



Crediti Superbonus bloccati: per il Tribunale l'impresa non poteva fermare il cantiere

di Cristian Angeli | 15 Settembre 2026 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Un condominio resta con il cantiere abbandonato e i ponteggi installati per anni dopo lo stop dell'impresa. Il Tribunale di Ascoli Piceno, con ordinanza del 1° settembre 2026, stabilisce che la crisi del mercato delle cessioni rientra nel rischio d'impresa e non giustifica la sospensione unilaterale dei lavori, ordinando la rimozione delle opere provvisorie con penalità di mora.

Un'impresa che aveva accettato di eseguire un intervento mediante sconto in fattura poteva abbandonare il cantiere una volta diventata difficile la monetizzazione del credito?

È una domanda ricorrente che riguarda una delle fasi più problematiche della stagione dei bonus edilizi e in particolare del Superbonus, quando la progressiva contrazione del mercato delle cessioni aveva messo in difficoltà numerose imprese e lasciato incompleti molti interventi.

Sul tema offre indicazioni interessanti il Tribunale di Ascoli Piceno che, con **ordinanza del 1° settembre 2026, resa nel procedimento R.G. n. 161/2025**, si è pronunciato sul ricorso ex art. 700 c.p.c. presentato da un condominio nei confronti dell'impresa incaricata di lavori di efficientamento energetico.

La decisione affronta il rapporto tra crisi della cessione dei crediti, rischio d'impresa e obblighi dell'appaltatore. Si tratta, va precisato, di un provvedimento cautelare, sicché le valutazioni del giudice sono formulate nei limiti della cognizione sommaria propria di questa fase.

Appalto Superbonus con sconto in fattura: perché l'impresa aveva fermato i lavori

La controversia nasce da un contratto di appalto stipulato nel settembre 2021. Il condominio aveva affidato all'impresa lavori di efficientamento energetico per 1.050.000 euro, prevedendo lo sconto in fattura ai sensi dell'art. 121 del Decreto-Legge n. 34/2020 (Decreto Rilancio).

I lavori erano iniziati nello stesso mese, ma nel luglio 2022 l'impresa li aveva sospesi per le difficoltà incontrate nella monetizzazione dei crediti fiscali. Nonostante le successive diffide, le lavorazioni non erano più riprese e il cantiere non era stato liberato. Nel giugno 2024 era stata inoltre depositata la comunicazione di fine lavori e chiusa la pratica edilizia, mentre sull'edificio erano rimasti ponteggi, attrezzature e materiali.

Il condominio aveva quindi chiesto al Tribunale di accertare la risoluzione del contratto e di ordinare la restituzione del fabbricato e la rimozione del cantiere, evidenziando infiltrazioni, degrado delle opere incomplete e rischi derivanti dalla prolungata permanenza delle strutture provvisorie.

L'impresa sosteneva invece che il blocco della circolazione dei crediti fiscali, conseguente alle modifiche normative sul Superbonus, avesse alterato l'equilibrio economico dell'operazione fino a rendere insostenibile la prosecuzione dei lavori.

Il blocco della cessione del credito giustifica la sospensione dei lavori?

Il Tribunale ritiene di no, almeno sulla base degli elementi acquisiti nella fase cautelare.

La CTU aveva accertato che una parte rilevante delle opere non era stata ultimata e che sul fabbricato erano rimasti lavorazioni incomplete, opere provvisorie, materiali e attrezzature. Erano emersi anche fenomeni infiltrativi e di umidità in diverse unità immobiliari.

Ma il passaggio più interessante riguarda proprio la giustificazione dello stop.

Secondo il giudice, le difficoltà nella monetizzazione dei crediti da Superbonus non erano sufficienti, di per sé, a legittimare la sospensione. Al momento della stipula l'appaltatrice conosceva le scadenze dell'agevolazione e, secondo la ricostruzione del Tribunale, le successive proroghe avrebbero comunque consentito di completare le opere entro un orizzonte assai più ampio di quello contrattualmente previsto, in un contesto di aliquote che il giudice reputa, sino a quel momento, non tali da alterare l'assetto economico originariamente pattuito. Va segnalato per completezza che la ricostruzione delle percentuali contenuta

nell'ordinanza non tiene conto della riduzione al 90% disposta per il 2023 dal Decreto-Legge n. 176/2022 (Aiuti-quater), convertito dalla Legge n. 6/2023, circostanza che non incide però sulla tenuta del ragionamento, fondato sull'ampiezza del margine temporale disponibile.

Il giudice non nega che il mutamento del quadro normativo e finanziario dei bonus edilizi abbia potuto incidere sull'equilibrio economico dell'operazione. Esclude però che da ciò discendesse automaticamente il diritto di interrompere le prestazioni.

Per il Tribunale la sopravvenuta maggiore onerosità o la minore convenienza dell'operazione, quando dipendono dal mutamento del mercato di riferimento, rientrano nel rischio imprenditoriale di chi ha assunto obbligazioni a prezzo determinato, e non legittimano di per sé la sospensione unilaterale delle prestazioni dovute.

Ponteggio non rimosso per anni: quando il cantiere fermo diventa un danno risarcibile

La seconda questione affrontata dal Tribunale riguarda il *periculum in mora*, necessario per concedere la tutela d'urgenza.

La CTU non aveva riscontrato un rischio immediato di crollo del ponteggio né danni irreversibili alla stabilità dell'edificio. Aveva però evidenziato un progressivo degrado, con corrosione di elementi dell'impalcatura, deterioramento dei teli protettivi e materiali e residui che ostacolavano il deflusso delle acque meteoriche, oltre a infiltrazioni e umidità in più appartamenti.

Soprattutto, la permanenza dell'impalcatura era stata individuata come un fattore capace di accentuare nel tempo infiltrazioni e umidità. In assenza della ripresa dei lavori, secondo il CTU il ponteggio avrebbe dovuto essere rimosso rapidamente per impedire il protrarsi e l'aggravarsi dei danni.

Per il Tribunale, quindi, l'urgenza non dipendeva dall'esistenza di un pericolo immediato di crollo, ma dal progressivo aggravamento di una situazione già compromessa.

È un passaggio significativo, perché un cantiere fermo non produce necessariamente soltanto conseguenze economiche risarcibili successivamente. Se strutture destinate a essere provvisorie rimangono installate per anni, si deteriorano e contribuiscono a peggiorare le condizioni dell'immobile, il trascorrere del tempo diventa esso stesso un fattore di rischio.

Il mantenimento "sine die" di un ponteggio degradato e di un cantiere arrestato configura così, secondo il giudice, un pregiudizio attuale e continuativo che giustifica la tutela cautelare.

Rimozione del ponteggio e penalità di mora: cosa ha ordinato il Tribunale

Il Tribunale accoglie il ricorso e ordina all'impresa di rimuovere entro 30 giorni ponteggio, teli protettivi, attrezzature e materiali ancora presenti, nonché di liberare terrazzi, coperture e parti comuni dai residui che ostacolano il corretto deflusso delle acque. All'ordine il giudice affianca una penalità di mora ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., quantificata in 200 euro per ogni giorno di ritardo a decorrere dalla scadenza del termine, a fronte dei 500 euro richiesti dal condominio. Va precisato che il provvedimento non dichiara la risoluzione del contratto, domanda che resta affidata al giudizio di merito, ma si limita a una misura conservativa e inibitoria diretta a eliminare la situazione materiale di pregiudizio.

La decisione permette oggi di tornare su una questione centrale negli appalti Superbonus: cosa avrebbe potuto fare l'impresa quando il meccanismo finanziario sul quale aveva costruito l'operazione aveva smesso di funzionare?

L'ordinanza non afferma che la crisi della cessione fosse irrilevante. Ammette che il mutamento del mercato potesse incidere sull'equilibrio economico dell'intervento, ma esclude che questo producesse automaticamente il diritto di sospendere le prestazioni.

Una cosa era, infatti, spiegare perché l'impresa si fosse trovata in difficoltà; altra cosa era stabilire se avesse il diritto di fermare i lavori.

Per rispondere alla seconda domanda occorre tornare innanzitutto al contratto: agli obblighi assunti, alle clausole sullo sconto in fattura e sulla cessione del credito, alle eventuali condizioni relative alla monetizzazione e, più in generale, alla distribuzione del rischio economico tra le parti.

È questa la chiave con cui leggere oggi la decisione: il blocco dei crediti poteva spiegare perché un cantiere Superbonus si fosse fermato, ma non bastava, da solo, a stabilire che l'impresa avesse il diritto di fermarlo.

Nel caso esaminato, il Tribunale non ha individuato una causa giuridicamente idonea a giustificare quella sospensione. E il protrarsi dello stop aveva determinato un problema ulteriore, perché il cantiere, rimasto incompleto per anni, era diventato esso stesso fonte di un pregiudizio che richiedeva un intervento immediato.

Cantiere fermo e crediti bloccati: le domande più frequenti

Un'impresa può sospendere i lavori se non riesce a cedere il credito Superbonus?

Secondo il Tribunale di Ascoli Piceno no, almeno in sede cautelare. La difficoltà di monetizzare i crediti rientra nel rischio imprenditoriale di chi ha assunto obbligazioni a prezzo determinato e non legittima di per sé l'arresto unilaterale delle prestazioni.

Cosa può fare un condominio se l'impresa ha abbandonato il cantiere con i ponteggi montati?

Può chiedere in via d'urgenza, con ricorso ex art. 700 c.p.c., la rimozione delle opere provvisorie e dei materiali. Il giudice può accompagnare l'ordine con una penalità di mora ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo.

Serve un rischio di crollo per ottenere la rimozione del ponteggio?

No. Nel caso deciso il consulente aveva escluso il crollo imminente, ma il periculum è stato ravvisato nel progressivo aggravarsi di infiltrazioni e degrado legato alla permanenza dell'impalcatura.

<https://www.cristianangeli.it/crediti-superbonus-bloccati-per-il-tribunale-l'impresa-non-poteva-fermare-il-cantiere/>