



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Bologna

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice, dott.ssa. Pierangela Congiu, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 6351/2023 R.Gen.Aff.Cont. trattenuta in decisione all'udienza del 16/10/2025

TRA

Parte_1, c.f.: P.IVA_1, con sede in Funo di Argelato (BO), rappresentato e difeso, nel presente procedimento, dal Prof. Avv. Carlo Berti (C.F. C.F._1) e dall'Avv. Giulia Caruso (C.F.: C.F._2) ed elettivamente domiciliato presso il primo, nel suo Studio in Bologna, Via Marsala, 31, in virtù di procura a margine dell'atto di citazione

- ATTORE

E

Controparte_1, c.f.: P.IVA_2, elett.te dom.to in VIA F. ACRI 4 BOLOGNA, presso lo studio dell'Avv. SCARPA DAVIDE, c.f.: C.F._3, dal quale è rappresentato/a e difeso/a in virtù di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

- CONVENUTA

Oggetto: Appalto

Conclusioni:

L'attore così conclude:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis,

IN VIA PRINCIPALE, NEL MERITO

- ***accertare e dichiarare*** i gravi inadempimenti e le responsabilità tutte imputabili ad CP_1 in persona del legale rappresentante pro tempore, anche ex artt. 1218, 1175 e 1375 c.c., per i motivi e le ragioni tutte meglio esposte in corso di causa;

- ***accertare e dichiarare***, anche ai sensi dell'art. 1457 c.c., l'intervenuta risoluzione di diritto del “Contratto di appalto per l'esecuzione di lavori condominiali ex art. 119 DL 34/2020 conv. Con L.



77/2020 e ss.mm.ii. (c.d. Superbonus 110%)” (**doc. 2**) e del “Contratto di appalto per l’esecuzione di lavori di restauro/risanamento delle facciate Legge n. 160 del 27 dicembre 2019 - art. 1 commi 219-224 (c.d. “bonus facciate”)” (**doc. 3**), entrambi stipulati tra il **Parte_1** **Parte_1**” e **Controparte_1** in data 9.12.2021, per i motivi e le ragioni tutte meglio esposte in corso di causa, ovvero, in subordine, accertare e dichiarare, anche ai sensi dell’art. 1453 c.c., la risoluzione degli stessi per grave inadempimento di **Controparte_1** conseguentemente e per l’effetto,

- **dichiarare tenuta e, comunque, condannare** **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, anche ex art. 2033 c.c., alla restituzione in favore del **Parte_1**, in persona del legale rappresentante pro tempore, di quanto dallo stesso corrisposto in esecuzione dei contratti per cui è causa e, comunque, in connessione con il rapporto contrattuale per cui è causa, e, dunque, della somma di **Euro 14.428,56**, dallo stesso versata e dalla prima indebitamente trattenuta fino ad oggi, maggiorata di rivalutazione monetaria, interessi legali e maggior danno dal dì del dovuto (ossia quantomeno dal 15.09.2022, termine per l’adempimento) al saldo, con conseguente storno della fattura 242/2021 del 9.12.2021 (**doc. 4**) emessa nei confronti del Condominio ed emissione di relativa nota di credito e, comunque, - **dichiarare tenuta e, comunque, condannare** **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, anche ex artt. 1218, 1175, 1375, 1223 ss., c.c., al risarcimento dei danni tutti patiti e patiendi dal **Parte_1** in conseguenza e, comunque, in connessione ai fatti per cui è causa, come meglio descritti in corso di causa; danni da meglio quantificarsi nel corso del presente giudizio, anche mediante ricorso ai criteri di valutazione equitativa, anche ex art. 1226 c.c., il tutto oltre interessi, rivalutazione monetaria e maggior danno, dal dì del dovuto al saldo;

- **accertare e dichiarare che** **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, non ha titolo per azionare, nei confronti del **Parte_1**, qualsivoglia infondata pretesa creditoria asseritamente basata sui contratti per cui è causa, né per azionare i pretesi crediti vantati nella missiva a firma Avv. Scarpa d.d. 7.11.2022 (**doc. 13**) e, comunque, accertare e dichiarare come non dovute e, comunque, inesigibili, le somme ivi indicate, per i motivi tutti meglio dedotti nel presente atto, **inibendo ad** **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, per le ragioni e i motivi tutti meglio esposti in corso di causa, ogni contegno teso ad imporre al **Parte_1** **Parte_1**” il pagamento di detti importi e/o di qualunque importo asseritamente derivante da e/o connesso con il rapporto contrattuale per cui è causa e, comunque, - **ordinare ad** **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, di astenersi da ogni



*indebita richiesta di pagamento fondata sui contratti per cui è causa e, comunque, dal porre in essere qualunque contegno teso a imporre al **Parte_1** il pagamento degli importi di cui alla missiva a firma Avv. Scarpa d.d. 7.11.2022 (doc. 13), siccome riferiti a prestazioni non adempiute e, quindi, non dovuti, non provati, inesigibili e, comunque, passibili di compensazione con i crediti vantati dal **Parte_1** nei confronti di **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, per le causali e i titoli meglio esposti in corso di causa;*

