



Da bonus facciate a bonus ristrutturazioni per colpa dell'impresa: esempio numerico di risarcimento del danno

di Cristian Angeli | 28 Novembre 2025 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Lo sconto in fattura perso per il Giudice non conta: risarcimento calcolato solo sulla differenza tra il 90% e la detrazione al 50% ancora ottenibile.

Quando si discute di contenziosi post-Superbonus o post-Bonus facciate, uno degli aspetti più delicati riguarda la quantificazione del danno nei casi di lavori non avviati o rimasti sulla carta. La sentenza del Tribunale di Salerno n. 4660 del 11 novembre 2025 rappresenta un esempio particolarmente interessante, perché si concentra su un caso nel quale un Condominio aveva perso, per inadempimento dell'appaltatore, la possibilità di usufruire dello sconto in fattura al 90% previsto nel 2021 per il rifacimento della facciata.

Il punto centrale della decisione non riguarda solo il riconoscimento dell'inadempimento – questione ormai frequente – ma il metodo con cui il giudice quantifica il risarcimento, costruendo un vero e proprio modello

numerico basato sulle agevolazioni ancora disponibili nel 2025. È qui che si trova la novità: la perdita dello sconto in fattura non viene ritenuta, di per sé, un danno risarcibile secondo un automatismo, ma diventa il punto di partenza per un ragionamento diverso e più terra-terra.

Il caso: un contratto del 2021 mai eseguito

Nel dicembre 2021 il Condominio affida all'impresa un intervento di rifacimento delle facciate dal valore complessivo di € 231.303,60, utilizzando il Bonus facciate al 90% in modalità sconto in fattura. L'ente pagante avrebbe sostenuto solo il 10% della spesa, pari a € 23.130,36, regolarmente bonificati a fine anno.

Nel 2022, però, l'impresa non avvia alcun lavoro, nonostante solleciti, messe in mora e una formale promessa – mai seguita da fatti – di inviare un cronoprogramma. Il Condominio esercita il recesso, chiede la restituzione delle somme e domanda il risarcimento del danno per la perdita dell'agevolazione.

Il Tribunale accerta l'inadempimento totale dell'appaltatore e dichiara risolto il contratto, ordinando la restituzione del 10% già versato. Fin qui nulla di nuovo. La parte interessante riguarda invece il danno da perdita del beneficio fiscale.

Il punto chiave: come si calcola la perdita di un bonus che non esiste più?

A differenza di molti ricorrenti in casi analoghi, l'attore dimostra non solo l'inadempimento dell'impresa, ma anche il fatto che – se i lavori fossero stati avviati nel 2021 – avrebbe ottenuto il 90% di sconto in fattura.

Tuttavia il giudice non si limita a considerare il vantaggio perduto: introduce una valutazione diversa e più pragmatica.

Secondo il Tribunale, infatti, il Condominio ha ancora oggi la possibilità concreta di eseguire gli stessi lavori usufruendo del Bonus ristrutturazioni al 50%, purché presenti una nuova pratica edilizia e sostenga legittimamente le spese.

Questa considerazione produce un effetto diretto sulla quantificazione del danno: il danno NON coincide con la perdita del 90%, ma con la differenza tra il beneficio perso e il beneficio ancora ottenibile. E qui entra in gioco il passaggio numerico.

L'esempio numerico: come il giudice determina l'entità del risarcimento

Il ragionamento del Tribunale è articolato in tre passaggi:

1. Il vantaggio fiscale ancora disponibile (Bonus ristrutturazioni 50%)

Per l'importo complessivo dei lavori (€ 231.303,60), il giudice calcola quale sarebbe oggi il beneficio spettante:

- 50% di detrazione su € 231.303,60 = € 115.651,80 di risparmio fiscale ancora ottenibile.

2. La perdita effettiva

Il Condominio aveva diritto nel 2021 a un beneficio del 90%, ma oggi può comunque ottenere il 50%.

Il danno non viene quindi commisurato al 90%, ma solo alla differenza tra ciò che avrebbe ottenuto e ciò che può ancora ottenere.

3. Sottrazione della somma già rimborsata (il 10% versato)

Poiché il Condominio ottiene la restituzione dell'acconto (€ 23.130,36), questa cifra va sottratta dal risarcimento per evitare duplicazioni.

Il calcolo è quindi:

€ 115.651,80 (beneficio 50%) – € 23.130,36 (acconto restituito) = € 92.521,44

Ed è questa la cifra riconosciuta “a titolo di risarcimento danni”

Un approccio discutibile: la perdita dello sconto in fattura non è valorizzata

Il passaggio critico della sentenza è evidente: il giudice non attribuisce alcun valore economico alla perdita dello sconto in fattura, trattandola come un elemento superabile, perché l'attore può comunque utilizzare un altro bonus.

Ma la perdita dello sconto in fattura al 90% non è sovrapponibile alla possibilità di ottenere una detrazione al 50%. Le due misure:

- hanno tempistiche diverse (lo sconto è immediato, la detrazione si spalma in 10 anni);
- incidono diversamente sul cash flow del condominio;
- non hanno lo stesso impatto economico, soprattutto per enti condominiali con capienza fiscale incerta.

Molti giudici, in casi analoghi, hanno valorizzato la differenza tra un beneficio “monetizzabile subito” (lo sconto) e un beneficio futuro e incerto (la detrazione pluriennale). In questa pronuncia, invece, tale distinzione non viene considerata nella liquidazione del danno.

Il risultato è un risarcimento che fotografa una parte della perdita patrimoniale, ma non la totalità del pregiudizio economico che il Condominio subisce.

Perché la decisione è importante

Pur con le sue criticità, la sentenza di Salerno ha un grande valore pratico:

1. Introduce un modello matematico chiaro e semplice per la quantificazione del danno nei casi di bonus edilizi non fruiti.
2. Afferma che il giudice deve considerare anche i benefici ancora disponibili, evitando risarcimenti duplicati.
3. Ribadisce l'onere probatorio a carico dell'impresa, che deve dimostrare l'adempimento o la causa non imputabile dell'inadempimento.
4. Sottolinea che l'attore deve provare l'esistenza di un danno reale, non teorico.

Conclusioni

La sentenza si pone come uno spartiacque nelle cause legate al Bonus facciate e, più in generale, ai bonus edilizi. Introduce un approccio pragmatico, basato sui benefici ancora ottenibili, ma lascia aperte alcune domande sul reale impatto della perdita dello sconto in fattura, che non è economicamente equivalente a una detrazione decennale.

Resta il fatto che il giudice ha riconosciuto un danno importante: oltre 92 mila euro, frutto di un calcolo ancorato all'agevolazione attuale e alla necessità di non duplicare le voci risarcitorie.

Un precedente destinato a incidere sui futuri contenziosi del “dopo Bonus”, soprattutto nei casi in cui l'inadempimento dell'impresa ha impedito l'accesso alle generose agevolazioni che erano presenti fino al 31/12/2025.

<https://www.cristianangeli.it/da-bonus-facciate-a-bonus-ristrutturazioni-per-colpa-dellimpresa-esempio-numerico-di-risarcimento-del-danno/>