

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



TRIBUNALE DI MILANO ORDINANZA DEL 13 AGOSTO 2021

Motivi del ricorso

- **Indeterminatezza delle deliberazioni e carenza di sufficienti informazioni**

“L’obbligo di preventiva informazione dei condomini in ordine al contenuto degli argomenti posti all’ordine del giorno dell’assemblea risponde alla finalità di far conoscere ai convocati, sia pure in termini non analitici e minuziosi, l’oggetto essenziale dei temi da esaminare, in modo da consentire una partecipazione consapevole alla discussione e alla relativa deliberazione” (Cass. 21271/2020; cfr. anche Cass. 21966/2017; Cass. 15587/2018)”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

“Non è quindi configurabile un obbligo, per l’amministratore condominiale, di allegare all’avviso di convocazione anche i documenti giustificativi o i bilanci da approvare, non venendo affatto pregiudicato il diritto alla preventiva informazione sui temi in discussione, fermo restando che ad ognuno dei condomini è riconosciuta la facoltà di richiedere, anticipatamente e senza interferire sull’attività condominiale, le copie dei documenti oggetto di eventuale approvazione” (Cass. 21271/2020; cfr. altresì Cass. 19210/2011; Cass. 19799/2014)”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

“La maggioranza assembleare ha *scienter* approvato le deliberazioni e non vi sono i presupposti, in questa fase cautelare, per sospendere l’esecuzione di tale consapevole decisione;

non può questo Giudice sindacarne la sua opportunità o convenienza economica e non emergono profili di abuso di potere della maggioranza o di grave pregiudizio alla cosa comune in quanto l’operazione appare, anzi finalizzata al miglioramento dell’efficienza energetica e, in generale, delle condizioni degli edifici condominiali (Cass. 5061/2020)”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

- **Incidenza degli interventi sulla proprietà privata dei singoli condomini**

“Del resto, le delibere impugnate non hanno ad oggetto diretto i beni di proprietà esclusiva dei condomini bensì riguardano lavori finalizzati alla manutenzione e al miglioramento dei beni comuni (facciate in primis) sicché ciò di cui si dolgono i ricorrenti sono gli effetti sulle parti di proprietà esclusiva di lavori aventi ad oggetto primario i beni comuni.

Appare dunque naturale, secondo *l'id quod plerumque accidit*, che interventi edili sulle facciate condominiali, possano riverberare i loro effetti anche sulle parti di proprietà esclusiva dei condomini (maxime i balconi) ma non può ritenersi che qualunque effetto di sì fatta natura, assuma i connotati di lesione del diritto di proprietà esclusiva, con conseguente invalidità della delibera assembleare;

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

altrimenti, l'installazione di cappotti termici sulle facciate dei condomini sarebbe sostanzialmente subordinata al voto unanime dei condomini, con conseguente frustrazione della ratio sottesa all'intervento legislativo (riguardante, invero, plurimi interventi, ma contemplati espressamente proprio gli interventi di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali e inclinate, art. 119 comma 1 lett. a) D.L. 34/2020”.

“.. osserva questo Tribunale che in primo luogo, le decisioni adottate dall'assemblea del condominio riguardano, in via diretta, i beni comuni, e che, in secondo luogo, gli effetti di tali decisioni e degli interventi edili deliberati sui beni di proprietà esclusiva dei condomini ricorrenti, sono strettamente funzionali al miglioramento dell'uso delle cose comuni e al soddisfacimento di interessi altamente meritevoli di tutela e, in ogni caso, appaiono estremamente modesti e tollerabili, senza che possa ravvisarsi una significativa lesione del diritto dominicale”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

- **Alterazione del decoro architettonico dell'edificio**

“Il *fumus boni iuris* non sussiste nemmeno in relazione alla prospettata illegittimità per violazione dell'art. 1220 comma 4 c.c. in quanto deve escludersi, sulla base dei progetti prodotti dal Condominio e nell'ambito dell'attuale sommaria valutazione, che i lavori deliberati alterino il decoro architettonico degli stabili, anzi dovendo ritenersi che le modifiche siano funzionali al miglioramento delle condizioni degli stessi, alquanto vetusti”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fensia Gallo

N.B.

