

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

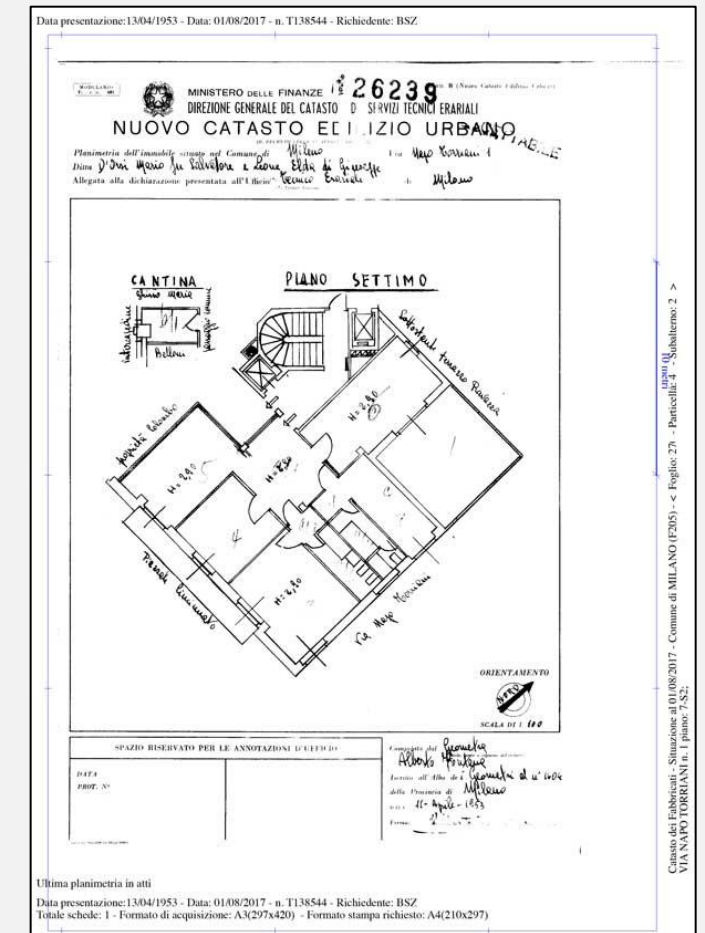
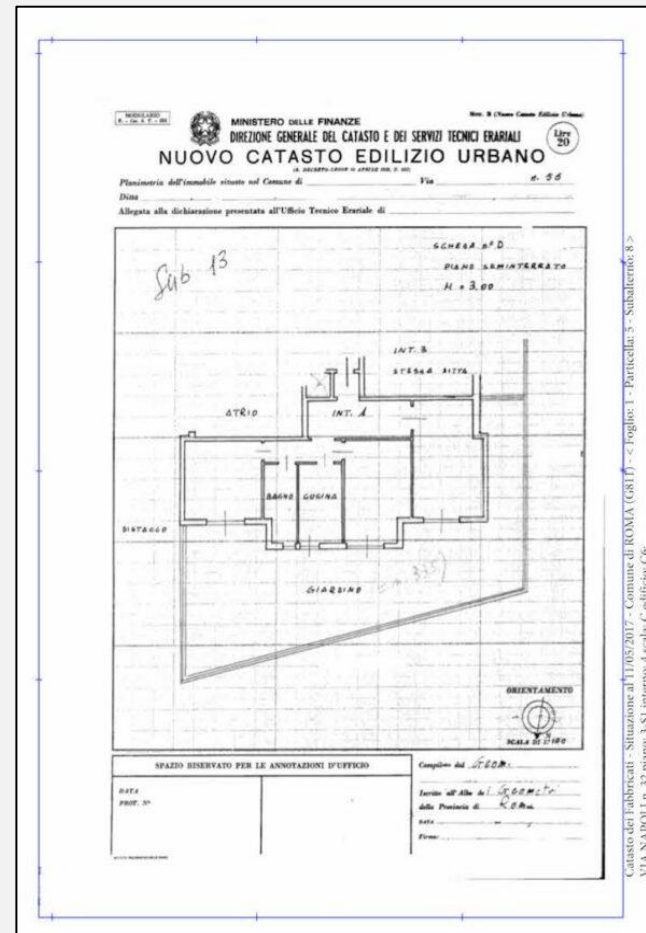
Contenzioso tra imprese e committenti

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

Contenzioso tra imprese e committenti



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e ges

Variazione catastale degli immobili

Contenzioso tra imprese e committenti



Direzione Centrale Servizi catastali,
cartografici e di pubblicità immobiliare



Codice fiscale contribuente: [REDACTED]

Codice Atto: [REDACTED]

Gentile Contribuente,
dai dati in nostro possesso risulta che sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati¹ sull'immobile indicato di seguito, senza che sia stata poi presentata una dichiarazione di aggiornamento catastale.

Dati riportati nella comunicazione di esercizio dell'opzione per gli interventi sul patrimonio edilizio

Comune:

Catasto Fab

Sez.:

Foglio:

Mappale:

Subalterno:

Le chiediamo quindi di verificare, anche con l'aiuto di un professionista abilitato, se la natura degli interventi realizzati comporti la necessità di presentare una dichiarazione di aggiornamento.

Se alla luce di queste valutazioni ritiene che questo adempimento non sia dovuto, può fornirci elementi utili ed eventuale documentazione a supporto tramite il servizio *"Consegna documenti e istanze"* disponibile in area riservata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, dopo aver selezionato "Istanze e comunicazioni ipotecarie e catastali" e "Compliance Catasto", dovrà riportare alla voce "descrizione" il codice atto (è in alto a sinistra su questa comunicazione) e indicare la Direzione provinciale/Ufficio provinciale-territorio competente, in base al comune in cui è ubicato l'immobile.

In caso contrario, può ancora regolarizzare spontaneamente la sua posizione. Le ricordiamo infatti che, in caso di inadempimento, l'Agenzia delle Entrate può eseguire sopralluoghi ed effettuare gli aggiornamenti d'ufficio, che comportano, oltre all'irrogazione di una sanzione, anche il recupero delle spese tecniche necessarie alla predisposizione delle dichiarazioni².

Questa comunicazione³ è consultabile anche nell'Area riservata del sito www.agenziaentrate.gov.it (sezione Cassetto fiscale > L'Agenzia scrive).

Cordiali saluti.

Roma, 10/04/2025

La Direttrice Centrale
Maria Letizia Schillaci Ventura

Ing. Cristian Angeli – ww

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e ges

Variazione catastale degli immobili

Contenzioso tra imprese e committenti



Direzione Centrale Servizi catastali,
cartografici e di pubblicità immobiliare



Codice fiscale contribuente: [REDACTED]

Codice Atto: [REDACTED]

Gentile Contribuente,
dai dati in nostro possesso risulta che sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati¹ sull'immobile indicato di seguito, senza che sia stata poi presentata una dichiarazione di aggiornamento catastale.

Dati riportati nella comunicazione di esercizio dell'opzione per gli interventi sul patrimonio edilizio

Comune:

Catasto Fab

Sez.:

Foglio:

Mappale:

Subalterno:

Le chiediamo quindi di verificare, anche con l'aiuto di un professionista abilitato, se la natura degli interventi realizzati comporti la necessità di presentare una dichiarazione di aggiornamento.

Se alla luce di queste valutazioni ritiene che questo adempimento non sia dovuto, può fornirci elementi utili ed eventuale documentazione a supporto tramite il servizio *"Consegna documenti e istanze"* disponibile in area riservata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, dopo aver selezionato "Istanze e comunicazioni ipotecarie e catastali" e "Compliance Catasto", dovrà riportare alla voce "descrizione" il codice atto (è in alto a sinistra su questa comunicazione) e indicare la Direzione provinciale/Ufficio provinciale-territorio competente, in base al comune in cui è ubicato l'immobile.

In caso contrario, può ancora regolarizzare spontaneamente la sua posizione. Le ricordiamo infatti che, in caso di inadempimento, l'Agenzia delle Entrate può eseguire sopralluoghi ed effettuare gli aggiornamenti d'ufficio, che comportano, oltre all'irrogazione di una sanzione, anche il recupero delle spese tecniche necessarie alla predisposizione delle dichiarazioni².

