

# **Responsabilità del Professionista Tecnico nell'Accesso al Bonus Facciate: Obblighi, Inadempimenti e Conseguenze Risarcitorie**

Responsabilità professionale del tecnico nella gestione del "Bonus Facciate": profili risarcitori in caso di carenze nei requisiti edilizi e nella valutazione delle condizioni di accesso agli incentivi fiscali

*Quaderni Tecnici*  
2025

## **Responsabilità professionale del tecnico nella gestione del "Bonus Facciate": profili risarcitori in caso di carenze nei requisiti edilizi e nella valutazione delle condizioni di accesso agli incentivi fiscali**

L'attività dei professionisti tecnici incaricati di gestire interventi edilizi finalizzati all'ottenimento di agevolazioni fiscali – come nel caso del cosiddetto **"Bonus Facciate"** – implica non soltanto una competenza tecnica e amministrativa, ma anche una rilevante responsabilità di natura civile, derivante dall'obbligazione professionale assunta nei confronti del committente. In particolare, ingegneri, architetti, geometri e periti, quando incaricati della progettazione e direzione lavori, nonché della gestione documentale e dell'iter amministrativo per l'accesso ai benefici fiscali, assumono una responsabilità che può configurarsi in termini di obbligazione di risultato, in misura proporzionata all'estensione dell'incarico ricevuto.

Nel caso specifico esaminato dal **Tribunale di Fermo con sentenza n. 339 del 14 giugno 2025**, viene affermato un importante principio in materia di responsabilità professionale e risarcimento del danno a favore del condominio, a seguito di un comportamento negligente tenuto da un tecnico incaricato di seguire un intervento di manutenzione straordinaria volto all'ottenimento del Bonus Facciate.

### **RESPONSABILITÀ DEL PROFESSIONISTA TECNICO NELL'ACCESSO AL BONUS FACCIATE: OBBLIGHI, INADEMPIMENTI E CONSEGUENZE RISARCITORIE**

#### **OBBLIGHI**



Conformità edilizia-verifica accurata dei requisiti-normativa nelle pratiche

#### **INADEMPIMENTI**



Erronea valutazione requisito-test abusi edilizi-informazione omessa

#### **CONSEGUENZE**



Grave responsabilità civile-risarcimento-blocco lavori-perdita compenso

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio. Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale. La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

## **Il contenzioso**

Il procedimento trae origine dall'opposizione promossa da un condominio avverso un decreto ingiuntivo richiesto da un ingegnere per un compenso pari a €5.200, oltre accessori, riferito ad attività professionali svolte nell'ambito dell'esecuzione dei lavori condominiali, per un importo complessivo dei lavori pari a €330.000. L'ingegnere, in particolare, affermava di essere stato formalmente incaricato dall'assemblea condominiale per la direzione dei lavori e per la predisposizione delle pratiche edilizie e amministrative necessarie, tra cui la SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività), che sarebbe stata regolarmente presentata presso l'ufficio tecnico comunale. Egli sosteneva di aver successivamente rinunciato all'incarico, in data 22 marzo 2021, chiedendo comunque il pagamento per le attività già svolte.

Il condominio, nel proporre opposizione, eccepiva la carenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo, rilevando l'assenza del visto dell'ordine professionale sulla parcella e contestando la legittimità della pretesa, sia in ordine alla fondatezza sostanziale, sia in merito al quantum richiesto. Inoltre, l'opponente evidenziava che l'ingegnere – anch'egli proprietario di un'unità immobiliare all'interno del condominio – aveva rappresentato in modo erroneo e fuorviante ai condomini la possibilità di accedere al “Bonus Facciate 90%”, minimizzando l'impatto degli abusi edilizi esistenti sull'immobile. Tali irregolarità, non sanate in via preventiva, avrebbero poi determinato la sospensione dei lavori e lo smontaggio dell'impalcatura già montata, con un danno economico quantificato in €13.457,80, corrispondente alla penale versata all'impresa appaltatrice per l'interruzione delle opere.

Il tecnico convenuto si costituiva in giudizio, respingendo ogni addebito e chiedendo, altresì, la chiamata in causa della propria compagnia assicurativa per responsabilità civile professionale, la quale tuttavia non si costituiva nel processo.

