



**STUDIO PIZZANO**

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

# **SUPERBONUS E CATASTO: LE LETTERE DI COMPLIANCE CON SANZIONE DAL FISCO**

*Publicato il 14 Aprile 2025 di Sabatino Pizzano*



La prima tranche di lettere di compliance per gli aggiornamenti catastali è stata recapitata ai beneficiari del Superbonus che hanno optato per la cessione del credito. L'Agenzia delle Entrate ha avviato questa campagna di verifica per garantire l'allineamento tra le rendite catastali e gli interventi edilizi realizzati. Chi riceve queste comunicazioni deve adottare comportamenti diversi in base alla tipologia di edificio, alla natura delle opere realizzate e al periodo di ultimazione dei lavori. Per chi ha concluso i lavori da oltre un mese, le sanzioni risultano praticamente inevitabili.

## Quadro normativo di riferimento

Il fondamento giuridico di questa operazione risiede nell'art. 1, comma 86, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (legge di bilancio 2024). Le modalità applicative sono state successivamente precisate dal direttore dell'Agenzia delle Entrate con provvedimento n. 38133 del 6 febbraio 2025. Questo impianto normativo si innesta sulla disciplina catastale risalente al Regio decreto legge n. 652/1939, tutt'ora in vigore, creando un sistema di obblighi che rischia di cogliere impreparati molti contribuenti.

La normativa impone l'aggiornamento catastale quando l'incremento di valore derivante dai lavori determina un aumento della rendita superiore al 15%, come specificato nella circolare AdE n. 10/2005. Il mancato adempimento entro 30 giorni dall'ultimazione dei lavori comporta sanzioni significative.

## Gli obblighi nei condomini: responsabilità differenziate

Nei condomini gli adempimenti catastali non rientrano nelle competenze dell'amministratore ma gravano sui singoli proprietari. Si tratta infatti di dati strettamente correlati alle unità immobiliari private.

Non tutti i condomini riceveranno necessariamente la lettera di compliance. L'algoritmo utilizzato dall'Agenzia delle Entrate identifica le unità in cui emerge una chiara discrepanza tra la rendita catastale attuale e l'importo dei lavori eseguiti. Inoltre, se alcune unità hanno subito recenti ristrutturazioni con conseguente aggiornamento della rendita, potrebbero non essere segnalate dal sistema.

Gli obblighi riguardano la rivalutazione delle rendite, processo che richiede valutazioni tecniche approfondite da parte di professionisti qualificati. I proprietari devono verificare se l'incremento di valore derivante dai lavori ha determinato un aumento della rendita catastale superiore alla soglia del 15%.

## Il ruolo dell'amministratore condominiale

Sebbene l'aggiornamento catastale non rientri tra le sue responsabilità formali, l'amministratore di condominio svolge una funzione cruciale di supporto ai condomini in questa fase delicata. L'amministratore può sollecitare il General Contractor che ha realizzato i lavori agevolati affinché fornisca una valutazione complessiva sulla necessità di rivedere le rendite delle diverse unità. È altresì opportuno che si occupi della raccolta ordinata dei dati economici relativi all'intervento, suddivisi per categoria (cappotto, serramenti, impianti). Tale documentazione dovrà essere messa a disposizione dei tecnici incaricati dai singoli proprietari per la valutazione dell'incremento reddituale e per l'eventuale compilazione del DOCF (Documenti Catasto Fabbricati).

La procedura richiede un'analisi tecnica complessa che considera anche il deprezzamento degli interventi durante la vita utile dell'immobile e la retrodatazione dei costi al biennio 1988-1989, secondo la prassi catastale vigente.

## Responsabilità dei General Contractors

Le responsabilità dei General Contractors sono definite dagli accordi contrattuali stipulati con il condominio. Generalmente, gli adempimenti catastali non rientrano nelle loro competenze ordinarie, poiché riguardano la sfera giuridica dei singoli proprietari e non la collettività condominiale.

Tuttavia, è corretto che il General Contractor, attraverso i propri tecnici, fornisca una valutazione generale sulla necessità di revisione della rendita a seguito degli interventi realizzati. Questa relazione può essere inclusa nella documentazione finale dei lavori, senza che ciò implichi l'obbligo di effettuare materialmente le variazioni catastali.

