



Aggiornamento catastale post Superbonus: cosa deve fare il General Contractor?

di Cristian Angeli | 10 Aprile 2025 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

In assenza di specifici accordi l'aggiornamento catastale compete ai singoli condòmini. Emerge tuttavia il ruolo centrale dell'amministratore per fornire i dati necessari.

Sono l'amministratore di un piccolo condominio che nel 2021 ha affidato i lavori di ristrutturazione con Superbonus 110% a una impresa che ha assunto il ruolo di General Contractor (GC), coordinando le varie attività e gestendo lo sconto in fattura. Nel contratto d'appalto è indicato che "il GC si occuperà di tutti gli adempimenti tecnici" e che "il condominio sarà tenuto esente da ogni costo" conseguente ai lavori. Oggi mi trovo in difficoltà, perché non mi è chiaro se l'aggiornamento catastale debba essere inteso come una attività a carico del GC e dei suoi professionisti, oppure se, come credo, sia esclusa dall'appalto. In tal caso, vorrei sapere come dobbiamo procedere, considerando che i singoli condòmini hanno già manifestato dissenso, ritenendo che trattandosi di interventi eseguiti sulle parti comuni (cappotto, ascensore e rinforzi strutturali), non spetti a loro occuparsi dell'aggiornamento catastale.

L'esperto risponde: l'aggiornamento catastale post Superbonus

Il tema degli aggiornamenti catastali, a seguito di lavori agevolati, sta creando diverse difficoltà, soprattutto nei contesti condominiali che hanno avuto la possibilità di eseguire lavori a costo zero con tutti gli adempimenti a carico di terzi.

Purtroppo in tema di catasto gli adempimenti e i relativi costi sono a carico dei singoli condòmini, anche se gli interventi hanno interessato solo le parti comuni del condominio, lasciando esclusi gli appartamenti singoli.

Gli obblighi del General Contractor

Gli obblighi del General Contractor non sono “fissi”, ma dipendono esclusivamente da quanto stabilito nel contratto d'appalto. Nel caso in esame, sembra che l'impresa si sia impegnata a occuparsi di tutti gli adempimenti tecnici, il che implica che sarà responsabile della parte edilizia, fino al completamento dei lavori. Pertanto, in base al contratto descritto nel quesito, nessun onere economico relativo ai lavori e alle relative pratiche edilizie dovrà essere addebitato al condominio, in quanto il GC risulta aver preso in carico lo sconto in fattura.

Tuttavia, il contratto d'appalto è stipulato tra il condominio (rappresentato dall'amministratore) e il GC, e gli adempimenti cui si fa riferimento nel contratto sono quelli di natura “condominiale”. L'aggiornamento dei dati catastali e delle rendite, invece, riguarda la sfera privata delle singole unità immobiliari e quindi compete a ciascun proprietario, non al condominio. Pertanto, nel caso specifico, il General Contractor non avrà alcun obbligo relativo all'aggiornamento dei dati catastali delle singole unità immobiliari, a meno che non siano previsti specifici accordi in tal senso che non emergono nel quesito. Lo stesso vale per i professionisti incaricati dal GC nell'ambito del Superbonus, che non sono in alcun modo responsabili di tale adempimento.

Aggiornamento catastale: a chi compete

Il condominio può essere definito come un insieme “prevalente” di unità immobiliari private che condividono parti comuni. Questa struttura giuridica è la ragione per cui la normativa catastale, risalente al Regio Decreto n. 652/1939, prevede che la rendita delle parti comuni venga attribuita proporzionalmente a ciascuna unità immobiliare. Questo è chiaramente riscontrabile dall'analisi del modello “mod. 1NB”, predisposto dall'Agenzia delle Entrate, che riguarda l'“Accertamento della proprietà immobiliare urbana” e che è unico per tutto l'edificio. Esso contiene nella sua prima parte proprio i dati condominiali relativi alle parti comuni, come ad esempio la “tipologia di strutture portanti”, il “tipo prevalente di finiture esterne”, la tipologia di “copertura”, etc. In caso di modifiche rilevanti, come nel caso di ristrutturazioni, è compito di ciascun condòmino aggiornare i dati catastali riportati nella suddetta scheda relativamente sia alla propria unità immobiliare sia alle parti comuni. A tal fine deve essere inevitabilmente incaricato un tecnico di fiducia.

Cosa deve fare il General Contractor

Se il General Contractor non ha assunto impegni specifici in merito all'aggiornamento catastale, non avrà responsabilità dirette in merito, né per le singole unità immobiliari né per le parti comuni. Tuttavia, il GC, attraverso i propri tecnici incaricati, si ritiene corretto che fornisca quantomeno una valutazione complessiva

per verificare se l'aggiornamento catastale sia necessario in base agli interventi eseguiti. Tale valutazione deve accertare se sono state apportate modifiche planimetriche, della consistenza edilizia o del valore immobiliare che potrebbero influire sulla rendita catastale, con un incremento superiore al 15%, come previsto dalla circolare AdE num.10/2005. Questa relazione potrebbe essere inclusa nella documentazione finale relativa ai lavori.

I compiti dell'amministratore

Anche se l'aggiornamento catastale non è un adempimento condominiale, l'amministratore ha un ruolo cruciale nel supportare i condòmini in questo processo. In particolare, esso dovrebbe adoperarsi affinché il GC fornisca una valutazione complessiva sulla necessità di aggiornamento catastale, determinando se l'incremento di valore conseguente ai lavori determini un superamento della soglia del 15% tra la rendita catastale ante e post interventi. Tale operazione, piuttosto complessa, presuppone il reperimento dei dati economici dell'intervento eseguito suddivisi per categoria, e la corretta elaborazione di queste informazioni mediante retrodatazione al biennio 1988-1989, tenendo conto del deprezzamento degli interventi nel corso della vita utile dell'immobile.

Il ruolo dell'amministratore, dunque, è essenziale per garantire che i dati necessari siano disponibili e possano essere utilizzati dai tecnici incaricati dai condòmini per l'eventuale aggiornamento della rendita catastale.

<https://www.cristianangeli.it/aggiornamento-catastale-post-superbonus-cosa-deve-fare-il-general-contractor/>