

Webinar ANCE – 4 giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

A cura di Cristian Angeli, ingegnere esperto di detrazioni fiscali e contenziosi edilizi

L'intervento che segue è stato presentato nell'ambito del webinar organizzato da ANCE il 4 giugno 2025. Il tema riguarda due ambiti particolarmente rilevanti: da un lato, gli aggiornamenti catastali derivanti dagli interventi edilizi agevolati; dall'altro, le questioni contenziose che sono sorte nel periodo recente a fronte dell'introduzione e dell'applicazione del Superbonus.

Si tratta di un argomento vasto, complesso non tanto per la difficoltà tecnica dei singoli aspetti, quanto per la molteplicità degli ambiti coinvolti: aspetti normativi, tecnici, fiscali, giuridici e pratici. L'obiettivo dell'intervento è quello di mettere in luce i meccanismi che legano la fiscalità degli interventi edilizi all'obbligo, spesso trascurato, di aggiornare i dati catastali. Questo obbligo chiude idealmente il cerchio dell'operazione edilizia, restituendo allo Stato una maggiore coerenza tra il patrimonio immobiliare esistente e la sua rappresentazione ai fini fiscali.

L'argomento viene affrontato a partire da uno dei temi più attuali: le lettere di compliance inviate dall'Agenzia delle Entrate ai contribuenti che hanno beneficiato del Superbonus 110%. Tali comunicazioni, di carattere non coercitivo, rappresentano un invito formale alla verifica e, se necessario, all'aggiornamento dei dati catastali degli immobili interessati dagli interventi agevolati.

Analizzando una delle prime lettere pervenute a un contribuente nell'aprile 2025, emerge chiaramente che non si tratta di un atto giudiziario o di una diffida, bensì di un avviso ufficiale che segnala un possibile disallineamento tra la rendita catastale dichiarata e il valore dei lavori eseguiti. La comunicazione specifica che, in assenza di aggiornamento volontario, l'Agenzia può procedere con accertamenti sul campo e attribuire d'ufficio una nuova rendita. Questo fa comprendere come la banca dati catastale stia diventando uno strumento di controllo fiscale sempre più incisivo e capillare.

Le lettere di compliance assumono quindi una funzione preventiva: attraverso l'integrazione tra catasto e database delle cessioni dei bonus edilizi, l'Agenzia è oggi in grado di verificare in tempo reale la coerenza tra le detrazioni richieste e la rendita immobiliare.

È importante ricordare che l'obbligo di aggiornamento catastale è previsto da sempre, ed è disciplinato dal Regio Decreto Legge n. 652 del 1939, tuttora vigente. Negli anni, questo impianto normativo è stato arricchito da circolari e decreti che ne hanno complicato l'applicazione. L'obbligo sorge ogni volta che un intervento edilizio comporti modifiche significative all'unità immobiliare, indipendentemente dalla fruizione di agevolazioni fiscali.

La novità attuale consiste nel provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 6 febbraio 2025 (n. 38133/2025), emanato in attuazione dei commi 86 e 87 dell'articolo 1 della legge 213/2023. Questo atto ha definito le

modalità di invio delle lettere di invito all'aggiornamento catastale per gli immobili che hanno fruito della detrazione maggiorata di cui all'art. 119 del Decreto-Legge 34/2020 (Superbonus). Ne consegue che gli interventi edilizi agevolati con tale bonus sono oggi oggetto di una particolare attenzione da parte dell'amministrazione finanziaria.

Si tratta di un campo ancora incerto: i chiarimenti finora pubblicati sono pochi e spesso non risolvono i dubbi applicativi. Ad esempio, nel mese di aprile 2025 si è svolto un incontro tra il Consiglio Nazionale degli Ingegneri (CNI) e l'Agenzia delle Entrate per discutere questi temi. Nell'allegato alla relativa circolare, tra le FAQ si legge in merito all'applicazione del cappotto termico:

“La sola esecuzione del cappotto non comporta modifiche alla consistenza sicché non è necessaria la variazione per questa ragione. È invece rimessa al soggetto obbligato e al suo consulente la verifica del complesso degli interventi edilizi aventi riflesso sul valore (e, dunque, sul reddito) dell'unità immobiliare”.

