

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO IL TRIBUNALE DI VELLETRI

in persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. 742.2024 R.C. CIV.

tra

****, residente in Roma,

ivi elettivamente domiciliato in via [REDACTED], presso e nello studio dell'avv. [REDACTED] che lo rappresenta e difende in forza di procura allegata al ricorso sommario; RICORRENTE=

contro

Contro**** in persona dell'amministratrice unica protempore **, ,

con sede [REDACTED],

ivi elettivamente domiciliata, in [REDACTED], presso e nello studio degli avv. [REDACTED] e [REDACTED] che la rappresentano e difendono, congiuntamente e disgiuntamente in forza di procura allegata alla comparsa di risposta; CONVENUTA=

CONCLUSIONI

L'avv. [REDACTED] per parte ricorrente: "Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria domanda, istanza, eccezione e difesa, emettere i seguenti provvedimenti di giustizia; dichiarare che il danno subito dal ricorrente è riconducibile alla condotta inadempiente della società resistente [...]

** (****) in persona del legale rappresentante protempore;

condannare la resistente al pagamento, in favore del ricorrente, dei seguenti importi: A) € 168.214,51=, così come quantificati dalla C.T.U. in atti, secondo il seguente prospetto riepilogativo: credito 110% perso + interessi € 76.955,93=; completamento lavori € 79.978,58= (I.V.A. inclusa); mancato godimento € 8.280,00=; pittura termica € 3.000,00=; totale riconosciuto dalla C.T.U. € 168.214,51=; B) ulteriori somme dovute e non considerate dalla C.T.U: oltre ai valori sopra riportati, condannare la resistente al pagamento delle seguenti ulteriori somme, documentate e già oggetto di accertamento: € 7.237,01= pari al costo dell'intera C.T.U. svolta durante la fase dell'A.T.P. e posta a totale carico del ricorrente; € 702,00= per la messa in sicurezza dei vani finestra mediante l'installazione di telai provvisori in legno e teli in PVC, già installati prima della C.T.U, rilevati dalla stessa, ma non computati nel calcolo finale; € 1.650,00= per l'installazione del nuovo cancello di ingresso alla proprietà, spesa necessaria ma non considerata dalla C.T.U. nel proprio conteggio; per un totale complessivo di € 177.803,52=, oltre interessi e rivalutazione dalla data del dovuto al saldo, salva diversa somma che verrà riconosciuta in via equitativa o giudiziale; con vittoria di spese ed onorari, C.P.A. e spese generali come per legge, sia per la fase dell'A.T.P. che per il presente giudizio, da distrarsi in favore del sottoscritto procuratore antistatario".

Gli avv. [REDACTED] per parte convenuta: “Piaccia all’Ecc.mo Tribunale adito, contrariis reiectis: 1) in via preliminare e pregiudiziale, disporre, ex art. 281 duodecies comma 1 C.P.C. la prosecuzione dell’instestato giudizio secondo le regole del processo civile ordinario; 2) nel merito, accertare e dichiarare l’infondatezza integrale della domanda attrice in fatto ed in diritto e, comunque, la mancanza della prova parimenti sottesa alla stessa, previa declaratoria di inutilizzabilità della C.T.U. dell’A.T.P. ex art. 696 C.P.C, R.G. n. 1862.2023; con vittoria di spese e onorari di giudizio da distrarsi in favore dei procuratori antistatari”.

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO

Rilevato in fatto:

con ricorso sommario ***** conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Velletri, [...]

indicando quanto segue; aveva radicato presso il Tribunale di Velletri nei confronti di ** ricorso per accertamento tecnico preventivo (R.G. n. 1862.2023) per verificare lo stato dell’immobile posto in *, Via *** (fabbricato residenziale costituito complessivamente da quattro appartamenti su tre livelli, ciascuno con accesso indipendente), con riferimento ai vizi ed alle difformità in ordine alle opere previste dai contratti di appalto del 16.7.2021 per superbonus 110% e per lavori di straordinaria manutenzione con detrazione alla 50% ed alla perdita dei benefici fiscali, per determinare il costo delle opere necessarie per la eliminazione dei vizi e la remissione in pristino, per la quantificazione del valore delle opere mancanti e del danno da mancato godimento dell’immobile a partire dal 31.12.2021 (data in cui sarebbero dovuti terminare i lavori); più in dettaglio aveva stipulato in data 16.7.2021 con [...]