*- **respingere** e, comunque, **rigettare** le domande, anche riconvenzionali, così come le eccezioni ed istanze, tutte ex adverso formulate, in quanto improcedibili, inammissibili, improponibili e, comunque, infondate in fatto ed in diritto, e, comunque, non provate per i motivi tutti meglio indicati in corso di causa.*

IN VIA SUBORDINATA, SALVO GRAVAME:

*- nella denegata e non creduta ipotesi di mancato accoglimento delle domande che precedono e in cui sia accertato qualsivoglia credito in capo ad **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, nei confronti del **Parte_1** relativamente ai lavori e, comunque, ai contratti e alle vicende per cui è causa, limitare la somma ex adverso richiesta in via riconvenzionale a quella diversa somma che sarà ritenuta di giustizia ovvero risulterà in corso di causa, per i motivi tutti di cui in narrativa e, comunque, - nella denegata e non creduta ipotesi di riconoscimento, in tutto o in parte, di qualsivoglia credito in capo ad **CP_1** in persona del legale rappresentante pro tempore, nei confronti del **Parte_1** ” relativamente ai lavori e, comunque, ai contratti e alle vicende per cui è causa, **compensare** ogni eventuale e presunto credito che, al netto di quanto già percepito da **CP_1** e versato dal **Parte_1** nei termini in atti meglio esposti, dovesse essere accertato, con quanto dovuto da **CP_1** al **Parte_1** ”, per le causali e i titoli esposti in corso di causa, anche a titolo di risarcimento danni per le condotte comunque ascrivibili alla convenuta, come meglio descritte in corso di causa”.*

In via istruttoria, reiterava le richieste di prova formulate nella seconda memoria ex art. 171 ter c.p.c.

“Con ogni più ampia riserva, anche istruttoria.

Con vittoria di anticipazioni e compensi, oltre accessori di legge, e rifusione delle spese di CTU”.

La convenuta così conclude:



“IN VIA PRINCIPALE

Rigettare tutte le domande azionate da parte Attrice, in quanto infondate in fatto e diritto, per i motivi esposti in narrativa

IN VIA RICONVENZIONALE

*ACCERTARE e DICHIARARE la caducazione degli effetti dei contratti **Parte_2** e **Parte_3** per le motivazioni esposte in narrativa e, per entrambi i suddetti contratti, il recesso ad nutum ex art. 1671 c.c. e/o l'inadempimento da parte dell'Attore e la risoluzione ex art. 1453 c.c. ss., e, per l'effetto, CONDANNARE l'Attore al pagamento dell'indennità ex art. 1671 c.c. e/o al risarcimento del danno subito da **CP_1** ex art. 1223-1226 c.c., o come diversamente previsto in contratto, per EURO 94.214,41, da cui dovrà essere compensata la somma di EURO 14.428,56 - già trattenuta a titolo di acconto sulle spese sostenute -, per un TOTALE COMPLESSIVO di EURO 79.785,85, così come emersa dalla Ctu espletata in corso di causa, ovvero per ogni diversa somma emersa in corso di causa e/o ritenuta equa e di giustizia, oltre interessi e rivalutazione monetaria dal dì del dovuto al saldo*

IN OGNI CASO

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio, oltre ad IVA e CPA come per legge, con aumento del 30% per la presenza di tecniche informatiche che agevolano la consultazione e la ricerca testuale ex art. 4 co. 1-bis D.M. n. 55/2014 e n. 37/2018”.

In via istruttoria, reiterava le richieste di prova orale formulate nella seconda memoria ex art. 171 ter c.p.c.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1.

Con atto di citazione ritualmente notificato, il **Parte_1** con sede in Funo di Argelato (BO), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, conveniva in giudizio la società **Controparte_1** rappresentando di aver stipulato con quest'ultima, in data 9.12.2021, due differenti contratti d'appalto: uno avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di restauro delle facciate ai sensi della Legge 170/2019 (c.d. “bonus facciate”), e uno avente ad oggetto l'esecuzione di lavori condominiali di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico ai sensi della normativa c.d. Superbonus 110%.

Esponendo di aver ceduto all'appaltatrice i crediti d'imposta relativi a detti interventi edilizi e di averle versato € 14.428,56 come quota residua.



Deduceva di aver quindi adempiuto correttamente alle obbligazioni assunte ma che, nonostante ciò, l'appaltatrice, dopo aver ritardato ripetutamente l'inizio dei lavori commissionati, non aveva provveduto a dare avvio all'esecuzione delle opere. In particolare, in un primo momento, nel settembre 2022, l'impresa aveva comunicato di non essere più disponibile a consentire la cessione dei crediti fiscali e aveva proposto Hera S.p.A. quale nuovo General Contractor; successivamente, aveva proposto di eseguire i lavori pattuiti a condizioni diverse da quelle originariamente stabilite e, nello specifico, di terminare i lavori afferenti alle facciate entro il 31.12.2022 e di iniziare quelli coperti dal bonus 110% entro il 31.12.2023. Pertanto, l'attore esprimeva che i condòmini nel mese di ottobre 2022 avevano manifestato la loro volontà di risolvere i contratti d'appalto per decorso dei termini essenziali negli stessi stabiliti, circostanza di cui veniva data comunicazione all'impresa con pec del 30.10.2022.

