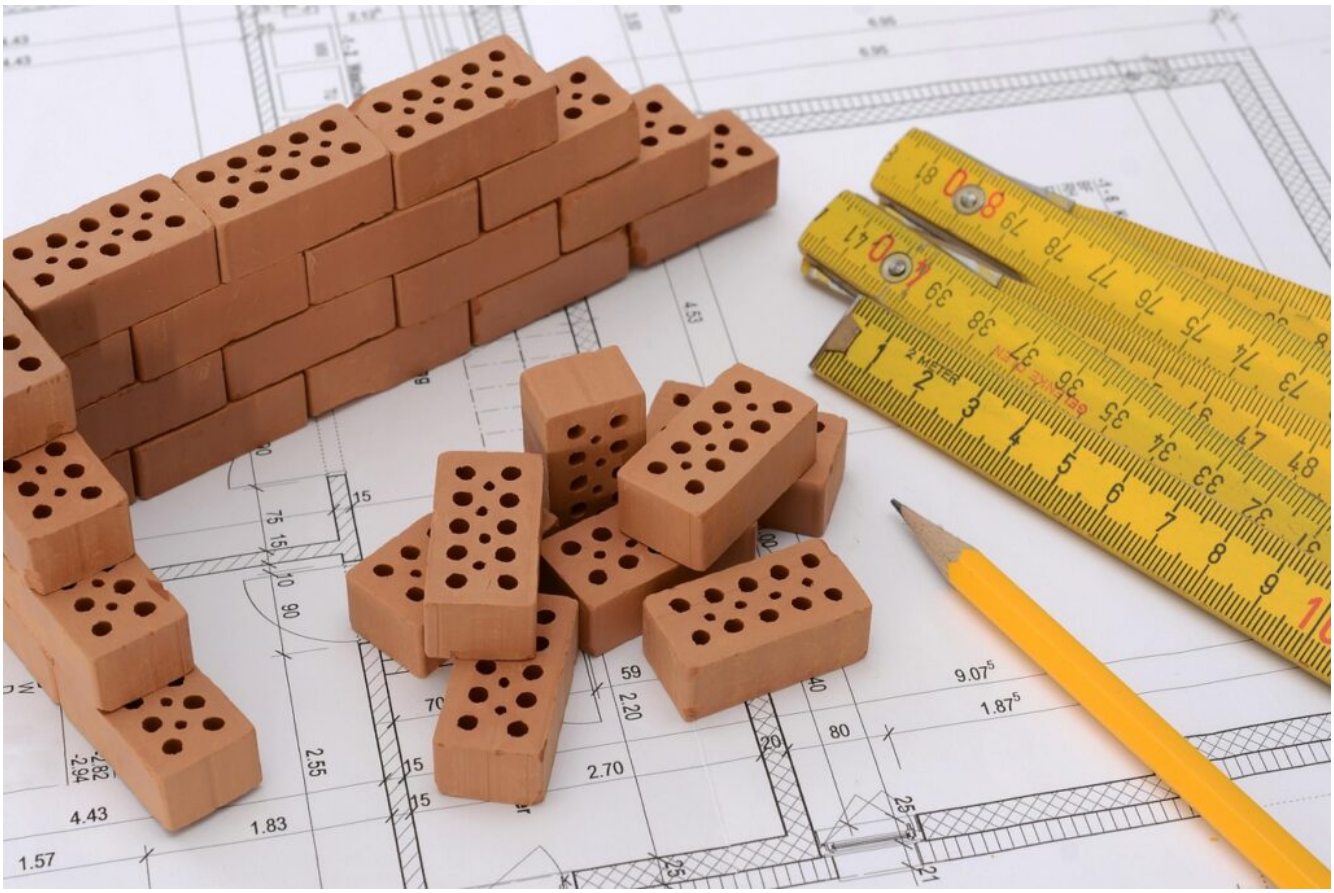


# Danni da perdita Superbonus: niente risarcimento se non si dimostra di avere i requisiti

di Cristian Angeli | 17 Novembre 2025 | Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari, Superbonus, Villette

*Per ottenere il risarcimento della perdita del Superbonus non basta dimostrare l'inadempimento dell'impresa, ma occorre provare di possedere tutti i requisiti soggettivi e tecnici previsti dalla normativa.*

Per ottenere il risarcimento del danno derivante dalla perdita del Superbonus non è sufficiente dimostrare che l'appaltatore o il professionista non hanno portato a termine i lavori. È necessario anche provare di avere, e di avere avuto, tutti i requisiti soggettivi e tecnici previsti dalla normativa per accedere al beneficio.

È questo il principio che emerge da una recente ordinanza del Tribunale di Velletri (Sezione Seconda Civile, n. r.g. 1236/2023, depositata il 7 novembre 2025), che rappresenta un importante sviluppo interpretativo nelle cause connesse alla mancata fruizione delle agevolazioni fiscali legate ai bonus edilizi.

