

## Obbligazioni e contratti

# **Ritardi nei lavori, perdita del superbonus al 110% e risarcimento del danno da perdita di chance di efficientamento energetico**

di Valerio Sangiovanni, Avvocato



**Seminario di specializzazione**

## Superbonus e la gestione dei contenziosi

[Scopri di più](#)

Tribunale di Frosinone, 2 novembre 2023, Giudice Masetti

### Parole chiave

Contratto di appalto – *Superbonus* – Ritardi nei lavori - Risoluzione del contratto – Restituzione dell'acconto - Perdita di *chance* – Risarcimento del danno

**Massima:** “*In caso di ritardata realizzazione dei lavori di efficientamento energetico, imputabile all'impresa appaltatrice, laddove si superi il termine di legge per usufruire della detrazione fiscale al 110%, l'impresa cui sono imputabili i ritardi nei lavori è tenuta a risarcire il danno patito dal committente, danno da calcolarsi nella misura della differenza rispetto alla successiva e inferiore aliquota (90%) di detrazione usufruibile*”.

### Disposizioni applicate

Art. 1453 c.c. (risolubilità del contratto per inadempimento), art. 119 d.l. n. 34/2020 (incentivi per l'efficienza energetica, sisma bonus, fotovoltaico e colonnine di ricarica di veicoli elettrici)

### CASO

Viene concluso tra un committente e un'impresa edile un **contratto di appalto volto alla realizzazione di opere di efficientamento energetico**, usufruendo del beneficio fiscale del *superbonus* (detrazione fiscale del 110%). Il valore delle opere da realizzarsi viene indicato nel contratto in 150.000 euro e viene previsto contrattualmente un termine per il completamento dei lavori. Nonostante il committente paghi un acconto di 22.000 euro, il termine contrattuale per la realizzazione dei lavori non viene rispettato dall'appaltatore e viene inoltre superato il termine di legge del 30 settembre 2022 per il raggiungimento di almeno il 30% dei lavori, cosicché il committente perde il diritto a conseguire il beneficio fiscale nella misura del 110%. Il committente agisce allora in giudizio contro l'appaltatore per ottenere la risoluzione del

contratto di appalto, la restituzione dell'acconto e il risarcimento del danno per avere perso la possibilità di godere del beneficio fiscale nella sua aliquota massima del 110%.

## SOLUZIONE

Il Tribunale di Frosinone, nella sentenza del 2 novembre 2023, accoglie le domande del committente, **dichiarando risolto il contratto di appalto** e condannando alla restituzione dell'acconto. Il profilo però più interessante della decisione del giudice frusinate è quello concernente il risarcimento del danno. Considerato che la possibilità di conseguire il beneficio fiscale del 110% è definitivamente perso per fatto imputabile all'appaltatore, il Tribunale di Frosinone condanna l'impresa edile al risarcimento del danno. Il danno va calcolato rispetto alla successiva aliquota di detrazione fiscale concretamente usufruibile (90%). Dal momento che le opere avevano un prezzo di 150.000 euro, il Tribunale di Frosinone quantifica in 15.000 euro (il 10% del valore dell'appalto) la perdita economica subita dal committente.

## QUESTIONI

Il tema del *superbonus* continua a essere di estrema attualità. La domanda che interessa i soggetti coinvolti è **cosa succede se si superano i termini di legge** per il completamento delle opere. Il beneficio fiscale è infatti calante nel tempo: mentre è ammontato al 110% fino al 2022, esso è calato al 90% nel 2023 e calerà ulteriormente al 70% nel 2024. Considerato che i prezzi degli appalti sono spesso gonfiati (in parte per la speculazione che è in corso, in parte per l'aumento dei prezzi delle materie prime), dette differenze percentuali – rapportate ai prezzi degli appalti – possono ammontare a importi significativi.

Nel caso deciso dal Tribunale di Frosinone, nonostante la legge imponesse che il 30% dei lavori dovesse essere terminato entro il 30 settembre 2022, per poter continuare a usufruire dell'aliquota massima del 110%, l'appaltatore non riesce a raggiungere detto obiettivo; anzi: **non inizia nemmeno i lavori entro il termine**. Il contratto prevedeva un termine per la conclusione dei lavori leggermente successivo (30 novembre 2022) rispetto al termine di legge. Ad ogni conto, nessun lavoro viene effettuato nemmeno entro questa seconda data. Dal punto di vista civilistico, vi è inadempimento grave (ai sensi dell'art. 1453 c.c.) del contratto di appalto e il Tribunale di Frosinone ne dichiara la risoluzione. Conseguenza della risoluzione è la restituzione delle prestazioni effettuate, cosicché l'impresa edile viene condannata a restituire al committente l'acconto di 22.000 euro precedentemente pagato.