due contratti di appalto e segnatamente; il primo avente ad oggetto i lavori di efficientamento energetico da eseguirsi presso l’unità immobiliare sita in *, via *** (isolamento termico delle superfici opache, verticali, orizzontali ed inclinate, sostituzione degli impianti di climatizzazione, realizzazione di un impianto fotovoltaico con relativo impianto di accumulo, realizzazione di un impianto di building automation e di una colonnina di ricarica per auto elettriche: il tutto con previsione del l’utilizzo della detrazione fiscale del 110% dell’importo delle opere ed il pagamento del corrispettivo mediante cessione del credito con sconto totale in fattura); detto contratto aveva previsto la data del 31.7.2021 per l’inizio dei lavori e quella del 31.12.2021 quale termine improrogabile, e da ritenersi essenziale, per la loro ultimazione; il secondo avente ad oggetto i lavori di manutenzione straordinaria, da eseguirsi presso la medesima unità immobiliare, con importo complessivo delle opere di € 44.539,29=, oltre I.V.A., come da computo allegato al contratto (le parti avevano concordato l’utilizzo della detrazione fiscale al 50% dell’importo delle opere, ai sensi del D.P.R. n. 917.1986 ed il pagamento del corrispettivo mediante la cessione del credito con sconto parziale in fattura); anche per detto ulteriore contratto era stata prevista la data del 31.7.2021 per l’inizio dei lavori e quella del 31.12.2021 quale termine improrogabile, e da ritenersi essenziale, per la loro ultimazione; con riguardo alle opere per efficientamento energetico, ** aveva emesso nei suoi confronti le seguenti fatture:

1) fattura n. **/21 del 25.8.2021, di € 15.433,96= I.V.A. inclusa 2) fattura n. ***/21 del 25.8.2021, di € 6.055,92= I.V.A. inclusa, 3) fattura n. ***/2021 del 25.8.2021 di € 7.434,14=, I.V.A. inclusa, 4) fattura n. FPR ***/2021 del 25.8./2021 di € 6.055,92=, I.V.A. inclusa; l’ammontare complessivo del credito ceduto a ** attraverso l’emissione delle

sudette fatture, ammontava a € 31.213,307= I.V.A. esclusa; in ordine alla realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria, previste dall'altro contratto di appalto ** aveva emesso nei suoi confronti le seguenti fatture: 1) fattura n. FPR ***/21 del 19.8.2021, di € 9.986,44= I.V.A. inclusa per un netto a pagare di € 4.993,22= (sconto del 50%); 2) fattura n. FPR ***/21 del 30.11.2021, di € 8.143,65= I.V.A. inclusa per un netto a pagare di € 4.071,83= (sconto del 50%); 3) fattura n. **/2022 del 20.5.2022, di € 17.344,36= I.V.A. inclusa, per un netto a pagare di € 8.672,18= (sconto del 50%; con esclusione della fattura **** 271/21 del 30.11.2021, relativa a sole forniture non ricomprese nell'importo complessivo delle opere appaltate, l'ammontare complessivo degli importi fatturati a titolo di acconto e per stato avanzamenti lavori era stato pari a € 24.846,17= I.V.A. esclusa, pari a circa il 56% dei lavori previsti; tutte le suindicate fatture erano state da lui regolarmente pagate; ** aveva ritardato l'esecuzione delle opere, rispetto ai termini contrattuali concordati e poi aveva abbandonato il cantiere; nel procedimento per A.T.P. era stato nominato C.T.U, l'Ing. ** che aveva concluso confermando la mancata conclusione delle opere così da non consentire di fruire dell'unità immobiliare (il tutto con riferimento alla mancata esecuzione delle lavorazioni ivi meglio specificate) e la mancata ultimazione entro i termini previsti dal Decreto Rilancio con conseguente perdita degli importi totali della detrazione fiscale maturati e/o sostenuti ed impossibilità di ottenere l'attestazione del rispetto del requisito della riduzione di due classi energetiche ed obbligo di Agenzia delle Entrate di recuperare le somme oggetto di richiesta detrazione dal committente, oltre agli interessi; il perito dell'ufficio aveva concluso indicando che l'ammontare complessivo del credito da lui ceduto a [...] **ammontava per le fatture per lavori detrazione 110% a € 38.477,93= I.V.A. inclusa, che i costi previsti per completamento lavorazioni non eseguite ammontavano a € 65.556,22= I.V.A. esclusa; che il danno derivato per mancato utilizzo del bene/canone affitto era pari a € 8.280,00=; a tali importi dovevano inoltre essere aggiunti i costi per pittura termica per € 3.000,00= e per la messa in sicurezza del cantiere (**aveva rimosso il preesistente cancello di accesso e provveduto alla sua sostituzione con una semplice rete metallica) per cui aveva sostenuto esborsi per € 1.650,00= e per i teloni in pvc a chiusura delle aperture per € 702,00=; da ultimo, le rubinetterie ed i sanitari, seppure ricomprese nella fattura n. FPR 271/21 del 30.11.2021 (per € 8.143,35= I.V.A. inclusa) per cui aveva corrisposto l'importo del 50% (per € 4.071,83=) non gli erano stati consegnati;

