

# Superbonus 110%: sviluppi recenti e criticità della sua conclusione

di Paolo Mohoric \*

Il Superbonus 110% è stato introdotto nel 2020 con il Decreto Rilancio per sostenere l'economia durante la pandemia e incentivare la riqualificazione energetica e sismica degli edifici. La misura prevedeva la possibilità di detrarre fino al 110% delle spese sostenute, anche tramite strumenti come la cessione del credito e lo sconto in fattura, rendendo di fatto molti interventi gratuiti per i cittadini.

L'obiettivo era duplice: da un lato rilanciare il settore edilizio, fortemente colpito dalla crisi, e dall'altro migliorare l'efficienza energetica del patrimonio immobiliare italiano.

Nel corso degli anni, il Superbonus ha subito numerose modifiche e proroghe, con una progressiva riduzione dell'aliquota. Dopo il 110% iniziale, si è passati al 90%, poi al 70% nel 2024 e al 65% nel 2025.

Oggi, nel 2026, la misura è di fatto conclusa per la maggior parte degli edifici. Rimangono attive solo alcune eccezioni limitate, come gli interventi nelle aree colpite da terremoti con pratiche già avviate. Per la maggioranza di condomini e abitazioni private, la scadenza definitiva è avvenuta il 31/12/2025.

Il Superbonus ha avuto effetti molto rilevanti sull'economia italiana.

Tra gli effetti positivi si registrano:

- una forte crescita del settore edilizio;
- aumento dell'occupazione;
- miglioramento dell'efficienza energetica di molti edifici.

Tuttavia, gli effetti negativi sono stati altrettanto significativi:

- un costo molto elevato per lo Stato, stimato in oltre 150 miliardi di euro;
- un impatto rilevante sul deficit pubblico;
- un aumento generalizzato dei prezzi nel settore edilizio;
- la nascita di numerosi contenziosi.

Il fatto che la detrazione fosse superiore al costo reale ha ridotto l'attenzione ai prezzi, favorendo rincari e distorsioni del mercato.

## LE PRINCIPALI PROBLEMATICHE DOPO LA FINE DEL SUPERBONUS

Molti interventi sono rimasti incompleti o sospesi per mancanza di fondi. Questo ha portato a edifici in condizioni precarie e a disagi per i residenti.

Il blocco della cessione del credito ha rappresentato uno dei problemi più gravi. Le imprese si sono ritrovate con crediti fiscali difficili da utilizzare, causando crisi di liquidità e, in alcuni casi, fallimenti.

In presenza di irregolarità o lavori non completati, alcuni cittadini rischiano di dover restituire le somme ricevute, con conseguenze economiche molto pesanti.

Sono aumentate le controversie tra condomini, imprese e Stato, legate a responsabilità, ritardi e lavori non conclusi.

Il numero di cause legate al Superbonus è in forte aumento, con migliaia di contenziosi legati a inadempienze contrattuali, ritardi nei cantieri e vizi d'opera. Le controversie principali riguardano la revoca dell'incentivo, la responsabilità degli asseveratori e il blocco della cessione del credito.

Non esiste un dato ufficiale unico sul numero totale di giudizi in tribunale riguardanti il Superbonus, poiché il contenzioso è diffuso su vari gradi di giudizio (civile, penale, tributario). Tuttavia, a partire dal 2023-2024, il numero di sentenze è aumentato notevolmente.

Principali cause di contenzioso Superbonus:

**Inadempienza Imprese:** Ritardi, lavori non terminati o eseguiti in modo difforme, con azioni legali per inadempimento contrattuale.

**Perdita dell'Agevolazione:** Cause risarcitorie per la perdita del credito a causa di inerzie o errori tecnici.

**Vizi ed Errori Asseverati:** Contenziosi su difformità urbanistiche o errori nelle asseverazioni dei tecnici che portano alla revoca del bonus.

**Frodi e Crediti Fittizi:** Contrasto giurisprudenziale (art. 640-bis c.p.) sui crediti inesistenti ceduti.

Le sentenze stanno stabilendo che l'impresa appaltatrice è, in prima battuta, responsabile dei vizi materiali dell'opera secondo il Codice Civile.