Questa comunicazione³ è consultabile anche nell'Area riservata del sito www.agenziaentrate.gov.it (sezione Cassetto fiscale > L'Agenzia scrive).

Cordiali saluti.

Roma, 10/04/2025

La Direttrice Centrale
Maria Letizia Schillaci Ventura

Ing. Cristian Angeli – ww

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e ges

LETTERE DI COMPLIANCE:

Provvedimento del 6 febbraio 2025 (n. 38133/2025) dell'Agenzia delle Entrate, in attuazione dei commi 86 e 87 dell'art. 1 della legge 213/2023, ha stabilito le modalità di consegna degli inviti per l'aggiornamento dei dati catastali degli immobili.



Direzione Centrale Servizi catastali,
cartografici e di pubblicità immobiliare



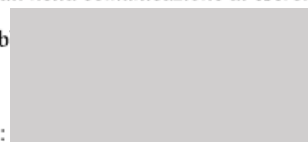
Codice fiscale contribuente: [REDACTED]

Codice Atto: [REDACTED]

Gentile Contribuente,
dai dati in nostro possesso risulta che sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati¹ sull'immobile indicato di seguito, senza che sia stata poi presentata una dichiarazione di aggiornamento catastale.

Dati riportati nella comunicazione di esercizio dell'opzione per gli interventi sul patrimonio edilizio

Comune:
Catasto Fab
Sez.:
Foglio:
Mappale:
Subalterno:



Le chiediamo quindi di verificare, anche con l'aiuto di un professionista abilitato, se la natura degli interventi realizzati comporti la necessità di presentare una dichiarazione di aggiornamento.

Se alla luce di queste valutazioni ritiene che questo adempimento non sia dovuto, può fornirci elementi utili ed eventuale documentazione a supporto tramite il servizio "Consegna documenti e istanze" disponibile in area riservata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, dopo aver selezionato "Istanze e comunicazioni ipotecarie e catastali" e "Compliance Catasto", dovrà riportare alla voce "descrizione" il codice atto (è in alto a sinistra su questa comunicazione) e indicare la Direzione provinciale/Ufficio provinciale-territorio competente, in base al comune in cui è ubicato l'immobile.

In caso contrario, può ancora regolarizzare spontaneamente la sua posizione. Le ricordiamo infatti che, in caso di inadempimento, l'Agenzia delle Entrate può eseguire sopralluoghi ed effettuare gli aggiornamenti d'ufficio, che comportano, oltre all'irrogazione di una sanzione, anche il recupero delle spese tecniche necessarie alla predisposizione delle dichiarazioni².

Questa comunicazione³ è consultabile anche nell'Area riservata del sito www.agenziaentrate.gov.it (sezione Cassetto fiscale > L'Agenzia scrive).

Cordiali saluti.

Roma, 10/04/2025

La Direttrice Centrale
Maria Letizia Schillaci Ventura

Ing. Cristian Angeli – ww

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

- Regio decreto legge n.652/1939
- Circolare ministeriale n.134/1941
- DPR n.1142/1949
- Circolare ministeriale n.5/1992
- Nota ministeriale n.1022/1994
- Legge n.311/2004
- Circolare Agenzia del territorio 16/02/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.10/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.1/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.4/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.2/1010



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variatione catastale degli immobili

- Regio decreto legge n.652/1939
- Circolare ministeriale n.134/1941
- DPR n.1142/1949
- Circolare ministeriale n.5/1992
- Nota ministeriale n.1022/1994
- Legge n.311/2004
- Circolare Agenzia del territorio 16/02/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.10/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.1/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.4/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.2/1010

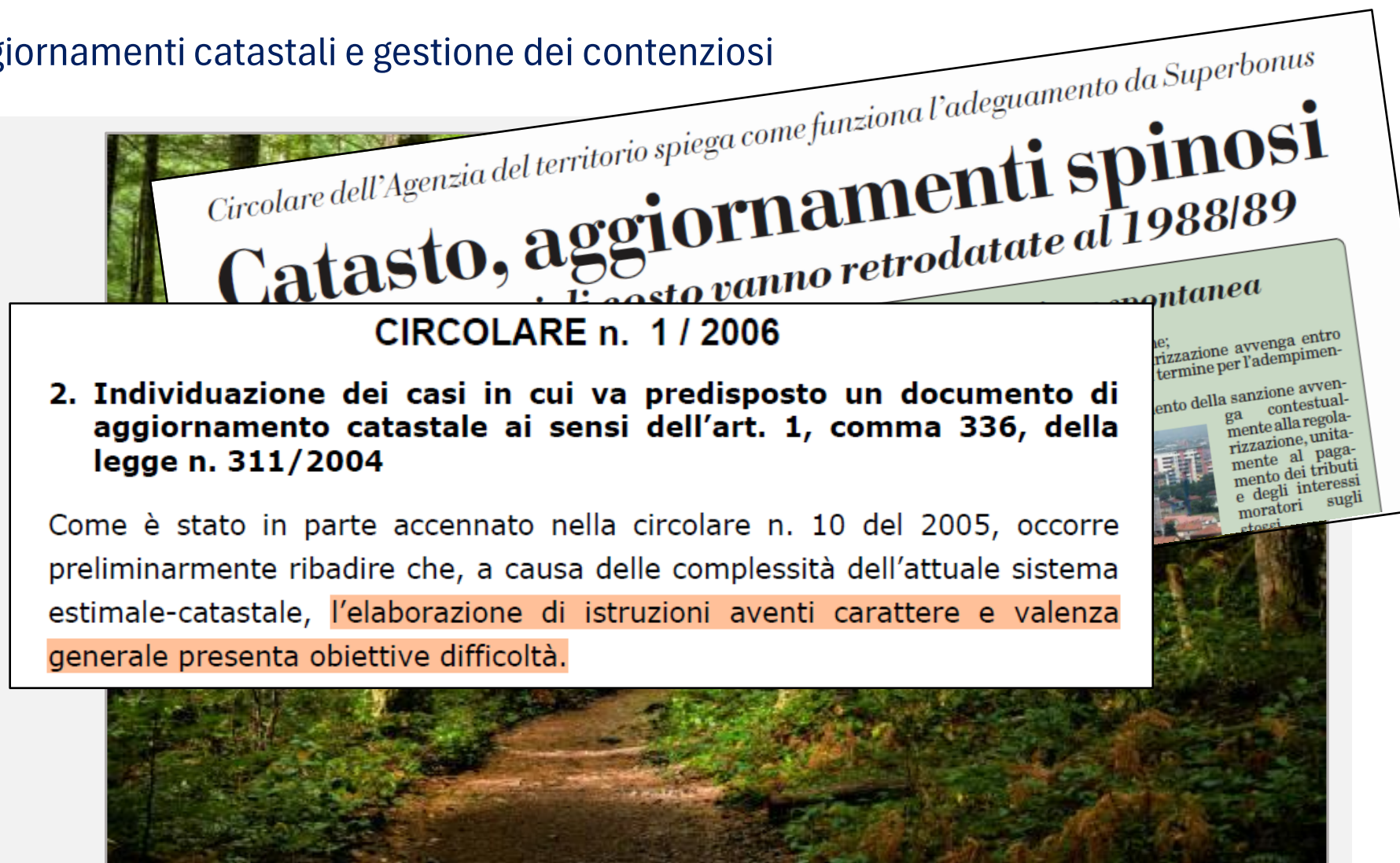


4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

- Regio decreto legge n.652/1939
- Circolare ministeriale n.134/1941
- DPR n.1142/1949
- Circolare ministeriale n.5/1992
- Nota ministeriale n.1022/1994
- Legge n.311/2004
- Circolare Agenzia del territorio 16/02/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.10/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.1/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.4/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.2/1010



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione d

Variazione catastale degli immobili

- Regio decreto legge n.652/1939
- Circolare ministeriale n.134/1941
- DPR n.1142/1949
- Circolare ministeriale n.5/1992
- Nota ministeriale n.1022/1994
- Legge n.311/2004
- Circolare Agenzia del territorio 16/02/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.10/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.1/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.4/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.2/1010

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI Protocollo U-al/4049/2025 del 08/04/2025



CONSIGLIO NAZIONALE
DEGLI INGEGNERI



Circ. CNI n. 276/XX Sess./2025

Ai Presidenti degli Ordini Territoriali degli
Ingegneri

Ai Presidenti delle Federazioni e delle
Consulte degli Ordini degli Ingegneri

LORO SEDI

Oggetto: **Aggiornamenti sull'incontro Agenzia Entrate Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare per il provvedimento prot. n. 38133/2025 Comunicazioni di compliance ex art. 1 comma 86 Legge di Bilancio 2024 (controllo interventi edilizi agevolati) – CHIARIMENTI – invito alla diffusione**

Caro Presidente,

a seguito dell'interlocuzione con l'Agenzia delle Entrate, come anticipato nelle precedenti circolari, si è instaurato un proficuo confronto al fine di chiarire i contenuti dei provvedimenti e i processi, nonché le indicazioni per la presentazione della dichiarazione, relativi al provvedimento di cui al prot. n. 38133/2025 Comunicazioni di compliance ex art. 1 comma 86 Legge di Bilancio 2024 (controllo interventi edilizi agevolati).