La preventiva informazione dei condomini sugli argomenti oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea risponde alla necessità di consentire una partecipazione consapevole e la relativa deliberazione.

Tra gli obblighi dell'amministratore di condominio di preventiva informazione, non rientra quello di allegare necessariamente all'avviso di convocazione, i documenti giustificativi.

Fermo restando che il condomino ha sempre diritto di chiedere copia di tale documentazione.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



TRIBUNALE DI MILANO ORDINANZA DEL 18 OTTOBRE 2021

Motivi del ricorso

- **violazione del decoro architettonico della facciata degli edifici**

“Tanto premesso in fatto, in diritto è noto che, secondo *ius receptum*, per decoro architettonico si intende – l’estetica data dall’insieme delle linee e delle strutture che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell’edificio, nonché all’edificio stesso nel suo insieme, una sua determinata, armonica fisionomia, senza che occorra che si tratti di edificio di particolare pregio artistico (Cass. nn. 18928/2020, 1286/2010, 8731/1998, 6496/1195, 10507/1994, 10513/1993)

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

e che, per la sua violazione, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità (Cass. 1076/05 e Cass. 14455/09, l'alterazione del decoro – è integrata da qualunque intervento che alteri in modo visibile e significativo la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono all'edificio una sua propria specifica identità).

Nel caso in esame è indubbio che l'aspetto estetico che caratterizza le facciate del condominio (...), e conferisce ad esse la peculiare identità e fisionomia sopra dette, subirà una definitiva compromissione per effetto degli interventi progettati; conseguentemente, la relativa delibera necessita del consenso unanime dei condomini, che non vi è stato.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Ed infatti, il divieto di innovazioni lesive del decoro architettonico, previsto dall'ultimo comma dell'art. 1120 c.c. è incondizionato e consente anche a un solo condomino di esprimere il proprio dissenso e di agire per il ripristino delle caratteristiche originarie del fabbricato (Cass. 851/2007).

La disciplina codicistica non è derogata dalle disposizioni dettate dal D.L. 34/2020 giacché, come chiarito di recente dalla giurisprudenza di legittimità in fattispecie analoga (relativa a precedente normativa del settore), l'eventuale alterazione del decoro architettonico costituisce un limite imposto dalla legittimità dell'innovazione diretta al miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato (Cass. 10371/2021)".

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

- **Sull'impianto nuovo centralizzato di acqua calda sanitaria in luogo di quelli autonomi esistenti**

“Vero è che sarà consentito ai condomini di non allacciarsi ad esso ma, se come sembra (alla luce della documentazione in atti e salvo necessari approfondimenti nel giudizio di merito), si prevede che alla spesa in questione contribuiscano tutti i condomini in quanto l'impianto sarebbe di proprietà comune (con esclusione, quindi, dell'applicazione dell'art. 1121 c.c. in tema di innovazioni gravose), ciò significherebbe, in sostanza, costituire coattivamente un diritto reale sul fondo comune, in assenza di unanimità di consensi ed in violazione dell'art. 1108, terzo co., c.c. secondo il fondato assunto dei ricorrenti”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

N.B.

Per decoro architettonico si intende l'estetica data dall'insieme delle linee e delle strutture dell'edificio che ne costituiscono la nota dominante ed imprimono alle varie parti dell'edificio il decoro, tenuto conto dell'estetica nel suo insieme. Pertanto, per la violazione del decoro architettonico, è sufficiente che vengano alterate, in modo visibile e significativo, la particolare struttura e la complessiva armonia che conferiscono al fabbricato una propria specifica identità.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



TRIBUNALE DI TRIESTE SENTENZA N. 393 DEL 15.07.2023

Fatti di causa

Nel caso in esame, un inquilino aveva notificato il recesso dal contratto di locazione stipulato con un condomino dello stabile oggetto di ristrutturazione, rappresentando a fondamento della pretesa i disagi che avrebbe comportato l'intervento di impermeabilizzazione dell'immobile.