In diritto eccepiva quindi l'intervenuta risoluzione ex art. 1457 c.c. dei contratti stipulati con l'impresa per decorso dei termini essenziali di inizio e fine lavori negli stessi stabiliti (rispettivamente 15.6.2022 e 15.9.2022 per il contratto bonus facciate e 15.6.2022 e 15.12.2022 per il contratto superbondus 110%) e comunque, l'intervenuta risoluzione ex art. 1453 c.c., integrando, le omissioni e i ripetuti ritardi dell'appaltatrice, inadempimenti di non scarsa importanza. Allegava, pertanto, il proprio diritto a ottenere la restituzione della somma di € 14.428,56 in conseguenza degli effetti retroattivi della risoluzione, nonché al risarcimento del danno causato dalla condotta dell'impresa, consistente nella perdita della possibilità di realizzare gli interventi di risanamento e riqualificazione energetica dell'edificio beneficiando dei bonus riconosciuti dal legislatore.

Contestava, poi, le richieste di pagamento avanzate nella fase stragiudiziale dalla convenuta, la quale aveva sostenuto di vantare un credito ai sensi dell'art. 1671 c.c.

1.1.

Il Parte_1 quindi, concludeva chiedendo che venisse dichiarata l'intervenuta risoluzione dei contratti di appalto ex art. 1457 c.c. ovvero, in subordine, ex art. 1453 c.c., e che conseguentemente la convenuta venisse condannata alla restituzione della somma di € 14.428,56. Chiedeva altresì che la convenuta venisse condannata al risarcimento dei danni patiti; ancora, domandava che venisse accertata l'inesistenza di qualsivoglia credito in capo alla convenuta, i quali, in via di subordine, chiedeva venissero posti in compensazione con quelli vantati dallo stesso Condominio.

2.



Ritualmente integratosi il contraddittorio, si costituiva in giudizio *Controparte_1* la quale si opponeva alle avverse deduzioni. In particolare, rappresentava anzitutto che rispetto al contratto riguardante il bonus facciate, l'attore aveva allegato un contratto diverso da quello realmente stipulato dalle parti; infatti, a causa di alcuni refusi ed errori presenti nella prima versione, quella depositata dal *Parte_1*, le parti avevano stipulato nuovamente detto contratto prevedendo come periodo di inizio lavori dicembre 2021. Deduceva, pertanto, di aver provveduto ad inviare tutta la documentazione necessaria per l'avvio del cantiere, disposto l'inizio delle opere con verbale della Direzione lavori, approntate le aree di cantiere con rimozione della veranda dell'ultimo piano in quanto abuso edilizio che avrebbe impedito l'ottenimento dei benefici fiscali, ed emessa la fattura n. 242/2021 per il totale della spesa da sostenere, con applicazione dello sconto in fattura e pagamento del residuo non agevolato. Analogamente, anche rispetto al contratto avente ad oggetto il c.d. *Parte_3* deduceva di aver iniziato formalmente l'intervento in data 9.3.2022.

Contestava l'argomentazione con cui l'attore aveva denunciato il ritardo nell'inizio dei lavori ed evidenziava come, invero, a causa della tardiva consegna, da parte dei condòmini, degli atti notori contenenti il consenso all'applicazione dello sconto in fattura e alla cessione del credito fiscale all'Impresa (mai avvenuta per quanto riguarda il contratto superbonus), in data 10.5.2022, in sede di assemblea condominiale e d'accordo con tutti i condòmini, veniva stabilita la ripresa dei lavori al mese di settembre 2022. Da ciò conseguiva, secondo la sua tesi, che i termini indicati in contratto non erano in realtà essenziali. Deduceva, peraltro, come l'invio di tale documentazione rappresentasse condizione sospensiva dell'efficacia dei contratti.

Esponendo, inoltre, che a causa delle modifiche normative medio tempore intervenute, si era verificato un blocco del sistema bancario all'acquisto dei crediti fiscali maturati da bonus edilizi, motivo per cui, data la sopraggiunta impossibilità di cedere il credito fiscale ad un Istituto di credito, *CP_1* aveva richiesto la disponibilità del Condominio ad accogliere un diverso General Contractor per l'esecuzione delle opere *Parte_3* individuato in Hera S.p.A., al contempo confermando, però, la disponibilità a eseguire comunque in prima persona le opere concordate.

Contestava, quindi, la condotta posta in essere dal *Parte_1* il quale, ad esito dell'assemblea del 16.10.2022, aveva deciso di non accettare l'esecuzione da parte di *Parte_4* ed aveva esercitato un recesso *ad nutum*, rendendosi inadempiente rispetto ai due contratti d'appalto sottoscritti. L'impresa, quindi, contestava che nel caso di specie fosse intervenuta la risoluzione dei contratti ex art. 1457 c.c. per mancato rispetto di termini essenziali o ex art. 1453 c.c. per grave



inadempimento, considerato, peraltro, che l'esecuzione del contratto relativo al bonus facciate era rimasta sospesa in attesa dell'invio, mai effettuato, della documentazione dei condomini.