Il CNI ha partecipato ad un incontro con l'Agenzia che si è svolto il 13 marzo u.s. e per il quale si rende disponibile la presentazione predisposta dalla Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, che dà riscontro ai quesiti elaborati con il contributo del GTT Estimo, dei delegati esperti valutatori immobiliari, nonché quelli raccolti con circolare CNI n. 266/ 2025.

Ti saremmo grati se poteste dare massima diffusione della presentazione per consentire agli iscritti di disporre dei chiarimenti ivi riportati.

Cordiali saluti

IL CONSIGLIERE SEGRETARIO
(Ing. Giuseppe M. Margiotta)

IL PRESIDENTE
(Ing. A. Domenico Perrini)

Allegato: programma provvisorio

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Ag

Variazione catastale degli immobili

- Regio decreto legge n.652/1939
- Circolare ministeriale n.134/1941
- DPR n.1142/1949
- Circolare ministeriale n.5/1992
- Nota ministeriale n.1022/1994
- Legge n.311/2004
- Circolare Agenzia del territorio 16/02/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.10/2005
- Circolare Agenzia del territorio n.1/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.4/2006
- Circolare Agenzia del territorio n.2/1010

D. Come funziona il servizio *Consegna documenti e Istanze*?

R. Al servizio si accede dall'Area Riservata del sito internet dell'Agenzia. Al servizio si accede con le credenziali SPID, CIE, CNS o Entratel/Fisconline, ed è possibile operare per se stessi ovvero presentando la delega rilasciata dal delegante.

D. Come giustificare la «presunta anomalia»?

R. Le verifiche riguardano l'assenza della dichiarazione per immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati. Per dimostrare che la variazione non è necessaria, occorre motivare tale circostanza, anche attraverso allegazione di documentazione a supporto.

D. Come dichiarare gli interventi che riguardano singole unità immobiliari eseguiti su parti comuni (ad esempio, un impianto fotovoltaico a servizio esclusivo di una sola unità immobiliare)?

R. Possono essere utilizzate le causali di dichiarazione indicate nel Vademecum Docfa (a titolo esemplificativo, le causali *Ristrutturazione* o *Ampliamento*).

D. In caso di realizzazione del cappotto termico, è necessario presentare la variazione?

R. 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.



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

Interventi effettuati:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

Interventi effettuati:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

Interventi effettuati:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie



Soggetto	Obbligo catastale?	Quando sì?
General Contractor	✗ No (in linea generale)	✓ Solo se previsto da contratto o n
Singolo condòmino	✓ Sì	Quando la rendita supera il +15%
Amministratore	✓ Sì (di coordinamento)	Deve raccogliere info e smistarle

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Il caso delle villette

Coincidenza tra il contraente dell'appalto e il soggetto tenuto a fare gli aggiornamenti catastali. Quindi nel caso di appalti «chiavi in mano» il GC potrebbe avere implicitamente assunto anche l'obbligo di adoperarsi per gli adempimenti catastali.



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

In cosa consiste la variazione catastale se non ci sono state modifiche di consistenza:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie

Variaz. Rend. $\geq$ 15%



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

In cosa consiste la variazione catastale se non ci sono state modifiche di consistenza:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie

Variaz. Rend. $\geq$ 15%



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

In cosa consiste la variazione catastale se non ci sono state modifiche di consistenza:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie

Variaz. Rend. $\geq$ 15%

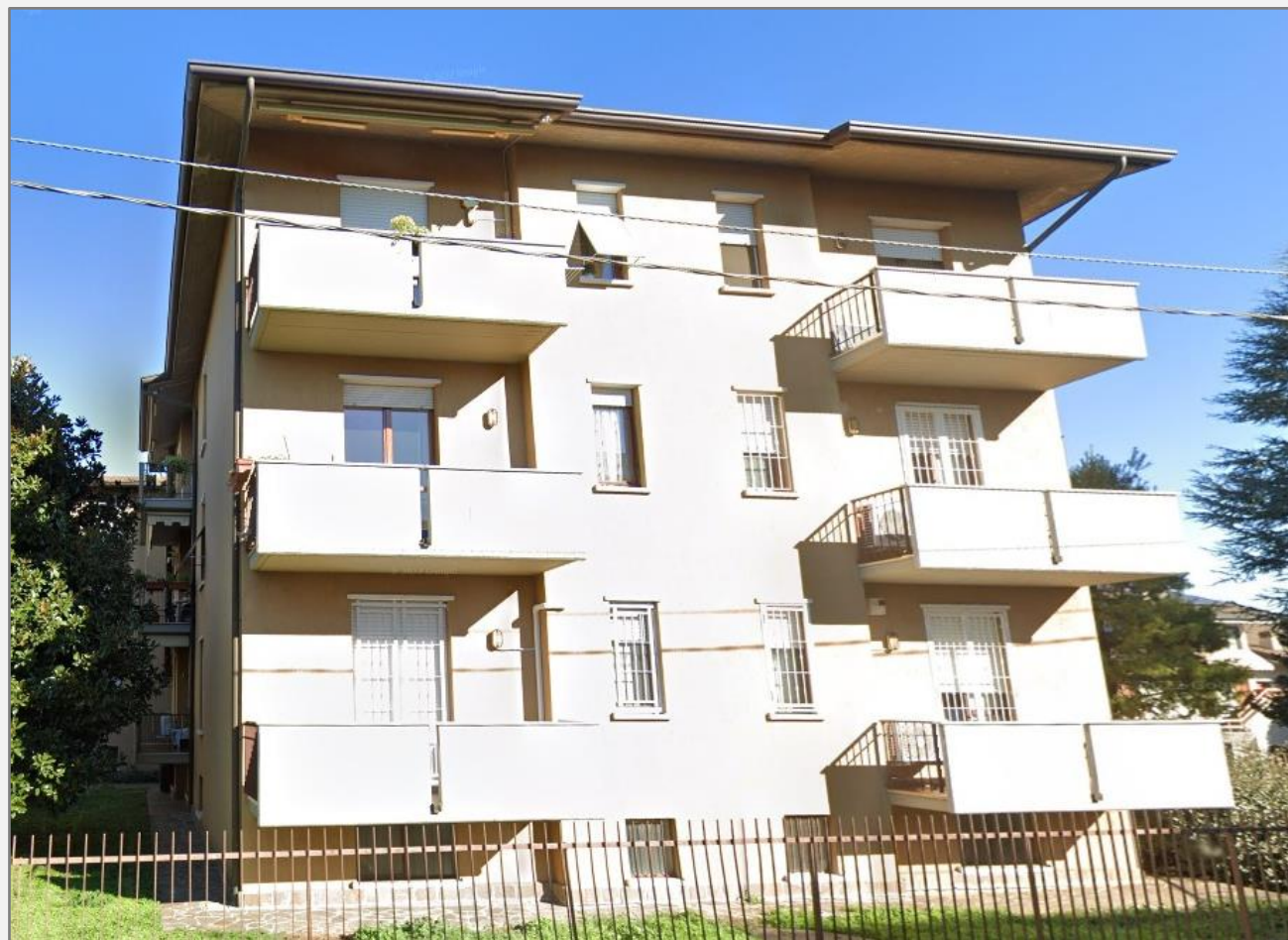
Stima della percentuale di incremento della rendita catastale					
(rif. Circolare Agenzia del Territorio num. 6/2012)					
Rendita catastale ante operam: €					
Nota descrittiva	Costo a nuovo alla data di realizzazione	Costo riportato all'epoca censuaria 1988/1989	Deprezzamento (periodo infracensuario 5 anni)		Valore deprezzato
			Vita Utile (anni)	Percentuale di deprezzamento	
OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO					
	€	€ 0,00	50	10,00 %	€ 0,00
IMPIANTI					
	€	€ 0,00	50	10,00 %	€ 0,00
FOTOVOLTAICO					
	€	€ 0,00	20	25,00 %	€ 0,00
ALTRE OPERE					
	€	€ 0,00	50	%	€ 0,00
	€	€ 0,00	50	%	€ 0,00
	€	€ 0,00	50	%	€ 0,00
SPESE DI PROGETTAZIONE, E DIREZIONE LAVORI					
	€	€ 0,00			€ 0,00
ONERI CONCESSORI					
	€	€ 0,00			€ 0,00
ONERI FINANZIARI					
	Capitale € 0,00	% Indebitamento	% TUS 1988/89 (q)	Durata anni (n)	€
Totale costo di produzione (K)					€ 0,00
Profitto del promotore (Rendimento titoli di stato all'epoca censuaria) %					€ 0,00
Valore Catastale					€ 0,00
Incremento di rendita catastale (saggio 1%)					0,00%
PERCENTUALE DI INCREMENTO DELLA RENDITA					0,00%