Venuta meno la rendita locatizia, il condomino chiedeva al condominio il risarcimento del danno economico subito.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La decisione del Tribunale

Quando i lavori deliberati dalla maggioranza comportano temporanei disagi nelle proprietà esclusive dei condomini per lavori di manutenzione delle parti comuni, non possono essere considerati danni conseguenti ad un fatto illecito e devono essere sopportati.

Norma di riferimento

Art. 2043 c.c.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fensia Gallo



TRIBUNALE DI SULMONA SENTENZA N. 234 DELL' 1.08.2023

Fatti di causa

Nel caso di specie, in seguito ad approvazione degli interventi di riqualificazione energetica con il *quorum* deliberativo previsto dal D.L. 34/2020, i proprietari di un appartamento invocavano la nullità della delibera esecutiva con cui si approvava l'installazione del cappotto termico per i seguenti motivi:

- Lesione del decoro architettonico della facciata dell'edificio
- Riduzione della superficie dei balconi e quindi lesione della proprietà privata

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La decisione del Tribunale

Entrambe le censure sono state accolte. Da un lato il cappotto avrebbe coperto il rivestimento di pietra e mattoni naturali, modificando irrimediabilmente l'estetica della facciata.

L'art. 1120 c.c. sancisce un divieto assoluto di innovazioni che alterino il decoro architettonico e tale divieto non è derogabile per effetto della formazione di eventuali maggioranze assembleari in senso contrario.

La valutazione di tale circostanza è riservata al giudice del merito e ove congruamente motivata, non è sindacabile in sede di legittimità (Cass. ordinanza 18928/2020).

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fensia Gallo

Sotto il secondo profilo di nullità, il Tribunale ribadiva che le delibere che approvano i lavori di manutenzione straordinaria modificando la proprietà esclusiva dei condomini, senza l'unanimità dei consensi, sono nulle (Cass. S.U. 4806/2005).

Norme di riferimento

Art. 1120 c.c.

Art. 832 c.c.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



TRIBUNALE DI FIRENZE ORDINANZA DEL 19.09.2022

Fatti di causa

Nel caso in esame, un condominio deliberava all'unanimità dei partecipanti, l'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione con Ecobonus 110% e Bonus Facciate 90%. A seguito del montaggio dei ponteggi, un condomino ne chiedeva la rimozione in quanto, a suo dire, non gli era permesso il passaggio carrabile al suo magazzino a causa del notevole ingombro. Il condominio, a tutela dei suoi interessi agiva con procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. al fine di ottenere dal condomino il permesso di installare i ponteggi nella sua porzione di proprietà privata.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La decisione del Tribunale

Con riferimento all'art. 843 c.c. veniva considerato che era assente una soluzione alternativa per l'esecuzione dei lavori e pertanto emergeva la necessità di accedere al fondo del condomino, così veniva riconosciuto il *fumus boni iuris*.

In punto di *periculum in mora*, il grave danno era conseguente all'eventuale non esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti. Difatti, per usufruire dei bonus fiscali, è necessario rispettare precise scadenze temporali, sicché, il trascorrere del tempo necessario per agire in via ordinaria, avrebbe comportato la perdita per il condominio della possibilità di avvalersi dei suddetti benefici fiscali, con conseguente grave danno per le casse dello stesso, nonché per il medesimo condomino.

Nella vicenda in esame, i lavori soggetti a Superbonus 110% dovevano essere ultimati entro il 31.12.2023, mentre quelli soggetti al Bonus Facciate 90% entro il 31.12.2022, avendo il condominio già corrisposto il residuo 10% entro il 31.12.2021.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

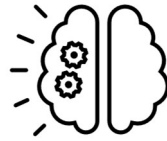
Norma di riferimento

Art. 843 c.c.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



TRIBUNALE DI PAVIA SENTENZA N. 234 DEL 24.02.2022

Fatti di causa

Una condomina conveniva in giudizio il condominio al fine di ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento della delibera con la quale era stato approvato lo studio di fattibilità per i lavori riconducibili al Superbonus 110% poiché non era stato indicato l'argomento all'ordine del giorno.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La decisione del Tribunale

Tale irregolarità aveva inficiato in modo significativo il processo di formazione dell'assemblea, da un lato impedendo una scelta consapevole in capo ai condomini in ordine alla partecipazione all'assemblea, dall'altro non consentendo agli stessi la possibilità di approfondire in fase precedente all'assemblea tale aspetto.

