



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del Popolo Italiano

Tribunale di Pisa

Sezione Civile

In composizione monocratica, in persona della Dott.ssa Stefana Curadi, ha pronunciato ex art. 281 sexies cpc la seguente

SENTENZA

nella causa R.G. n. 3500/24 promossa da

Parte_1 (C.F. *C.F._1*), residente in Borgo San Giacomo (BS), Piazza San Giacomo n. 6, rappresentata e difesa, anche disgiuntamente, dall'avv. Sergio Nugnes del Foro di Brescia e dall'avv. Emanuele Bracchi del Foro di Brescia, giusta procura in atti

Attrice

CP_1 (P.I. *P.IVA_1*), in persona del Suo legale rappresentante *pro tempore*, sig. *CP_2*, rappresentata e difesa dall'avv. Luca Berni del Foro di Pisa, giusta procura in atti

Convenuto

Precisazione delle conclusioni: all'udienza del 10.12.2025 le parti hanno precisato le conclusioni come da note ritualmente depositate.

In fatto e in diritto

Agiva in giudizio *Parte_1* chiedendo di accertare l'inadempimento di *CP_1* al contratto di appalto stipulato e dichiarare la risoluzione dello stesso, di condannare *CP_1* alla restituzione di € 30.000,00 oltre al risarcimento del danno pari a € 372.354,27 o, in alternativa, € 329.027,56, oltre € 10.026,00 quale importo corrisposto alla società Blue Maps per lo studio di fattibilità e a titolo cauzionale, € 5.983,74 per spese di mediazione, di cui € 273,00 per spese di inizio di procedura, €

1.298,08 per spese di prosecuzione mediazione ed € 4.412,38 per compenso legale; nel merito della controversia deduceva che:

1. È comproprietaria per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$, con la sorella **Parte_2** di due immobili formanti un minicondominio, siti in Borgo San Giacomo (BS), Piazza San Giacomo n. 6;
2. nel mese di febbraio 2023 si metteva in contatto con la società **CP_I** per valutare la possibilità di eseguire dei lavori di efficientamento energetico sui suddetti immobili;
3. la società **CP_I** dava la propria disponibilità a eseguire i lavori e ad accettare che il pagamento avvenisse mediante la formula della cessione del credito fiscale;
4. La **CP_I** riferiva come fossero necessarie delle verifiche in ordine al possesso dei requisiti per accedere alle agevolazioni fiscali previste dalla normativa dettata in materia;
5. **CP_I** invitava, pertanto, l'attrice a recarsi presso la propria sede al fine di conferire incarico, poi conferito nel febbraio 2023, alla società Blue Maps s.r.l. per eseguire le necessarie indagini preliminari per la verifica dei requisiti per l'accesso alle agevolazioni fiscali;
6. L'attrice versava dunque alla società Blue Maps s.r.l. l'importo pattuito di € 10.026,00 di cui € 4.026,00 per l'esecuzione dello studio di fattibilità ed € 6.000,00 a titolo di deposito cauzionale, che sarebbe stato restituito dopo l'esecuzione dei lavori da parte di **CP_I**;
7. Dopo positiva verifica sui requisiti, in data 25.07.2023 veniva sottoscritto contratto di appalto con cui **CP_I** si assumeva l'incarico di eseguire gli interventi di riqualificazione energetica;
8. tali lavori avevano ad oggetto il cappotto termico, coibentazione tetto, sostituzione infissi e serramenti, installazione impianto fotovoltaico e pompa di calore, installazione colonnina di ricarica, installazione centrale termica, collettori solari, *building automation* e sistemi di accumulo;