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- Conoscenza del contesto
- Progetto
- Quadro economico
- Tabella millesimale
- Visure catastali



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- **Conoscenza del contesto**
- Progetto
- Quadro economico
- Tabella millesimale
- Visure catastali

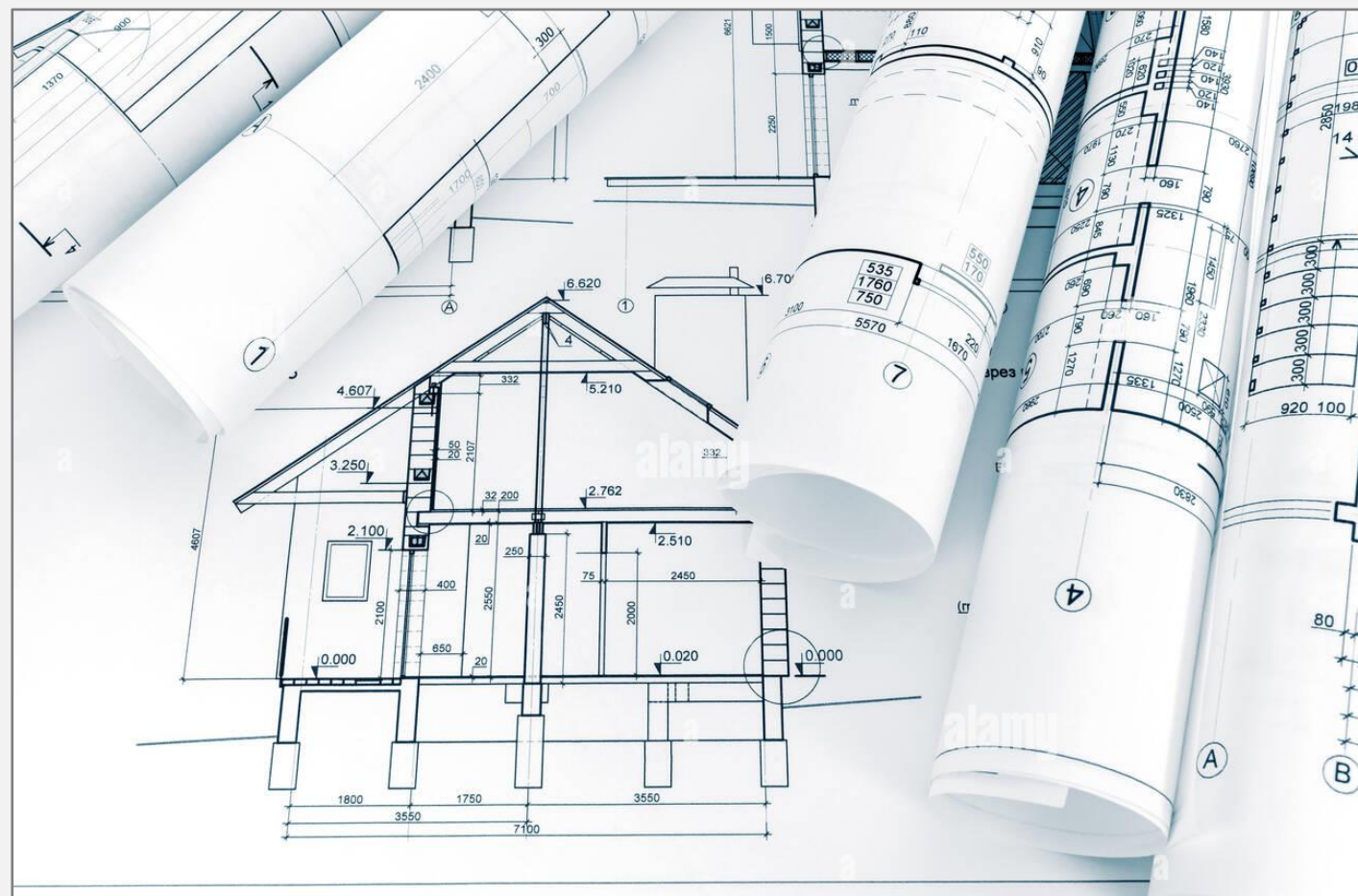


4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- Conoscenza del contesto
- **Progetto**
- Quadro economico
- Tabella millesimale
- Visure catastali



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- Conoscenza del contesto
- Progetto
- **Quadro economico**
- Tabella millesimale
- Visure catastali

		LAYER										ASPER TECHNICAL						NETO COMPONENT						CONTROLLER 1 - COST & AMB			
ANALYTICAL IDENTIFIER	IDENTIFIER	REPORT LAYER ID#	IN LAYER C/L#	REORDER LAYER	COST CATEGORY	IN REORDER C/L#	LAYER REORDER	REPORT REORDER C/L#	TEST ANALYSIS C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#	CONTROLLER 1 - COST C/L#	CONTROLLER 1 - AMB C/L#		
1. IDENTIFIER		2. IDENTIFIER										3. IDENTIFIER						4. IDENTIFIER						5. IDENTIFIER			
6. IDENTIFIER																											
7. IDENTIFIER																											
8. IDENTIFIER																											
9. IDENTIFIER																											
10. IDENTIFIER																											
11. IDENTIFIER																											
12. IDENTIFIER																											
13. IDENTIFIER																											
14. IDENTIFIER																											
15. IDENTIFIER																											
16. IDENTIFIER																											
17. IDENTIFIER																											
18. IDENTIFIER																											
19. IDENTIFIER																											
20. IDENTIFIER																											
21. IDENTIFIER																											
22. IDENTIFIER																											
23. IDENTIFIER																											
24. IDENTIFIER																											
25. IDENTIFIER																											
26. IDENTIFIER																											
27. IDENTIFIER																											
28. IDENTIFIER																											
29. IDENTIFIER																											
30. IDENTIFIER																											
31. IDENTIFIER																											
32. IDENTIFIER																											
33. IDENTIFIER																											
34. IDENTIFIER																											
35. IDENTIFIER																											
36. IDENTIFIER																											
37. IDENTIFIER																											
38. IDENTIFIER																											
39. IDENTIFIER																											
40. IDENTIFIER																											
41. IDENTIFIER																											
42. IDENTIFIER																											
43. IDENTIFIER																											
44. IDENTIFIER																											
45. IDENTIFIER																											
46. IDENTIFIER																											
47. IDENTIFIER																											
48. IDENTIFIER																											
49. IDENTIFIER																											
50. IDENTIFIER																											
51. IDENTIFIER																											
52. IDENTIFIER																											
53. IDENTIFIER																											
54. IDENTIFIER																											
55. IDENTIFIER																											
56. IDENTIFIER																											
57. IDENTIFIER																											
58. IDENTIFIER																											
59. IDENTIFIER																											
60. IDENTIFIER																											
61. IDENTIFIER																											
62. IDENTIFIER																											
63. IDENTIFIER																											
64. IDENTIFIER																											
65. IDENTIFIER																											
66. IDENTIFIER																											
67. IDENTIFIER																											
68. IDENTIFIER																											
69. IDENTIFIER																											
70. IDENTIFIER																											
71. IDENTIFIER																											
72. IDENTIFIER																											
73. IDENTIFIER																											
74. IDENTIFIER																											
75. IDENTIFIER																											
76. IDENTIFIER																											
77. IDENTIFIER																											
78. IDENTIFIER																											
79. IDENTIFIER																											
80. IDENTIFIER																											
81. IDENTIFIER																											
82. IDENTIFIER																											
83. IDENTIFIER																											
84. IDENTIFIER																											
85. IDENTIFIER																											
86. IDENTIFIER																											
87. IDENTIFIER																											
88. IDENTIFIER																											
89. IDENTIFIER																											
90. IDENTIFIER																											
91. IDENTIFIER																											
92. IDENTIFIER																											
93. IDENTIFIER																											
94. IDENTIFIER																											
95. IDENTIFIER																											
96. IDENTIFIER																											
97. IDENTIFIER																											
98. IDENTIFIER																											
99. IDENTIFIER																											
100. IDENTIFIER																											
101. IDENTIFIER																											
102. IDENTIFIER																											
103. IDENTIFIER																											
104. IDENTIFIER																											
105. IDENTIFIER																											
106. IDENTIFIER																											
107. IDENTIFIER																											
108. IDENTIFIER																											
109. IDENTIFIER																											
110. IDENTIFIER																											
111. IDENTIFIER																											
112. IDENTIFIER																											
113. IDENTIFIER																											
114. IDENTIFIER																											
115. IDENTIFIER																											
116. IDENTIFIER																											
117. IDENTIFIER																											
118. IDENTIFIER																											
119. IDENTIFIER																											
120. IDENTIFIER																											
121. IDENTIFIER																											
122. IDENTIFIER																											
123. IDENTIFIER																											
124. IDENTIFIER																											
125. IDENTIFIER																											
126. IDENTIFIER																											
127. IDENTIFIER																											
128. IDENTIFIER																											
129. IDENTIFIER																											
130. IDENTIFIER																											
131. IDENTIFIER																											
132. IDENTIFIER																											
133. IDENTIFIER																											
134. IDENTIFIER																											
135. IDENTIFIER																											
136. IDENTIFIER																											
137. IDENTIFIER																											
138. IDENTIFIER																											
139. IDENTIFIER																											
140. IDENTIFIER																											
141. IDENTIFIER																											
142. IDENTIFIER																											
143. IDENTIFIER																											
144. IDENTIFIER																											
145. IDENTIFIER																											
146. IDENTIFIER																											
147. IDENTIFIER																											
148. IDENTIFIER																											
149. IDENTIFIER																											
150. IDENTIFIER																											
151. IDENTIFIER																											
152. IDENTIFIER																											
153. IDENTIFIER																											
154. IDENTIFIER																											
155. IDENTIFIER																											
156. IDENTIFIER																											
157. IDENTIFIER																											
158. IDENTIFIER																											
159. IDENTIFIER																											
160. IDENTIFIER																											
161. IDENTIFIER																											
162. IDENTIFIER																											
163. IDENTIFIER																											
164. IDENTIFIER																											
165. IDENTIFIER																											
166. IDENTIFIER																											
167. IDENTIFIER																											
168. IDENTIFIER																											
169. IDENTIFIER																											
170. IDENTIFIER																											
171. IDENTIFIER																											
172. IDENTIFIER																											
173. IDENTIFIER																											
174. IDENTIFIER																											
175. IDENTIFIER																											
176. IDENTIFIER																											
177. IDENTIFIER																											
178. IDENTIFIER																											
179. IDENTIFIER																											
180. IDENTIFIER																											
181. IDENTIFIER																											
182. IDENTIFIER																											
183. IDENTIFIER																											
184. IDENTIFIER																											
185. IDENTIFIER																											
186. IDENTIFIER																											
187. IDENTIFIER																											
188. IDENTIFIER																											
189. IDENTIFIER																											
190. IDENTIFIER																											
191. IDENTIFIER																											
192. IDENTIFIER																											
193. IDENTIFIER																											
194. IDENTIFIER																											
195. IDENTIFIER																											
196. IDENTIFIER																											
197. IDENTIFIER																											
198. IDENTIFIER																											
199. IDENTIFIER																											
200. IDENTIFIER																											

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- Conoscenza del contesto
- Progetto
- Quadro economico
- **Tabella millesimale**
- Visure catastali

TABELLA A – MILLESIMI DI PROPRIETÀ GENERALI							
Sub.	Edificio	Piano	Proprietario	Tipologia	Superficie reale	Superficie virtuale	Millesimi generali
1	Bene comune	-	Tutti	-	-	-	-
2	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 1	Box	15,37	2,82	3,88
3	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 1	Box	15,10	2,77	3,81
4	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 2	Box	14,15	2,60	3,57
5	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 3	Box	24,76	4,55	6,25
6	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 4	Box	28,09	5,16	7,10
7	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 5	Box	16,89	3,10	4,27
8	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 6	Box	16,54	3,04	4,18
9	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 2	Box	18,11	3,33	4,57
10	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 6	Box	27,08	4,98	6,84
11	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 7	Box	14,85	2,73	3,75
12	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 8	Box	16,42	3,02	4,15
13	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 3	Box	15,38	2,83	3,89
14	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 8	Box	14,91	2,74	3,77
15	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 8	Posto Auto	15,79	2,90	3,99
16	Autorimessa	Piano INTERRATO	Proprietario 9	Box	18,33	3,37	4,63
701	Corpo A	Piano TERRA	Proprietario 3	Appartamento	153,91	40,40	55,54
702	Corpo A	Piano PRIMO	Proprietario 5	Appartamento	74,22	33,15	45,57
703	Corpo A	Piano SECONDO	Proprietario 5	Appartamento	28,50	25,15	34,57
704	Corpo B	Piano INTERRATO	Proprietario 6	Appartamento	20,47	6,84	9,40
705	Corpo B	Piano TERRA	Proprietario 6	Appartamento	185,06	70,84	97,37
706	Corpo C	Piano TERRA	Proprietario 7	Magazzino	22,98	9,18	12,62
707	Corpo C	Piano TERRA	Proprietario 1	Appartamento	52,34	29,47	40,51
708	Corpo C	Piano TERRA	Proprietario 2	Appartamento	25,69	18,06	24,83
709	Corpo C	Piano PRIMO	Proprietario 8	Appartamento	140,54	65,11	89,50
720	Corpo C	Piano PRIMO	Proprietario 8	Appartamento	155,80	60,84	83,62
721	Corpo C	Piano SECONDO	Proprietario 9	Appartamento	112,03	51,92	71,37
722	Corpo C	Piano SECONDO	Proprietario 8	Appartamento	119,62	55,60	76,43
723	Corpo C	Piano TERZO	Proprietario 7	Ufficio, Studio professionale	168,96	64,80	89,07
724	Corpo C	Piano TERZO	Proprietario 3	Appartamento	180,38	61,34	84,31
725	Corpo C	Piano QUARTO	Proprietario 1	Appartamento	58,74	39,72	54,60
726	Corpo C	Piano QUARTO	Proprietario 9	Appartamento	61,80	45,14	62,04
Totale					1832,81	727,50	1000,00

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Dati necessari per eseguire la valutazione della rendita:

- Conoscenza del contesto
- Progetto
- Quadro economico
- Tabella millesimale
- **Visure catastali**



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 17/07/2023

Data: 17/07/2023 Ora: 10.36.38 Segue
Visura n.: T81064 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune d [REDACTED] (7)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO Foglio: [REDACTED]

INTESTATO

1	[REDACTED] (B) il 25/05/1949	[REDACTED] (1) Proprieta' 1/1
---	------------------------------	-------------------------------

Unità immobiliare dal 09/05/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		8	16	3			A/3	4	3 vani	Totale: 52 m² Totale: escluse aree scoperte*+*: 50 m²	Euro 286,63	VARIAZIONE del [REDACTED] ti da 09/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 68795.1/2017)
Indirizzo			VIA [REDACTED] Piano S1 - T									
Notifica		Partita					Mod.58		-			
Annotazioni			di stadio: correzione su dati identificativi del protocollo di presentazione planimetrica n.aaaaa/1986									

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

In cosa consiste la variazione catastale se non
ci sono state modifiche di consistenza:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie

Variaz. Rend. $\geq$ 15%

DATI DI SINTESI QUADRO ECONOMICO CONDOMINIALE	
tipo di intervento	costo
Interventi antisismici	195.000,00 €
Isolamento termico	186.000,00 €
Fotovoltaico	45.000,00 €
Serramenti	98.000,00 €
Caldaie	56.000,00 €
tot.	580.000,00 €
Spese tecniche	85.000,00 €
millesimi	89,5
DATI DI SINTESI QUADRO ECONOMICO SINGOLA UNITA'	
tipo di intervento	costo
Interventi antisismici	17.452,50 €
Isolamento termico	16.647,00 €
Fotovoltaico	4.027,50 €
Serramenti	8.771,00 €
Caldaie	5.012,00 €
tot.	51.910,00 €
Spese tecniche	7.607,50 €

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

In cosa consiste la variazione catastale se non ci sono state modifiche di consistenza:

- Interventi antisismici
- Isolamento termico
- Fotovoltaico
- Serramenti
- Caldaie

Variaz. Rend. $\geq$ 15%

Stima della percentuale di incremento della rendita catastale

(rif. Circolare Agenzia del Territorio num. 6/2012)

Rendita catastale ante operam: € 286,63

Nota descrittiva	Costo a nuovo alla data di realizzazione	Costo riportato all'epoca censuaria 1988/1989	Deprezzamento (periodo infracensuario 5 anni)		Valore deprezzato
			Vita Utile (anni)	Percentuale di deprezzamento	
OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO					
intervento di cappotto	€ 16647	€ 6.281,89	50	10.00 %	€ 5.653,70
IMPIANTI					
caldaie	€ 5012	€ 1.891,32	20	25.00 %	€ 1.418,49
FOTOVOLTAICO					
comprese batterie di accumulo	€ 4027	€ 1.519,62	20	25.00 %	€ 1.139,72
ALTRE OPERE					
serramenti	€ 8771	€ 3.309,81	20	25.00 %	€ 2.482,36
	€	€ 0,00	50	10.00 %	€ 0,00
	€	€ 0,00	50	10.00 %	€ 0,00
SPESE DI PROGETTAZIONE, E DIREZIONE LAVORI	€ 7607	€ 2.870,57			€ 2.870,57
ONERI CONCESSORI	€ 100	€ 37,74			€ 37,74
ONERI FINANZIARI	Capitale € 42.164,00	% Indebitamento 5	% TUS 1988/89 (q) 13	Durata anni (n) 10	€ 2.740,66
Totale costo di produzione (K)					€ 16.343,23
Profitto del promotore (Rendimento titoli di stato all'epoca censuaria) %					12,44
Valore Catastale					€ 18.376,33
Incremento di rendita catastale (saggio 1%)					€ 183,76
PERCENTUALE DI INCREMENTO DELLA RENDITA					64,11 %

La presente simulazione del calcolo della variazione di rendita catastale è elaborata sulla base di un'interpretazione della normativa vigente e della prassi applicativa. Pertanto, essa ha carattere esclusivamente indicativo e non costituisce in alcun modo un riferimento ufficiale. L'eventuale utilizzo dei risultati ottenuti resta sotto la piena responsabilità del professionista

Ufficio Provinciale

Atto N.

Allegati N. 1

Al Signore

AVVISO DI ACCERTAMENTO CATASTALE
Nuova determinazione di classamento e rendita catastale
Avviso di accertamento n. 2024TO0373148

Gentile Contribuente,
quest'ufficio ha verificato la dichiarazione di variazione per l'aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano proposta dal tecnico incaricato Geom. , presentata in data 18/05/2022, prot. n. 2, per le unità immobiliari di seguito riportate, che risultano a Lei intestate:

Unità Immobiliare 1)

Comune di
Foglio 10, Particella 119, Subalterno 7

Ubicazione -3-4

***** RIFERIMENTI NORMATIVI *****

Le verifiche effettuate, ai sensi dell'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, hanno comportato la modifica dei dati di classamento e di rendita proposti con la citata dichiarazione e la conseguente determinazione della rendita catastale definitiva, come indicato nel prospetto riportato nel presente avviso di accertamento.

La determinazione del nuovo classamento e della relativa rendita catastale è stata effettuata sulla base di metodologie comparative in conformità alle seguenti disposizioni che regolano il Catasto Edilizio Urbano:
- regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito con modificazioni dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e

Note tecniche

Modalità di verifica senza sopralluogo.

Categoria proposta idonea:

Rendita proposta non congrua.

Rispondenza planimetrie con stato di fatto.

Elementi estimali per determinare la rendita catastale con riferimento all'epoca censuaria 1988/89

Metodologia estimativa applicata

La determinazione della "Rendita catastale" è stata effettuata, nel rispetto della Circolare n.6/2012, con l'approccio di costo nel procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale. Si è utilizzata la "scheda sintetica di stima" unita al "Prontuario per la stima delle categorie speciali e particolari" elaborato dalla Direzione regionale del Piemonte dell'Agenzia delle Entrate e pubblicato sul sito internet della stessa Agenzia.

Note

La relazione di stima è consultabile nel fascicolo, in formato pdf

Rendita catastale finale

Valore totale	Saggio di interesse	Rendita catastale	Rendita definitiva
€ 0,00	0,02	€ 0,00	€ 8.930,00

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Cosa succede se non si adempie agli obblighi di aggiornamento catastale

- **Entro 30 giorni dalla fine dei lavori** → non succede nulla
- **Dopo 30 giorni dalla fine dei lavori** → art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
→ possibilità (a determinate condizioni) di attuare il ravvedimento operoso
- **Dopo 90 giorni dalla fine dei lavori** → AdE può attribuire d'ufficio una rendita provvisoria, ai sensi dell'art. 28, co.1, RD n.652/1939
→ art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
→ se il pagamento avviene entro i termini indicati dalle Entrate (di solito 60 giorni), la sanzione si riduce a 1/3

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Cosa succede se non si adempie agli obblighi di aggiornamento catastale

- **Entro 30 giorni dalla fine dei lavori** → non succede nulla
- **Dopo 30 giorni dalla fine dei lavori** → art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
→ possibilità (a determinate condizioni) di attuare il ravvedimento operoso
- **Dopo 90 giorni dalla fine dei lavori** → AdE può attribuire d'ufficio una rendita provvisoria, ai sensi dell'art. 28, co.1, RD n.652/1939
→ art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
→ se il pagamento avviene entro i termini indicati dalle Entrate (di solito 60 giorni), la sanzione si riduce a 1/3

ItaliaOggi7

FISCO

Lunedì 14 Aprile 2025 **7**

L'adempimento catastale varia in base al tipo di edificio o di opere e all'epoca di ultimazione

110%, compliance con multa

Sanzioni al committente per lavori finiti da più di un mese

Pagina a cura
DI **CRISTIAN ANGELI**
a prima tranche delle
lettere di compliance

Accertamento della proprietà immobiliare urbana

Principali dati necessari per la compilazione del DOCFA

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Anche gli immobili produttivi censiti nella categoria catastale “D” – quali capannoni industriali e opifici – sono soggetti all’obbligo di aggiornamento della rendita catastale qualora gli interventi edilizi realizzati ne abbiano modificato la consistenza o la capacità reddituale.

L’analisi viene effettuata applicando il cosiddetto “approccio di costo”, descritto nell’allegato tecnico 2 della circolare n.6/2012.

A differenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria negli immobili produttivi la nuova rendita viene calcolata mediante una somma aritmetica diretta rispetto al valore precedente.