In secondo luogo, il contenuto della delibera non era meramente programmatico, di puro accertamento o presa d'atto della ricezione dello studio di fattibilità.

Secondo l'organo giudicante, attraverso la citata delibera, era stato delineato un *iter* procedimentale particolarmente complesso che, sin da subito vincolava i condomini ad esprimere la propria valutazione, entro dieci giorni dalla ricezione dell'elaborato tecnico.

L'ordine del giorno altro non è che un elenco degli argomenti su cui discutere ed eventualmente deliberare nel corso dell'assemblea condominiale.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Norma di riferimento

Art. 66 terzo comma disp. att. c.c.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



CORTE DI CASSAZIONE ORDINANZA N. 9388 DEL 5.04.2023

Fatti di causa

Il ricorrente condominio approvava con delibera del 26.09.2017 opere di manutenzione straordinaria dell'importo di € 487.000,00 senza costituire fondo obbligatorio speciale per l'intera somma ex art. 1135 c.c. o a fronte di un pagamento rateale contrattualizzato con l'impresa, un fondo in relazione ai singoli pagamenti contabilizzati.

Ciò veniva eccepito anzitutto in sede di opposizione a decreto ingiuntivo promossa dal condomino moroso.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La decisione della Corte

“L’articolo 1135 comma 1, n. 4 c.c., imponendo l’allestimento anticipato del fondo speciale di importo pari all’ammontare dei lavori, ovvero la costituzione progressiva del medesimo fondo, per i pagamenti man mano dovuti, in base a un contratto, correlati alla contabilizzazione dell’avanzamento dei lavori, configura, pertanto, una ulteriore condizione di validità della delibera di approvazione delle opere indicate, la cui sussistenza deve essere verificata dal giudice in sede di impugnazione ex art. 1137 c.c..

La norma in esame è quindi volta alla tutela dell’interesse collettivo al corretto funzionamento della gestione condominiale, nonché dell’interesse del singolo condomino a veder escluso il proprio rischio di dover garantire al terzo creditore il pagamento dovuto dai morosi, secondo quanto ora dal comma 2 dell’art. 63 disp att. c.c..

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Una deliberazione maggioritaria dell'assemblea non può, pertanto, avere un contenuto contrario all'art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., decidendo di soprassedere dall'allestimento del fondo stesso, o a modificarne le modalità di costituzione stabilite dalla legge, pur ove abbia ricevuto il consenso dell'appaltatore, in quanto potenzialmente pregiudizievole per ciascuno dei partecipanti, oltre che per le esigenze di gestione condominiale, e perciò nulla”.

Norma di riferimento

Art. 1135 c.c.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



LE NUOVE REGOLE DELLA CESSIONE DEI CREDITI

DOPO IL D.L. N. 11 DEL 16.02.2023

CONVERTITO IN LEGGE N. 38 DELL'11.04.2023

Con questa legge viene sancito il blocco totale di sconto in fattura e cessione del credito a far data dal 12.04.2023,

salvo le seguenti eccezioni per quanto riguarda i condomini



SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

a) Superbonus 110% se in data precedente al 17.02.2023

- + Risultati adottata delibera assembleare e presentata la CILAS per interventi condominiali
- + Risultati presentata istanza per acquisizione del titolo abilitativo per interventi di demolizione e ricostruzione.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

b) Bonus ordinari (ristrutturazione, ecobonus, sisma bonus) qualora in data precedente al 17.02.2023 sia stata presentata la richiesta del titolo abilitativo

Per gli interventi in edilizia libera:

+ siano iniziati prima del 17.02.2023

+ se non ancora iniziati, alla medesima data sia già stato stipulato un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori

+ se non ancora iniziati e al 17.02.2023 non risultino versati acconti, venga attestato sia dal cedente/committente, sia dal cessionario/prestatore, mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, reso ai sensi dell'art. 47 del DPR 445/2000, che la data dell'avvio dei lavori, o della stipula di un accordo vincolante tra le parti per la fornitura dei beni e dei servizi oggetto dei lavori è antecedente al 17.02.2023.