## **La decisione del Tribunale**

Il Tribunale di Fermo, con provvedimento del 7 febbraio 2023, rigettava la richiesta di concessione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo, ritenendo che la parcella professionale prodotta fosse priva del necessario visto dell'ordine e che vi fossero contestazioni fondate sia in ordine alla prestazione sia al compenso richiesto.

Con la sentenza definitiva, il giudice ha accolto integralmente l'opposizione del condominio, revocando il decreto ingiuntivo e accertando il grave inadempimento dell'ingegnere. Dall'analisi degli atti è emerso che il professionista aveva omesso di informare i condomini circa la necessità di procedere preventivamente alla regolarizzazione degli abusi edilizi, condizione imprescindibile per poter accedere legittimamente al beneficio fiscale. In assenza di tale sanatoria, la presentazione della SCIA e l'avvio dei lavori sono risultati

illegittimi, con conseguente sospensione dell'intervento e danni economici per l'ente condominiale.

Secondo il Tribunale, la condotta del tecnico ha determinato una responsabilità contrattuale aggravata, trattandosi di un incarico che configurava un'obbligazione di risultato, almeno per quanto concerne la valutazione dei presupposti normativi e la corretta pianificazione amministrativa dell'intervento. La mancata diligenza – da valutarsi ai sensi dell'art. 1176, comma 2, c.c., in base ai canoni della diligenza qualificata richiesta al professionista tecnico – ha comportato non solo l'inutilità dell'attività eseguita, ma ha generato un danno economico diretto e documentabile in capo al committente collettivo.

In conclusione, il Tribunale ha affermato la responsabilità risarcitoria dell'ingegnere, condannandolo a rifondere il danno subito dal condominio, respingendo ogni sua pretesa economica per le prestazioni rese.

### **Profili generali della responsabilità professionale nei bonus edilizi**

In linea generale, l'attività del professionista tecnico, laddove comprenda la redazione di progetti, la verifica della conformità edilizia, l'istruttoria per l'ottenimento di benefici fiscali e la direzione lavori, configura un complesso di obbligazioni che, a seconda dei casi, può assumere natura di mezzo o di risultato. Tuttavia, qualora il professionista assuma anche il compito di istruire le pratiche amministrative e fiscali, rispondendo in prima persona della regolarità formale e sostanziale delle stesse, si ritiene che egli sia tenuto al conseguimento del risultato prospettato, pena il risarcimento dei danni per inadempimento.

Ciò trova conferma in altri orientamenti giurisprudenziali, come ad esempio nella **sentenza del Tribunale di Grosseto n. 354/2023**, secondo cui la redazione di un progetto inutilizzabile a causa di errori o vizi riconducibili al professionista determina una responsabilità per inadempimento contrattuale, con diritto al risarcimento da parte del committente. Tuttavia, in casi differenti, come evidenziato dalla **sentenza del Tribunale di Brescia n. 922 del 6 marzo 2025**, la responsabilità non viene riconosciuta quando l'accertamento della spettanza dei bonus fiscali sia stato espressamente demandato a un altro professionista (ad esempio un commercialista), e il tecnico abbia modificato il progetto originario su indicazione del cliente, senza che tale modifica abbia inciso sulla regolarità del titolo edilizio.

### **Conclusioni**

La pronuncia del Tribunale di Fermo si inserisce in un consolidato filone giurisprudenziale che riconosce ai professionisti tecnici una responsabilità specifica e rilevante nella corretta gestione degli interventi edilizi assistiti da incentivi fiscali. L'omessa verifica della sanabilità degli abusi edilizi, l'errata presentazione della documentazione o la sottovalutazione dei presupposti normativi richiesti per l'accesso ai benefici fiscali possono configurare una

grave violazione degli obblighi contrattuali, con conseguente obbligo risarcitorio nei confronti del committente.

La sentenza, pertanto, rafforza la necessità per i professionisti del settore di operare con la massima attenzione e diligenza, non solo sotto il profilo tecnico, ma anche giuridico-amministrativo, al fine di evitare di esporre il cliente a danni economici rilevanti e a responsabilità derivanti da una condotta professionale negligente o imprudente.

