

Tribunale di Rovigo: il danno risarcibile, però, non coincide per forza con l'intero bonus

Pratiche 110%, paga il tecnico

Se ha portato le carte in ritardo facendo perdere il beneficio

DI CRISTIAN ANGELI

Il professionista che ha presentato in ritardo le pratiche edilizie e ha reso impossibile al committente rispettare le scadenze per accedere al Superbonus risponde oggi della perdita dell'agevolazione, anche se l'incarico non prevedeva espressamente il conseguimento del beneficio fiscale. Il danno risarcibile, però, non coincide automaticamente con l'intero importo del bonus perduto, ma con la differenza tra l'agevolazione che il proprietario avrebbe ottenuto e quella, ridotta, di cui può ancora beneficiare. È quanto stabilito dal Tribunale di Rovigo con la sentenza n. 492/2026, pubblicata il 2 settembre 2026, in una controversia sulla responsabilità professionale di un geometra incaricato delle pratiche relative alla ristrutturazione di un'abitazione.

La proprietaria aveva acquistato l'immobile nell'ottobre 2020 e, nel gennaio 2021, si era rivolta al professionista per il progetto e le pratiche amministrative necessarie alla ristrutturazione, alla riqualificazione



Non conta che l'incarico contemplasse il bonus fiscale

energetica e all'adeguamento sismico. L'obiettivo era beneficiare del Superbonus 110%, del Sismabonus e delle altre agevolazioni collegate.

Nel dicembre 2021, in occasione dell'acquisto di una cucina destinata all'immobile, era stata utilizzata documentazione che faceva apparire presentata una Scia. Quando, nel maggio successivo, la proprietaria aveva chiesto copia della pratica per gli

adempimenti fiscali, era però emerso che il numero di protocollo indicato si riferiva a un altro soggetto e a un diverso immobile. Dagli uffici comunali risultava che per l'abitazione non era stata depositata alcuna Scia. Il professionista aveva poi attivato la pratica soltanto nel luglio 2022.

Per il giudice il ritardo è decisivo. Nell'agosto 2022 veniva sottoscritto un appalto da oltre 310

mila euro tra interventi Ecobonus e Sismabonus, ma a quel punto i tempi erano ormai incompatibili con la scadenza prevista dalla normativa: per conservare il 110% sulle spese sostenute fino alla fine del 2022 occorreva avere realizzato almeno il 30% dell'intervento entro il 30 settembre. La tardiva presentazione della pratica aveva trascinato in avanti tutti gli adempimenti successivi, dalla stipula dell'appalto all'apertura del cantiere, rendendo oggettivamente impossibile rispettare la scadenza.

Il Tribunale qualifica la responsabilità del geometra come sostanzialmente pacifica. Nelle prestazioni professionali spetta infatti al professionista dimostrare di avere adempiuto con la diligenza qualificata richiesta dall'articolo 1176, comma 2, del codice civile. Nel caso esaminato l'incarico risaliva al gennaio 2021, mentre la pratica era stata presentata soltanto nel luglio 2022, quando rispettare le tempistiche del bonus era ormai impossibile.

Non salva il professionista neppure l'assenza di un discipolo

nare scritto che gli attribuisce espressamente il compito di garantire il conseguimento del Superbonus. Secondo il giudice, anche limitando l'incarico alla presentazione delle pratiche amministrative, diligenza professionale e buona fede imponevano di tenere conto dell'interesse della cliente a ottenere le agevolazioni. Tale interesse non costituiva un semplice motivo personale della committente, ma un elemento determinante del rapporto, conosciuto dal tecnico, che avrebbe dovuto adeguare attività e tempistiche al suo perseguimento. Il ritardo ha quindi determinato la perdita del regime agevolato e il professionista è tenuto a risponderne.

Il risarcimento, tuttavia, non può essere calcolato assumendo automaticamente l'intero valore nominale del Superbonus.

Opera il principio della «compensatio lucri cum damno»: il pregiudizio effettivo è rappresentato dalla differenza tra il vantaggio fiscale che sarebbe stato conseguito senza l'inadempimento e quello ancora disponibile.