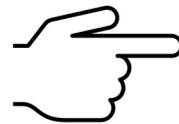
SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

c) Bonus barriere architettoniche

Le deroghe si applicano anche ai fini degli interventi di superamento delle barriere architettoniche, per i quali spetta il bonus al 75% per le spese sostenute sino al 31.12.2025, senza ulteriori condizioni.

In sostanza, per questa agevolazione, lo sconto in fattura e la cessione del credito sono sempre consentite per le spese sostenute e per l'avvio dei lavori anche dopo il 17.02.2023, nonché per i lavori già in corso prima di tale data.



Il blocco di cessione del credito e sconto in fattura ha stravolto il panorama.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

E QUINDI...?

1

Delibere che non hanno avuto un principio di esecuzione

È sempre possibile revocare decisioni già assunte.

Nel caso in cui l'amministratore non abbia ancora sottoscritto il contratto di appalto, il condominio si ritroverà a sostenere solo i costi dello studio di fattibilità.

E' una situazione tipica dovuta al venir meno della possibilità di cedere il credito.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

2

Delibere esecutive alle quali è già stato dato corso

L'amministratore ha firmato il contratto, ma l'impresa non riesce a iniziare i lavori pertanto:

- a) L'impresa non inizia i lavori nella speranza di individuare un soggetto terzo a cui cedere il credito;
- b) L'impresa chiede di modificare i termini del contratto per avere più tempo per reperire un soggetto terzo a cui cedere il credito;
- c) L'impresa chiede il pagamento del prezzo pattuito perché non individua un soggetto terzo a cui cedere il credito.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Il condominio potrà decidere di azionare la clausola risolutiva espressa, nel caso in cui l'impresa non riuscisse a trovare un cessionario, ovviamente se prevista nel contratto.

In alternativa il committente potrà invocare l'art. 1662 c.c. per chiedere l'adempimento di quanto pattuito, fissando un termine.

Fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

3

Delibere esecutive alle quali è già stato dato corso pt. 2

L'impresa comunica di dover sospendere i lavori iniziati data la difficoltà/impossibilità di reperire un soggetto terzo a cui cedere il credito e pertanto non è in grado di procedere oltre:

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

a) Il contratto sottoscritto tra le parti ha previsto tale circostanza nei termini più svantaggiosi per il condominio ovvero che laddove l'impresa non trovi un cessionario, i condomini dovranno pagare il prezzo delle opere.

In questo caso il condominio a sua tutela potrà eccepire “l'impossibilità parziale” a sostenere tali esborsi ex art. 1464 c.c.

b) L'impresa ha accettato puramente e semplicemente la modalità di pagamento mediante sconto in fattura.

Il condominio potrà valutare se e in che misura corrispondere quanto chiesto dall'impresa al fine di concludere entro i termini utili i lavori.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

4

Recesso

Il recesso dal contratto è sempre consentito al committente ex art. 1671 c.c. ai sensi del quale: “il committente può recedere dal contratto, anche se è stata iniziata l’esecuzione dell’opera o la prestazione del servizio, purché tenga indenne l’appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno”.

Pone fine al rapporto giuridico tra le parti *ex nunc*.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Si consideri che per le opere edili molte sentenze determinano una quantificazione del mancato guadagno in una misura oscillante tra il 20 e il 30% del prezzo dell'appalto e quindi ad esempio per un appalto di € 2.000,000 l'indennizzo ammonterà a € 400 / 600,000.

N.B.

L'indennizzo per mancato guadagno non è detraibile!

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

5

Risoluzione

La risoluzione è il rimedio...

a tutte le anomalie nel funzionamento del sinallagma dopo la conclusione del contratto!

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Nei casi che ci riguardano, ha effetto *ex tunc* perché non si tratta di prestazioni periodiche e continuative.