Si opponeva, inoltre, alla richiesta di risarcimento del danno avanzata dall'attore essendo stata di quest'ultimo la scelta di sciogliersi dai vincoli contrattuali in assenza di qualsivoglia responsabilità in capo alla stessa convenuta e allegava, invece, il suo diritto ex art. 1671 c.c. ad essere tenuta indenne dalle spese sostenute, dai lavori eseguiti e dal mancato guadagno, il tutto per una somma complessiva di € 67.123,41, già compensata con l'importo di € 14.428,56 trattenuto a titolo di acconto.

2.2.

La convenuta concludeva, pertanto, chiedendo in via principale il rigetto di tutte le domande attoree e, in via riconvenzionale, che venisse accertata e dichiarata la caducazione degli effetti dei contratti stante l'intervenuto recesso *ad nutum* o la risoluzione per inadempimento, e conseguentemente che l'attore venisse condannato al pagamento dell'indennità ex art. 1671 c.c. di € 67.123,41 o al risarcimento del danno per la medesima cifra.

3.

Il tentativo di conciliazione svolto nel corso del processo con formulazione da parte del giudice di proposta conciliativa ai sensi dell'art. 185 bis c.p.c. (del seguente tenore: “ *Abbandono della causa a spese di lite compensate tra le parti con: pagamento da parte del Condominio attore in favore della società convenuta della somma onnicomprensiva di € 30.000,00*”) non andava a buon fine per mancata adesione della parte attrice.

Istruita la causa documentalmente e mediante l'assunzione di consulenza tecnica d'ufficio, veniva fissata per la rimessione in decisione l'udienza del 16.10.2025 previa assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 189 c.p.c.

4.

Tanto premesso in fatto, il Tribunale osserva quanto segue.

È pacifico, in quanto allegato da entrambe le parti, che le stesse avevano stipulato in data 9.12.2021 due differenti contratti di appalto aventi ad oggetto, uno, l'esecuzione dei lavori di restauro delle facciate ai sensi della Legge 170/2019 (c.d. “bonus facciate”) e, l'altro, l'esecuzione di lavori condominiali di efficientamento energetico e/o miglioramento sismico ai sensi della normativa c.d. Superbonus 110%.



Detti contratti (depositati dall'attore con i doc. 2 e 3) prevedevano termini per l'avvio e la conclusione delle opere: in particolare, il contratto bonus facciate, all'art. 11, individuava nel 15.6.2022 il termine iniziale e nel 15.9.2022 il termine finale, espressamente qualificandoli come essenziali; il contratto superbonus, all'art. 17, individuava nel 15.6.2022 il termine iniziale e nel 15.12.2022 il termine finale senza nulla specificare in ordine alla loro essenzialità.

5.

Tanto chiarito, l'attore, a supporto della domanda con cui ha chiesto la dichiarazione della risoluzione ex art. 1457 c.c., ha sostenuto che l'essenzialità dei termini previsti dal contratto bonus facciate si estenderebbe automaticamente anche a quelli individuati dal contratto superbonus; e ciò in quanto i due accordi integravano, invero, un collegamento negoziale e, come tali, erano volti a realizzare una operazione economica unitaria nel cui ambito l'esecuzione dei lavori afferenti al superbonus era funzionale alla corretta esecuzione dei lavori bonus facciate. Tra i due contratti, quindi, secondo la tesi dell'attore, sussisterebbe un nesso di inscindibilità, in conseguenza del quale, le vicende riguardanti uno dei due contratti collegati si ripercuoterebbero sull'altro, condizionandone la validità e l'efficacia; in questo senso, quindi entrambe le tipologie di intervento, nel loro complesso, avrebbero dovuto essere concluse entro il termine essenziale del 15.9.2022, sicché non avendo, l'impresa, operato nel rispetto di detto termine, e neppure di quello iniziale del 15.6.2022, i contratti dovevano ritenersi risolti.

Orbene, a prescindere dall'accertamento in ordine all'effettiva sussistenza del collegamento negoziale dedotto dall'attore, la tesi circa l'essenzialità dei termini pattuiti nei contratti deve essere comunque disattesa, da ciò discendendo il rigetto della domanda attorea.

5.1.

In primo luogo, infatti, occorre tenere in considerazione l'eccezione sollevata dalla convenuta, la quale ha sostenuto che il contratto relativo al bonus facciate, prodotto sub doc. 3 dal Condominio, non sarebbe in realtà quello definitivamente sottoscritto dalle parti, ma una versione errata, nella quale erano state confuse le date di inizio lavori e indicato un erroneo nominativo del professionista che aveva offerto la propria disponibilità all'apposizione del visto. Le parti, quindi, secondo la ricostruzione della convenuta, avevano proceduto a stipulare un nuovo contratto correggendo il nominativo del professionista e indicando come termine per l'inizio lavori la fine di dicembre 2021; e ciò in quanto l'esecuzione delle opere rientranti nel bonus facciate doveva avvenire necessariamente nel mese di dicembre 2021, pena la perdita della possibilità di fruire dell'aliquota di detrazione al 90% da parte dei Condòmini.