9. il complessivo ammontare di tali lavori veniva pattuito in € 372.354,27 dei quali € 289.978,85 per il corrispettivo delle opere, € 72.277,71 per spese tecniche, di progetto e di asseverazione, € 3.829,48 per spese di sicurezza, € 6.268,24 per visto di conformità
10. in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione fiscale spettante a parte attrice, i contraenti pattuivano che l'importo corrispondente al complessivo valore del contratto sarebbe stato corrisposto mediante cessione del credito all'appaltatrice mediante il cosiddetto "sconto in fattura";
11. ai sensi dell'art. 11 del contratto di appalto stipulato tra le parti, **CP_I** si impegnavano ad eseguire i lavori appaltati entro il 31.12.2023, ovvero entro il termine ultimo per poter beneficiare del bonus fiscale pari al 110%;
12. ai sensi dell'art. 13.2 del contratto, inoltre, **CP_I** si impegnavano, in ogni caso, ad eseguire i lavori, senza alcun aggravio e costo per il committente, qualora non avesse ultimato gli stessi in tempo utile e a consentire l'accesso integrale alle agevolazioni fiscali previste;
13. le parti convenivano altresì, ai sensi dell'art. 11 del contratto di appalto, l'obbligo per la committente di corrispondere, a titolo di deposito cauzionale, l'importo di € 15.000,00 per ogni unità abitativa;
14. in data 26.07.2023, entro quarantotto ore dalla stipula del contratto, la sig.ra **Pt_I** eseguiva il bonifico di € 30.000,00 in favore di **CP_I**
15. in seguito al pagamento ricevuto, **CP_I** assicurava che i lavori sarebbero iniziati di lì a poco;
16. verso la fine di novembre 2023, si recava inoltre presso l'abitazione della sig.ra **Pt_I** l'arch. **CP_3** che, per conto di **CP_I** spiegava nuovamente nello specifico i lavori in questione, garantendone l'esecuzione entro il 31.12.2023, di talché la sig.ra **Pt_I** veniva inoltre sollecitata a procedere allo sgombero delle stanze presenti al piano terra dal momento che avrebbero provveduto anche all'installazione di un impianto di riscaldamento a pavimento;
17. nonostante le promesse **CP_I** disattendeva gli impegni assunti e si rendeva irreperibile;

18. in data 17.01.2024 **CP_I** inoltrava alla sig.ra **Pt_I** una mail con la quale chiedeva di rinegoziare gli accordi, promettendo, ancora una volta, l'esecuzione dei lavori e l'inoltro di un cronoprogramma entro 45 giorni;
19. con PEC del 19.01.2024, rispondendo all'anzidetta comunicazione, la sig.ra **Pt_I** riepilogava i fatti occorsi e gli impegni assunti da **CP_I**, rendendosi disponibile a riconoscere a quest'ultima, in via bonaria, la somma di € 5.000,00, sempre che iniziassero i lavori concordati;
20. con mail del 29.01.2024, il dott. **Pt_3** per conto di **CP_I**, riferiva di avere avuto una chiamata con l'arch. **CP_3** e l'arch. **Per_I** e che entro 30 giorni avrebbe fatto pervenire un cronoprogramma per la prosecuzione dei lavori;
21. la sig.ra **Pt_I** inoltrava dunque un ulteriore sollecito in data 06.03.2024 al quale, però, non veniva dato alcun riscontro, così come ai successivi del 21.03.2024 dell'avv. Nugnes e del 26.04.2024 della sig.ra **Pt_I**
22. veniva, pertanto, adita la camera di conciliazione di Pisa per esperire il tentativo di conciliazione previsto ai sensi dell'art. 35 del contratto stipulato tra le parti con esito negativo, come da verbale del 27.09.2024.
- Si costituiva **CP_I** chiedendo di dichiarare improcedibile la domanda per mancato esperimento preventivo della procedura di cui all'art. 30 del contratto del 25.07.2023 e di rigettare le domande attoree; in replica alle avverse deduzioni deduceva che:
23. il contratto sottoscritto conteneva una clausola di rinvio per la soluzione di eventuali controversie alla cognizione di un "arbitratore" ai sensi dell'art. 1349 c.c.,
24. i lavori non sono mai iniziati, a causa di una impossibilità legale di **CP_I** di procedere, circostanza nota alla controparte,
25. la **Pt_4** veniva, infatti, presentata successivamente al termine utile per poter usufruire il superbonus 110%, in quanto la proroga al 31.12.2023 valeva solo per i condomini che avessero approvato l'esecuzione entro il 18.11.2023,
26. la CILA non prevedeva la **CP_I** come impresa esecutrice dei lavori,
27. la **Pt_4** indica che non devono essere eseguiti lavori relativi alla parte comune ma si citano lavori quali il cappotto termico e la coibentazione del tetto che per loro natura non possono che riguardare le parti comuni,