La risoluzione per inadempimento ex artt. 1453 – 1462 c.c. opera di diritto quando:

1. Nel contratto è inserita la clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c.
2. Diffida ad adempiere ex art. 1454 c.c. (il termine deve essere congruo per l'effettivo adempimento dell'appaltatore!)
3. Termine essenziale per il creditore, ad esempio, il termine utile per poter usufruire del Superbonus 110% o altro beneficio fiscale
4. Qualora intervenisse una sentenza per dirimere le incertezze sulla risoluzione di diritto, avrebbe natura dichiarativa e non costitutiva.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

La risoluzione per impossibilità sopravvenuta della prestazione ex artt. 1463 – 1466 c.c.:

estingue l'obbligazione con conseguente liberazione per la parte che vi era tenuta;

tuttavia, l'ipotesi più accreditata per quanto concerne la casistica in esame, resta la risoluzione parziale.

In questa fattispecie il condominio avrebbe diritto a ottenere la riduzione della prestazione, ma può anche recedere dal contratto se non ha interesse all'adempimento parziale, che in caso di lavori rientranti nell'ambito del Superbonus potrebbero essere tutte quelle lavorazioni che insieme non consentirebbero il doppio salto di classe energetica.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Risoluzione per eccessiva onerosità ex artt. 1467 – 1469 c.c.

Al momento possiamo ritenere residuale tale ipotesi perché è una fattispecie che prevede:

1. Che tale onerosità dipenda da avvenimenti straordinari e imprevedibili
2. Che la sopravvenuta onerosità non rientri nell'alea normale del contratto
3. Non opera di diritto ma occorre la pronuncia di un giudice!

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

6

Accertamento tecnico preventivo con finalità conciliativa

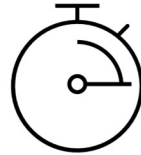
Le questioni tecniche e i Sal possono essere esaminati in sede di accertamento tecnico preventivo con finalità conciliative ex art. 696 bis c.p.c. data la necessità di proseguire le opere al fine di regolarizzare l'iter procedimentale volto a conseguire il beneficio fiscale.

Tale strumento processuale resta sganciato dal requisito dell'urgenza e predispone le parti a una soluzione concordata, atteso che è idoneo all'accertamento del diritto vantato e alla quantificazione.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO

Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



Responsabilità per “perimento o deterioramento della cosa”

L’art. 1673 c.c. stabilisce che “se per causa non imputabile ad alcuna delle parti, l’opera perisce o è deteriorata prima che sia accettata dal committente o prima che il committente sia in mora a verificarla, il perimento o il deterioramento è a carico dell’appaltatore, qualora questi abbia fornito la materia.

Se la materia è stata fornita in tutto o in parte dal committente, il perimento o il deterioramento dell’opera è a suo carico per quanto riguarda la materia da lui fornita, e per il resto è a carico dell’appaltatore”.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

Attesa la norma, sono nulle le clausole in deroga tutte le volte che uno dei contraenti sia un “consumatore” ex art. 3 del Codice del Consumo, come nel caso del condominio.

Tali clausole producono un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, quindi sono da considerarsi vessatorie.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo



È necessario verificare la copertura assicurativa dell'appaltatore e nello specifico è ritenuta idonea la polizza C.A.R. - *Contractor's All Risk* – che copra tutti i danni che le opere possono subire durante la costruzione, ivi inclusi quelli derivanti da caso fortuito o forza maggiore, da avversità atmosferiche e fatto di terzi esterni rispetto ad appaltatore e committente.

La **Corte d'Appello di Milano** con sentenza n. 1075 del 10.03.2015 ha chiarito che “il committente ha, anzitutto, diritto ad ottenere dall'appaltatore la ricostruzione dell'immobile, senza alcun costo aggiuntivo”.

Va da sé che l'appaltatore non potrà chiedere il pagamento di somme ulteriori rispetto a quanto pattuito, nel caso in cui l'opera si deteriori o vada distrutta prima del collaudo.

SUPERBONUS: IERI, OGGI E DOMANI. I RISVOLTI IN AMBITO CONTENZIOSO
Monza, 6.11.2023

Novità giurisprudenziali | Avvocato Antonietta Fenisia Gallo

GRAZIE!

