



Immobile non abitabile e Superbonus perso: quando la vendita diventa “aliud pro alio”

di Cristian Angeli | 20 Maggio 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Difficoltà insanabili, vendita “aliud pro alio” e nessun risarcimento automatico per il Superbonus perduto.

La vendita di un immobile formalmente qualificato come abitazione ma, in concreto, privo dei requisiti minimi di abitabilità può integrare un'ipotesi di “aliud pro alio”, con conseguente risoluzione del contratto. Tuttavia, la perdita della possibilità di usufruire del Superbonus 110% non comporta automaticamente il diritto al risarcimento del danno.

Sono questi i principi più interessanti affermati dal Tribunale di Brescia nella sentenza n. 4343 del 5 maggio 2026, relativa a una compravendita immobiliare sfociata in un contenzioso dopo la scoperta di gravi difformità edilizie e urbanistiche.

Le irregolarità emerse dopo il rogito

La vicenda nasce dall'acquisto, nel dicembre 2020, di un immobile che l'acquirente intendeva ristrutturare sfruttando le agevolazioni del Superbonus 110%. Dopo il rogito, però, il tecnico incaricato di predisporre le pratiche edilizie e fiscali riscontrava una serie di difformità urbanistiche, successivamente confermate anche dal consulente tecnico nominato dal Tribunale nell'ambito di un accertamento tecnico preventivo.

Le criticità riguardavano diversi aspetti dell'immobile: modifiche interne non conformi ai titoli edilizi, aperture spostate rispetto ai progetti assentiti, **assenza del certificato di abitabilità** e mancanza di alcune certificazioni impiantistiche. Il problema più rilevante, tuttavia, riguardava il piano intermedio dell'edificio, dove le altezze interne risultavano inferiori ai minimi di legge previsti per i locali abitativi.

Secondo il CTU, molte delle irregolarità riscontrate erano sanabili, mentre il difetto relativo alle altezze non lo era. Per rendere i locali conformi sarebbe stato necessario intervenire in modo invasivo, demolendo pavimenti e sottofondi e rifacendo gli impianti. In altre parole, l'immobile presentava una criticità strutturale incompatibile con la piena destinazione abitativa dichiarata al momento della vendita.

La distinzione tra vizio sanabile e “aliud pro alio”

La sentenza assume particolare interesse perché richiama il recente orientamento della Cassazione in materia di immobili privi di agibilità.

Il Tribunale ricorda innanzitutto che la semplice assenza dell'agibilità non determina automaticamente la nullità della compravendita. Occorre invece distinguere tra irregolarità sanabili e difformità insanabili. Nel primo caso ci si trova normalmente di fronte a vizi dell'immobile o mancanza di qualità essenziali; nel secondo, invece, può configurarsi una vera e propria **vendita di “aliud pro alio”**.

Quest'ultima figura ricorre quando il bene consegnato è sostanzialmente diverso da quello pattuito, al punto da non poter assolvere alla funzione economico-sociale che le parti avevano preso in considerazione al momento del contratto.

Nel caso esaminato dal Tribunale di Brescia, il venditore sosteneva che il piano intermedio fosse utilizzato come ufficio e non come spazio abitativo, cercando così di ridimensionare il problema delle altezze inferiori ai minimi previsti. Tuttavia il giudice ha ritenuto irrilevante tale circostanza, evidenziando che i locali risultavano urbanisticamente e catastalmente destinati ad uso residenziale e che, nel rogito notarile, il venditore aveva espressamente dichiarato che l'immobile era abitabile.

La presenza di mobili da ufficio, osserva la sentenza, non era sufficiente a modificare la reale qualificazione giuridica dei locali. Di conseguenza, la non sanabilità del difetto relativo alle altezze minime ha portato il Tribunale a ritenere che l'immobile venduto fosse, sotto il profilo funzionale, diverso da quello promesso all'acquirente, con conseguente risoluzione del contratto per aliud pro alio.

Il collegamento tra compravendita e mutuo

Un ulteriore profilo di interesse riguarda il trattamento del mutuo fondiario acceso dall'acquirente per finanziare l'operazione. Parte del prezzo era stata infatti corrisposta mediante somme proprie, mentre la quota principale proveniva da un finanziamento erogato dalla banca direttamente al venditore.

Il Tribunale qualifica il finanziamento come "mutuo di scopo", evidenziando che il prestito era funzionalmente collegato all'acquisto dell'immobile. Proprio per questo motivo, venendo meno la compravendita a seguito della risoluzione, viene meno anche lo scopo del mutuo.

Da tale impostazione deriva una conseguenza particolarmente significativa: l'acquirente ha diritto alla restituzione delle somme versate personalmente, ma non può pretendere direttamente dal venditore la restituzione della quota finanziata dalla banca. Tale pretesa, infatti, spetta all'istituto mutuante, che ha erogato il denaro proprio in funzione dell'acquisto poi venuto meno.

La decisione evidenzia così il forte collegamento funzionale tra contratto di compravendita e contratto di mutuo nelle operazioni immobiliari finanziate.

Nessun risarcimento automatico per il Superbonus perduto

L'aspetto probabilmente più attuale della sentenza riguarda però la domanda di risarcimento del danno per la perdita della possibilità di utilizzare il Superbonus 110%. L'acquirente sosteneva che, senza le difformità urbanistiche dell'immobile, avrebbe potuto eseguire gli interventi di ristrutturazione beneficiando delle agevolazioni fiscali.

Il Tribunale ha tuttavia respinto la richiesta risarcitoria. Secondo il giudice, il pregiudizio economico derivante dall'intera vicenda risultava già assorbito dagli effetti restitutori conseguenti alla risoluzione del contratto. Inoltre, non era stata fornita una prova sufficientemente rigorosa dell'effettiva possibilità di accedere concretamente al beneficio fiscale.

La sentenza assume particolare rilievo proprio perché non nega, in astratto, la configurabilità di un **danno da perdita di chance** legato al Superbonus. Il Tribunale afferma però implicitamente che tale danno non può essere presunto. Occorre dimostrare in modo concreto che gli interventi sarebbero stati realmente eseguiti, che il beneficio fiscale sarebbe stato ottenibile e che la perdita dell'agevolazione dipende direttamente dalle irregolarità dell'immobile.

<https://www.cristianangeli.it/immobile-non-abitabile-e-superbonus-perso-quando-la-vendita-diventa-aliquid-pro-alio/>