28. una parte dei lavori dovevano essere eseguiti in una porzione dell'immobile dove non esiste un impianto di riscaldamento, in aperta incongruenza rispetto alla disciplina specifica dell'efficientamento energetico,

La causa è stata istruita con i documenti allegati agli atti.

Con provvedimento del 20.06.2025 il giudice emanava ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. con cui ingiungeva ad **CP_1** il pagamento di € 30.000,00 oltre a interessi e spese della procedura.

Il Giudice con provvedimento del 07.10.2025 ha dichiarato l'ordinanza ingiunzione provvisoriamente esecutiva e ha anticipato l'udienza per la discussione orale della causa ex art. 281 *sexies* c.p.c.

All'udienza del 10.12.2025 le parti hanno precisato le conclusioni come da note depositate.

1. Sulla clausola arbitrale

Risulta infondata l'eccezione di improcedibilità sollevata da parte convenuta, in merito alla presenza di una clausola arbitrale ai sensi dell'art. 30 del contratto di appalto sottoscritto dalle parti; in particolare appare evidente, dalla semplice lettura della clausola, che la competenza arbitrale sia stata riservata alle sole controversie tecniche concernenti la non conformità dei lavori rispetto a quanto indicato nella progettazione, al caso di mancato accordo tra le parti in ordine ai presupposti per l'emissione della SAL e/o alla congruità di eventuali termini assegnati e a qualsiasi altri ipotesi prevista nel contratto, e non anche alla ipotesi di inadempimento e domanda di risoluzione del contratto. Le ipotesi indicate nei sub. a, b e c dell'art. 30 citato devono essere interpretate in senso restrittivo, con conseguente esclusione di applicazione nel caso oggetto di esame nel presente procedimento, volto all'accertamento dell'inadempimento della parte e della conseguente declaratoria di risoluzione.

L'eccezione, pertanto, è rigettata.

2. Sulla domanda di risoluzione per grave inadempimento

In via preliminare si osserva che parte convenuta avrebbe dovuto contestare i fatti posti a fondamento della domanda attorea nella prima difesa utile, onere non adempiuto stante la tardiva costituzione, avvenuta poco prima della udienza fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c.; ciò premesso la domanda di risoluzione merita accoglimento, e il contratto di appalto deve essere risolto per grave inadempimento della parte convenuta ai sensi dell'art. 1453 c.c., per le ragioni che seguono.

La giurisprudenza, infatti, è ormai costante nel precisare che *“In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa* (SS.UU. 13533/2001)”; parte attrice ha correttamente e puntualmente dato prova sia del titolo, della scadenza del termine ed ha allegato l'inadempimento imputato alla controparte, rimanendo in capo al convenuto la prova di fatti impeditivi, modificativi o estintivi.

