

L'appaltatore che non esegue i lavori restituisce al condominio il 10% del bonus facciata

di [Giuseppe Donato Nuzzo - Avvocato](#)

Inconsistenti e non opponibili al Condominio le giustificazioni della ditta. Scattano anche le penali da ritardo dei lavori

Martedì 17 ottobre 2023

L'impresa affidataria che, senza giustificati motivi, ometta di dare corso alle opere previste e concordate nel contratto d'appalto, deve restituire al condominio [il 10% del bonus facciate](#) e rimborsare gli oneri tecnici sostenuti per l'asseverazione di congruità delle spese, stesura del computo metrico e visto di conformità. È quanto emerge dalla sentenza del **Tribunale civile di Torino n. 3756 del 2 ottobre 2023**, che ha condannato la ditta alla restituzione delle somme anticipate dal Condominio per lavori di rifacimento delle facciate, in realtà, mai iniziati. Il condominio può dunque legittimamente esercitare il proprio diritto di recesso.

Il fatto

L'assemblea di condominio aveva incaricato una s.r.l. per la realizzare di opere di rifacimento delle facciate e dei balconi ad esse prospicienti, beneficiando del "bonus facciata" al 90%, con sconto in fattura e detrazione fiscale. Incaricava anche uno studio di architetti dalla presentazione della comunicazione di esecuzione dei lavori oltre che della direzione dei lavori e della redazione del piano sicurezza.

Dopo la stipula del contratto, il Condominio aveva corrisposto alla ditta il 10 % del valore dell'importo concordato dei lavori, comprensivo anche delle spese della documentazione per la cessione del credito. Successivamente, il Condominio effettuava un altro pagamento a saldo per i costi di asseverazione della congruità delle spese, per la stesura del computo metrico e per il visto di conformità.

Bonus facciata, lavori mai iniziati e ditta inerte

Ciò nonostante, la ditta non aveva provveduto a iniziare i lavori, tanto che il condominio, dopo numerosi solleciti rimasti senza esito, inviava formale diffida ad adempiere. La ditta finalmente si rifaceva viva e comunicava di aspettare *"la banca per andare avanti con la lavorazione"*, nonostante le opere non fossero mai state iniziate.

L'assemblea di condominio decideva quindi di deliberare il recesso dal contratto, chiedendo alla ditta la restituzione di tutte le somme già corrisposte. La ditta si rifiutava però di restituire il denaro e proponeva di cedere il credito ad altra ditta *"per terminare i lavori"* in realtà mai iniziati.

Da qui la decisione dei condomini di citare in giudizio l'impresa per ottenere la restituzione delle somme e il risarcimento dei danni.

Il Tribunale ha accolto la domanda del condominio.

Secondo il giudice, la ditta, scegliendo di non costituirsi in giudizio, non ha assolto il proprio onere di provare l'esatto adempimento alle obbligazioni assunte con il contratto. *"Del tutto inconsistenti e non opponibili al Condominio"* – si legge nella sentenza – *"appaiono le giustificazioni addotte dalla ditta"* in merito ai ritardi dell'istituto bancario coinvolto nella pratica bonus facciate.

Diritto di recesso del condominio

Il condominio ha legittimamente esercitato il proprio diritto di recesso. Pertanto, il tribunale ha condannato la ditta al pagamento di circa 53mila euro a titolo di restituzione delle somme corrisposte per i lavori mai iniziati e per gli oneri tecnici sostenuti (asseverazione di congruità delle spese, stesura del computo metrico e visto di conformità).

Nella somma liquidata dal giudice sono compresi anche 16mila euro circa a titolo di penali da ritardo maturate a carico della ditta inadempiente, che dovrà pagare al Condominio anche le spese processuali.

Articolo tratto da *Teknoring*