Il Superbonus è stato criticato per diversi motivi:

- costo eccessivo per lo Stato;
- benefici non distribuiti in modo equo;
- distorsioni del mercato edilizio;
- difficoltà nei controlli e presenza di frodi.

Questi elementi hanno evidenziato limiti importanti nella progettazione della misura.

## CONSEGUENZE DELLA FINE DEL SUPERBONUS E CONSIDERAZIONI CRITICHE

La fine del Superbonus 110% non rappresenta soltanto la conclusione di una misura economica, ma mette in evidenza limiti profondi nella gestione delle politiche pubbliche. Più che un semplice incentivo, il Superbonus si è trasformato in un esperimento economico di enorme portata, i cui effetti sono stati amplificati da scelte politiche spesso contraddittorie.

Uno degli errori più evidenti è stata l'assenza di una strategia di lungo periodo. Dopo essere stato introdotto durante l'emergenza pandemica, il bonus è stato prorogato e modificato più volte, creando un quadro normativo instabile. Questo ha generato comportamenti affrettati: molti condomini hanno deliberato lavori senza una reale pianificazione, spinti dalla paura di perdere l'opportunità. In diversi casi concreti, soprattutto nelle grandi città come Roma e Milano, interi edifici sono rimasti con ponteggi montati per lunghi periodi a causa dell'interruzione dei lavori.

Particolarmente grave è stata la gestione della cessione del credito. Quando lo Stato ha deciso di limitarne l'utilizzo per contrastare le frodi, il sistema si è bloccato. Molte imprese edili si sono ritrovate con crediti fiscali non monetizzabili. Alcuni casi, evidenziati anche da organizzazioni come ANCE, mostrano aziende costrette a sospendere i cantieri o a chiudere, con conseguenze pesanti per lavoratori e famiglie.

Anche per i cittadini le conseguenze sono state rilevanti. In molti condomini si sono verificati contenziosi: lavori incompleti, interventi bloccati e difficoltà nel completare le opere. In alcuni casi, le famiglie rischiano di dover sostenere spese impreviste o di restituire i benefici ricevuti.

Infine, la fase di uscita è stata gestita in modo critico. La conclusione della misura è avvenuta senza un piano efficace per gestire i cantieri già avviati, lasciando molte situazioni irrisolte e un diffuso clima di incertezza.

## I NUMERI

Il Superbonus 110% ha generato un impatto economico significativo, con una spesa pubblica che a fine 2025 ha sfiorato i 128 miliardi di euro per oltre 501 mila edifici, con il 96% dei lavori completati. La misura ha sostenuto l'edilizia (+17,5% occupazione 2020-2022) e il PIL, ma ha causato un forte aumento del deficit pubblico.

La misura ha sostenuto la crescita economica dopo la pandemia, con stime che indicano un impatto di 3,8 punti percentuali nel Centro-Nord e 2,9 nel Mezzogiorno.

I lavori conclusi o in fase finale hanno riguardato per il 68% interventi su condomini.

A febbraio 2026, il tasso di realizzazione dei lavori era prossimo al 97%, segnando la fine del ciclo del bonus

Secondo l'ANACE, ogni miliardo investito ha generato un valore economico di circa 2 miliardi, con impatti positivi anche sul gettito fiscale, sebbene il costo netto per lo Stato rimanga elevato.

## CONCLUSIONI

Il Superbonus 110% è stato un intervento straordinario, capace di generare una forte crescita economica in tempi rapidi. Tuttavia, la sua gestione ha evidenziato limiti significativi.

La sua fine non rappresenta solo la chiusura di un incentivo, ma il simbolo di una politica economica che ha privilegiato i risultati immediati rispetto alla sostenibilità nel lungo periodo. I cantieri incompiuti, le imprese in difficoltà e i cittadini coinvolti in problemi economici e legali ne sono una dimostrazione concreta.

La principale lezione che emerge è che le politiche pubbliche devono essere progettate con maggiore attenzione, considerando non solo i benefici immediati, ma anche le conseguenze future e le modalità di conclusione. Senza una visione completa, anche le misure più efficaci rischiano di trasformarsi in nuove fonti di problemi.

Il Superbonus, quindi, non è solo un incentivo edilizio, ma un caso emblematico da cui trarre insegnamenti per il futuro.

\* Componente del Comitato di Redazione, Consigliere Regionale ANACI Lazio