



CONDOMINIO E SCONTO IN FATTURA SFUMATO: QUANDO L'IMPRESA DEVE RESTITUIRE L'ACCONTO

Pubblicato il 7 Agosto 2025 di Sabatino Pizzano



Il Tribunale di Savona ha stabilito un principio significativo per i rapporti contrattuali condominiali: quando lo **sconto in fattura** diventa inattuabile per sopravvenute modifiche normative, l'impresa appaltatrice è tenuta a restituire gli acconti ricevuti. La sentenza n. 216 del 28 marzo 2025 fonda questa decisione sull'istituto della presupposizione, applicandolo all'equilibrio economico del contratto d'appalto.

Il quadro normativo che ha modificato il sistema

La pubblicazione del **decreto-legge 16 febbraio 2023, n. 11**, convertito con legge 12 aprile 2023, n. 38, ha rappresentato una cesura decisiva nel sistema delle agevolazioni edilizie. Entrato in vigore il 17 febbraio 2023, il provvedimento ha introdotto il divieto generalizzato di esercitare le opzioni alternative alla detrazione diretta, eliminando di fatto la possibilità di cedere il credito o applicare lo sconto in fattura per i bonus edilizi.

La normativa ha previsto specifiche deroghe al divieto, ma queste si applicano esclusivamente agli interventi per i quali, prima del 17 febbraio 2023, risultava già presentata la **comunicazione di inizio lavori asseverata** (CILAS) e, per i condomini, adottata la delibera assembleare di approvazione dei lavori. Per tutti gli altri casi, il meccanismo dello sconto in fattura è diventato definitivamente inapplicabile.

Secondo quanto stabilito dall'articolo 2, comma 2, del decreto-legge 11/2023, il blocco non si applica alle spese sostenute per interventi che danno diritto al Superbonus solo quando siano rispettate stringenti condizioni temporali. Specificamente, per gli interventi condominiali, è necessario che entro il 16 febbraio 2023 risulti contemporaneamente adottata la delibera assembleare e presentata la CILAS.

La vicenda processuale e il caso concreto

Nel caso esaminato dal Tribunale di Savona, il condominio aveva deliberato l'affidamento dei lavori di installazione di due impianti ascensore, selezionando l'impresa appaltatrice esclusivamente sulla base della sua capacità di garantire lo **sconto in fattura**. Questo elemento non costituiva un aspetto marginale dell'accordo, ma rappresentava il fulcro dell'equilibrio contrattuale.

La delibera assembleare evidenziava espressamente l'importanza dell'agevolazione fiscale, mentre l'impresa aveva incorporato nel proprio preventivo economico il dettaglio dei costi legati all'acquisto del credito. Le fatture emesse riportavano specificamente la formula di pagamento con sconto applicato, e l'impresa aveva nominato un consulente fiscale specializzato per gestire le pratiche relative al beneficio.

Tuttavia, l'impresa non ha adempiuto agli obblighi normativamente previsti, omettendo di predisporre la documentazione necessaria per l'ottenimento del beneficio e di presentare nei termini la comunicazione di inizio lavori asseverata. La successiva entrata in vigore del decreto-legge 11/2023 ha reso definitivamente preclusa la possibilità di avvalersi dello sconto in fattura, determinando per il condominio uno sconvolgimento della struttura economica dell'accordo.

La dottrina della presupposizione: fondamenti giuridici

Il Tribunale di Savona ha ricondotto la fattispecie nell'ambito dell'istituto della **presupposizione**, figura di origine dottrinale consolidata dalla giurisprudenza. La presupposizione opera quando una circostanza esterna, pur non espressamente menzionata nel contratto, assume valore determinante per la nascita o la conservazione del vincolo negoziale, risultando comune ad entrambe le parti o comunque nota e condivisa nella sua rilevanza.

La Corte di Cassazione ha chiarito che la presupposizione si configura quando "una determinata situazione, di fatto o di diritto, passata, presente o futura, di carattere obiettivo - la cui esistenza, cessazione e verifica sia del tutto indipendente dall'attività e dalla volontà dei contraenti e non costituisca oggetto di una loro specifica obbligazione - possa, pur in mancanza di un espresso riferimento ad essa nelle clausole contrattuali, assumere valore determinante per l'efficacia del negozio".

Diversamente dalla condizione, che deve essere espressamente prevista nel contratto, la presupposizione attiene a situazioni che le parti hanno implicitamente considerato come fondamentali per l'esistenza del rapporto contrattuale. Quando la circostanza presupposta viene meno, si determina il venir meno della causa concreta dello scambio, legittimando la risoluzione del contratto.