A ben vedere, effettivamente, nel verbale di assemblea di *Parte_1* del 16.10.2022 (doc. 16 parte convenuta) l'amministratore aveva confermato che *"il 09 dicembre 2021 è stato sottoscritto il contratto del 90% con data di inizio lavori a marzo 2022 e con nome del commercialista errato. Ovviamente i lavori non potevano iniziare dopo il 31 dicembre 2021 ed accorgendosene immediatamente, ha riconvocato per il giorno successivo ovvero il 10 dicembre 2021 l'impresa per la sottoscrizione del contratto corretto ovvero con l'inizio lavori entro dicembre 2021 ed il commercialista dott. CP_2 . Purtroppo la copia errata [...] è rimasta negli uffici dell'amministratore insieme a quella corretta e qualche giorno fa è stato inviato a tutti i condòmini per email il contratto errato"*. La circostanza trova conferma anche nella CTU disposta in corso di causa laddove il Consulente tecnico ha chiarito che, tra i documenti raccolti, vi era anche un *"contratto, si presume in sostituzione del precedente [relativo al bonus facciate], firmato dalle parti, ma con incarico dei visti di conformità fiscale al dott. Persona_1 e inizio dei lavori correttamente fissato entro il 15.12.2021 e termine al 15.09.2022"* (si v. relazione tecnica, p. 11).

Da tale circostanza, dunque, consegue l'impossibilità di attribuire al termine, quanto meno a quello iniziale del 15.6.2022 previsto dal contratto bonus facciate depositato in atti, l'essentialità dedotta dall'attore, e ciò in quanto detto contratto non risulta essere quello effettivamente regolativo dei rapporti tra le parti.

In assenza, quindi, di una specifica previsione contrattuale in tal seno, neppure può estendersi, come vorrebbe parte attrice, detta essentialità al termine iniziale individuato nel contratto super bonus, il cui art. 17 non effettua, come anticipato, alcun riferimento più o meno diretto all'art. 1457 c.c.

5.2.

Ad ogni buon conto, al di là del tenore letterale delle disposizioni contrattuali, ad escludere la natura essenziale dei termini convenuti contrattualmente è il comportamento tenuto dalle parti.

Infatti, il verbale di assemblea del 10.5.2022 (doc. 6 parte attrice) attesta che in quella sede, il geometra CP_3 della impresa convenuta aveva illustrato ai condòmini le tempistiche di inizio lavori individuando settembre 2022 come mese di riferimento. Il *Parte_1* non aveva formulato alcun tipo di obiezione, in questo senso esprimendo, attraverso un silenzio comunicativo, il suo assenso rispetto a quanto affermato dal geometra e, dunque, manifestando una volontà conforme rispetto alla natura essenziale del termine di avvio dei lavori. Conseguenza di tale assenso è che neppure il termine finale poteva più assumere, per le parti, natura essenziale considerato che, sulla base di una valutazione fondata sulla comune esperienza, non sarebbe stato materialmente possibile concludere le opere entro il 15.9.2022.



Peraltro, parte convenuta ha dedotto che, in ogni caso, lo slittamento della data di inizio lavori sarebbe stata determinata, con particolare riguardo al rapporto superbonus, anche dal mancato invio, da parte del Condominio, delle autodichiarazioni sostitutive degli atti di notorietà necessarie per la cessione del credito.

Orbene, in ossequio del principio di vicinanza della prova non era onere dell'impresa provare il fatto negativo della mancata ricezione delle autodichiarazioni sostitutive degli atti di notorietà; e ciò in quanto è il *Parte_1* a rivestire una posizione più vicina a tale fonte di prova, motivo per cui, a fronte dell'eccezione sollevata dall'impresa, era onere dello stesso Condominio dimostrare di aver tempestivamente trasmesso la documentazione in questione.

Pertanto, l'assenza di prova in ordine all'esistenza di un fatto funzionale all'avvio dei lavori, il cui avveramento dipendeva da una condotta dell'attore, conferma, *a fortiori*, come le parti, e in particolare il *Parte_1*, non avessero considerato, nei fatti, i termini previsti in contratto come essenziali.

Alcuna risoluzione ex art. 1457 c.c. può dunque ritenersi intervenuta, né deve essere in questa sede dichiarata.

6.

Altresì infondata è la domanda con cui l'attore, in via subordinata, ha chiesto la risoluzione ex art. 1453 c.c. dei contratti per grave inadempimento dell'impresa convenuta.

Secondo il *Parte_1*, infatti, le omissioni e i ripetuti ritardi dell'appaltatrice rispetto all'avvio dei lavori integrerebbero inadempimenti di non scarsa importanza idonei a determinare lo scioglimento del contratto.

6.1.

Orbene, già si è detto di come, rispetto all'avvio dei lavori, le parti avessero raggiunto un accordo in sede di assemblea condominiale per la sua posticipazione, il che rappresenta un primo elemento idoneo a indebolire la tesi per cui il mancato rispetto delle tempistiche convenute rappresenterebbe una condotta inadempiente connotata da non scarsa importanza.

Tale elemento, peraltro, risulta corroborato dal fatto che, come detto, non risulta che il *Parte_1* abbia trasmesso all'impresa la documentazione riguardante le autodichiarazioni sostitutive degli atti di notorietà per il superbonus, in questo senso contribuendo a posticipare l'avvio delle operazioni.

6.2.

