

Il professionista risarcisce il condominio se lo induce a chiedere il bonus facciate senza avere i requisiti

La responsabilità del professionista nella gestione del bonus facciate: risarcimento dovuto al condominio per errori nella valutazione dei requisiti edilizi e nel processo di accesso alle agevolazioni fiscali.



Giuseppe Bordolli
Responsabile scientifico
Condominioweb

23
Giu.
2025

La gestione delle agevolazioni fiscali in ambito edilizio non è soltanto una questione tecnica o burocratica, ma anche una responsabilità giuridica rilevante per i professionisti incaricati. Quando un ingegnere, architetto o geometra assume l'incarico di seguire un intervento edilizio che comporta l'accesso a bonus fiscali, si configura spesso un'obbligazione di risultato, soprattutto se si occupa anche della parte documentale e della presentazione delle pratiche.

Un errore nella valutazione della sanabilità di eventuali abusi edilizi, nella compilazione delle asseverazioni o nella scelta della procedura corretta può compromettere l'intera operazione, esponendo i condomini a costi non recuperabili e a sanzioni.

A tale proposito è particolarmente interessante **una decisione del Tribunale di Fermo (sentenza n. [339 del 14 giugno 2025](#))**.

Condominio vince contro ingegnere: revocato il decreto ingiuntivo

Un condominio proponeva opposizione al decreto ingiuntivo chiesto e ottenuto da un ingegnere per ottenere il pagamento di €5.200,00, oltre interessi e spese, somma richiesta per prestazioni rese a favore della collettività condominiale.

L'ingegnere affermava di aver ricevuto un incarico dall'assemblea condominiale per la direzione dei lavori straordinari sull'edificio per un importo complessivo di €330.000, con un compenso pattuito dell'8%. Sosteneva inoltre di aver

Poiché l'amministratore aveva richiesto l'annullamento della SCIA, il detto tecnico chiedeva il pagamento per l'attività già svolta.

Il condominio, [opponendosi, deduceva l'infondatezza della pretesa](#), poiché la parcella non era stata vidimata dal competente ordine professionale, requisito essenziale per richiedere un decreto ingiuntivo; inoltre notava che l'ingegnere, anch'egli condomino, aveva spinto per l'ottenimento del "Bonus Facciate 90%", **rassicurando in modo fuorviante i condomini circa l'irrilevanza degli abusi edilizi**; quest'ultimi, a parere del condominio, avevano comportato **la sospensione dei lavori e la rimozione dell'impalcatura**, causando un danno documentato di €13.457,80, pari all'importo dovuto alla ditta per le opere eseguite.

Il detto professionista si costituiva in giudizio, contestando le affermazioni dei condomini e chiedendo di chiamare in causa la compagnia assicuratrice, la quale tuttavia non si costituiva.

Il giudice, con provvedimento del 7 febbraio 2023, rigettava l'istanza di provvisoria esecuzione del D.I., ritenendo la parcella priva del necessario parere dell'ordine e considerata la contestazione sul quantum. **Il Tribunale ha dato torto al tecnico revocando il decreto ingiuntivo richiesto.**

Secondo lo stesso giudice, dall'esame degli atti presenti nel fascicolo, è emerso chiaramente che egli non ha diritto ad alcun pagamento, **poiché risulta un grave inadempimento da parte sua e non è stata fornita alcuna prova concreta delle prestazioni effettivamente svolte.**

Al contrario, a parere del Tribunale, **il condominio ha diritto a ottenere il risarcimento dei danni subiti a causa della sua negligenza.**

In qualità di tecnico incaricato, l'ingegnere avrebbe dovuto informare i condomini che, per accedere al bonus facciate, [era necessario prima procedere con una sanatoria edilizia](#).

Invece, ha fatto presentare una SCIA e ha dato avvio ai lavori, pur in assenza dei requisiti di legge.

Successivamente, avrebbe dovuto sospendere i lavori per evitare sanzioni più gravi, cosa che non è avvenuta.

Il Tribunale ha evidenziato come la ricostruzione dei fatti, supportata da delibere e verbali dell'assemblea condominiale, abbia messo in luce [la responsabilità professionale dell'ingegnere](#), il quale ha indotto il condominio a presentare la SCIA e ad avviare i lavori, incluso il montaggio dell'impalcatura, con costi a carico del condominio, **pur essendo consapevole che la situazione edilizia non consentiva l'accesso al bonus.**

Obblighi del tecnico e risarcimento per negligenza nei bonus edilizi

risultato, essendo tenuto a fornire un elaborato concretamente utilizzabile, sotto il profilo sia tecnico che giuridico.

Ne consegue che l'irrealizzabilità dell'opera, dovuta a vizi, errori o inadeguatezze del progetto affidatogli, integra un inadempimento dell'incarico professionale (Trib.

Grosseto 15 aprile 2023, n. 354). **Si ricorda che, ai sensi dell'art. 1176 c.c., l'ingegnere è tenuto a un livello di diligenza qualificata, proporzionata alla natura professionale dell'incarico.**

In questo caso, si trattava di un'obbligazione di risultato, che non è stata raggiunta. **L'attività svolta è risultata non solo del tutto inutile ma anche dannosa.**

Nonostante i sopralluoghi, l'ingegnere ha continuato a sostenere che il bonus facciate fosse comunque ottenibile, anche se gli abusi riscontrati non avrebbero consentito di procedere con i lavori.

Pertanto, il Tribunale ha respinto l'istanza di pagamento presentata dal tecnico tramite decreto ingiuntivo, revocando il provvedimento in modo motivato e fondato. **In ogni caso, l'ingegnere è stato condannato al risarcimento dei danni**, derivanti nel caso esaminato dall'inutile avvio e dalla successiva sospensione dei lavori, compreso lo smontaggio dell'impalcatura.

Recentemente però è stato affermato che non sussistono profili di inadempimento imputabili al professionista, qualora questi abbia tenuto conto delle richieste avanzate dalla committente, apportando in seguito alcune modifiche al progetto originario per ragioni di natura tecnica, come abitualmente accade in simili circostanze (Trib.

Brescia 6 marzo 2025, n. 922: l'attrice ha anche dedotto di essere stata indotta in errore **dalle rassicurazioni verbali ricevute dal convenuto in merito alla possibilità di effettuare le opere di ristrutturazione mediante l'accesso ai bonus statali**, precisando come tale circostanza abbia rappresentato l'unico motivo alla base dell'acquisto e ristrutturazione dell'immobile.

Tuttavia è emerso che, la verifica in merito alla sussistenza dei presupposti per poter beneficiare dei bonus edilizi, **rientrava tra le prestazioni affidate ad altro professionista (un commercialista)**, con la conseguenza che eventuali inadempimenti, in ogni caso, non potevano essere imputati al convenuto).

[Carica altro...](#)

Complimenti, risulti iscritto.
[Scarica Trib. Fermo 14 giugno 2025 n. 339](#)

Iscriviti alla Newsletter

Fatti furbo, è gratis! Più di 100.000 amministratori, avvocati e condomini iscritti.

Inserisci la tua email

iscriviti

Ricevi tutte le principali novità sul condominio.



Guida alla mediazione condominiale



Infiltrazioni e danni



L'arte di amministrare: istruzioni pratiche



Dizionario pratico del condominio.



Bed and breakfast e affitti brevi compatibili con il condominio

Riproduzione riservata. © Condominioweb è una testata scientifica registrata al ROC con n. 26795. Email: info@condominioweb.com
Gruppo Condominioweb Srl P. Iva 01473350880 - Iscrizione registro delle imprese di Ragusa, R.E.A. 122307 - ISSN 2531-8632