Nello specifico le parti hanno stipulato un contratto di appalto, in data 25.07.2023, avente ad oggetto la realizzazione di un intervento di ristrutturazione edilizia finalizzato all'efficientamento energetico, con la previsione di usufruire del Bonus fiscale del 110%; le parti nello specifico hanno sottoscritto un articolato contratto, prevedendo all'art. 6.1 – obblighi ed oneri dell'appaltatore –, per quel che qui interessa, al punto sub. b) tra gli obblighi dell'appaltatore, l'esecuzione di uno studio di fattibilità condiviso con il committente, al sub. e) l'esecuzione delle opere a regola d'arte e sub. k) l'esecuzione di tutti gli adempimenti richiesti per l'ottenimento dei Bonus fiscali. Risulta dalle allegazioni di parte attrice – non contestate dalla parte – e dalla documentazione prodotta, che parte convenuta non abbia preso in consegna il cantiere, non abbia mai iniziato ad eseguire le opere ed abbia – diversamente – fornito assicurazioni in merito all'inizio dei lavori; risulta inoltre che solo con e-mail del 18.12.2023 parte attrice sia stata convocata per acquisire documenti necessari alla cessione del credito, quando ormai i termini per l'esecuzione dei lavori, in conformità della disciplina dettata per usufruire delle agevolazioni, erano prossimi alla scadenza. Si ravvisa in ultimo che parte convenuta, dalla

stipula del contratto fino al deposito della comparsa di costituzione e risposta, non ha mai contestato alcuna mancanza, lacuna, inadempimento a parte attrice, la quale ha versato gli importi richiesti dall'appaltatore.

Per le ragioni di cui sopra, considerato che parte convenuta non ha mai richiesto a parte attrice l'esecuzione di adempimenti per l'avvio dei lavori, non ha iniziato i lavori – e tanto meno li ha eseguiti – nonostante abbia ricevuto € 30.000,00 di acconto, accertato il grave inadempimento della parte convenuta, richiamato il provvedimento del 20.06.2025, il contratto di appalto sottoscritto dalle parti in data 25.07.2023 è dichiarato risolto.

3. Sul risarcimento del danno

La dichiarazione di risoluzione del contratto per grave inadempimento comporta la condanna del convenuto al risarcimento del danno e della restituzione delle somme versate nei limiti di quanto *infra* indicato.

Risulta documentato che parte attrice abbia versato a parte convenuta la somma di € 30.000,00 a titolo di acconto (doc. 7 e 8 all.to atto di citazione), importo che la parte ha diritto a vedere restituito; si osserva in particolare che il contratto di appalto, anche nei casi in cui la sua esecuzione si protragga nel tempo, non può - in genere - considerarsi ad esecuzione continuata o periodica e, pertanto, non si sottrae alla regola generale, dettata dall'art. 1458 c.c., della piena retroattività di tutti gli effetti della risoluzione, anche in ordine alle prestazioni già eseguite (cfr. *ex multis* Cassazione Civile sentenza n. 4225 del 2022, n. 3455 del 2015 e n. 6181 del 2011), con la conseguenza che la convenuta deve essere condannata alla restituzione, in favore dell'attore, dell'acconto di € 30.000,00, trattandosi di pagamento oramai privo di giustificazione causale in ragione dell'intervenuta risoluzione del contratto. Si ribadisce che le asserite spese sostenute dal convenuto – oltre ad essere state allegate tardivamente – sono prive di riscontro.

In merito alle altre voci di danno richieste a titolo di danno emergente, quali spese sostenute a causa dell'inadempimento di parte convenuta si osserva che:

- a) Gli importi pagati a favore della **Parte_5** – pari ad € 10.026,00 sono dovuti, in quanto risulta dal contratto – art. 6 Obblighi e oneri dell'appaltatore – che lo studio di fattibilità era onere dell'appaltatore.

- b) Le spese per la mediazione sono assimilabili a quelle del processo e, pertanto, anch'esse seguono il criterio di ripartizione stabilito, ovvero il principio di soccombenza, e sono liquidate, in base allo scaglione di riferimento nei limiti della fase di attivazione, in € 1.607,00 oltre accessori ed € 1.539,00 per esborsi.

Parte attrice domanda inoltre il risarcimento pari *“all'intera somma che sarebbe maturata in favore della stessa a titolo di credito fiscale, posto che la condotta di controparte ha fatto venir meno la possibilità per la sig.ra Pt_1 di usufruire del bonus fiscale in essere e dunque di poter eseguire i lavori in questione senza esborso alcuno”*.

