

Superbonus e lavori mai iniziati: colpa anche del committente se resta a guardare

di Cristian Angeli | 9 Maggio 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

Il Tribunale di Savona evidenzia il concorso di colpa tra impresa e condominio per i ritardi nei lavori legati ai bonus edilizi.

Con l'entrata in vigore del D.L. n. 11/2023, convertito con modificazioni nella L. n. 38/2023, il legislatore ha introdotto misure incisive a tutela della finanza pubblica, intervenendo direttamente sul meccanismo delle opzioni alternative alla fruizione diretta delle detrazioni fiscali.

Questo intervento normativo, più volte commentato in queste pagine, ha avuto un impatto devastante sul settore dell'edilizia agevolata, andando a colpire il meccanismo finanziario alla base di moltissimi cantieri: l'anticipazione dell'equivalente economico delle detrazioni fiscali tramite la cessione del credito. In assenza di questa leva finanziaria, molte imprese si sono trovate senza la liquidità necessaria per avviare o completare i lavori, con evidenti ripercussioni sui rapporti contrattuali.

La sentenza del Tribunale di Savona

Una recente pronuncia giurisprudenziale che ha affrontato la questione è la n. 45/2025 del Tribunale di Savona, relativa a un contratto d'appalto stipulato tra un condominio e un'impresa esecutrice per l'efficientamento energetico di un edificio, agevolato dal Superbonus 110% e dal Bonus ristrutturazione 50%.

Il condominio, rilevando il mancato avvio dei lavori, ha richiesto la risoluzione del contratto per grave inadempimento e il risarcimento dei danni. L'impresa convenuta, a propria difesa, ha evidenziato l'intervenuta impossibilità sopravvenuta a causa del blocco normativo che aveva reso inattuabile la cessione dei crediti fiscali precedentemente concordata con il proprio partner finanziario.

Il contratto di appalto, stipulato il 20 settembre 2022, conteneva alcune indicazioni esplicite sull'intento del committente di beneficiare del Superbonus e sulla possibilità di accedere allo sconto in fattura ai sensi dell'art. 121 del D.L. 34/2020. Tuttavia, nessuna clausola del contratto subordinava formalmente l'esecuzione dei lavori al buon esito della cessione dei crediti. Né il contratto faceva menzione dell'accordo di cessione stipulato tra l'impresa e la società che avrebbe dovuto acquistare i crediti, accordo ritenuto inopponibile al condominio poiché non integrato nella regolazione contrattuale tra le parti.

La decisione del Tribunale: inadempimento e corresponsabilità

Il Tribunale ha dunque respinto le eccezioni sollevate dall'impresa, affermando con chiarezza che l'assenza di clausole sospensive o risolutive legate alla riuscita della cessione del credito rendeva il contratto pienamente vincolante. In altri termini, l'impossibilità sopravvenuta derivante da un evento esterno, come l'instabilità normativa in materia di bonus edilizi, non è stata ritenuta sufficiente a giustificare l'inadempimento.

È stata inoltre rigettata la possibilità di invocare la presupposizione, ovvero l'istituto giuridico che consente lo scioglimento del contratto nel caso in cui venga meno una condizione non espressamente dichiarata ma data per implicita dalle parti. Tale eccezione, in quanto fatto impeditivo, deve essere sollevata tempestivamente dalla parte interessata: circostanza non avvenuta nel caso in esame, dove l'impresa si è limitata a fare riferimento alla sopravvenuta impossibilità e all'eccessiva onerosità, senza mai richiamare espressamente la presupposizione.

A ciò si aggiunge il comportamento concretamente tenuto dall'impresa: alla data dell'entrata in vigore del decreto blocca cessioni (febbraio 2023), i lavori non erano ancora stati avviati, nonostante fossero previsti per settembre 2022. L'inerzia dell'impresa, che aveva preferito destinare le proprie risorse ad altri cantieri, ha impedito di rientrare nell'ambito di applicazione della clausola di salvaguardia contenuta nel D.L. 11/2023, che avrebbe consentito la prosecuzione delle operazioni di cessione del credito per i lavori già iniziati.

L'importanza di clausole esplicite

Il Tribunale ha quindi accertato il grave inadempimento dell'appaltatore e disposto la risoluzione del contratto, non senza rilevare un concorso di colpa da parte del committente. Il condominio, infatti, pur

consapevole dell'inerzia dell'impresa, non aveva adottato alcuna iniziativa concreta per sollecitare l'esecuzione delle opere fino all'ottobre 2023, quando ha formalmente diffidato l'impresa ad adempiere e successivamente ha comunicato la risoluzione del contratto ai sensi degli artt. 1454 e 1662 c.c. Un comportamento più tempestivo – ha osservato il Giudice – avrebbe potuto scongiurare le conseguenze delle modifiche normative, o quantomeno favorire l'adozione di soluzioni alternative, come l'individuazione di un nuovo esecutore.

Alla luce di ciò, il Giudice ha attribuito al condominio una corresponsabilità nella misura di un terzo, con conseguente riduzione del risarcimento.

Il testo della sentenza che motiva il concorso di colpa del committente

La pronuncia del Tribunale di Savona offre un'importante lezione operativa: l'assenza di clausole esplicite nel contratto che colleghino l'esecuzione dell'opera alla possibilità di cedere i crediti fiscali impedisce all'impresa di sottrarsi agli obblighi assunti, anche in presenza di sopravvenute difficoltà economiche. La cessione del credito, pur essendo un elemento essenziale nella prassi operativa del Superbonus, non può essere considerata condizione automatica di validità del contratto, se non espressamente pattuita tra le parti.

Ma tutto ciò non esclude il "concorso di colpa" del committente. Si legge infatti nel testo della sentenza, a proposito del comportamento tenuto da quest'ultimo *"dette condotte hanno certamente contribuito alla determinazione della situazione poiché un comportamento differente ben avrebbe potuto comportare un tempestivo inizio dei lavori (così da scongiurare gli effetti delle modifiche normative poi intervenute) ed anche consentire (anche se i tempi erano ristretti e la situazione estremamente confusa poiché molte delle imprese operanti nel settore avevano in quel periodo lo stesso problema) l'adozione di soluzioni alternative ed ancora utili per preservare la concessione dei benefici fiscali ovvero l'individuazione di altro soggetto che potesse sostituirsi a nell'esecuzione dell'opera".*

https://www.cristianangeli.it/superbonus-e-lavori-mai-iniziati-colpa-anche-del-committente-se-resta-a-guardare/