aveva, quindi diritto, al risarcimento di tutti i danni subiti ammontanti a complessivi € 173.577,57=, per le voci in atti meglio specificate, oltre al rimborso delle spese per la fase di A.T.P;

resisteva alla domanda contestando la fondatezza delle doglianze di parte attrice indicando quanto segue; in via preliminare, la C.T.U. redatta nel procedimento per A.T.P era inutilizzabile; nel merito, non aveva abbandonato il cantiere di via * in ***, avendo, invece, rappresentato al ** le oggettive difficoltà nella prosecuzione dei lavori dovute al blocco dei crediti relativi al cosiddetto "Ecobonus 110%", blocco che aveva interessato la maggior parte delle aziende edili su tutto il territorio nazionale; in presenza di richiesta di risoluzione dei contratti, con comunicazione del **/**/2022 (se non già con la precedente del **/**/2022), il committente avrebbe potuto (anche tenuto conto che i lavori relativi all' "Ecobonus 110%" erano stati asseverati per una percentuale superiore al 30%, e che il termine per il completamento di quelle lavorazioni per usufruire delle detrazioni era, in allora, fissato al **/**/2022), ultimare le opere di efficientamento energetico con altra impresa (il termine per il completamento dei lavori era stato poi ulteriormente prorogato prima al 31.3.2023, poi al 30.9.2023 e, da ultimo, al 31.12.2023); le forniture di cui alla fattura n. FPR **/21 relative a rubinetteria e sanitari, da sempre conservate nei magazzini della ** erano poi state consegnate al ** in data **. **.2024, ragione per la quale la voce relativa a detta richiesta era infondata; il ** aveva poi formulato richieste "extra-perizia" che eccedevano di € 51.707,80= i

conteggi di cui alla C.T.U. redatta in sede di A.T.P. a cui effettuava richiamo; detta relazione aveva evidenziato, da un lato, che le lavorazioni eseguite erano state conformi e, dall'altro, l'inesistenza di danni all'interno dell'immobile che era stato già da lei protetto con telai provvisori e, pertanto, nulla era dovuto ulteriormente al ** per tale voce; in sede di procedimento per A.T.P. aveva formulato varie proposte ai fini conciliativi, non accettate dal ricorrente; una serie di importi indicati come dovuti dal ** non erano, comunque, dovuti e segnatamente: € 1.522,27= (comprensivo di I.V.A. al 10 %) per le forniture mancanti (sanitari e rubinetteria), poi consegnati in data 12.6.2024; € 702,00= per telai in legno e in PVC per protezione dei vani finestra già da lei installati; € 1.650,00= per l'installazione del nuovo cancello di ingresso alla proprietà, € 20.024,55= per il rifacimento dell'intervento di isolamento termico; € 85.443,93= pari alla somma delle spese necessarie al completamento dei lavori oggetto di appalto;