Nel caso di contratti "chiavi in mano", la situazione può essere differente. In queste circostanze, l'accordo potrebbe implicitamente includere anche gli adempimenti catastali, dato che non esiste la distinzione tipica del condominio tra l'ente condominiale e i titolari delle singole unità. Un'attenta analisi dei contratti d'appalto risulta pertanto indispensabile.

## Case individuali e unità funzionalmente indipendenti

Per le villette e le unità funzionalmente indipendenti, gli interventi edilizi riguardano esclusivamente il bene del proprietario che riceve la lettera di compliance. I dati necessari per la compilazione del DOCFA e la valutazione dell'incremento di rendita possono essere reperiti direttamente dai professionisti tecnici che hanno seguito l'intervento come progettisti o direttori dei lavori.

Nei casi di "lavori chiavi in mano", il General Contractor potrebbe aver implicitamente assunto anche l'obbligo di occuparsi degli adempimenti catastali. Questo aspetto deve essere verificato attraverso l'analisi dei contratti stipulati.

## Sanzioni e modalità di regolarizzazione

La normativa prevede che chi realizza un nuovo fabbricato o trasforma un immobile esistente ha l'obbligo di presentare una dichiarazione al Catasto entro 30 giorni da quando l'immobile diventa abitabile o utilizzabile. Se i lavori sono stati ultimati da più di un mese, il contribuente che riceve oggi la lettera di compliance è già soggetto a sanzioni, anche se regolarizza immediatamente la propria posizione.

Le sanzioni per ritardata denuncia catastale variano da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00 per ciascuna unità immobiliare (Decreto Legislativo n. 23/2011, art. 2, comma 122).

Esiste tuttavia la possibilità di avvalersi del ravvedimento operoso previsto dal D.Lgs. 18/12/1997 n. 472 (art. 13, c. 1). Tale istituto è applicabile qualora il soggetto interessato regolarizzi spontaneamente la propria posizione fiscale e la regolarizzazione avvenga entro un anno dal termine prescritto per l'adempimento. Ulteriore requisito è che il pagamento della sanzione avvenga contestualmente alla regolarizzazione, unitamente al versamento dei tributi dovuti e degli interessi moratori maturati sugli stessi.

## Aspetti procedurali dell'aggiornamento catastale

L'aggiornamento catastale si sostanzia in un iter tecnico-amministrativo articolato che richiede preliminarmente la valutazione dell'incremento di valore dell'immobile derivante dagli interventi effettuati. Tale valutazione deve essere seguita dalla verifica del superamento della soglia critica del 15% di aumento della rendita, parametro che fa scattare l'obbligo dichiarativo. Successivamente, si rende necessaria la raccolta della documentazione tecnica pertinente, la predisposizione accurata del modello DOCFA e la sua presentazione agli uffici competenti. In caso di ritardo nell'adempimento, si dovrà altresì provvedere al calcolo e al versamento delle

sanzioni dovute.

La complessità di questa procedura rende imprescindibile il ricorso a competenze specialistiche e l'intervento di un tecnico abilitato. L'aspetto temporale riveste importanza cruciale in quanto un intervento tempestivo può contenere l'entità delle sanzioni applicabili.

## Come gestire la lettera di compliance

Il contribuente destinatario della lettera di compliance dovrebbe immediatamente attivare un processo di verifica tecnica per accertare se gli interventi realizzati abbiano effettivamente determinato un incremento della rendita superiore alla soglia del 15%. Contestualmente, risulta fondamentale recuperare tutta la documentazione inerente ai lavori svolti, con particolare attenzione alla data di ultimazione degli stessi, elemento determinante per il calcolo di eventuali sanzioni. Si rende poi necessaria una valutazione circa la possibilità di applicare l'istituto del ravvedimento operoso, seguito dal conferimento di incarico a un professionista qualificato per la presentazione del DOCFA. Il processo si conclude con il pagamento delle eventuali sanzioni e dei tributi dovuti.

Le valutazioni tecniche sottese a questa procedura presentano notevoli profili di complessità e richiedono l'intervento di professionisti specializzati nel settore catastale, particolarmente esperti nella determinazione dell'incidenza dei lavori sul valore dell'immobile secondo i criteri estimativi propri della disciplina catastale.

[www.studiopizzano.it](http://www.studiopizzano.it)

© RIPRODUZIONE RISERVATA