Ad ogni buon conto, occorre altresì attribuire rilievo al fatto che i lavori avevano subito un ulteriore slittamento, rispetto al mese di settembre 2022, in conseguenza dei mutamenti normativi medio



tempore intervenuti, i quali avevano comportato un blocco del sistema bancario all'acquisto dei crediti fiscali maturati da bonus edilizi e, conseguentemente, condotto l'impresa convenuta a domandare al **Parte_1** la sua disponibilità ad accogliere un differente General Contractor, al contempo manifestando, comunque, il suo impegno ad accollarsi essa stessa il credito fiscale.

In particolare, emerge dal verbale di assemblea del 9.10.2022 (doc. 8 parte attrice) che la convenuta si era resa disponibile *“ad onorare il contratto, e terminare i lavori del 90% entro il 31/12/2022, e iniziare e terminare quelli del 110% entro il 31/12/2023, manlevando il condominio da quote di accollo e/o danni nel caso in cui i lavori non terminino nei tempi previsti dalla legge per l'ottenimento del beneficio fiscale”* (a ulteriore conferma di ciò è anche la comunicazione a mezzo mail dell'11.10.2022 inviata dall'impresa, doc. 15 parte convenuta).

Dal quadro descritto, quindi, si evince che, seppur sia vero che l'avvio dei lavori aveva subito uno slittamento rispetto a quanto originariamente convenuto, non può essere attribuita alla condotta dell'impresa natura inadempiente, e ciò sia in ragione del contegno tenuto dall'attore, sia in conseguenza delle modifiche normative nel frattempo intervenute.

Al contrario, emerge dalla documentazione in atti come, l'impresa aveva manifestato, in ossequio ai principi di correttezza e buona fede che devono contraddistinguere la condotta delle parti nell'esecuzione del contratto, il suo impegno a portare comunque a compimento le opere nelle tempistiche previste dalla normativa per l'ottenimento dei benefici fiscali.

7.

Dall'infondatezza delle domande di risoluzione deriva, logicamente, anche il rigetto della domanda di restituzione della somma di € 14.428,56 e di risarcimento del danno, entrambe formulate dal **Parte_1** in conseguenza del dedotto effetto risolutivo dei contratti.

8.

Tanto chiarito, occorre ora valutare la domanda riconvenzionale della convenuta con cui ha chiesto di accertare e dichiarare la caducazione degli effetti dei contratti stante l'intervenuto recesso *ad nutum* del **Parte_1**, e conseguentemente la condanna di quest'ultimo al pagamento dell'indennità ex art. 1671 c.c., quantificata in € 67.123,41, già compensata la somma di € 14.428,56 trattenuta a titolo di acconto sulle spese sostenute.

8.1.

La domanda è fondata.



Fermo e richiamato quanto sinora accertato, occorre porre l'attenzione sull'assemblea condominiale svoltasi il 16.10.2022 (doc. 16 parte convenuta) nel cui ambito i condomini hanno deciso di non accettare l'esecuzione dei lavori da parte di **CP_1**

Ebbene, dal verbale di tale assemblea emerge che l'ordine del giorno della riunione aveva ad oggetto *“Continuazione lavori 90% ed inizio lavori bonus 110%. Analisi e decisioni in merito alla possibilità di recedere dai contratti in essere, accollandosi il condominio penali e/o sanzioni”*.

Data la inequivoca specificità dell'ordine del giorno, quindi, la decisione assunta dai condomini altro non può rappresentare se non una manifestazione di volontà di recedere dai contratti di appalto stipulati con l'impresa convenuta. Peraltro, la tesi dell'attore secondo cui detta manifestazione di volontà – pur facendo riferimento, l'ordine del giorno, alla “possibilità di recedere” – sarebbe invero da ricondurre nell'ambito dell'istituto della risoluzione contrattuale è smentita dal fatto che nello stesso ordine del giorno è specificato che a detta possibilità di recedere sarebbe conseguito l'accollo, da parte del Condominio, di “penali e/o sanzioni”, il che conferma l'unilateralità della scelta di sciogliere il vincolo contrattuale e la consapevolezza della responsabilità che da detta scelta sarebbe insorta.

Ciò trova conferma anche nella comunicazione pec trasmessa in data 20 ottobre 2022 dall'amministratore di Condominio alla società convenuta (doc. 17 convenuta), contenente la dichiarazione con cui la parte attrice ha esercitato il recesso, ove il Condominio, in persona del suo amministratore, richiamando la delibera assunta nell'assemblea del 16/10/2022, ha manifestato alla convenuta l'intenzione di non voler più essere vincolata dal contratto e di non voler proseguire il rapporto contrattuale con **CP_1**.

8.2.

Tanto considerato, dunque, come dedotto dalla convenuta, deve darsi applicazione all'art. 1671 c.c. a mente del quale il committente che recede dal contratto di appalto deve tenere indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

Ai fini della quantificazione di dette somme, un ausilio fondamentale va rinvenuto nella CTU disposta in corso di causa, il cui contenuto si richiama; la relazione, infatti, è esaustiva e ben motivata rispetto a tutte le operazioni compiute in esecuzione del quesito posto, è priva di vizi logici e basata sui precisi accertamenti svolti in contraddittorio tra le parti, tenuto conto, quindi, delle osservazioni presentate dai rispettivi CTP, alle quali l'esperta ha fornito pertinenti e complete repliche (si v. p. 39 ss. della relazione tecnica).

