

Superbonus e mancato completamento dei lavori: rimborsabile il danno da disagio abitativo

La vivibilità dell'immobile è un bene giuridicamente protetto: chi subisce disagi per lavori bloccati ha diritto a un indennizzo, purché il danno sia provato

di [Cristian Angeli](#) – 03.11.2025

Il blocco o l'interruzione dei lavori agevolati dal Superbonus, nei frequenti casi in cui è avvenuto, non ha comportato solo la perdita del beneficio fiscale, ma anche un danno diretto a carico di chi vive nell'immobile rimasto incompleto, invivibile o insalubre.

Un edificio lasciato a metà, con ponteggi permanenti, infiltrazioni, scarsa aerazione e assenza di sicurezza, lede il diritto al godimento e alla vivibilità del bene. E questo pregiudizio, se dimostrato, è risarcibile come danno da disagio abitativo.

A chiarirlo è una recente pronuncia del Tribunale di Vercelli (sentenza n. 1101/2025, pubblicata il 10 ottobre 2025), che ha riconosciuto un indennizzo economico a favore di un condominio i cui lavori di riqualificazione energetica erano stati sospesi dal General Contractor. Una decisione che si inserisce nel crescente contenzioso post-Superbonus e che valorizza la tutela del diritto alla vivibilità dell'immobile, distinta dal danno economico o fiscale.

Il caso: appalto Superbonus e lavori sospesi

La vicenda prende avvio nel 2022, quando un condominio affida a una ditta individuale, con il ruolo di General Contractor, un intervento di riqualificazione energetica per un importo complessivo di oltre 470.000 euro.

Dopo l'avvio dei lavori e la presentazione del primo SAL al 30%, l'impresa sospende le attività nell'estate 2023, adducendo come causa la crisi di liquidità generata dal blocco della circolazione dei crediti fiscali.

I committenti agiscono in giudizio chiedendo la risoluzione del contratto per inadempimento e il risarcimento dei danni: sia per la perdita del Superbonus, sia per le condizioni di grave disagio in cui versava l'immobile.

La ditta convenuta si difende sostenendo di essere stata vittima di impossibilità sopravvenuta dovuta alle modifiche normative e al cosiddetto fenomeno dei "crediti incagliati".

Il Tribunale di Vercelli ha però ritenuto infondata tale eccezione, richiamando il principio per cui l'impossibilità liberatoria, ai sensi degli artt. 1218 e 1256 c.c., deve essere assoluta, oggettiva e non imputabile al debitore.

Nel caso concreto, l'impresa – una ditta individuale – aveva gestito 68 cantieri su tutto il territorio nazionale, dimostrando, secondo il giudice, *"grave inadeguatezza organizzativa e imprudenza gestionale"*.

Il contratto è stato quindi risolto per inadempimento imputabile all'appaltatore, che è stato condannato a risarcire i committenti.

La perdita del Superbonus: onere della prova non assolto

Una parte significativa della domanda riguardava il mancato accesso al Superbonus 110%. Su questo punto, il giudice ha escluso qualsiasi ristoro economico, ribadendo che la perdita del beneficio fiscale non è automatica e richiede una prova rigorosa.

Gli attori, osserva la sentenza, avrebbero dovuto documentare di essersi diligentemente attivati per verificare la possibilità di accedere ad altri bonus edilizi o per dimostrare il maggior costo sostenuto nel completare le opere.

In mancanza di tali elementi, la pretesa è stata respinta. Il Tribunale richiama, a sostegno, l'art. 1227, comma 1, c.c., secondo cui non sono risarcibili i danni che il creditore avrebbe potuto evitare con l'ordinaria diligenza.

Questo passaggio, in linea con la giurisprudenza più recente, conferma che il danno da perdita del Superbonus non può essere presunto, ma va provato nella sua effettività e riferito a un concreto pregiudizio economico.

Il riconoscimento del danno da disagio abitativo

Diverso l'esito per il danno da disagio abitativo, che rappresenta il fulcro della decisione.

Il Tribunale ha accertato, anche grazie alla documentazione fotografica, che l'immobile presentava ponteggi esterni permanenti, coperture incomplete, infiltrazioni e muffe dovute al mancato rifacimento del tetto, nonché l'assenza dell'impianto elevatore previsto per un soggetto disabile.

Tali elementi, secondo il giudice, integrano una compromissione oggettiva della vivibilità dell'abitazione e quindi un danno distinto dal mero inadempimento contrattuale.

Il risarcimento è stato liquidato equitativamente in 30.000 euro, quale ristoro del pregiudizio morale e materiale derivante dalle condizioni abitative degradate.

Nella motivazione, il giudice ha sottolineato che il danno era *“provato nella sua esistenza, ma non nel quantum”* e che, in assenza di una descrizione più circostanziata e di una valutazione tecnica, la liquidazione non poteva che essere equitativa.

La rilevanza della prova tecnica

È proprio in questo passaggio che la sentenza introduce un punto di grande interesse pratico:

“Il danno, per quanto provato nella sua esistenza, poteva essere meglio circostanziato al fine di incrementarne la liquidazione”.

Con questa affermazione, il Tribunale apre alla possibilità che una perizia tecnica o una consulenza di parte – capace di descrivere le condizioni materiali dell'immobile, i difetti strutturali, le limitazioni funzionali e i rischi igienico-sanitari – possa determinare una quantificazione più elevata del danno.

La semplice documentazione fotografica dimostra il fatto lesivo, ma non consente di valutare la reale incidenza sulla qualità abitativa né di tradurre il disagio in un parametro economico preciso. L'assenza di una perizia ha dunque limitato la misura del risarcimento, costringendo il giudice a una stima *“prudenziale”* basata sull'equità.

Si tratta di un richiamo di particolare importanza per i professionisti tecnici: una corretta valutazione del danno abitativo – condotta secondo criteri tecnici di igiene, salubrità, comfort e accessibilità – può incidere direttamente sull'esito economico del giudizio.

Il principio che emerge

La decisione del Tribunale di Vercelli segna un punto fermo nell'evoluzione del contenzioso post-Superbonus:

- il disagio abitativo costituisce un danno autonomo e risarcibile ogni volta che le condizioni dell'immobile, a causa dei lavori sospesi, incidono sulla vivibilità e salubrità dell'ambiente domestico;
- la prova tecnica è elemento decisivo per ottenere una liquidazione piena e non meramente equitativa;
- l'onere della prova resta in capo al committente, che deve dimostrare l'effettività e la quantificazione del pregiudizio.

Chi si trova, quindi, a vivere in un'abitazione resa inospitale dai lavori incompleti non deve limitarsi a documentare fotograficamente la situazione, ma può e deve avvalersi di un accertamento tecnico in grado di dare valore concreto al proprio disagio.

Solo così il diritto al risarcimento potrà tradursi in un rimborso realmente proporzionato al danno subito.

A cura di **Cristian Angeli**

Ingegnere esperto di agevolazioni fiscali, perizie e contenziosi edilizi

www.cristianangeli.it