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Variazione catastale degli immobili

Contenzioso tra imprese e committenti

ItaliaOggi7

FISCO

Lunedì 2 Giugno 2025 **11**

Dal mancato sgombero dell'area ai crediti fiscali: in crescita le cause per i lavori bloccati

Bonus edilizi, boom contenziosi

L'impresa non può tenere ponteggi o strutture in autotutela

Pagina a cura
di **CRISTIAN ANGELI**

Una volta manifestata l'intenzione di porre fine al rapporto negoziale, l'appaltatore non può trattenere l'immobile o una sua parte quale forma di autotutela per il proprio credito. Di conseguenza, è tenuto a sgombrare immediatamente l'area di cantiere e a rimuovere i ponteggi. Lo ha affermato il Tribunale di Prato con l'ordinanza del 2 maggio 2025, fissando un principio importante in materia di appalti collegati ai bonus edilizi.

Il caso riguardava un condominio, impossibilitato ad accedere a garage e finestre a causa della presenza di ponteggi lasciati in loco da un'impresa inadempiente. I lavori non erano mai iniziati, ma l'impresa si rifiutava di rimuovere le strutture, sostenendo di vantare crediti ancora non saldati.

Il giudice ha respinto tale difesa, precisando che "una volta manifestata l'intenzione di porre fine al rapporto negoziale, l'appaltatore non può trattenere l'immobile o una sua parte quale forma di autotutela per il proprio credito. Di conseguenza, è tenuto a sgombrare immediatamente l'area di cantiere e a rimuovere i ponteggi. Lo ha affermato il Tribunale di Prato con l'ordinanza del 2 maggio 2025, fissando un principio importante in materia di appalti collegati ai bonus edilizi."

La giurisprudenza di merito recente

Tribunale	Provvedimento	Decisione
Tribunale di Prato	Ordinanza del 2 maggio 2025	Il Tribunale ha ordinato l'immediata rimozione dei ponteggi, riconoscendo la presenza di un pregiudizio imminente e irreparabile per il condominio
Tribunale di Ferrara	Sentenza del 26 marzo 2025	È stato riconosciuto il diritto al pagamento per il professionista, perché l'onerosità è l'assetto ordinario del contratto d'opera, e incombe sul committente l'onere della prova di un eventuale accordo di gratuità
Tribunale di Genova	Sentenza n. 795/2025	Anche se l'appaltatore era inadempiente non è stato riconosciuto al condominio il diritto al risarcimento per perdita di chance
Tribunale di Taranto	Sentenza n. 1112/2025	In presenza di errori nella pratica fiscale che avevano compromesso lo sconto in fattura è stata attribuita la responsabilità all'impresa (soggetto qualificato)
Tribunale di Imperia	Sentenza n. 257/2025	Le difficoltà di monetizzare i crediti fiscali non possono essere opposte al committente

presa appaltatrice aveva sospeso i lavori sostenendo che i committenti — una pensionata e una dipendente pubblica — non avessero trasmesso all'Agenzia delle Entrate la comunicazione di rinuncia alla detrazione fiscale in favore dello sconto in fattura. Il giudice ha però chiarito che "gli adempimenti per ottenere il beneficio fiscale nel caso dello sconto in fattura sono a carico dell'impresa", soprattutto laddove essa sia titolare del credito e soggetto attivo nel sistema fiscale. Non solo: il Tribunale ha ritenuto che, considerata la posizione dei committenti (estranei al mondo tecnico-fiscale), questi potessero legittimamente confidare nella professionalità dell'impresa, e che il recesso esercitato da quest'ultima fosse pretestuoso e privo di giustificazione. È stato dunque disposto un risarcimento di oltre 9.300 euro a favore delle committenti.

L'impossibilità di monetizzare i crediti fiscali esonera l'impresa da responsabilità

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi



1. Lavori bloccati. I ponteggi vanno rimossi?

Tribunale di Prato – Ordinanza del 2 maggio 2025

- **Situazione:** Impresa inadempiente lascia ponteggi, impedendo l'accesso al condominio.
- **Decisione:** Obbligo di rimozione immediata dei ponteggi.
- **Sanzione:** Penale di 1.000€ per ogni giorno di ritardo.



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi



1. Lavori bloccati. I ponteggi vanno rimossi?

Tribunale di Prato – Ordinanza del 2 maggio 2025

- **Situazione:** Impresa inadempiente lascia ponteggi, impedendo l'accesso al condominio.
- **Decisione:** Obbligo di rimozione immediata dei ponteggi.
- **Sanzione:** Penale di 1.000€ per ogni giorno di ritardo.

→ **VERIFICA DELLE CONDIZIONI TECNICHE E DI SICUREZZA**



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi



2. Compenso professionale anche senza lavori?

Tribunale di Ferrara – Sentenza del 26 marzo 2025

- **Situazione:** Tecnico incaricato per Superbonus, ma lavori non eseguiti.
- **Decisione:** Riconosciuto il diritto al compenso di 138.000€.
- **Motivazione:** L'onerosità è l'assetto ordinario del contratto d'opera.



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

2. Compenso professionale anche senza lavori?

Tribunale di Ferrara – Sentenza del 26 marzo 2025

- **Situazione:** Tecnico incaricato per Superbonus, ma lavori non eseguiti.
- **Decisione:** Riconosciuto il diritto al compenso di 138.000€.
- **Motivazione:** L'onerosità è l'assetto ordinario del contratto d'opera.

→ **FARE SEMPRE ACCESSO AGLI ATTI**



4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione

➖ 3. Perdita di chance? Solo se provata

Tribunale di Genova – Sentenza n. 795/2025

- **Situazione:** Condominio chiede risarcimento per mancata "chance" di Superbonus.
- **Decisione:** Respinta la richiesta di risarcimento.
- **Motivazione:** Danno ipotetico e non dimostrato.

N. R.G. 6808/2024



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA

SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Chiara Russo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 6808/2024 promossa da:

COND. CORRENTE IN SERRA RICCO' (GE), VIA CASTELLENO 25 E 27 (C.F.

P.IVA_1), in persona dell'Amministratore e rappresentante legale p.t. Parte_1, con il patrocinio dell'avv. Riccardo Cappetti del Foro di Genova

attore

contro

Controparte_1 (C.F. P.IVA_2), in persona dell'A.U., legale rappresentante p.t., CP_1

nonché contro

Controparte_2 (C.F. P.IVA_3), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante p.t., Controparte_3 entrambe con il patrocinio dell'avv. Niccolò Casinelli del Foro di Roma

convenute

CONCLUSIONI

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione

➔ 3. Perdita di chance? Solo se provata

Tribunale di Genova – Sentenza n. 795/2025

- **Situazione:** Condominio chiede risarcimento per mancata "chance" di Superbonus.
- **Decisione:** Respinta la richiesta di risarcimento.
- **Motivazione:** Danno ipotetico e non dimostrato.

➔ VERIFICARE ORDINI DI SERVIZIO E CRONOPROGRAMMA

N. R.G. 6808/2024



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di GENOVA
SESTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Chiara Russo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. 6808/2024 promossa da:

COND. CORRENTE IN SERRA RICCO' (GE), VIA CASTELLENO 25 E 27 (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'Amministratore e rappresentante legale *p.t.* *Parte_1*, con il patrocinio dell'avv. Riccardo Cappetti del Foro di Genova

attore

contro

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_2*), in persona dell'A.U., legale rappresentante *p.t.*, *CP_1*

nonché contro

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_3*), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, legale rappresentante *p.t.*, *Controparte_3* entrambe con il patrocinio dell'avv. Niccolò Casinelli del Foro di Roma

convenute

CONCLUSIONI

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione

4. Errori fiscali? Responsabile è l'impresa

Tribunale di Taranto – Sentenza n. 1112/2025

- **Situazione:** Impresa sospende lavori per errori nella comunicazione fiscale.
- **Decisione:** Impresa ritenuta responsabile degli errori.
- **Sanzione:** Risarcimento di oltre 9.300€ ai committenti.

N. R.G. 3208/2023



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TARANTO

PRIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Casarano ha pronunciato
la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. R.G. n. 3208-2023 promossa da:

Parte_1 – rappresentata e difesa dall'avv. Gaetano Sabato;

contro

Controparte_1 e *CP_2* – rappresentati e difesi dall'avv. Michele Elio Franco e Michele Pelillo;

Oggetto: Appalto

Conclusioni: come rassegnate in atti e qui da intendersi richiamate.