8.3.



In particolare, nella relazione depositata in data 17.04.2025, l'esperta, Ing. **Persona_2**, rispetto alle opere materialmente eseguite, ha evidenziato che non si è reso necessario effettuare sopralluoghi poiché i lavori di cui è causa, come è pacifico, non sono stati svolti, sicché nessun compenso risulta dovuto all'impresa a titolo di "lavori eseguiti". Ciò non toglie, tuttavia, che l'appaltatrice ha svolto tutta una serie di attività prodromiche all'esecuzione materiale delle opere per le quali deve essere retribuita (le "spese sostenute"). Più precisamente, la consulente ha accertato che *"le spese tecniche e professionali per l'intervento Bonus Facciate al 90% e Ecobonus al 110%, da doversi realizzare nel Condominio di **Parte_1** ad Argelato (Bo), da quanto in atti e reperito presso la pubblica amministrazione, sono state quelle relative allo studio preliminare per la valutazione della possibilità dell'intervento, reperimento dei precedenti edilizi del fabbricato, valutazione di eventuali difformità edilizie, visure catastali, partecipazione ad assemblee condominiali, redazione di computi metrici che implicano un rilievo dei luoghi anche se sommario e redazione dei contratti, deposito di pratica CILAS per gli interventi da doversi eseguire e sua integrazione, valutazioni energetiche (diagnosi energetica, APE ante intervento e APE post intervento), relazione L.10/91"* (p. 24 relazione tecnica).

Ebbene la consulente ha quantificato l'ammontare di dette spese, rimaste a carico della convenuta, in complessivi € 30.524,64, comprensivi di iva e oneri di legge, chiarendo in maniera del tutto condivisibile gli specifici criteri adottati per l'elaborazione del calcolo, per i quali, stante la loro complessità, si rinvia alle p. 27 ss. della relazione. Ad ogni buon conto, la suddetta cifra deriva dalla somma tra € 6.187,06 riferiti alle spese tecniche e professionali sostenute dall'impresa in relazione all'appalto bonus facciate, ed € 24.337,58 riferiti alle spese tecniche e professionali sostenute per l'appalto bonus 110%.

8.4.

Per quanto riguarda, invece, il mancato guadagno conseguente al recesso esercitato dal **Parte_1** si osserva che poiché è evidente che l'esecuzione dell'appalto avrebbe comunque comportato un guadagno per l'appaltatrice maggiore di quello effettivamente conseguito fino alla data del recesso, tale liquidazione dovrà farsi in via equitativa.

In proposito, appare equo quantificare detto guadagno in misura del 10% del mancato ricavo, prendendo come riferimento la normativa sugli appalti pubblici vigente all'epoca, ovvero calcolando il decimo sui 4/5 del valore complessivo dell'appalto, stimato dal CTU, con valutazione condivisibile in quanto ancorata a dati oggettivi, in € 79.961,00 per **Parte_5** 90% ed in € 359.314 per **Parte_6** 110%, pari ad € 63.968,80 per il primo e ad € 287.451,20



per il secondo, il cui 10% ammonta rispettivamente ad € 6.396,88 per il primo ed a € 28.745,12 per il secondo.

Se é vero, infatti, che é onere dell'appaltatore, che chiede di essere indennizzato del mancato guadagno, dimostrare quale sarebbe stato il guadagno conseguibile con l'esecuzione delle opere appaltate costituito dalla differenza tra il pattuito prezzo globale dell'appalto e le spese che si sarebbero rese necessarie per la realizzazione dell'opera, é altresì vero che, in mancanza di tale prova, deve procedersi ad una liquidazione equitativa e che a tal fine può soccorrere la normativa sugli appalti pubblici (pur nella consapevolezza del diverso atteggiarsi degli appalti privati), dove si indicano i valori da tenere in considerazione per il calcolo (prevedendo in particolare che l'importo complessivo dei lavori sia decurtato di un quinto) e la percentuale prevista.

Pertanto, va individuato un utile di € 6.396,88 in riferimento al contratto bonus facciate, e un utile di € 28.745,12 in riferimento al contratto bonus 110%; a queste somme, come evidenziato dalla consulente, deve aggiungersi un ulteriore utile che l'impresa avrebbe conseguito, ovverosia quello *“dato dallo sconto in fattura che avrebbe corrisposto nei confronti del Condominio, ossia prendendosi in carico tutte le spese inerenti il 110%, con poi la possibilità di beneficiare di uno sgravio fiscale di pari importo (compresa iva) ripartito in 4 anni”*; tale utile è stato quantificato, condivisibilmente, in una percentuale pari al 5% dell'importo delle opere, e così in un totale di € 19.762,27.

Complessivamente l'utile dell'impresa che sarebbe stato conseguibile dalla società convenuta con l'esecuzione delle opere appaltate si quantifica equitativamente in € 54.904,27 (6.396,88 € utile bonus 90% + 28.745,12 € utile Ecobonus 110% + 19.762,27 € utile operazione finanziaria 110%).