La valutazione giudiziale del caso

Il Tribunale ha respinto la tesi difensiva dell'impresa, che qualificava la fruizione dell'agevolazione come mero motivo personale del committente. La Corte ha evidenziato che la presupposizione "esprime un quid pluris rispetto al mero motivo soggettivo", attenendo a una situazione oggettiva e indipendente dalla volontà delle parti, elevata a fondamento implicito ma vincolante del contratto.

Nel caso di specie, il beneficio fiscale era stato considerato da entrambi i contraenti come **elemento essenziale**, tale da incidere sia sull'entità della prestazione a carico del condominio sia sulle modalità di esecuzione dell'obbligazione da parte dell'appaltatore. La possibilità di accedere allo sconto in fattura integrava un presupposto oggettivo e comune che aveva orientato la volontà negoziale sin dalla fase genetica del rapporto.

La sopravvenuta inattuabilità dell'agevolazione, determinata anche dall'inerzia colpevole dell'impresa nel predisporre la documentazione necessaria, ha legittimato lo scioglimento del contratto per venir meno della causa concreta dello scambio. Il giudice ha sottolineato come l'impresa non solo non avesse adempiuto agli obblighi preparatori, ma fosse anche venuta meno al presupposto fondamentale che aveva indotto il condominio alla scelta dell'appaltatore.

Le conseguenze economiche e giuridiche

In applicazione del principio della presupposizione, il Tribunale ha pronunciato la **risoluzione del contratto** con condanna dell'impresa alla restituzione integrale degli acconti ricevuti. La decisione ha escluso qualsiasi pretesa risarcitoria o indennitaria in relazione a spese sostenute o attività svolte in fase preparatoria dall'impresa.

Questa soluzione si fonda sul principio secondo cui, venendo meno il presupposto fondamentale del contratto, l'intera operazione economica perde la propria giustificazione causale. Il condominio ha diritto alla restituzione delle somme versate poiché la prestazione dell'impresa, privata della possibilità di applicare lo sconto in fattura, non corrisponde più all'assetto di interessi originariamente concordato.

La sentenza stabilisce inoltre che l'impresa non può pretendere compensi per le attività preparatorie svolte, poiché queste erano strumentali a un contratto divenuto privo di causa concreta. L'orientamento del giudice savonese riflette il principio di buona fede contrattuale e di tutela dell'affidamento del contraente che aveva legittimamente fatto conto sulla permanenza delle condizioni normative esistenti al momento della stipulazione.

Riflessi sulla contrattualistica condominiale

La decisione del Tribunale di Savona assume particolare rilevanza per la contrattualistica condominiale nel settore delle ristrutturazioni edilizie. La sentenza chiarisce che quando le agevolazioni fiscali costituiscono elemento determinante nella scelta

dell'appaltatore, la loro sopravvenuta inapplicabilità può giustificare la risoluzione del contratto e la restituzione degli acconti.

Il principio enunciato impone una maggiore attenzione nella redazione dei contratti d'appalto condominiali, suggerendo l'opportunità di prevedere espressa clausole che disciplinino le conseguenze delle modifiche normative sopravvenute. Particolare cautela deve essere adottata quando l'equilibrio economico dell'operazione dipende strettamente dalla fruibilità di specifiche agevolazioni fiscali.

L'orientamento giurisprudenziale evidenzia inoltre l'importanza per le imprese di adempiere tempestivamente agli obblighi procedurali previsti per l'accesso alle agevolazioni, poiché l'inerzia in questa fase può determinare responsabilità anche sotto il profilo della presupposizione contrattuale. La mancata predisposizione della documentazione necessaria o il ritardo nella presentazione delle comunicazioni può infatti compromettere definitivamente la possibilità di fruire dei benefici fiscali.

Prospettive applicative e considerazioni conclusive

La sentenza del Tribunale di Savona offre un'importante guida interpretativa per i rapporti contrattuali condominiali nel post decreto-legge 11/2023. Il ricorso all'istituto della presupposizione consente di tutelare i condomini che abbiano fatto legittimo affidamento sulla disponibilità di specifiche agevolazioni fiscali al momento della stipulazione del contratto d'appalto.

L'orientamento giurisprudenziale sottolinea l'esigenza di una valutazione caso per caso, basata sui criteri di buona fede e affidamento reciproco. Quando le agevolazioni fiscali costituiscono presupposto essenziale e comune dell'accordo, la loro sopravvenuta inapplicabilità può determinare la caducazione del vincolo contrattuale.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA