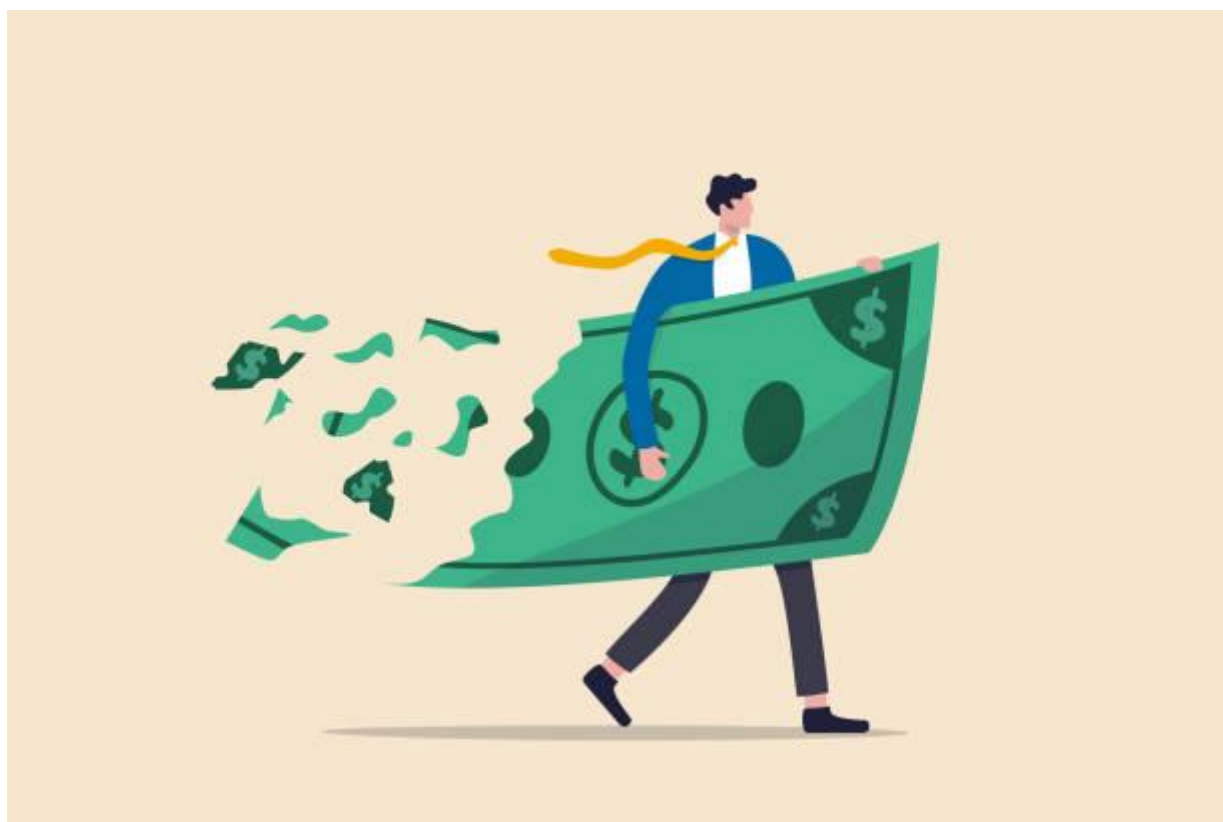


Perdita di chance nei bonus edilizi



Le sentenze più importanti

- Gennaio 2026 -

Il testo analizza – in modo schematico e riassuntivo – alcune pronunce significative di tribunali italiani in tema di perdita di chance nei bonus edilizi:

- Caso 1, Inadempimento contrattuale da dimostrare
- Caso 2, Perdita dell'ecobonus
- Caso 3, Danno emergente e lucro cessante
- Caso 4, Mancanza dei requisiti
- Caso 5, Quantificazione del danno

Ing. Cristian Angeli

Nota - Si precisa che il presente contributo è stato redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e ha finalità esclusivamente informative. Non sostituisce la lettura dei provvedimenti e degli atti ufficiali richiamati e potrebbe contenere imprecisioni o errori interpretativi. In caso di dubbi o per utilizzi professionali, si raccomanda di fare esclusivo riferimento ai testi normativi e amministrativi originali o rivolgersi direttamente all'ing. Cristian Angeli.

Caso 1 - Inadempimento e danno da perdita di chance nei bonus fiscali

Le decisioni dei Tribunali di Torino e Milano offrono nuove prospettive sulla risarcibilità del danno da mancata fruizione del bonus

I bonus fiscali hanno rappresentato un'opportunità significativa per i proprietari immobiliari. Tuttavia, la complessità delle normative e le difficoltà nel soddisfare i requisiti, più e più volte commentate in queste pagine, stanno generando numerosi contenziosi, soprattutto quando l'inadempimento dell'appaltatore ha precluso l'accesso ai benefici fiscali.

Due recenti sentenze, una del Tribunale di Torino (sentenza n. 6182/2024) e un'altra del Tribunale di Milano (sentenza n. 356/2025), trattano il tema della perdita di chance, ovvero il danno economico subito dal committente a causa della mancata fruizione dei bonus fiscali. Queste decisioni offrono spunti interessanti sull'orientamento giuridico che si sta formando in merito alla risarcibilità di questo tipo di danno.

La perdita di chance: un danno da dimostrare

La perdita di chance si verifica quando un soggetto (sia esso un privato o una società), perde la possibilità concreta di ottenere un beneficio economico a causa di un fatto illecito o di un inadempimento contrattuale. A differenza di altri tipi di danno, la perdita di chance riguarda la perdita di un'opportunità di guadagno futuro, non di un bene già acquisito.

Nel contesto dei contratti di appalto e dei bonus fiscali, la perdita di chance si configura quando l'inadempimento dell'appaltatore impedisce al committente di ottenere il beneficio fiscale, come il Superbonus o altri tipi di agevolazioni fiscali. La giurisprudenza italiana appare compatta nel richiedere prove concrete che dimostrino che senza l'inadempimento il committente avrebbe effettivamente beneficiato del bonus. Una prova, quest'ultima, tutt'altro che semplice da fornire, dovendo tener conto di fattori temporali e fiscali. Ci sono poi anche fattori di natura tecnica da considerare, che solo tramite una perizia "preventiva" possono essere esplorati, come ad esempio quelli legati all'effettiva fattibilità del progetto e all'effettiva regolarità dell'iter edilizio predisposto.

La sentenza del Tribunale di Torino

La sentenza n. 6182/2024 del Tribunale di Torino ha affrontato il caso di un condominio che aveva stipulato un contratto di appalto per il rifacimento dei balconi, con l'intenzione di usufruire del bonus facciate al 90%. L'appaltatore, però, non ha mai iniziato i lavori, causando la risoluzione del contratto per inadempimento. Il condominio ha richiesto il risarcimento per il danno derivante dalla perdita del beneficio fiscale.

Il Tribunale ha rigettato la richiesta, affermando che il danno da mancata fruizione delle detrazioni fiscali è risarcibile solo se il committente dimostra, con criteri probabilistici, che avrebbe effettivamente ottenuto il bonus senza l'inadempimento dell'appaltatore.

Nello specifico caso il giudice ha sottolineato che la prova della conformità dell'edificio alle normative richieste per l'ottenimento del bonus non era stata fornita, né tantomeno erano stati adempiuti tutti gli obblighi necessari per poter accedere all'agevolazione. Di conseguenza, il Tribunale ha ritenuto che non fosse possibile accertare la perdita di chance.

La sentenza del Tribunale di Milano

Una posizione diversa è emersa nella sentenza n. 356/2025 del Tribunale di Milano. Il caso riguardava un contratto di appalto per lavori di efficientamento energetico su un immobile privato, finalizzati al Superbonus 110%. L'appaltatore non ha rispettato il termine essenziale del 30 settembre 2022, che avrebbe consentito di completare almeno il 30% dei lavori, determinando la perdita definitiva del beneficio fiscale.

Il Tribunale di Milano ha riconosciuto la risarcibilità del danno, ma ha adottato un criterio innovativo nella sua quantificazione. Invece di calcolare il danno in base all'importo del bonus fiscale perso, il risarcimento è stato determinato sulla base del mancato incremento di valore dell'immobile che sarebbe derivato dai lavori. La sentenza stabilisce che, poiché il bonus in questione non implicava il pagamento diretto di somme al beneficiario, ma piuttosto avrebbe consentito di ottenere un'opera "a costo zero", il danno patrimoniale va individuato nel mancato ottenimento di questa opera.

Questo approccio, pur mantenendo l'esigenza di una prova del danno, evita il rischio di risarcire l'intero importo del bonus, che potrebbe risultare sproporzionato rispetto alla situazione. Inoltre, consente di considerare il danno effettivo subito dal committente, misurato nell'impatto sul valore dell'immobile, piuttosto che nella semplice perdita del bonus fiscale.

Un possibile equilibrio tra i due orientamenti

Le due sentenze evidenziano due approcci distinti: il Tribunale di Torino, in linea con altri, ha posto l'accento sulla necessità di prove concrete per dimostrare che il committente avrebbe effettivamente ottenuto il bonus, mentre il Tribunale di Milano ha adottato un criterio più innovativo, valutando l'impatto patrimoniale del danno anziché concentrarsi sul valore del bonus stesso.

Un punto di equilibrio potrebbe consistere nell'accertare prima l'inadempimento dell'appaltatore come condizione preliminare per il risarcimento e, successivamente, prevedere due modalità di quantificazione del danno. Se il committente è in grado di dimostrare che avrebbe sicuramente ottenuto il bonus, il risarcimento potrebbe essere commisurato all'importo del beneficio fiscale perso. In alternativa, se non è possibile fornire una prova così diretta, il danno potrebbe essere quantificato sulla base del mancato incremento di valore dell'immobile o degli eventuali costi aggiuntivi sostenuti per completare i lavori.

La questione dell'onere della prova

In sintesi, il tema della perdita di chance nella fruizione dei bonus fiscali è destinato a restare centrale nelle controversie legate agli appalti. La giurisprudenza è ancora in fase di evoluzione, e si attende un maggiore coordinamento per garantire risposte coerenti per i committenti che hanno subito danni a causa di inadempimenti degli appaltatori.

Appare evidente l'importanza di una perizia preventiva che valuti i più opportuni criteri per la determinazione del danno, tenendo conto delle costanti evoluzioni di prassi e giurisprudenziali, onde evitare che la richiesta di risarcimento venga rigettata.

Ing. Cristian Angeli

Caso 2 - Quando la perdita dell'Ecobonus non è "perdita di chance" ma danno risarcibile

Una recente sentenza del Tribunale Ordinario di Arezzo supera la logica della "chance" valorizzando l'accertamento tecnico

La giurisprudenza, in materia di perdita delle agevolazioni fiscali derivanti dai bonus edilizi, e in particolare del Superbonus, ha mostrato un andamento tutt'altro che uniforme nell'inquadramento del danno conseguente al mancato accesso all'incentivo, generando non poche incertezze applicative per i soggetti coinvolti, loro malgrado, nelle varie vicissitudini. Numerose pronunce, anche a fronte di errori progettuali o di esecuzione accertati, faticano a riconoscere il mancato accesso all'incentivo come un danno certo, qualificandolo invece come perdita di chance.

In questa prospettiva, il beneficio fiscale viene considerato un risultato meramente eventuale, condizionato da molteplici fattori e non automaticamente riconducibile alla condotta del tecnico o dell'impresa. Tale impostazione ha spesso condotto a un ridimensionamento del risarcimento, se non addirittura alla sua esclusione, sul presupposto che il committente non avrebbe comunque avuto la certezza di conseguire l'agevolazione.

In questo contesto si inserisce in modo particolarmente significativo la sentenza n. 779 del 4 dicembre 2025 del Tribunale Ordinario di Arezzo, che, pur riguardando l'Ecobonus ordinario e non il Superbonus, si distingue per un'impostazione argomentativa diversa e per certi versi controcorrente. L'interesse della decisione non risiede tanto nella tipologia di incentivo coinvolto, quanto nel modo in cui il giudice ricostruisce il rapporto tra obbligazione tecnica, inadempimento e perdita del beneficio fiscale.

I fatti di causa e l'origine della perdita dell'Ecobonus

La controversia trae origine da un contratto di appalto avente ad oggetto la ristrutturazione conservativa e la riqualificazione energetica di un immobile. Il progetto esecutivo, la SCIA e la documentazione tecnica allegata prevedevano in maniera puntuale e vincolante uno specifico intervento di coibentazione della copertura, con indicazione dei materiali, dello spessore complessivo e del valore di trasmittanza termica da conseguire.

Tale valore, pari a 0,26 W/mqK, non costituiva un parametro meramente indicativo, ma rappresentava un requisito essenziale sia per il rispetto della normativa sul contenimento energetico sia per l'accesso all'Ecobonus.

A lavori ultimati, il committente, nel tentativo di procedere alle asseverazioni necessarie per la fruizione del beneficio fiscale, veniva informato dal tecnico incaricato che l'opera realizzata non consentiva il raggiungimento delle prestazioni previste. L'intervento risultava infatti difforme dal progetto autorizzato, con conseguente impossibilità di accedere all'agevolazione.

Da qui l'azione giudiziaria per il risarcimento dei danni, comprensivi non solo dei costi di ripristino e del maggior fabbisogno energetico, ma anche della perdita dell'Ecobonus. L'impresa appaltatrice, dal canto suo, sosteneva di non essere stata informata della volontà del committente di beneficiare dell'incentivo fiscale e di aver operato sulla base di modifiche concordate in corso d'opera, contestando così il nesso causale tra la propria condotta e il danno lamentato.

Il ruolo decisivo della CTU e l'accertamento dell'errore tecnico

Il passaggio decisivo della sentenza è rappresentato dall'articolato accertamento tecnico svolto nel corso del giudizio che ha fornito al giudice una base tecnica solida e coerente su cui fondare la decisione.

La consulenza ha accertato che il pacchetto di copertura realizzato differiva in modo significativo da quello progettato e autorizzato. In particolare, il valore di trasmittanza termica ottenuto a seguito dell'intervento risultava pari a circa 0,322 W/mqK, a fronte del valore di 0,26 W/mqK previsto dal progetto e necessario per l'accesso all'Ecobonus. Si tratta di uno scostamento tutt'altro che marginale, idoneo di per sé a precludere il rispetto dei requisiti richiesti.

Tale divario derivava da un erroneo "fraitendimento" della stratigrafia e dei materiali adottati. Il materiale isolante utilizzato non corrispondeva a quello indicato nel capitolato e nella stratigrafia progettuale: la stiferite prevista era stata sostituita con polistirene estruso, caratterizzato da una conducibilità termica più elevata e, quindi, da prestazioni inferiori a parità di spessore. Anche lo spessore complessivo dell'isolamento risultava inferiore a quello progettato.

L'opera, dunque, non solo risultava difforme dal progetto autorizzato, ma strutturalmente inadatta a conseguire le prestazioni energetiche dichiarate. È proprio questa ricostruzione tecnica puntuale, basata su dati numerici verificabili, a consentire di affermare che la perdita dell'Ecobonus non è frutto di un'incertezza, ma la conseguenza diretta di un errore tecnico ben individuato.

Dalla perdita di chance al danno emergente

Muovendo da tali accertamenti, il Tribunale giunge a una qualificazione del danno che si discosta consapevolmente dall'orientamento giurisprudenziale più diffuso. La perdita dell'Ecobonus non viene ricondotta alla categoria della perdita di chance, poiché il beneficio fiscale non dipendeva da un esito aleatorio o da valutazioni discrezionali dell'amministrazione.

Se l'opera fosse stata realizzata conformemente al progetto, il diritto alla detrazione sarebbe sorto automaticamente, in presenza di requisiti già incorporati nel titolo edilizio e nel contenuto dell'obbligazione contrattuale. L'errore tecnico di esecuzione ha invece reso definitivamente impossibile la fruizione dell'agevolazione, determinando una perdita attuale, concreta e certa.

Il giudice ritiene irrilevante la mancata manifestazione espressa della volontà del committente di accedere al beneficio fiscale, poiché ciò che rileva è la conformità dell'opera alle caratteristiche tecniche promesse e

contrattualmente assunte. La perdita dell'Ecobonus viene così qualificata come danno emergente e liquidata per l'intero importo dell'agevolazione non fruita.

La sentenza offre uno spunto di particolare interesse per il contenzioso in materia di bonus edilizi, mostrando come una consulenza tecnica rigorosa e ben argomentata possa incidere in modo determinante sull'inquadramento giuridico del danno. In un panorama giurisprudenziale ancora incerto, essa evidenzia che la distinzione tra chance e danno certo non è una questione teorica, ma il risultato diretto della qualità dell'accertamento tecnico e della capacità di dimostrare che il beneficio fiscale non era una semplice aspettativa, bensì un'utilità economica già progettualmente incorporata nell'opera promessa.

Ing. Cristian Angeli

Caso 3 - Superbonus e lavori non conclusi: il danno risarcibile è solo il "lucro cessante"

Non basta invocare la perdita del beneficio fiscale: serve dimostrare l'aumento di valore che l'immobile avrebbe avuto se l'opera fosse stata completata.

Pronuncia dopo pronuncia, la giurisprudenza in materia di inadempimenti contrattuali e richieste di risarcimento legate al Superbonus sta diventando più strutturata e coerente. Le prime decisioni si limitavano a constatare la mancata esecuzione o conclusione dei lavori. Oggi, invece, i giudici iniziano a delineare un percorso preciso per valutare la perdita di chance nell'accesso alle agevolazioni fiscali, la natura dei danni connessi ai lavori edilizi e il corretto rapporto tra disciplina fiscale e responsabilità civilistica.

In questo contesto si inserisce l'ordinanza del Tribunale di Milano, Sezione VII Civile, del 18 novembre 2025. Una decisione che offre chiarimenti molto importanti per tutti coloro che stanno valutando di intraprendere un'azione giudiziale in questa complessa materia.

Lo sconto in fattura non è un pagamento

Il primo profilo di rilievo riguarda la qualificazione giuridica dello sconto in fattura e della cessione del credito. Il giudice milanese ha sottolineato che questi strumenti, pur avendo natura fiscale, non possono essere considerati alla stregua di un pagamento in senso civilistico.

Scrive infatti il Tribunale che *“lo sconto in fattura [...] non è qualificabile come pagamento civilisticamente inteso, non venendo in essere alcuno spostamento patrimoniale diretto riferibile ai committenti, ma rappresenta un mezzo alternativo di estinzione dell'obbligazione assunta nel contratto d'appalto”*. E aggiunge che *“il bonus è destinato a essere utilizzato, in compensazione, per estinguere debiti fiscali”*.

In altre parole, il credito d'imposta non costituisce denaro del committente ma una agevolazione da utilizzare nei rapporti con l'erario. Per questo motivo, ai fini civilistici, il giudice può tenere conto solo delle somme effettivamente versate e non delle quote “scontate” in fattura. È un chiarimento che restituisce coerenza alla distinzione tra obbligazione contrattuale e incentivo fiscale, troppo spesso confusa nelle controversie post-Superbonus.

Nessun risarcimento per vizi se l'opera non è terminata

Il Tribunale affronta poi un altro punto ricorrente nelle cause legate agli appalti del Superbonus. Quando le opere non risultano concluse, non è possibile invocare la garanzia per vizi e difformità prevista dagli articoli 1667 e 1668 del codice civile. Tali norme presuppongono che l'opera sia stata terminata e consegnata.

Nel caso esaminato, la consulenza tecnica aveva accertato che i lavori erano stati realizzati solo in parte, con percentuali di avanzamento molto basse. Da ciò discende che, in assenza di un'opera compiuta, le doglianze sui vizi non possono trovare accoglimento. Come ricorda la stessa ordinanza, la giurisprudenza di legittimità insegna che in caso di mancato completamento dell'appalto non si applica la garanzia speciale

per vizi ma la responsabilità contrattuale ordinaria dell'appaltatore, limitata al maggior costo che il committente dovrà sostenere per completare i lavori con altra impresa.

Si tratta di un principio tanto lineare quanto spesso disatteso, che contribuisce a delimitare il campo del danno effettivamente risarcibile nei casi di inadempimento.

Il danno da perdita del bonus è lucro cessante, non danno emergente

Il punto più innovativo e rilevante della decisione riguarda la qualificazione del danno da perdita del beneficio fiscale. Secondo il Tribunale, quando i lavori non vengono completati e il committente perde il diritto a usufruire del Superbonus, il danno risarcibile non coincide con l'importo del credito fiscale non goduto, ma con la perdita dell'incremento di valore che l'immobile avrebbe acquisito se l'intervento fosse stato portato a termine.

Il giudice scrive che *“nel caso di mancata esecuzione dell'appalto, ciò che potrebbe cagionare l'inadempimento grave dell'appaltatore è il lucro cessante costituito dalla perdita dell'incremento di valore dell'immobile del committente”*.

La mancata esecuzione dell'appalto a costo zero non comporta di per sé un danno patrimoniale, poiché il committente non ha sostenuto un esborso economico. Ciò che rileva è la mancata acquisizione di un vantaggio, ossia l'aumento di valore dell'immobile per effetto dei lavori di efficientamento energetico, miglioramento sismico o ristrutturazione. Il giudice precisa che anche qualora si volesse qualificare questo pregiudizio come mancato guadagno, esso deve essere provato con elementi tecnici e contabili idonei, attraverso una perizia che stimi la differenza tra il valore dell'immobile nello stato attuale e quello che avrebbe avuto dopo gli interventi previsti.

È un passaggio cruciale perché segna un cambio di prospettiva. Non si tratta più di misurare il danno in base al bonus fiscale perduto, ma di ricondurlo alla sfera economica reale del committente, legata al valore del bene. In assenza di tale prova, il danno non può ritenersi neppure probabile, come avviene nel procedimento cautelare, che richiede urgenza e sommarietà e non ammette accertamenti complessi.

Una decisione che porta chiarezza

L'ordinanza del Tribunale di Milano rappresenta un punto di equilibrio fra la disciplina fiscale e quella civilistica. Mette ordine in un'area in cui, negli ultimi anni, si sono accumulate interpretazioni disomogenee e richieste risarcitorie spesso formulate in modo generico o improprio. Chiarisce che il credito d'imposta non può essere trattato come denaro, che la garanzia per vizi presuppone il completamento dell'opera e che la perdita del bonus è risarcibile solo come lucro cessante, cioè come mancato incremento di valore del bene.

È una decisione che segna un passo importante verso una giurisprudenza più consapevole e aderente alla realtà economica dei lavori incentivati. Indica la strada per chi voglia agire in giudizio con pretese fondate e,

allo stesso tempo, rafforza le difese delle imprese che si trovano coinvolte in contenziosi nati nella complessa stagione del “dopo Superbonus”.

Ing. Cristian Angeli

Caso 4 - Niente risarcimento se non si dimostra di avere i requisiti per ottenere il Superbonus

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.

Il caso esaminato

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".

Caso 5 - Superbonus e bonus edilizi. Per ottenere il risarcimento da "perdita di chance" serve una strategia oculata

L'evoluzione giurisprudenziale sta portando a un quadro sempre più complesso, soprattutto in condominio. Occhio anche alla quantificazione del danno e all'inerzia del richiedente.

La normativa sul Superbonus ha legato l'accesso alla detrazione al rispetto di molti e stringenti requisiti, tanto tecnici quanto procedurali e temporali, il cui rispetto è ricaduto non solo sul committente, ma su una lunga serie di soggetti. Quando qualcosa è andato storto nella catena di obblighi, ecco allora che ricostruire le responsabilità diventa complesso, ma allo stesso tempo cruciale, poiché il comportamento dell'impresa (ma anche di un tecnico, e persino dell'amministratore di condominio) può aver provocato un danno consistente nella "perdita di chance" di fruire del beneficio fiscale, o di fruirne tramite la modalità dello sconto in fattura.

Che il danno da perdita di chance venga riconosciuto, però, non è affatto detto, e si è spesso avuto modo di sottolineare la necessità di fornire al Giudice elementi "forti" e ben circostanziati per avere qualche speranza.

Purtroppo, non c'è una mente unica a regolare il funzionamento di simili questioni, ed è piuttosto necessario "seguire" l'andamento giurisprudenziale in materia, in modo tale da avviare una causa – se del caso – adottando una strategia il più possibile prudente e orientata. Lo scorso 7 gennaio, in particolare, è stata emanata una sentenza che porta a galla ulteriori ostacoli all'ottenimento di un simile risarcimento, avendolo negato a una compagine condominiale proprio perché richiesto da questa nel complesso, e non dai singoli.

Deve agire il singolo condòmino

Si tratta della sentenza n. 21/2025 del Tribunale di Monza, che ha risolto una questione relativa a una pratica Superbonus mai avviata a causa dell'inerzia dell'amministratrice del condominio interessato. In base a una delibera assembleare, infatti, quest'ultima avrebbe dovuto affidare gli incarichi tecnici per svolgere alcune verifiche urbanistiche necessarie per accedere al Superbonus. Avendo però mancato di farlo, rimanendo inerte per 13 mesi, il condominio perdeva la possibilità di usufruire dello sconto in fattura (dato l'intervento del DL 11/2023), dovendo così anticipare l'intero costo dell'appalto, superiore al milione di euro.

Pertanto, il condominio ha chiesto all'amministratrice un risarcimento pari proprio a tale importo, ricevendo però il rigetto da parte del Tribunale. Oltre a non aver portato prove sufficienti, infatti, il condominio è risultato carente della "titolarità attiva del diritto al risarcimento". In altre parole, cioè, non è all'intera compagine che spetterebbe il risarcimento, ma ad ogni condòmino per sé, e ciò proprio a causa del funzionamento del Superbonus. In base alla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 24/2020, infatti, non è obbligatorio che tutti i condòmini scelgano la stessa modalità di fruizione, cosicché "la circostanza che sia il singolo condòmino ad usufruire della detrazione ed a dover effettuare la scelta tra l'uso diretto della

detrazione stessa in dichiarazione, ovvero la cessione del credito o lo sconto in fattura rendono alquanto evidente che, nel caso in cui lo sconto in fattura sia divenuto inutilizzabile per il ritardo colpevole dell'amministratore del condominio nell'eseguire le delibere assembleari, il danno da perdita di tale opzione si produce non già in capo al condominio complessivamente considerato, bensì in capo a ciascun singolo comproprietario".

I problemi nella quantificazione del danno

La prima criticità pratica che deriva da quanto appena illustrato riguarda dunque chi deve richiedere il risarcimento. Nonostante giudici diversi potrebbero ragionare diversamente, pare ora opportuno che ogni condòmino sollevi la sua causa "personale", cosa che nei condomini più grandi potrebbe risultare particolarmente difficoltosa. Ma non solo, perché leggendo la sentenza di Monza accanto a un'altra recente pronuncia, vale a dire la n. 356 emanata dal Tribunale di Milano lo scorso 15 gennaio, emerge un ulteriore scoglio.

Con quest'ultima, infatti, il Giudice ha rimodulato al ribasso il risarcimento richiesto dal proprietario di un immobile che, dopo aver incaricato un'impresa della realizzazione di opere agevolabili con Superbonus, era stato abbandonato dalla stessa, con la conseguenza di aver perso la possibilità di accedere alla detrazione. In particolare, il committente aveva chiesto un risarcimento pari al prezzo stabilito nel contratto d'appalto disatteso, ma il Tribunale ha piuttosto scelto di riferirsi al mancato aumento di valore dell'immobile, un importo spesso inferiore e – soprattutto – non sempre facile da valutare. Il motivo per il quale il danno non è pari al valore delle opere non eseguite, secondo il Giudice, è dato sia dal fatto che il Superbonus ha "gonfiato" i prezzi, sia dalla possibilità di non subire alcun "reale" esborso monetario per la realizzazione dei lavori, data la possibilità di accedere allo sconto in fattura. Nel caso di specie, dunque, rispetto ai 190.000 euro richiesti, il Giudice ne ha riconosciuti solo 60.000, essendosi basato sulla stima del mancato aumento di valore dell'immobile derivante da una CTU.

Ebbene, una volta stabilito che a sollevare l'azione devono essere (prudenzialmente) i singoli condòmini, è evidente che si pone un problema di quantificazione del danno in relazione alle opere che riguardano le parti comuni del condominio. In generale, poi, ogni CTU potrebbe dare risultati diversi, e in certe occasioni un simile valore di riferimento potrebbe risultare persino indeterminabile.

L'inerzia non è ben vista

La prima sentenza illustrata (Tribunale di Monza, n. 21/2025) evidenzia inoltre come l'inerzia di chi subisce la perdita della detrazione può influenzare l'andamento del processo. Affinché sia riconosciuto un danno da risarcire, infatti, è necessario accertare che questo sia stato provocato proprio dal comportamento (anche omissivo) del soggetto a cui viene richiesto, vale a dire serve che sia dimostrata l'esistenza di un "nesso di causalità" tra la condotta e il fatto dannoso.

Per quanto, nel caso di specie, l'amministratrice sia rimasta colpevolmente inerte nell'esecuzione della delibera menzionata, il Giudice ha posto l'accento sul fatto che *“anche i condomini non risultano aver indirizzato alla medesima alcun sollecito né alcuna richiesta di informazioni o di chiarimenti durante il medesimo periodo”*, al punto che la stessa revoca dell'incarico veniva deliberata dopo oltre un anno dalla precedente delibera rimasta ineseguita.

La catena del nesso di causalità, insomma, potrebbe essere stata “interrotta” proprio dal fatto che il (presunto) danneggiato non ha fatto alcunché per evitare il danno. Così, aver sollecitato il corretto adempimento di chi di dovere, o essersi attivati per trovare una soluzione alternativa (ad esempio, nel caso in cui si sia stati abbandonati dall'impresa esecutrice, averne cercata una nuova da incaricare – magari senza successo), rappresentano circostanze che, se adeguatamente provate, aumentano la probabilità di ricevere un risarcimento per perdita di chance. Contrariamente, come è avvenuto nel caso trattato dal Tribunale di Monza, la sussistenza del nesso di causalità può risultare non dimostrata.

Ing. Cristian Angeli

Per maggiori approfondimenti o per consulenze specifiche su questo argomento

info@cristianangeli.it

CRISTIAN ANGELI – INGEGNERE

CONSULENTE EDILIZIA AGEVOLATA



Cristian Angeli - Ingegnere libero professionista dal 2002, si occupa di progettazione, direzione lavori e consulenza tecnica. È specializzato nel settore degli incentivi edilizi — bonus fiscali, Superbonus e Conto Termico — seguendo sia la fase di applicazione e ottimizzazione progettuale, sia la gestione dei contenziosi civili e penali connessi. Un ambito che richiede competenze tecniche, normative e operative integrate. Parallelamente all'attività professionale svolge un'intensa attività di divulgazione tecnica e scientifica, scrivendo per quotidiani nazionali, portali web e riviste specializzate. Partecipa come relatore a convegni e seminari a livello nazionale, dove affronta temi legati all'edilizia agevolata e alle criticità applicative dei bonus. È autore di numerosi volumi dedicati ai bonus edilizi e alle relative implicazioni tecniche e giuridiche. Si occupa inoltre di tecnologie costruttive innovative ad alta efficienza energetica e antisismica, settore nel quale ha collaborato con università ed enti di ricerca italiani e internazionali. Svolge infine consulenze specialistiche e redige perizie tecniche in ambito edilizio e strutturale.