Una simile affermazione ha generato ulteriori incertezze. Gli operatori sono ora costretti a distinguere tra i rari casi in cui il solo cappotto è stato eseguito e quelli, molto più frequenti, in cui tale intervento si accompagna ad altri lavori, come la sostituzione di infissi o impianti. Ne emerge che, pur se il cappotto isolatamente non modifica la consistenza catastale, deve comunque essere considerato nell'ambito complessivo degli interventi, potenzialmente incidenti sulla rendita. Tuttavia, la responsabilità di valutazione viene lasciata al contribuente e al tecnico incaricato, con inevitabili margini di soggettività.

Inquadramento dell'obbligo di aggiornamento catastale

Per comprendere pienamente la portata dell'obbligo di aggiornamento catastale, è necessario partire da un corretto inquadramento tecnico. Quando si realizza un intervento edilizio occorre verificare se esso abbia determinato modifiche tali da giustificare una variazione della rendita catastale.

A tal fine, si distinguono due casistiche principali:

1. Modifiche alla consistenza fisica dell'unità immobiliare, ad esempio:
 - Aumento della superficie;
 - Variazione del numero dei vani;
 - Frazionamento o fusione di unità immobiliari;
 - Cambio di destinazione d'uso.
2. Incremento del valore dell'immobile, anche in assenza di modifiche fisiche:
 - Interventi che accrescono significativamente il valore patrimoniale dell'immobile;
 - Miglioramenti tecnologici, energetici o strutturali che influiscono sul valore reddituale.

È proprio quest'ultima fattispecie a essere oggetto di particolare attenzione da parte dell'Agenzia delle Entrate in relazione al Superbonus. Gli interventi agevolati hanno infatti spesso comportato un sensibile incremento di valore, pur in assenza di variazioni fisiche evidenti.

L'interrogativo chiave da porsi è: quando scatta l'obbligo di aggiornamento catastale? Secondo la prassi, tale obbligo si attiva quando l'intervento comporta un incremento del valore catastale superiore al 15% rispetto alla situazione preesistente.

Per valutare questa soglia, il tecnico incaricato non può affidarsi a stime approssimative, ma deve procedere con un'analisi accurata e documentata. Tra gli elementi indispensabili da prendere in considerazione si annoverano:

- La visura catastale storica;
- Il computo metrico dei lavori;
- Il progetto edilizio depositato al Comune;
- La tabella millesimale (in caso di lavori condominiali);
- La descrizione dell'intervento e dello stato ante operam;
- L'inquadramento urbanistico dell'immobile.

Acquisiti questi dati, il tecnico potrà procedere con una stima analitica o comparativa, al fine di accertare se la variazione di valore giustifica l'aggiornamento catastale.

Le lettere di compliance nei condomini e nelle villette

Uno degli aspetti più delicati nella gestione delle lettere di compliance riguarda gli edifici condominiali. Quando gli interventi agevolati interessano le parti comuni del condominio, l'Agenzia delle Entrate non si rivolge all'amministratore né al General Contractor. La responsabilità ricade invece su ciascun singolo condòmino, che riceve la comunicazione nominale e deve autonomamente verificare la necessità di aggiornamento catastale della propria unità.

Questa impostazione ha generato molta confusione. Molti contribuenti, infatti, ritenevano erroneamente che, avendo delegato l'intera gestione a un General Contractor con contratto "chiavi in mano", non avessero più obblighi individuali. In realtà, l'obbligo di verifica rimane personale, e può comportare conseguenze fiscali se disatteso.