Il committente però chiede anche l'ulteriore danno, consistente nel fatto di avere perso una possibilità: quella di detrarre il 110% dei costi dell'appalto. La sentenza di Frosinone risulta essere il **primo provvedimento edito che si occupa di questo aspetto**. Secondo il giudice frusinate il danno ammonta a 15.000 euro, ossia all'importo dell'appalto che rimane a carico del committente. Questi non può più godere del beneficio fiscale al 110%, ma potrebbe (o avrebbe potuto) godere ancora del *bonus* al 90%. La perdita materiale che subisce il committente consiste nella quota di prezzo delle opere da realizzarsi che rimane a suo carico. Il danno coincide insomma con la quota di prezzo non detrattabile. E dunque: se i lavori hanno

un prezzo di 150.000 euro, e si applica l'aliquota del 90% (essendo ormai persa l'aliquota del 110%), il danno consiste in 15.000 euro, ossia nell'ammontare dei lavori che – non essendo detraibili - restano a carico del committente. Si tratta di danno nel senso di esborso maggiore del committente rispetto a quanto pattuito nell'originario contratto di appalto.

A fianco di questo metodo di calcolo del danno, ne possono – invero – esistere altri. Ad esempio, il Tribunale di Frosinone avrebbe potuto affermare che il danno ammonta a 150.000 euro, ossia in misura corrispondente al prezzo dell'appalto. Non avendo l'impresa effettuato i lavori, il committente non usufruisce di lavori che hanno un prezzo di 150.000 euro. Tuttavia, il Tribunale di Frosinone preferisce una seconda soluzione. Il giudice frusinate rileva che il fatto che si sia superato il termine di legge non fa venire meno tutte le possibilità di avvalersi di benefici fiscali per i lavori di efficientamento energetico. Difatti nel 2023 è **comunque prevista una detrazione fiscale al 90%** per le spese sostenute fino al 31 dicembre 2023.

La sentenza del Tribunale di Frosinone ha il “merito” di inaugurare la giurisprudenza in tema di risarcimento del danno per perdita dei benefici fiscali connessi alle opere di efficientamento energetico, ma non è dato al momento sapere come si svilupperà la futura giurisprudenza. Proviamo allora a indicare alcuni altri modi di calcolare il danno. Se i lavori costano 150.000 euro (come nel caso deciso dal Tribunale di Frosinone), il beneficio fiscale maturabile è del 110%, ossia di 165.000 euro. Se - ritardando i lavori - si scende all'aliquota del 90%, **il danno consiste nella misura del 20% di 165.000 euro**, ossia nel diverso importo di 33.000 euro. Questa è la perdita fiscale patita dal committente.

Si osservi tuttavia che nemmeno quest'ultima modalità di calcolo del danno è necessariamente quella corretta. Il danno, nel senso di mancato guadagno, difatti consiste (non solo, ma almeno anche) nell'**accrescimento di valore dell'immobile** dopo la realizzazione delle opere di efficientamento energetico. Si immagini che l'immobile valga 300.000 euro e dopo i lavori di efficientamento energetico ne valga 350.000 (incremento di valore di 50.000 euro): non necessariamente lavori per 150.000 euro aumentano di 150.000 il valore dell'immobile. In uno scenario del genere, il danno massimo che potrebbe pretendere il committente è di 50.000 euro. Tuttavia, potendo comunque ancora accedere al *bonus* al 90% (avendo perso quello al 110%), il danno potrebbe quantificarsi nell'importo di 5.000 euro (il 10% del maggior valore dell'immobile, non conseguito in conseguenza della scadenza del termine di legge per usufruire della maggiore aliquota del 110%).

Si tratta solo di alcuni esempi di come potrebbe essere calcolato il danno. Bisogna però attendere altri interventi giurisprudenziali per poter iniziare ad avere qualche maggiore certezza sui futuri orientamenti dei giudici.

Seminario di specializzazione

**Superbonus e la gestione dei contenziosi**

Scopri di più