LA CAUSA

LE DOMANDE DELL'ATTRICE

La *Parte_1* con citazione regolarmente notificata, affermava che con i convenuti *CP_1*
[...] e *CP_2*, in data 27/02/2022, stipulava un contratto di appalto avente ad oggetto la
esecuzione da parte sua di lavori di manutenzione straordinaria nell'unità immobiliare sita in Taranto

pagina 1 di 12

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei cor



5. Crediti fiscali non ceduti? Non è una scusa

Tribunale di Imperia – Sentenza n. 257/2025

- **Situazione:** Impresa abbandona cantiere per «eccessiva onerosità sopravvenuta» (difficoltà nella cessione dei crediti fiscali)
- **Decisione:** Impresa condannata per inadempimento.
- **Sanzioni:** Restituzione di quasi 40.000€, penale di 78.450€ e risarcimento di 50.000€.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE CIVILE DI IMPERIA

il Tribunale di Imperia, in composizione monocratica, nella persona del dr. Pasquale LONGARINI, ha emesso la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 704/2024 RG

promossa da

« **Parte_1** (CF: **P.IVA_1**), in persona dell'amministratore pro-
tem alFav AGLIATI presso il cui studio in
Genova alla via Fieschi n. 1/8 eletto domicilio

– attore –

contro

Controparte_1 (PI: **P.IVA_2**), in persona del legale rappresentante pro-
t a dal FERSINI presso il cui studio in Pavia
alla via Giuseppe Frank n.40 è eletto domicilio

–convenuto–

conclusioni delle parti costituite

– per la parte attrice (foglio depositato telematicamente)

«Placcia al Tribunale Illmo, respinta ogni contraria istanza, eccezione e deduzione: accertare e dichiarare il grave inadempimento al CP_1 rispetto al contratto di appalto oggetto di causa e dichiarare la risoluzione di quest'ultimo nonché della scrittura privata di integrazione del contratto del 13/04/23 ai sensi dell'art. 1454 c.c. (alla luce della diffida ad adempiere del 23/10/23 – n. prod. 40) o comunque in forza dell'art. 1453 c.c. o in via ulteriormente subordinata dell'art. 1668 c.c.; in conseguenza di a), condannare la società convenuta, a titolo di ripetizione e/o restituzione o comunque di risarcimento del danno: I) in via principale: a restituire al Condominio esponente: a) il prezzo corrisposto (a mezzo bonifico e cessione di credito) da quest'ultimo ai sensi del contratto di appalto 04/03/21 e successive integrazioni, ovvero l'importo di Euro 395.607,55 iva inclusa (cfr. ft.RMC n.24 del 30/12/21) oltre interessi legali dal dovuto al saldo; nonché b) gli importi di Euro 41.785,66 (cfr. ft.RMC n.1/22, 8/22, 11/22) per "contributi oneri finanziari" richiesti dall'appaltatore e pagati dal Parte_1 oltre interessi legali dal dovuto al saldo; nonché c) Euro 78.450,00 a titolo di penale, oltre interessi legali dal dovuto al saldo; In via graduata rispetto alla precedente lettera a), detrarre dal prezzo che ^{CON} deve restituire a parte attrice la quota di lavori effettuati, pari al massimo al 25 % del totale, come da relazione dell'ing CP_2 del 04/12/23 – n. prod. 42; II) in via subordinata rispetto al precedente punto I), lett.a), alla restituzione in favore del Parte_1 almeno del prezzo pagato a mezzo bonifico bancario a seguito dello sconto in fattura applicato dall'appaltatore, e quindi Euro 395.607,55 oltre interessi legali dal dovuto al saldo; fermi gli importi di cui al precedente punto I) lett.b) e c), oltre alla condanna della società a procurare la restituzione in favore del Parte_1 e/o dei singoli condomini dei crediti oggetto di cessione e/o comunque la revoca di tali cessioni rendendo edotta di ciò l'Agenzia delle Entrate, accertata e dichiarata ogni responsabilità in capo alla società convenuta, tenendo al più conto della quota di lavori effettuati pari al massimo al 25% del totale; III) in ogni caso, in relazione alle spese sostenute dal Parte_1 indicate in narrativa a corrispondere l'importo nella misura che emergerà ad esito del presente giudizio, e comunque in misura non inferiore a Euro 6.745,23 per la messa in sicurezza del cantiere e Euro 1.400,00 per il ripristino del porgetto fognario, oltre interessi legali dal dovuto al saldo (cfr. n. prod. 47-48); IV) condannare CP_1 a manlevare e garantire il Parte_1 esponente da tutti le domande di pagamento a qualsiasi titolo formulate dai tecnici ing. CP_2 e geom. CP_3 in relazione alle prestazioni professionali dagli stessi svolte con riferimento alle opere di cui all'appalto oggetto di causa; V) in ogni caso condannare CP_1 in persona del suo legale rappresentante pro tempore, a risarcire tutti i danni subiti e subendi dal Parte_1 in conseguenza della mancata realizzazione dei lavori sopra descritti, e pertanto: a) Euro 395.607,55, oltre interessi legali dal dovuto al saldo, in relazione all'accertata impossibilità per il Condominio medesimo di poter accedere nuovamente ai bonus fiscali con le annessi pratiche di "sconto in fattura" o di "cessione del credito" come previsto dal contratto di appalto oggetto di causa, e comunque con riferimento al danno consistente nel risparmio fiscale che si sarebbe potuto ottenere in caso di diligente adempimento da parte dell'impresa appaltatrice rispetto ad altre alternative meno vantaggiose in base alla normativa attualmente vigente; b) al risarcimento dei pregiudizi e dei disagi oltre due anni alla pratica in oggetto, situazione in relazione alla quale si

dott. Pasquale LONGARINI

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Contenzioso tra imprese e committenti

Due orientamenti giurisprudenziali:

- 1) No al committente inerte → «la mera scadenza del termine utile ad accedere al beneficio fiscale non determina in automatico il danno, essendo il committente onerato della prova...»*
- 2) Impresa inadempiente rimborsa in parte la chance persa → «Occorre la valutazione, ai fini della percentuale di responsabilità, di ulteriori elementi, quali la dimostrazione delle sussistenza dei requisiti per usufruire altri bonus»*

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Contenzioso tra imprese e committenti

Due orientamenti giurisprudenziali:

1) No al committente inerte → «la mera scadenza del termine utile ad accedere al beneficio fiscale non determina in automatico il danno, essendo il committente onerato della prova...»

2) Impresa inadempiente rimborsa in parte la chance persa → «Occorre la valutazione, ai fini della percentuale di responsabilità, di ulteriori elementi, quali la dimostrazione delle sussistenza dei requisiti per usufruire altri bonus»

IL COMMITTENTE E' ONERATO DELLA PROVA

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Contenzioso tra imprese e committenti

Come si determina il danno da perdita di chance:

- *Non in base all'importo indicato nel contratto d'appalto*
- *Tribunale di Milano, Sentenza n. 356 del 15 gennaio 2025 → Mancato aumento di valore dell'immobile*

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Contenzioso tra imprese e committenti

Come si determina il danno da perdita di chance:

- *Non in base all'importo indicato nel contratto d'appalto*
- *Tribunale di Milano, Sentenza n. 356 del 15 gennaio 2025 → Mancato aumento di valore dell'immobile perché... **il Superbonus ha "gonfiato" i prezzi...***

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

Contenzioso tra imprese e committenti

Come si determina il danno da perdita di chance:

- *Non in base all'importo indicato nel contratto d'appalto*
- *Tribunale di Milano, Sentenza n. 356 del 15 gennaio 2025 → Mancato aumento di valore dell'immobile perché... **il Superbonus ha "gonfiato" i prezzi...***

Centralità del ruolo del perito nella fase ante causa:

- Deve identificare, sul piano tecnico, punti di forza e criticità e redigere una relazione preliminare
- Fornire supporto tecnico nella costruzione della strategia legale (non solo come CTP in corso di causa)
- Deve sempre analizzare i progetti e dare dimostrazione tecnica dello svolgimento dei fatti

4 Giugno 2025

Superbonus e bonus edilizi. Aggiornamenti catastali e gestione dei contenziosi

contattami per assistenza professionale

GRAZIE