acquisiti gli atti del procedimento per A.T.P. celebrato tra le parti, con provvedimento datato 10.3.2026, il Giudicante, ritenuta la causa matura per la decisione, rinviava per assegnazione a sentenza, adempimento poi avvenuto in data 12.5.2026, previa concessione dei termini a ritroso per il deposito delle conclusionali e delle memorie di replica;

rilevato in diritto:

in primo luogo va osservato che l'elaborato peritale redatto in sede di A.T.P. è certamente pienamente utilizzabile ai fini della decisione;

il C.T.U. Ing. ** le cui valutazioni e conclusioni vanno fatte proprie e condivise dal Giudicante, ha evidenziato quanto segue nella propria relazione redatta nel procedimento per A.T.P.

R.G. n. ***.2023 celebrato tra le stesse parti (vengono riportati per completezza le parti della C.T.U. rilevanti per la decisione);

l'immobile oggetto di causa è ubicato nel comune di ***, in via ***; trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale che si sviluppa su tre livelli e che fa parte di un fabbricato di maggior consistenza;

**** ha affidato, con due contratti di appalto, entrambi datati 16.7.2021, a [...]

** l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria ai sensi del D.P.R. n. 380.2001 e succ. mod, usufruendo della detrazione fiscale per l'efficientamento energetico del 110% ex art. 119 del D.L. n. 30.2020, poi convertito nella L. n. 77.2020 e di ulteriori opere di ristrutturazione con detrazione fiscale del 50% ex D.P.R. n. 917.1986 e succ. mod. (bonus ristrutturazione con possibilità di usufruire di un 50% di detrazione fino a un massimo di spesa di € 96.000,00= per immobili ad uso abitativo) ed è stata concordata con l'impresa appaltatrice l'opzione della cessione del credito con applicazione diretta dello sconto in fattura ex art. 121 D.L. n. 34.2020;

quanto alle opere di efficientamento energetico i lavori concordati da eseguire sono riportati all'art. 2 del contratto (ivi dettagliatamente indicate) e l'impresa si era obbligata ad una corretta e puntuale

esecuzione di quanto necessario al raggiungimento del 1° livello di efficientamento energetico di cui al "Decreto Rilancio" per l'ottenimento del previsto credito fiscale (superbonus 110%) con cessione del credito all'appaltatore, il quale, a sua volta, previo sconto in fattura pari al 100% del corrispettivo, avrebbe potuto cederlo ad un Istituto di Credito, ovvero ad una primaria Compagnia Assicurativa, o ad altro soggetto terzo abilitato ed interessato ad acquistarlo;

tale contratto non prevedeva il prezzo di appalto globale (art. 5 corrispettivo), poiché esso era, per ciascuno degli interventi sopra elencati, stabilito a misura e doveva “(....) essere determinato a posteriori entro i limiti massimi di costo previsti nella tabelle I del “Decreto Rilancio (...)” e, all’art. 8, le parti avevano concordato che le opere dovevano iniziare il 31.7.2021 e terminare entro il 31.12.2021, termine improrogabile e “da ritenersi essenziale” per la fine dei lavori;