Diverso il caso delle villette unifamiliari, dove il proprietario dell'immobile è anche l'unico beneficiario dei bonus e titolare del contratto di appalto. In tale contesto, la responsabilità per la verifica e l'eventuale aggiornamento catastale è più facilmente attribuibile al General Contractor, poiché il rapporto tra il bene e il contribuente è diretto e privo di intermediari.

Immobili in categoria catastale D

Non meno complesso è l'ambito degli immobili classificati nella categoria catastale D, che comprende capannoni, stabilimenti industriali e, in generale, fabbricati a destinazione produttiva.

Negli ultimi anni, numerosi proprietari di immobili appartenenti a questa categoria hanno usufruito delle agevolazioni previste dagli strumenti "ordinari" dell'Ecobonus e del Sismabonus.

La procedura è disciplinata dalla circolare n. 6/2012 dell'allora Agenzia del Territorio, allegato tecnico 2, e l'analisi viene effettuata applicando il cosiddetto "approccio di costo". A differenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (es. abitazioni), per le quali il superamento della soglia del 15% comporta il passaggio alla classe catastale superiore, negli immobili produttivi la nuova rendita viene calcolata mediante una somma aritmetica diretta rispetto al valore precedente.

Una procedura che, sebbene formalmente più lineare, richiede particolare rigore tecnico perché le rendite catastali relative a questa tipologia di immobili risultano spesso elevate, e una loro rivalutazione può determinare un impatto significativo sull'IMU, considerati i moltiplicatori applicabili che sono più alti di quelli previsti per le civili abitazioni.

Aggiornamento catastale nel caso di interventi edilizi agevolati con bonus ordinari

L'obbligo di verifica catastale si applica a tutti gli interventi edilizi che vanno oltre la semplice manutenzione ordinaria, anche quando non sono realizzati tramite il Superbonus. In particolare, il committente deve incaricare un tecnico abilitato affinché valuti se l'intervento rientri tra quelli elencati nell'allegato B della circolare n. 1/2006 dell'Agenzia del Territorio.

Questa valutazione è tutt'altro che banale: richiede competenze tecniche e un'analisi puntuale della tipologia dei lavori, degli effetti sull'immobile e della loro rilevanza ai fini della rendita catastale. Quando l'intervento risulta "influyente", si deve poi verificare se comporti:

1. una modifica della consistenza dell'unità immobiliare, oppure
2. un incremento della rendita catastale superiore al 15%.

L'allegato B della circolare distingue chiaramente due gruppi:

- Interventi ininfluenti sulla rendita;
- Interventi influenti, tra cui rientrano quelli che:
 - migliorano le finiture;
 - introducono nuovi impianti tecnologici;
 - comportano significative trasformazioni o valorizzazioni dell'immobile.

Un esempio problematico è rappresentato dalla voce B.d), che include *"interventi di adeguamento degli impianti tecnologici, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali"*. A una prima lettura, potrebbe sembrare che gli interventi antisismici non implicino aggiornamento catastale. Tuttavia, secondo la prassi catastale consolidata, ogni intervento che introduce migliorie strutturali deve essere ritenuto influente, anche se ricade nella categoria del consolidamento.

Dunque si ricava che non è rilevante il tipo di bonus a cui si è avuto accesso con i bonus edilizi, bensì ciò che conta è il loro effetto sull'edificio.

Ad esempio anche nel caso del bonus facciate, introdotto con la legge di bilancio 2020 e prorogato fino al 2022, può ricorrere la necessità di aggiornare i dati catastali. Infatti se da un lato gli interventi meramente

estetici (es. tinteggiature) sono generalmente ininfluenti, dall'altro vi sono quelli che risultano influenti poiché introducono innovazioni o migliorie.

In questi casi, il tecnico incaricato deve valutare caso per caso, confrontando lo stato ante e post intervento, al fine di rilevare eventuali incrementi di valore significativi.