8.5.

Tutto ciò considerato, quindi, la somma spettante all'appaltatrice a titolo di spese sostenute (€ 30.524,64) e di mancato guadagno (€ 54.904,27) ammonta complessivamente ad € 85.428,91, da cui dovrà essere detratta la somma di € 14.428,56 già trattenuta dall'impresa a titolo di acconto sulle spese sostenute, residuando, quindi, un credito di € 71.000,35.

8.5.1.

Al riguardo, priva di pregio è la contestazione sollevata dal Parte_1 con cui ha sostenuto che alcun mancato guadagno dovrebbe essere riconosciuto all'appaltatrice poiché quest'ultima non aveva posto in essere alcuna attività preparatoria utile all'avvio dei cantieri, né alcuna esecuzione materiale delle opere.



A ben vedere, infatti, da un lato si è già detto di come sia stato accertato, attraverso la consulenza tecnica disposta in corso di causa, l'effettiva esecuzione, da parte dell'impresa, di tutta una serie di attività prodromiche all'esecuzione dei lavori; dall'altro, non rileva il fatto che l'impresa non avesse ancora posto in essere alcuna attività esecutiva (peraltro per cause ad essa non imputabili) in quanto l'art. 1671 c.c. individua il riconoscimento del mancato guadagno in favore dell'appaltatore come automatico effetto del recesso operato dal committente; la norma, infatti, riconosce al committente la possibilità di recedere dal contratto di appalto senza addurre alcuna giustificazione, sicché la necessità di tenere indenne l'appaltatore, tra le altre cose, del mancato guadagno si pone come strumento riequilibrativo rispetto all'esercizio di un potere che, avendo l'effetto di interrompere in qualunque momento il rapporto contrattuale, arrecherebbe pregiudizio all'appaltatore, il quale, in assenza di recesso, avrebbe potuto dare esecuzione al contratto e percepire l'utile corrispondente.

8.6.

Il *Parte_1* deve essere quindi condannato a corrispondere in favore della convenuta la complessiva somma di € 71.000,35, a titolo di indennizzo ex art. 1671 c.c..

9.

Inoltre, trattandosi di debito risarcitorio, e quindi di valore, ed essendo il computo eseguito con valori attuali rispetto alla data del recesso (20 ottobre 2022) dal giorno successivo a tale momento e sulle somme capitali va riconosciuta la rivalutazione monetaria, secondo gli indici ISTAT sino alla data di pubblicazione della presente decisione e, a titolo di danno da ritardo, gli interessi legali con decorrenza dalla stessa data, da calcolarsi sugli importi come sopra annualmente rivalutati sino ad oggi. Ne deriva un credito pari ad € 80.721,01, di cui € 73.627,36 per capitale rivalutato ed € 7.093,65 per interessi.

Dalla pubblicazione della decisione, operandosi la conversione del debito di valore in obbligazione di valuta, decorrono i soli interessi legali sino al saldo effettivo, al saggio previsto dall'art. 1284, comma 4, c.c..

10.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo secondo i criteri stabiliti nel D.M. 55/2014, aggiornati al D.M. 147/2022, con applicazione delle tariffe previste per lo scaglione compreso tra € 52.001,00 e € 260.000,00, nel loro valore medio per tutte le fasi di giudizio, con arrotondamento per eccesso (da € 14.103,00 a € 15.000,00) in applicazione dell'art. 4, comma 1 bis D.M. 55/2014, essendo stati redatti, gli atti difensivi di *Controparte_1* con tecniche informatiche idonee ad agevolarne la consultazione o la fruizione.



10.1.

In applicazione del principio della soccombenza le spese di CTU vanno poste a carico di parte attrice.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente decidendo, ogni altra istanza o eccezione disattesa,

- rigetta le domande avanzate da *Parte_1* con sede in Funo di Argelato (BO), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, nei confronti di *CP_1*

[...]

- in accoglimento della domanda riconvenzionale avanzata dalla società *Controparte_1* dichiara la caducazione degli effetti dei contratti di appalto stipulati tra le parti stante l'intervenuto recesso da parte del *Parte_1* *Parte_1* con sede in Funo di Argelato (BO), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, in data 20 ottobre 2022;

- condanna il *Parte_1* con sede in Funo di Argelato (BO), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore della società *Controparte_1* a titolo di indennizzo ex art. 1671 c.c., della somma di euro € 80.721,01 (rivalutazione e interessi al tasso legale dal 20 ottobre 2022 alla presente sentenza inclusi), oltre interessi legali al saggio previsto dall'art. 1284, comma 4, c.c. dalla presente sentenza sino al saldo effettivo;

- condanna il *Parte_1* con sede in Funo di Argelato (BO), in persona dell'Amministratore e legale rappresentante pro tempore, al pagamento, in favore di *CP_1*

[...] delle spese di lite che liquida in complessivi € 15.000,00 per compensi e € 759,00 per spese, oltre spese generali nella misura del 15%, IVA e CPA come per legge;

- pone le spese di CTU, così come già liquidate, definitivamente a carico di parte attrice.

Bologna, 20 febbraio 2026

Il Giudice

dott.ssa Pierangela Congiu