quanto al secondo contratto di appalto per i lavori di “(...) ristrutturazione totale di immobile residenziale in via ***, *** (...)” l’importo complessivo degli stessi era stato quantificato in € 44.539,29=, il committente si era impegnato per le lavorazioni che beneficiano del bonus 50% a optare in luogo dell’utilizzo diretto della detrazione dovuta per la realizzazione degli interventi, per lo sconto in fattura sul corrispettivo dovuto all’appaltatore in misura pari al 50% dell’importo complessivo di € 44.539,39= ciò premesso, ** ha realizzato, quanto ai lavori di efficientamento energetico soggetti a CILAS (superbonus con detrazione 110%) e per i lavori di ristrutturazione totale soggetti a SCIA (bonus ristrutturazione edilizia 50%), le opere meglio indicate in perizia (anche in percentuale per ogni singola lavorazione) il valore delle quali, in riferimento ai parametri tariffari in atti e a quelli della Regione Lazio 2020, ammonta quanto alle opere di efficientamento energetico a complessivi € 16.753,48= (€ 10.353,71= + € 1.100,08= + € 5.299,69=) e per la ristrutturazione a € 15.396,64= circa le opere di efficientamento ** ha emesso le seguenti fatture: FPR n. ***/21 del 25.8.2021 di € 15.433,96= I.V.A inclusa, FPR n. ***/21 del 25.8.2021, di € 6.055,92= I.V.A inclusa, FPR n. ***/21 del 25.8.2021, di € 7.434,14= I.V.A. inclusa, FPR n. ***/21 del 25.8.2021, di € 6.055,92=, I.V.A inclusa e l’ammontare complessivo del credito ceduto dal ** a [...] **attraverso l’emissione delle suddette fatture ammonta a € 38.477,93= I.V.A. inclusa (pari al 110% della somma degli importi delle suddette fatture); per le opere di ristrutturazione edilizia, ** ha emesso le seguenti fatture: FPR n. ***/21 del 19.8.2021, di importo pari a € 9.986,44= I.V.A inclusa, FPR n. ***/21 del 30.11.2021, di € 8.143,65= I.V.A inclusa, n. **/2022 del 20.5.2022, di € 17.344,35= I.V.A. inclusa e, con esclusione della fattura FPR ***/21 (afferente forniture non ricomprese nell’importo complessivo delle opere appaltate) l’ammontare complessivo degli importi fatturati a titolo di acconto e per stato avanzamenti lavori corrisponde a € 27.330,79= I.V.A. inclusa;

le opere realizzate non sono da considerarsi terminate in quanto mancanti degli impianti elettrici, termo-idraulici in generale, infissi, sanitari e rubinetteria che di fatto non consentono di fruire dell’unità immobiliare ed in riferimento a quanto previsto nei contratti di appalto non sono state eseguite le lavorazioni meglio descritte in perizia in risposta al punto sub 4) aventi un valore complessivo di € 65.556,22=;

eventuali difetti, relativi alle opere già realizzate potranno essere riscontrati solo durante il completamento dei lavori con particolare riferimento alle opere impiantistiche, in sede di prova/prima accensione e collaudo degli impianti;

i lavori di riqualificazione energetica non sono stati completati entro i termini previsti dal Decreto Rilancio (in particolare anche l’ultima scadenza del 31.12.2023) e, per tale motivo il ricorrente, non potendo altresì dimostrare il salto delle due classi energetiche, perderà gli importi totali della detrazione fiscale fino ad ora maturati e/o sostenuti: in particolare non sarà possibile per il ** ottenere l’attestazione del rispetto del requisito della riduzione di due classi energetiche e l’Agenzia delle Entrate sarà tenuta a recuperare le somme dal soggetto che ha richiesto la detrazione senza averne diritto, ossia dal committente e detto importo è maggiorato degli interessi di cui all’art. 20 del D.P.R. n. 602.1973 e delle s***ni di cui all’art. 13 del D.L.vo n. 471.1997;

quanto all'impossibilità di utilizzo del compendio a causa della mancata tempestiva conclusione delle opere, il valore locatizio ammonta a € 690,00= al mese e, quindi, a € 8.280,00= all'anno;

ciò rilevato, osserva il Giudicante quanto segue;

**** ha convenuto in giudizio ** per ottenere il risarcimento del danno derivato dalla mancata esecuzione ad opera della convenuta dei contratti di appalto stipulati aventi ad oggetto l'esecuzione di lavori di riqualificazione energetica al fine di potere usufruire dei bonus fiscali c.d. superbonus 110% e di ristrutturazione edilizia con bonus edilizio del 50%;

è pacifico che le parti avessero concordato un termine essenziale per l'ultimazione delle opere in quanto l'intervento era stato previsto per l'ottenimento dei benefici fiscali sulle opere e che l'appaltatrice ** non sia stato in grado di rispettare detto termine avendo interrotto le lavorazioni per problemi inerenti alla propria sfera soggettiva;

la questione va ricollegata al tentativo del Legislatore, intervenuto nel periodo pandemico, di introdurre misure a rilancio del settore edilizio e della ripresa economica e, segnatamente di quella denominata superbonus 110%, per l'efficientamento energetico degli immobili esistenti sul territorio nazionale: più in dettaglio il D.L. n. 34.2020 (c.d. Decreto Rilancio), poi convertito nella