### **Schema riepilogativo: Responsabilità del professionista e Bonus Facciate**

<b>Ambito</b>	<b>Fonte normativa / giurisprudenziale</b>	<b>Contenuto essenziale</b>
<b>Diligenza professionale</b>	Art. 1176, comma 2, Codice Civile	Il professionista è tenuto a una diligenza "qualificata", proporzionata alla natura tecnica dell'incarico.
<b>Responsabilità contrattuale</b>	Art. 1218 Codice Civile	Risponde del danno chi non adempie correttamente, salvo prova della non imputabilità dell'inadempimento.
<b>Contratto d'opera intellettuale</b>	Artt. 2230 ss. Codice Civile	Il tecnico deve fornire un risultato conforme agli obblighi assunti, pena risoluzione o risarcimento.
<b>Bonus Facciate - Requisiti</b>	Legge n. 160/2019, art. 1, commi 219-223	Detrazione del 90% subordinata alla conformità edilizia e urbanistica dell'immobile.
<b>Chiarimenti tecnici</b>	Circolare AE n. 2/E del 14.02.2020	Il bonus non è riconosciuto in presenza di abusi edilizi non sanati.
<b>SCIA e conformità</b>	D.P.R. 380/2001, artt. 22 e 37	La SCIA è valida solo se l'immobile è conforme. Abusi non sanati comportano sanzioni e blocco lavori.
<b>Parcella professionale</b>	R.D. 1578/1933, art. 29	Per ottenere decreto ingiuntivo, la parcella deve essere vistata dall'Ordine professionale competente.
<b>Giurisprudenza - Fermo</b>	Trib. Fermo, sent. n. 339/2025	Ingegnere condannato per avere avviato lavori senza sanatoria. Revocato D.I. e riconosciuto il risarcimento.
<b>Giurisprudenza -</b>	Trib. Grosseto, sent. n.	Il progetto inattuabile configura

Trasmissibile via mail o nell'area riservata del sito ai soli iscritti al Collegio. Vietata la divulgazione a terzi pubblicamente, sui social o in altre forme non autorizzate. Vietata anche la riproduzione parziale. La violazione comporta la violazione del copyright.

Tutti i diritti riservati (All rights reserved) ©

<b>Grosseto</b>	354/2023	inadempimento contrattuale con diritto al risarcimento.
<b>Giurisprudenza – Brescia</b>	Trib. Brescia, sent. n. 922/2025	Nessuna responsabilità del tecnico se l'analisi dei requisiti fiscali era affidata a un altro professionista.

---

**Nota finale:**

L'insieme di norme e orientamenti giurisprudenziali conferma che i tecnici incaricati devono non solo garantire correttezza tecnica nelle opere progettate, ma anche accertare preventivamente la **conformità normativa** degli immobili, soprattutto in presenza di agevolazioni fiscali. L'errata valutazione dei requisiti o l'omessa informazione ai committenti può comportare **grave responsabilità civile** e **perdita del diritto al compenso**.

**Si allega la Sentenza n. 339 del 14 giugno 2025**



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI FERMO, IN PERSONA DEL GOP DR.  
ROSSELLA MAURIZI, HA PRONUNCIATO LA SEGUENTE

SENTENZA

NEL PROCEDIMENTO CIVILE N.703/2022 R.G.

PROMOSSO DA *Parte\_1*  
*[...]* via Zandonai, 36 CF *P.IVA\_1*, in  
persona del suo Amministratore pro-tempore *[...]*  
*Pt\_2* nato a San Benedetto del Tronto il 16/09/1963 ed  
ivi elettivamente domiciliato in Via Togliatti, 14 presso lo  
studio dell'Avv. Otello Bagalini e Stefano Bagalini che lo  
rappresentano e difendono unitamente e disgiuntamente  
tra loro, in forza di procura stesa in calce all'atto  
introduttivo del presente giudizio

CONTRO: *Parte\_3* F *CodiceFiscale\_1*  
nato a San Benedetto del Tronto il 4/01/1978, residente a

*Parte\_1*

Via G. Matteotti, 29 ed elettivamente domiciliato a Fermo C.so Cefalonia, 31, presso lo studio dell'Avv. Stefano Santarelli, rappresentato e difeso dai suoi procuratori Avv. Augusto Mandolini e Francesco Molinaro giusta delega all'atto di opposizione

OGGETTO: OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO N.177/2022 CONTRATTO DI PRESTAZIONI D'OPERA INTELLETTUALE

BREVI MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA SENTENZA

Con atto di citazione notificato a mezzo pec, il

*Parte\_1*

proponeva opposizione al D.I n177/2022. emesso da Codesto Ufficio con il quale gli veniva ingiunto il pagamento della somma di EURO 5.200,00 oltre interessi e spese, in favore dell'Ing.