Esempio numerico di verifica dell'incremento della rendita catastale

Ipotizziamo che un contribuente abbia ricevuto una lettera di compliance dell'Agenzia delle Entrate, poiché ha effettuato un intervento di manutenzione straordinaria di un immobile monofamiliare con Superbonus. In particolare che ha realizzato l'isolamento delle pareti (importo lavori 51.000euro), ha sostituito i serramenti (importo 19.856,27euro) ed abbia installato un impianto fotovoltaico da 4Kw (importo 13.927,00euro). A questi si aggiungono:

- Spese tecniche per progettazione e direzione lavori: €10.000
- Oneri concessori: €1.000
- Rendita catastale ante operam: €1.500

L'obiettivo è verificare se l'incremento della rendita risultante dall'intervento superi la soglia del 15% rispetto alla situazione iniziale.

La valutazione deve seguire i criteri stabiliti dalla circolare n. 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate, che introduce il concetto di "approccio di costo". Questo metodo richiede una stima del valore economico dell'intervento, considerando:

- Il valore del lotto;
- Il costo a nuovo delle strutture e impianti fissi;
- Le spese tecniche;
- Gli oneri concessori e di urbanizzazione;
- Gli oneri finanziari;
- Il profitto ordinario del promotore immobiliare.

Un elemento importante riguarda la vetustà e obsolescenza: se alcune componenti (come i serramenti) vengono semplicemente sostituite, il loro valore non può essere integralmente conteggiato, ma deve essere ridotto. In questo esempio, si ipotizza un deprezzamento del 50% per i serramenti, trattandosi di sostituzione e non di nuova installazione.

Applicando i parametri descritti, la rendita post operam stimata risulterebbe pari a €1.836,21, con un incremento del 22,41% rispetto al valore originario (€1.500).

Il calcolo è il seguente:

$$(336,21/1.500) \times 100 = 22,41 \quad (336,21 / 1.500) \times 100 = 22,41\% \quad (336,21/1.500) \times 100 = 22,41$$

Poiché l'incremento supera la soglia del 15%, si configura l'obbligo di procedere all'aggiornamento catastale, che potrà comportare il passaggio a una classe superiore nel sistema di classamento.

Per supportare i tecnici nella stima, è disponibile un tool gratuito sul sito www.cristianangeli.it, conforme alle istruzioni operative contenute nella circolare n. 6/2012 e aggiornato con i recenti chiarimenti della Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia (prot. n. 20110_2024_922), in tema di impianti fotovoltaici.

Contenziosi tra imprese e committenti

Un altro ambito di rilievo emerso nel periodo di applicazione del Superbonus riguarda il contenzioso civile tra imprese appaltatrici e committenti. L'ampia diffusione del modello "chiavi in mano", la nascita di General Contractor privi di esperienza strutturata e l'urgenza con cui molte commesse sono state acquisite hanno generato numerosi conflitti in fase esecutiva e post-esecutiva.

Di seguito vengono analizzati alcuni tra i più recenti casi giurisprudenziali, con l'obiettivo di evidenziare l'elevato grado di tecnicismo che caratterizza questi contenziosi e, di conseguenza, l'importanza di far esaminare preventivamente la situazione da un consulente specializzato, prima di avviare un'azione giudiziaria che potrebbe innescare meccanismi irreversibili:

a) Rimozione dei ponteggi – Tribunale di Prato, ordinanza 2 maggio 2025

In un caso esaminato dal Tribunale di Prato, un'impresa aveva lasciato i ponteggi montati sul fronte di un edificio condominiale, sostenendo di dover ancora riscuotere parte dei corrispettivi. L'occupazione del suolo e delle facciate impediva l'accesso a garage e finestre.