L. n. 77.2020, aveva introdotto l'incentivo fiscale del superbonus 110% per le spese sostenute tra il 1.7.2020 e il 31.12.2021 (termine poi successivamente prorogato) per gli interventi volti ad incrementare l'efficienza energetica degli edifici (ecobonus), la riduzione del rischio sismico (sismabonus) oltre ad altri e, al fine di promuovere ancor più l'incentivo fiscale, l'art. 121 del suddetto decreto aveva previsto per il committente dei lavori ricadenti nell'agevolazione fiscale, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale, due possibilità alternative: l'opzione per un credito d'imposta mediante sconto in fattura, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari (art. 121, comma 1, lett. A), oppure l'opzione per la cessione del credito di imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari nonché compresa l'impresa appaltatrice (art. 121, comma 1, lett. B);

lo sconto in fattura e la cessione del credito di imposta rappresentavano un vantaggio sia per il committente (il quale non doveva provvedere all'esborso anticipato del corrispettivo dell'appalto), sia per l'impresa appaltatrice e, peraltro, il meccanismo della cessione, comportava il trasferimento del credito di imposta ad intermediari finanziari e/o a banche con la possibilità per l'impresa appaltatrice di acquisire un maggior numero di commesse e di ottenere liquidità nel mercato delle cessioni dei crediti di imposta;

tale assetto normativo è stato poi del tutto mutato dal D.L. n. 4.2022, denominato Decreto Sostegni ter, convertito nella L. n. 25.2022, che, al fine di contrastare numerose frodi verificatesi dopo l'entrata in vigore della disciplina in precedenza richiamata, ha modificato il Decreto Rilancio, inserendo il divieto ai cessionari dei crediti di cui agli artt. 121 e 122 di cedere a loro volta i medesimi crediti: in forza della modifica di cui sopra all'impresa è stata ammessa solo la cessione del credito, in caso di opzione per lo sconto in fattura ex art. 121, comma 1, lettera A), del Decreto Rilancio, senza che peraltro il cessionario potesse a sua volta poi cederlo a terzi e, in caso di cessione del credito ex art. 121, comma 1, lettera B), e dell'art. 122 comma 1, da parte del beneficiario originario, il divieto di successive cessioni da parte del primo cessionario;

successivamente con il D.L. n. 11.2023, poi convertito nella L. n. 38.2023, dal 17.2.2023, allo scopo di adottare misure per la tutela della finanza pubblica nel settore delle agevolazioni fiscali ed economiche in materia edilizia, sono stati introdotti anche il divieto alle P.A. di acquistare i crediti di imposta derivanti dall'esercizio delle opzioni per la cessione del credito e dello sconto in fattura ed il divieto di optare, in luogo della fruizione diretta della detrazione, per lo sconto in fattura e per la cessione del credito di imposta;

di fatto, tali ultime modifiche normative hanno segnato la fine del sistema dei bonus fiscali poiché a seguito delle modifiche apportate dal Decreto Sostegni ter, tutti gli istituti bancari, non hanno più potuto scontare i crediti fiscali, con conseguente impossibilità di utilizzazione da parte degli appaltatori edili dei crediti ceduti quale corrispettivo e degli acconti sui lavori appaltati sui quali le imprese edili di solito fanno leva per poter avviare l'esecuzione delle opere e la radicale modificazione del sistema introdotta dal decreto "rilancio", è andata a incidere, 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 complicata;

ciò premesso, in relazione al complesso e confuso quadro normativo che ha regolato il settore, va osservato che è evidente nel caso esaminato l'inadempimento contrattuale di ** che non è stata in grado di tenere fede all'impegno assunto con i contratti di appalto del luglio 2021;

