmato per accettazione dall'amministratore del Condominio. Inoltre, il Tribunale ha sottolineato che il ritardo nel fornire la documentazione per la cessione del credito, da parte del Condominio, non fosse tale da giustificare il mancato avvio dei lavori da parte della società.

Anche le difficoltà normative relative al decreto legge "antifrode", che aveva introdotto nuove regole per la cessione dei crediti fiscali, non sono state ritenute sufficienti per giustificare l'inadempimento della società. Il Tribunale ha evidenziato che la normativa era entrata in vigore mesi dopo la stipula del contratto e che, nonostante le modifiche normative, la società avrebbe dovuto avviare i lavori tempestivamente. Inoltre, la società ha impiegato troppo tempo per richiedere la documentazione al Condominio, ritardando ulteriormente l'avvio dei lavori. Il Tribunale ha, quindi, escluso che il Condominio avesse un'inadeguata condotta, in quanto aveva fornito la documentazione richiesta nei tempi previsti.

A seguito della risoluzione del contratto, il Tribunale ha condannato la società a restituire l'importo ricevuto dal Condominio, oltre agli interessi legali, a partire dalla data della diffida, fino al saldo effettivo. Inoltre, la società è stata obbligata a trasmettere all'Agenzia delle Entrate il

modulo per l’annullamento della cessione del credito. Il Tribunale ha rigettato la richiesta di risarcimento danni per la perdita del bonus fiscale, in quanto non è stato dimostrato che l’edificio fosse conforme alle normative per l’accesso al bonus, né che fosse possibile ottenere il bonus se i lavori fossero stati completati. Inoltre, la domanda di risarcimento per il danno derivante dalla mancata esecuzione dei lavori è stata rigettata, poiché formulata in maniera troppo generica e senza prove adeguate.

Infine, riguardo alle spese di lite, il Tribunale ha deciso di compensarle per due terzi, in ragione del parziale accoglimento delle domande del Condominio, e ha condannato la società a rimborsare l’ulteriore 1/3 delle spese per la sua maggiore soccombenza. Il rimborso delle spese è stato liquidato per compensi e altre spese legali.

In sintesi, la sentenza ha stabilito la risoluzione del contratto d’appalto per inadempimento della società, condannandola alla restituzione dell’importo versato dal Condominio, alla trasmissione della documentazione all’Agenzia delle Entrate e rigettando le richieste di risarcimento danni formulate dal Condominio perché non provate adeguatamente.