Sul punto occorre preliminarmente ribadire quanto la Suprema Corte afferma con costanza in tema di riparto degli oneri probatori in materia di responsabilità contrattuale, secondo cui il creditore-danneggiato ha l'onere di dimostrare l'esistenza del nesso causale tra la condotta del soggetto asseritamente inadempiente-debitore ed il danno di cui chiede il risarcimento, con la conseguenza che se, al termine dell'istruttoria, non risulti provato il nesso di causa del danno lamentato anche solo perché rimasto incerto, la domanda deve essere rigettata (cfr., *ex aliis* Cassazione Civile sentenza n. 20707 del 2023, n. 4009 del 2020 e n. 29315 del 2017); nel caso di specie, l'attore ha dedotto che la mancata esecuzione dei lavori nei termini previsti dalla legge per poter usufruire del superbonus 110%, avrebbe avuto, quale ulteriore conseguenza, la perdita definitiva dell'agevolazione fiscale o una sua riduzione.

In materia di *bonus* edilizi in genere e di risarcimento del danno al committente delle opere, la giurisprudenza di merito (v. tra le altre, Trib. Padova, sent. n. 2266/2023; Trib. Perugia sent. n. 1478/2024; Trib. Venezia n. 706/2024; Trib. Varese, sent. n. 1065/2024; Trib. Padova, sent. n. 1192/2024; Trib. Lodi, sent. n. 59/2025) - alla quale aderisce questo Giudice, in quanto supportata da motivazioni convincenti in diritto e condivisibili - opina nel senso che la mera scadenza del termine utile ad accedere al beneficio fiscale non determina in automatico un danno patrimoniale, ossia una perdita effettiva nella sfera patrimoniale del committente-creditore della prestazione rimasta inadempita per fatto e colpa dell'appaltatore; inoltre il nostro ordinamento non ammette il risarcimento di danni *"in re ipsa"*, e pertanto il committente è onerato di provare non solo l'osservanza degli adempimenti e la sussistenza di tutti i requisiti soggettivi e tecnici richiesti dalla normativa

per accedere al beneficio fiscale - in tesi - perduto in conseguenza dell'altrui inadempimento, ma anche il nesso di causalità tra l'inadempimento dell'appaltatore e il danno patrimoniale subito, consistente nella impossibilità di ottenere (o conservare) il risparmio di spesa finale, sottoforma di agevolazione fiscale, in quanto ormai definitivamente perduto, totalmente o anche in misura parziale. (Tribunale Pavia sentenza del 17.3.2025). In particolare la parte avrebbe ben dovuto allegare ed esplicitare che il progetto redatto avrebbe permesso loro di accedere alle agevolazioni fiscali, indicare i singoli requisiti soddisfatti con riferimento alla normativa di settore applicabile *ratione temporis*, a quali e diversi tipi di agevolazioni avrebbero avuto accesso, quali lavori – su un importo di oltre € 300.000,00, sarebbero rientrati nel *bonus* 110% e quali sarebbero rimasti esclusi, oltre ad allegare la prova dell'impossibilità per il committente di reperire, in tempo utile allo scopo, altra impresa cui affidare l'esecuzione dei lavori originariamente appaltati al debitore inadempiente, ovvero la prova che, pur avendo affidato ad altra impresa l'esecuzione dei lavori, il committente abbia effettivamente sostenuto o dovrà certamente sostenere (essendosi assunto la relativa obbligazione), per la medesima opera, spese a titolo di corrispettivo in misura superiore a quelle che avrebbe sostenuto se, concorrendo l'agevolazione fiscale mediante cessione del credito d'imposta o lo sconto in fattura in luogo delle detrazioni fiscali, il primo appaltatore avesse puntualmente adempiuto l'obbligazione assunta.