*Pt\_3*

per la fattura n.2 /2022 Quest'ultimo sosteneva infatti di aver ricevuto il mandato dall'assemblea del Condominio per la direzione dei lavori di manutenzione straordinaria e conservativa della palazzina stimati ad Euro 330.000,00 e, che a fronte di ciò gli era stato riconosciuto un compenso pari all'8%. Assumeva , inoltre di aver presentato la SCIA al Comune di *Parte\_1* e, di aver rinunciato all'incarico in data 22/03/2021 e, poiché l'amministratore di allora presentava richiesta di

annullamento della SCIA chiedeva il pagamento dell'opera da lui prestata fino a quel momento e relativa alla fattura impagata. Deduceva il

*Parte\_1*

che, la pretesa del professionista è infondata, nel rito in quanto la parcella per valere come prova scritta e ottenere così il D.I. necessita prima della vidimazione del competente ordine professionale e, poi, nel merito evidenziava che proprio l'ingegnere (anche condomino) a spingere per ottenere il bonus facciate 90% e, a rassicurare gli altri condomini che gli abusi, esistenti non avrebbero influito sulla concessione di tale bonus e, sebbene i lavori fossero già iniziati. Ma, a causa di ciò, il

*Parte\_1*

ha dovuto sospendere i lavori in corso e ripristinare lo status quo ante mediante lo smontaggio della impalcatura provocando così danni al *Parte\_1* pari ad Euro 13.457,86 pari al compenso dovuto all'impresa per i lavori in itinere svolti. Si costituiva in giudizio l'ing. *Pt\_3*

contestando la domanda del condominio e, chiedendo di essere autorizzato alla chiamata in causa della compagnia di assicurazione, *CP\_1*

[...] rappresentanza generale per l'Italia a che però non si costituiva in giudizio. Con provvedimento del

7/02/2023 il giudice rigettava la richiesta di provvisoria esecuzione del D.I. opposto in quanto la “parcella del Geometra non risulta corredata dal parere del competente ordine professionale e vista la contestazione del quantum” e, ritenendo la causa matura per la decisione rinviava per PC e discussione

Il D.I. richiesto ed ottenuto dall'Ing. *Pt\_3* deve essere revocato. Allo stato degli atti versati nel fascicolo, risulta che lo stesso non ha diritto ad alcun pagamento, essendo accertato il grave inadempimento dello stesso, in assenza di prove in merito alle prestazioni svolte. Di contro, esiste il diritto del *Parte\_1* ad ottenere il risarcimento dei danni subiti a causa della sua negligenza. Avrebbe infatti dovuto avvertire i Condomini, quale professionista incaricato dagli stessi, che per ottenere il bonus facciate bisognava prima agire in sanatoria e, a causa del suo operato è stata presentata la SCIA e, sono stati iniziati i lavori, il tutto in assenza dei requisiti di legge e, in seconda battuta sospendere detti lavori per non incorrere in più gravi sanzioni. Si evidenzia poi, l'inammissibilità di detta procedura monitoria in quanto la vidimazione del competente ordine professionale ha un valore essenziale di prova