# Danno derivante da perdita Superbonus: non sempre il risarcimento spetta

La vicenda trae origine dal ricorso di una proprietaria di un immobile a Roma che, nel 2021, aveva affidato a un geometra e alla società da lui amministrata la gestione e l'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia da realizzare con Superbonus 110%, Sismabonus 110% e Bonus ristrutturazione 50%.

La committente aveva versato due acconti, per un totale di 14.400 euro, ma i lavori non erano mai stati avviati. Oltre alla restituzione delle somme, aveva chiesto il risarcimento di 140.000 euro, sostenendo di aver perso la possibilità di fruire del Superbonus a causa dell'inadempimento.

Il Tribunale ha riconosciuto la risoluzione dei contratti e la restituzione degli acconti, ma ha rigettato la domanda di risarcimento per la perdita del beneficio fiscale, ritenendo non dimostrata la sussistenza dei requisiti per accedervi. Nel passaggio chiave, la giudice scrive che *"la sola scadenza del termine utile per accedere al beneficio fiscale non è sufficiente a determinare in automatico una conseguenza lesiva di natura patrimoniale, non avendo la ricorrente neppure dedotto e provato 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".*

## Dalla perdita di chance alla prova del diritto

Il principio espresso dal Tribunale di Velletri aggiunge un tassello nuovo a un orientamento già consolidato sul danno da perdita di chance, in base al quale il risarcimento non può essere riconosciuto se non è provata la concreta probabilità di conseguire il vantaggio perduto.

La Cassazione civile ha più volte chiarito che la chance non è un danno meramente ipotetico, ma una "concreta e seria occasione di conseguire un vantaggio", la cui perdita deve essere dimostrata con elementi oggettivi e non con mere presunzioni (Cass. civ. n. 28990/2019; n. 2469/2018; n. 18161/2017; n. 4400/2004).

Nelle controversie legate al Superbonus, questo principio è stato tradotto nella necessità di provare che il committente abbia fatto tutto il possibile per ottenere il beneficio, ad esempio cercando un'altra impresa, sollecitando l'esecuzione dei lavori, o comunque dimostrando di essersi attivato con diligenza. L'ordinanza di Velletri compie un passo ulteriore: non basta dimostrare la condotta attiva del committente, ma è indispensabile provare che il diritto al beneficio esistesse in concreto, in base ai requisiti previsti dalla normativa fiscale e tecnica.

## Il nuovo livello probatorio imposto ai ricorrenti

Questo orientamento introduce una significativa novità sul piano pratico. Il giudice non si limita più a valutare il comportamento delle parti, ma pretende una verifica sostanziale della legittimità del diritto al beneficio

fiscale.

Chi intende agire in giudizio per la perdita del Superbonus dovrà quindi predisporre una documentazione tecnica e amministrativa completa che consenta di dimostrare al giudice che il bonus sarebbe effettivamente spettato in assenza dell'inadempimento. Ciò significa provare la titolarità dell'immobile, la presenza di un titolo edilizio valido e tempestivo, l'esistenza di una progettazione conforme ai requisiti normativi, la corretta classificazione catastale, e la rispondenza dell'edificio ai parametri di accesso previsti per le agevolazioni fiscali.

Non si tratta di un aspetto marginale, perché questa prova non può essere fornita con mere dichiarazioni o allegazioni, ma richiede l'allegazione di una perizia tecnica che ricostruisca in modo dettagliato la situazione dell'immobile e le condizioni oggettive di accesso al bonus. In assenza di tali elementi, il giudice non può ritenere dimostrato il nesso causale tra l'inadempimento e la perdita del vantaggio fiscale.

## Una pronuncia che sposta il baricentro del contenzioso

La decisione del Tribunale di Velletri segna un'evoluzione importante nelle cause post–Superbonus. Riporta il tema del risarcimento su un piano di rigore probatorio e di verifica concreta del diritto al beneficio, evitando di considerare il danno come conseguenza automatica dell'inadempimento.

Chi intende agire per la perdita dell'agevolazione dovrà quindi impostare la propria causa partendo da un presupposto diverso: non si tratta solo di dimostrare che l'appaltatore non ha fatto i lavori, ma di provare che, se li avesse fatti, il committente avrebbe realmente potuto ottenere il Superbonus.

Un'impostazione che, al tempo stesso, rafforza le difese di imprese e professionisti convenuti, che potranno eccepire la mancanza di prova dei requisiti e contestare il nesso causale tra inadempimento e perdita del vantaggio.

Una pronuncia destinata ad avere un impatto concreto nelle aule di giustizia e a orientare le strategie di chi, a vario titolo, si muove oggi nel complesso contenzioso del "dopo Superbonus".

https://www.cristianangeli.it/danni-da-perdita-superbonus-niente-risarcimento-se-non-si-dimostra-di-avere-i-requisiti/