Nel caso in esame, l'attore non ha provato (ed invero neppure dedotto) di essersi trovato nell'impossibilità di reperire altre imprese costruttrici in tempo utile a salvaguardare, in tutto o in parte, l'agevolazione fiscale prevista e prorogata nel tempo dalla legislazione sopravvenuta, né ha allegato e provato di essere (stato) nel possesso di tutti i requisiti (oggettivi, soggettivi e tecnici) richiesti dalla legge *ratione temporis* vigente per l'effettiva conseguibilità dello "sconto in fattura" *de quo*, essendosi limitata ad affermare la “*sussistenza delle condizioni per la fruizione del superbonus (regolarità catastale, deposito della Pt_4 entro il 31.12.2022 e lavori che avrebbero soddisfatto le condizioni previste dalla normativa in questione , come da studio di fattibilità eseguito e qui prodotto)*” (cfr. pag. 6-7 atto di citazione) e ad rinviare alla studio di fattibilità.

Diverso sarebbe stato il caso in cui il ricorrente avesse allegato e provato l'esecuzione delle opere di ristrutturazione da parte di impresa terza, sostenendo costi superiori a quelli pattuiti con la convenuta, in ragione della perdita, in tutto o in parte, dei benefici fiscali di legge. In tale contesto una eventuale CTU avrebbe avuto contenuto esplorativo.

Si rileva in ultimo, *ad abundantiam*, che l'immobile su cui avrebbero dovuto insistere i lavori è qualificato dall'attore come mini-condominio e, conseguentemente, risulta soggetto alla disciplina del condominio minimo. Da questo punto di vista deve essere applicata la disciplina del condominio per quanto non espressamente derogato dalla legge, anche con riferimento alle delibere assembleari; la Suprema Corte ha, infatti chiarito, che *“la disciplina dettata dal codice civile per il condominio di edifici trova applicazione anche in caso di condominio minimo, cioè di condominio composto da due soli partecipanti, tanto con riguardo alle disposizioni che regolamentano la sua organizzazione interna, non rappresentando un ostacolo l'impossibilità di applicare, in tema di funzionamento dell'assemblea, il principio maggioritario, atteso che nessuna norma vieta che le decisioni vengano assunte con un criterio diverso, nella specie all'unanimità, quanto, "a fortiori", con riferimento alle norme che regolamentano le situazioni soggettive dei partecipanti, tra cui quella che disciplina il diritto al rimborso delle spese fatte per la conservazione delle cose comuni (SS.UU. 2046/2006; Cass. Civ. 5288/2012, Cass. Civ. 5329/2017).*

La disciplina per l'accesso al super bonus presuppone, ai sensi della L. 6/2023, una delibera assembleare adottata entro il 18 novembre 2022 e la CILA-S presentata entro il 31 dicembre 2022 oppure una delibera assembleare adottata tra il 18 e il 24 novembre 2022 e la CILA presentata entro il 25 novembre 2022; sarebbe stato onere di parte attrice produrre la delibera assembleare, requisito minimo per accedere al *bonus* fiscale 110%, onere non adempiuto.

4. Spese processuali

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in base al *decisum*, anche per la fase di mediazione, secondo i parametri di cui al d.m. 55/2014 nei valori medi dello scaglione di riferimento per ogni fase di giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa R.G. 3500/24, disattesa ogni contraria istanza

Accoglie le domande proposte dalla sig.ra *Parte_I* e per l'effetto,

Accertato il grave inadempimento di *CP_I*

Dichiara la risoluzione del contratto di appalto stipulato tra *CP_I* e la sig.ra *Parte_I* in data 25.07.2023,

Condanna *CP_I* a pagare a favore della sig.ra *Parte_I* la somma di € 40.026,00 oltre interessi al tasso legale dalla domanda fino al saldo,

Condanna *CP_I* al pagamento delle spese di lite a favore della sig.ra *Pt_I* [...] liquidate in € 9.223,00 per compensi, oltre a iva, cpa di legge e 15% di spese generali, ed € 2.780,00 per esborsi.

Pisa, 11.12.2025

Il Giudice

Dott.ssa Stefana Curadi