Il giudice ha stabilito che non è ammissibile che l'appaltatore trattenga mezzi e strutture come forma di autotutela o garanzia di pagamento. È stato quindi ordinato lo smontaggio immediato dei ponteggi, anche in presenza di eventuali crediti vantati, che devono essere tutelati attraverso strumenti giuridici ordinari. Questa sentenza insegna che, in presenza di cantieri fermi con ponteggi ancora montati, l'impresa è tenuta a procedere alla loro rimozione qualora il committente lo richieda. In ogni caso, non è accettabile giustificare il mancato smontaggio con il mancato pagamento. Se esistono impedimenti oggettivi, è preferibile che l'impresa si avvalga del supporto di un consulente per individuare e motivare correttamente eventuali problematiche di natura tecnica. Ad esempio, in molti casi è necessario aggiornare il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) per poter procedere alla rimozione del ponteggio prima del completamento dei lavori; in tali circostanze, l'impresa potrebbe legittimamente sostenere l'impossibilità di intervenire proprio per ragioni tecniche e documentabili."

b) Compenso per prestazioni tecniche – Tribunale di Ferrara, sentenza 26 marzo 2025

Il tribunale ha accolto la richiesta di un tecnico incaricato per la redazione di pratiche edilizie e fiscali in un intervento Superbonus, nonostante i lavori non fossero mai partiti. Il giudice ha osservato che il contratto professionale, in assenza di prova di gratuità, si presume oneroso. È stata pertanto riconosciuta la legittimità della pretesa economica, anche se la prestazione non ha prodotto esiti edilizi.

Questa sentenza insegna che, nei casi in cui non si abbia la possibilità – o la volontà – di pagare un progetto, ad esempio perché l'intervento non è andato a buon fine, è opportuno non basare la propria difesa

esclusivamente su motivazioni di natura contrattuale. Il consiglio è sempre quello di esaminare attentamente gli elaborati depositati, richiedendo l'accesso agli atti presso il Comune. Purtroppo, capita frequentemente di riscontrare errori nei documenti progettuali, che possono essere oggetto di contestazione e contribuire a rafforzare la posizione di chi, per qualsiasi motivo, non intende procedere al pagamento.

c) Perdita della chance di ottenere il Superbonus – Tribunale di Genova, sentenza n. 795/2025

In questo caso, un condominio ha chiesto un risarcimento per aver perso la possibilità di fruire del Superbonus a causa dell'inerzia dell'impresa. La richiesta è stata respinta, ritenendo troppo aleatoria la prospettiva di ottenere il beneficio. Secondo il giudice, non è stato provato il nesso causale tra il comportamento dell'impresa e la perdita del beneficio fiscale, né è stata dimostrata l'impossibilità di rivolgersi ad altri operatori.

Questa sentenza evidenzia quanto sia fondamentale, per un'impresa chiamata a rispondere di un danno di questo tipo, predisporre una perizia con data certa che documenti tutti gli elementi utili a dimostrare la propria estraneità alla responsabilità. In particolare, è importante verificare e provare:

- Se il committente abbia mai sollecitato formalmente l'avanzamento dei lavori;
- Se il direttore dei lavori abbia emesso ordini di servizio con cui intimava l'esecuzione delle attività;
- Se i materiali necessari fossero effettivamente disponibili o, invece, se in quel periodo vi fossero impedimenti da parte dei fornitori;
- Se il cronoprogramma del cantiere sia stato aggiornato alla luce delle criticità emerse.

Va ricordato, infatti, che la responsabilità della redazione e dell'aggiornamento del cronoprogramma è in capo al direttore dei lavori.

d) Responsabilità per errori fiscali – Tribunale di Taranto, sentenza n. 1112/2025

Una controversia ha riguardato un'impresa che sosteneva di aver sospeso i lavori per presunti errori dei committenti nella comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Il tribunale ha respinto questa giustificazione, affermando che, in un contratto "chiavi in mano", è l'impresa stessa – in quanto soggetto qualificato – a dover curare la corretta trasmissione delle comunicazioni fiscali. È stata dunque confermata la responsabilità contrattuale dell'appaltatore.

e) Impossibilità di monetizzare i crediti – Tribunale di Imperia, sentenza n. 257/2025

Un'impresa ha abbandonato il cantiere sostenendo l'impossibilità di cedere i crediti fiscali. Il giudice ha respinto la tesi, affermando che l'aleatorietà della cessione dei crediti è un elemento che ricade nell'ordinario rischio d'impresa. Non costituisce, pertanto, una causa legittima di risoluzione del contratto per eccessiva onerosità sopravvenuta.