d'altra parte è, tuttavia, anche vero che il ** ha tenuto un atteggiamento passivo nel senso che dopo la interruzione delle opere già avvenuta nell'estate del 2022 e dopo la radicazione del procedimento giudiziario per ** nell'ambito del quale sono intervenute e sono state verbalizzate dal perito dell'ufficio proposte transattive volte a pervenire a soluzioni utili per evitare (quantomeno parzialmente) la perdita dei benefici fiscali (il termine di scadenza per la conclusione delle opere per poterne usufruire era stato medio tempore più volte prorogato dal Legislatore e la scadenza ultima era stata fissata al 31.12.2023): tali condotte inerti del ** hanno certamente contribuito alla determinazione della situazione poiché un comportamento differente ben avrebbe potuto comportare mediante il reperimento di altra impresa (quantomeno tale tentativo avrebbe potuto essere effettuato) una sollecita ripresa dei lavori e consentire (anche se i tempi erano ristretti e la situazione estremamente confusa poiché molte delle imprese operanti nel settore avevano in quel periodo problemi in forza della Legislazione sopravvenuta in precedenza richiamata) l'adozione di soluzioni alternative ed ancora utili per preservare la concessione dei benefici fiscali;

il concorso di colpa del ** va ritenuto equitativamente abbia contribuito nella misura di 1/3 al verificarsi della situazione;

per le ragioni esposte, dunque, da un lato, va ritenuta la sussistenza di un grave inadempimento di

** che ha determinato la definizione anticipata dei contratti di appalto e che legittima la pretesa risarcitoria di ***** e dall'altro, ex art. 1227 C.C. deve essere affermato (tale verifica può intervenire anche ex officio da parte del Giudicante; in tal senso ad es. Cass. n. 564.2005; Cass. n. 24080.2008; Cass. n. 6529.2011; Cass. n. 9200.2021; Cass. n. 27258.2024) un concorso di colpa del creditore tale da comportare la riduzione del concesso risarcimento nella misura di 1/3;

passando alla quantificazione del danno subito dal ricorrente, costui ha indicato che a causa della situazione determinata dall'inadempimento dell'impresa ha perso la possibilità di usufruire dei bonus fiscali derivanti dall'esecuzione dei lavori di riqualificazione energetica (110%);

va evidenziato che per i lavori di riqualificazione energetica al valore di € 38.477,93= I.V.A. inclusa (pari al 110% della somma degli importi delle fatture emesse) che il C.T.U. ha indicato non potere essere più oggetto del beneficio fiscale, va aggiunto altresì quello pari alla differenza di valore tra le opere realizzate solo in parte (segnatamente quelle afferenti la sostituzione dell'impianto di climatizzazione, voci da n. 1 a n. 11, realizzate per un importo di € 1.110,08= pari al 12,94% del totale e le voci da n. 12 a n. 19, realizzate per un importo di € 5.299,69= pari al 55,17% del totale) e quello dell'opera se essa fosse stata ultimata: si deve, invero, ritenere che se le opere fossero state completate nei tempi concordati, anche per quelle aggiuntive sarebbero state emesse le fatture da portare in detrazione;

in ordine, quindi, alla sostituzione dell'impianto di climatizzazione, qualora i lavori fossero stati ultimati, il valore dello stesso sarebbe stato pari a complessivi € 18.107,49= (€ 8.501,39= + 9.606,10= somme ottenute effettuando l'equazione in relazione al valore percentuale di quelle già eseguite) a cui detrarre l'importo di quelle già fatturate pari a complessivi € 6.409,77= (€ 1.110,08= + € 5.299,69=); con un residuo valore di € 11.697,72=: su detto importo va applicato il 110% pari a € 12.867,49=;

inoltre al punto sub 4 della relazione peritale redatta in sede di A.T.P, il C.T.U. ha indicato che i costi ancora da sostenere per il completamento di tutte le lavorazioni relative ad interventi riconducibili al contratto di appalto avente ad oggetto la riqualificazione energetica ammontano a complessivi € 18.300,00=, di cui € 15.000,00= per impianto fotovoltaico con accumulo con potenza di picco di 5kWp con sistemi di accumulo per una capacità di 4,8kWh, € 2.000,00= per impianto building automation e € 1.300,00= per colonnina di ricarica elettrica: anche in questo caso, qualora i lavori fossero stati ultimati tempestivamente, il ** avrebbe ottenuto la detrazione di cui al superbonus 110% pari a € 20.130,00=;