© Riproduzione riservata

BREVI

L'Osservatorio Oice/Informatel sulle gare pubbliche di ingegneria e architettura ha diffuso i dati relativi a luglio-agosto 2026. Trend sempre positivo per la domanda pubblica 2026 di servizi tecnici +34,0% per 2.218 mln., nonostante il lieve calo nel bimestre luglio-agosto (-16,0%). Aumentano i PPP-Partenariati pubblico-privato (+9,1% sul bimestre luglio-agosto e +119,7% sui primi 8 mesi 2025). Da Consip e Demanio accordi quadro per 73,4 e 62,4 mln. Negli ultimi 8 mesi i 5 committenti più attivi sono stati EAV-Ente Autonomo Volturno, ASPI, Consip, RFI e Agenzia del Demanio (in 5 il 40% del mercato). **Giorgio Lupoi, presidente Oice: "Sempre positiva la domanda pubblica; da risolvere i problemi dell'attivazione degli accordi quadro, i contratti a forfait e le tariffe obsolete".**

Quale nuovo equilibrio tra esigenze del fisco, legalità e tutela dei diritti? È quale ruolo deve avere l'avvocato tributario in un sistema fiscale in continua evoluzione e fortemente investito dalla tecnologia? Sono i temi al centro del IX Congresso Nazionale UNCAT - Unione Nazionale delle Camere degli Avvocati Tributaristi, in programma il 9 e 10 ottobre 2026 a Cagliari, negli spazi di Sa Manifattura, con il titolo "Legalità e diritti nel sistema fiscale in evoluzione. Il ruolo degli avvocati tributaristi". La due giorni riunirà le Camere degli Avvocati Tributaristi provenienti da tutta Italia insieme a rappresentanti delle istituzioni, dell'avvocatura, della magistratura e del mondo universitario, con l'obiettivo di approfondire le trasformazioni della fiscalità e della giustizia tributaria e il loro impatto sulle garanzie dei cittadini e delle imprese.

© Riproduzione riservata

GIURISPRUDENZA CASA

FOSSA SETTICA POSTA NEL SOTTOSUOLO DELL'EDIFICIO

"In tema di condominio, la fossa settica posta nel sottosuolo dell'edificio, nella quale confluiscono i liquami provenienti dagli scarichi dei sovrastanti appartamenti, rientra tra le parti comuni, in forza della presunzione di condominialità di cui all'art. 1117, n. 1, c.c., salvo che il contrario non risulti da un titolo".

Così la Cassazione civile, con ordinanza n. 23936 del 23 luglio 2026.

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia

I DATI ENEA AL 31 LUGLIO 2026

Il Superbonus supera i 126,6 mld €

Il SuperEcobonus 110% taglia il traguardo del 31 luglio 2026 superando la soglia dei 126,6 miliardi di euro di investimenti totali. I dati ufficiali pubblicati dall'Enea delineano una misura che ha ridisegnato il patrimonio immobiliare italiano, registrando un totale di ben 502.388 edifici coinvolti lungo tutta la penisola.

Il quadro degli investimenti

I cantieri hanno ormai raggiunto una fase di sostanziale completamento. Sul totale degli investimenti ammessi a detrazione, stimato in 124,8 miliardi di euro, i lavori portati a termine e già conclusi rappresentano ben il 98,2%, traducendosi in oltre 122,6 miliardi di euro di cantieri ultimati. Questo avanzamento ha generato detrazioni maturate, e quindi un onere diretto a carico dello Stato, pari a 131,5 miliardi di euro.

del totale (244.566 immobili). Hanno totalizzato 27,8 miliardi di investimenti ammessi a detrazione (il 22,3% del totale), con un valore medio per intervento di 117.195,13 euro.

Unità funzionalmente indipendenti: Sono il



Lombardia in testa per importi

23,2% (116.767 unità), con 11,2 miliardi di euro di investimenti ammessi e un costo medio di 98.205,34 euro.

Lombardia capofila

A livello territoriale, la Lombardia si conferma la locomotiva indiscussa della misura: da sola registra 78.687 edifici asseverati e un volume di investimenti ammessi a detrazione superiore ai 24,1 miliardi di euro. Staccata, ma con cifre comunque considerevoli, troviamo l'Emilia-Romagna (11,7 miliardi di euro per 44.934 edifici) e il Veneto (11,2 miliardi di euro su 59.656 edifici). All'estremità opposta si colloca la Valle d'Aosta, che chiude la classifica regionale con appena 1.435 edifici e 537 milioni di euro investiti.

© Riproduzione riservata

Condomini e unifamiliari

Analizzando le tipologie edilizie emerge una netta sproporzione nella distribuzione delle risorse economiche, sebbene i piccoli immobili guidino la classifica numerica:

Condomini: Rappresentano solo il 28,1% dei fabbricati (141.050 edifici), ma hanno assorbito la quota principale dei fondi, pari al 68,7% degli investimenti ammessi a detrazione (85,7 miliardi di euro). L'investimento medio per singolo condominio si attesta a 613.364,29 euro.

Edifici unifamiliari: Costituiscono il 48,7%