nel giudizio monitorio, essendo indispensabile per l'emissione del D.I, invero nel caso di specie non si contesta affatto il conferimento dell'incarico, quanto piuttosto il quantum ( cass.19427/2021 che impone quale requisito essenziale la vidimazione) in ogni caso Il *Parte\_1* contesta la parcella, anche se munita di parere, in quanto l'ing. *Pt\_3* non ha fornito alcuna prova, in quanto le prestazioni no sono state eseguite e, quindi la sua opera è stata del tutto inutile in quanto la presenza di abusi edilizi, non consentiva di procedere con i lavori. Tutto l'andamento dei lavori e, la ricostruzione dei fatti, va valutata anche con riguardo alle varie delibere e dai verbali della Assemblea condominiale, da dove si evince chiaramente la responsabilità professionale dell'IN. *Pt\_3* per aver indotto il condominio mandante e, quindi per avergli fatto presentare la *CP\_2* , per la quale pretende di essere pagato, e addirittura di avergli fatto iniziare i lavori, con l'installazione dell'impalcatura, facendo così sostenere un costo al Condominio nell'ambito di una situazione che, invece era ostativa anche all'accesso del bonus facciate, n quanto, il professionista dopo il sopralluoghi, aveva informato i condomini che visti gli

abusi, non consentivano di accedere al Bonus del 110%, ma solo al bonus facciate che, continuava a sostenere che poteva essere elargito dallo Stato, anche se gli abusi riguardavano le parti private dell'edificio ( v.la relazione depositata in atti del geom *CP\_3* epositata in atti con la memoria n2 ex ART 183 del creditore opposto l'Ing *Pt\_3* avrebbe dovuto controllare e soprattutto che tutte le unità immobiliari fossero privi abusi edilizi o con difformità superiori al 2% in termini di superficie e volumi Infatti, solo con l'introduzione del comma 13-ter del Decreto Agosto 2021, è stato previsto che il rispetto delle norme edilizie debba essere verificato solo in relazione alle parti comuni del *Parte\_1* Ciò però non ha efficacia retroattiva in presenza di una SCIA e, di un inizio lavori. Infine va fatto riferimento all'art.1176 cc, il quale impone una diligenza qualificata dalla natura professionale dell'attività commissionata; nel caso di specie, l'obbligazione assunta dal *Pt\_3* è un'obbligazione di risultato che, in tal caso non si è ottenuto per cui la sua attività è stata del TUTTO INUTILE. Sono esclusivamente al grave errore di valutazione commesso dal *Pt\_3* in ordine alle ragioni ostative ai fini dell'ottenimento

fiscale. Il Danno provocato da ciò ammonta ad EURO 13.457,80, come da documentazione allegata in atti. Il *Pt\_3* ha contestato detto importo, ma non ha provato né la prestazione compiuta e né l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte nei riguardi del *Parte\_1*., rendendosi inadempiente nei confronti dello stesso. Pertanto egli non ha diritto al pagamento di cui al Decreto Ingiuntivo che per tali motivi deve essere revocato. Al contrario deve essere condannato al risarcimento dei danni sostenuti dal *Parte\_1* per l'inizio dei lavori e, lo smontaggio degli stessi ( nella specie impalcatura)

TANTO PREMESSO,

PQM

Il GOP del Tribunale di Fermo, contrariis reiecs, per i motivi di cui in narrativa, Dichiara l'inammissibilità della procedura monitoria e, per l'effetto Revoca il Decreto Ingiuntivo opposto emesso dal Tribunale di Fermo in data 18/03/2022 nel procedimento RG 109/2022 con ogni conseguenziale provvedimento ad esso collegato

Accerta e dichiara che l'ing. *Pt\_3* non ha diritto al pagamento di alcuna prestazione espletata in quanto inutile nonché inutilizzabile per tutti i motivi esposti

Accerta e dichiara che lo stesso professionista ha procurato un danno al *Parte\_1* mandante per aver presentato la *CP\_2* con indicazione al bonus accesso facciate e così iniziare i lavori su parti condominiali e private, in presenza di abusi edilizi, senza informarli del fatto che gli stessi erano ostativi per l'accesso al Bonus facciate. Danno consistito nella spesa sostenuta dal *Parte\_1* per l'inizio dei lavori, smontaggio della impalcatura e, più in generale per il ripristino della situazione quo ante, che ammontano ad EURO 13.457,86 cui vanno aggiunti interessi e rivalutazione monetaria

Condanna, infine l'Ing. *Parte\_3* al pagamento in favore del *Parte\_1* in persona dell'Amministratore pro-tempore delle spese e competenze di lite in Euro 118,50 per CU Euro 14.99 per spese di notifica oltre ad Euro 4.000,00 per compensi oltre accessori di Legge

Fermo, li 14/06/2025

Il GOP dr. Rossella Maurizi