va quindi effettuata la sommatoria, ai fini della quantificazione del danno da perdita dei benefici fiscali, degli importi di € 38.477,93=, € 12.867,49= e € 20.130,00= ottenendosi così la somma complessiva di € 71.475,42=;

infine, va poi detratto quello di 1/3, in base al già ritenuto (per le ragioni in precedenza esposte) concorso di colpa del ricorrente e, pertanto, in relazione alla mancata fruizione dei benefici fiscali, il danno subito dal ** ammonta a € 47.650,28=;

per le opere di ristrutturazione va rilevato che a fonte di esborsi comprovati sostenuti dal ** ammontanti a € 27.330,79= il valore delle opere eseguite da **è pari a € 15.396,64= con una differenza a favore del ** di € 11.934,15= (pare pacifico che medio tempore i beni di cui alla fattura avente ad oggetto le forniture di sanitari e rubinetteria, siano poi stati consegnati al committente);

in relazione a tali opere la disciplina normativa ha continuato a prevedere anche per gli anni successivi la possibilità di ottenere la detrazione del 50%, ragione per la quale nessun danno ha subito il ricorrente dal punto di vista fiscale;

può, infine, essere riconosciuto, stante la pacifica mancata avvenuta consegna dell'opera nei termini concordati, il danno figurativo (computato in base al valore locatizio dell'immobile) per la durata di un anno, come quantificato dal C.T.U. in € 8.280,00= all'anno;

non sono stati ritenuti, invece, dovuti dal C.T.U. (alle cui valutazioni e conclusioni anche in questo caso viene effettuato integrale richiamo) gli ulteriori importi per danni indicati dal ricorrente per pittura termica € 3.000,00=; per la messa in sicurezza dei vani finestra mediante l'installazione di

telai provvisori in legno e teli in PVC per € 702,00= e per installazione cancello per € 1.650,00= né quelli per l'eventuale applicazione da parte di Agenzia Entrate di interessi e/o s***ni, allo stato, non meglio determinati e quantificati;

infine, sussiste il diritto di ***** ad ottenere il rimborso delle spese sostenute per il procedimento di A.T.P. (al C.T.U. sono stati liquidati € 5.718,65= oltre I.V.A e accessori);

in conclusione, ** va condannata al risarcimento del danno a favore di ** [...] dei seguenti danni: € 67.864,43=, di cui € 47.650,28= per perdita benefici fiscali, € 11.934,15= per minor valore delle opere eseguite dalla convenuta rispetto a quanto già corrisposto dal committente e € 8.280,00= per danno figurativo da mancato godimento immobile oltre interessi legali decorrenti dalla messa in mora (**/**/2023 data di radicazione della procedura di A.T.P) fino al saldo effettivo, le spese processuali, sia per il procedimento di A.T.P. che per il presente giudizio seguono la soccombenza, vanno accolte a ** e liquidate come in dispositivo con applicazione del D.M. n. 147.2022, scaglione di valore da € 52.000,00= a € 260.000,00=, quanto al procedimento per A.T.P. valori tabellari medi per le fasi di studio, di introduzione e di istruzione (con riconoscimento delle spese liquidate in quel contesto processuale per le stese di C.T.U, quanto al presente giudizio valori medi per le fasi di studio, di introduzione e di decisione (non è stata svolta la fase istruttoria).

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

ogni altra domanda, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente decidendo

CONDANNA

** al risarcimento del danno a favore di ***** dell'importo

complessivo di € 67.864,43= oltre interessi legali decorrenti dal 8.3.2023 fino al saldo effettivo,

CONDANNA

** al pagamento a favore di ***** delle spese processuali che liquida quanto al giudizio di ** in € 6.125,15= per esborsi e € 3.827,00= per compensi, oltre spese generali 15% sui compensi, oltre I.V.A. e C.P.A e quanto al presente giudizio in € 786,00= per esborsi e € 8.433,00= per compensi, oltre spese generali 15% sui compensi, oltre

I.V.A. e C.P.A. con distrazione a favore dell' [REDACTED] dichiaratosi anticipatorio

Sentenza esecutiva.

Velletri 14.5.2026

Il Giudice

Dr. [REDACTED]