Orientamenti giurisprudenziali sulla perdita di chance

Nell'ambito dei danni derivanti dalla mancata fruizione del Superbonus si sono delineati due filoni giurisprudenziali distinti:

1. Un primo orientamento, più rigoroso, richiede la prova piena dell'impossibilità di trovare un'impresa alternativa e dell'esistenza di un nesso causale diretto tra il comportamento dell'impresa e la perdita del beneficio fiscale.
2. Un secondo orientamento, di natura più flessibile, riconosce la risarcibilità della chance a condizione che vi siano presupposti oggettivi per l'ottenimento del bonus – quali un contratto sottoscritto, documentazione tecnica coerente e progettualità effettivamente avviata – eventualmente supportati da elementi indiziari significativi. Tuttavia, le sentenze che seguono questo orientamento sottolineano la necessità di mitigare l'entità del danno riconoscibile, tenendo conto di eventuali benefici fiscali ordinari ancora fruibili dal committente. Inoltre, viene frequentemente introdotto il principio del concorso di colpa, qualora emerga una condotta inerte o negligente da parte dello stesso committente.

In entrambi i casi, la prova della perdita subita rimane a carico del committente. Non è sufficiente invocare la mancata fruizione del Superbonus: è necessario dimostrare che l'impresa ha assunto un comportamento lesivo, che la chance era concreta e che l'inadempimento ha avuto un impatto diretto.

Particolarmente innovativo è stato il criterio adottato dal Tribunale di Milano, sentenza n. 356/2025, che ha quantificato il danno non in base all'importo del credito perso, ma sul valore dell'incremento patrimoniale non realizzato sull'immobile. In sostanza, il giudice ha ritenuto che il danno risieda nella mancata rivalutazione del bene, piuttosto che nell'agevolazione fiscale in sé, considerando che l'investimento sarebbe stato comunque interamente coperto dallo Stato.

Conclusioni

L'evoluzione normativa e giurisprudenziale sul tema del Superbonus e dei bonus edilizi ha reso evidente l'importanza dell'aggiornamento catastale come strumento di regolarità fiscale e tecnica. Allo stesso tempo, l'aumento del contenzioso ha confermato che il successo degli interventi edilizi agevolati dipende da una gestione integrata, in cui il ruolo del tecnico, del fiscalista e del legale devono essere ben coordinati.

È emersa con forza la necessità di una figura centrale: quella del perito tecnico qualificato, che sappia valutare correttamente la situazione iniziale, predisporre relazioni tecniche coerenti, e supportare – in sede precontenziosa o giudiziaria – le parti coinvolte in una controversia.

Il rispetto degli obblighi catastali, la corretta documentazione fiscale, e la chiarezza contrattuale tra impresa e committente, rappresentano i pilastri fondamentali per evitare contenziosi e garantire il successo degli interventi.

Allegati:

- *Illustrazione webinar (presentazione .ppt proiettata)*

- Riferimenti:

- *Bonus edilizi, boom contenziosi - Italia Oggi, 2 Giugno 2025*
- *110%, il Catasto va oltre il tetto - Italia Oggi, 2 Giugno 2025*
- *110%, risarcimento all'erario - Italia Oggi, 9 Maggio 2025*
- *Fotovoltaico: aumenta la rendita – Italia Oggi, 26 Aprile 2025*
- *110%, compliance con multa - Italia Oggi, 14 Aprile 2025*
- *110 perduto, danni non scontati - Italia Oggi, 24 Marzo 2025*