



Superbonus, iniziano i controlli: quali sono i rischi per i condomini e come prepararsi

di Cristian Angeli | 28 Settembre 2026 | [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

La conclusione dei lavori non mette al riparo dalle verifiche dell'AdE, che possono riguardare aspetti tecnici anche molto complessi. Per questo è importante che la documentazione venga verificata e organizzata prima dell'eventuale controllo.

Terminata la stagione dei cantieri Superbonus, si sta aprendo quella dei controlli, che potranno interessare per diversi anni interventi ormai conclusi e obbligare proprietari e condomini a ricostruire vicende tecniche, amministrative e contabili che, al momento della verifica, potrebbero essere già piuttosto lontane nel tempo.

L'Agenzia delle Entrate dispone infatti di una grande quantità di informazioni relative agli interventi agevolati, provenienti dalle comunicazioni effettuate dai contribuenti e dai professionisti e incrociabili con

quelle contenute nelle banche dati della pubblica amministrazione, cosicché eventuali anomalie possono determinare richieste di documenti e chiarimenti che, pur avendo origine fiscale, finiscono inevitabilmente per coinvolgere questioni tecniche.

È questo uno degli aspetti che proprietari e amministratori di condominio non dovrebbero sottovalutare.

Un controllo fiscale può diventare un problema tecnico

Il Superbonus è un’agevolazione fiscale, ma molti dei presupposti che ne consentono la fruizione hanno natura tecnica e sono stati attestati da professionisti mediante documenti che, a distanza di anni, possono essere sottoposti a verifica.

Basti pensare al rispetto dei requisiti energetici, alla congruità delle spese, alla corretta formazione degli **stati di avanzamento dei lavori** oppure, nel caso del Sismabonus, agli adempimenti e alle asseverazioni previste dalla normativa.

Anche una verifica apparentemente semplice può quindi rendere necessario ricostruire una vicenda tecnica molto più ampia di quanto inizialmente ipotizzato, mettendo a confronto documenti formati in momenti diversi e da soggetti diversi.

Un esempio è rappresentato dai **controlli catastali post Superbonus**, che stanno portando alcuni contribuenti a dover giustificare la mancata presentazione di una dichiarazione di variazione catastale e che, in determinati casi, obbligano a ricostruire la situazione dell’immobile precedente ai lavori, verificando consistenze, planimetrie e variazioni intervenute nel tempo.

Ma analoghe problematiche possono emergere quando vengono approfonditi altri aspetti dell’intervento, perché una verifica relativa a un singolo requisito può richiedere l’esame di progetti, computi metrici, contabilità, fotografie, fatture, asseverazioni e documentazione amministrativa.

Le incongruenze emergono mettendo insieme i documenti

Uno degli aspetti più delicati delle verifiche tecniche è rappresentato dalla coerenza tra i diversi documenti, poiché una pratica può essere formalmente completa e presentare comunque elementi che richiedono spiegazioni quando gli elaborati vengono confrontati tra loro.

È quanto può accadere, ad esempio, se gli importi riportati nei computi non trovano immediata corrispondenza nella contabilità oppure se la documentazione disponibile non consente di ricostruire con sufficiente chiarezza lo stato di avanzamento delle opere alla data in cui è stata effettuata una determinata asseverazione.

Si tratta di questioni che durante il cantiere potevano apparire secondarie, anche perché ciascun professionista operava nell’ambito delle proprie competenze, ma che assumono un significato diverso

quando tutti i documenti vengono esaminati contemporaneamente da chi deve verificare la sussistenza dei presupposti dell'agevolazione.

Nei condomini la situazione è più complessa

Negli edifici condominiali la ricostruzione è generalmente più difficile, perché la documentazione non è necessariamente nella disponibilità di un unico soggetto e, soprattutto, perché nel frattempo possono essere cambiati l'amministratore, i professionisti o gli interlocutori delle imprese.

L'amministratore conserva gli atti di propria competenza, mentre progettisti, direttore dei lavori e asseveratori dispongono della documentazione relativa agli incarichi ricevuti; altra documentazione può trovarsi presso l'impresa o il general contractor e, se sono trascorsi alcuni anni dalla conclusione dell'intervento, recuperare rapidamente tutto ciò che serve può diventare complicato.

Questo aspetto assume particolare importanza perché, una volta avviato il controllo, la ricerca deve essere effettuata nei tempi assegnati dall'Amministrazione e può quindi accadere che una criticità non derivi dall'inesistenza di un documento, ma semplicemente dall'impossibilità di reperirlo tempestivamente o di comprenderne i rapporti con gli altri atti della pratica.

Le conseguenze non sono soltanto fiscali

Senza entrare nel merito delle conseguenze tributarie derivanti dall'eventuale disconoscimento dell'agevolazione, è evidente che l'accertamento di una criticità tecnica può produrre effetti anche nei rapporti civilistici tra i soggetti che hanno partecipato all'intervento.

Se, ad esempio, viene contestato un **presupposto attestato da un professionista**, oppure emerge un problema relativo all'esecuzione o alla contabilizzazione delle opere, sarà necessario ricostruire gli incarichi conferiti, le obbligazioni assunte dai diversi soggetti e le eventuali responsabilità, con possibili ripercussioni nei rapporti tra condominio, tecnici e imprese.

Nel caso degli interventi sulle parti comuni la situazione può diventare ancora più delicata, poiché gli effetti dell'eventuale contestazione ricadono sui beneficiari dell'agevolazione, mentre le cause che l'hanno determinata possono dipendere dall'attività di soggetti diversi, rendendo necessario distinguere il rapporto con l'Amministrazione finanziaria da quelli interni tra condominio e operatori che hanno partecipato all'intervento.

Prepararsi prima che arrivi il controllo

Proprio per queste ragioni può essere opportuno non attendere l'eventuale richiesta dell'Agenzia delle Entrate, ma verificare preventivamente che la documentazione tecnica sia disponibile e sufficientemente ordinata, individuando per tempo eventuali carenze o incongruenze che, a distanza di ulteriori anni,

potrebbero risultare molto più difficili da ricostruire.

Non si tratta di introdurre nuovi adempimenti né di riesaminare indiscriminatamente tutte le pratiche Superbonus, ma di adottare una cautela proporzionata alla complessità e all'entità degli interventi eseguiti, soprattutto nei condomini nei quali sono intervenuti numerosi professionisti e imprese.

In quest'ottica può risultare utile predisporre un vero e proprio fascicolo predifensivo, nel quale raccogliere e organizzare i documenti essenziali dopo averne verificato la reciproca coerenza, così da essere nelle condizioni, qualora dovesse arrivare un controllo, di ricostruire rapidamente l'intervento e fornire ai verificatori gli elementi necessari senza dover iniziare in quel momento una complessa ricerca a ritroso.

<https://www.cristianangeli.it/superbonus-iniziano-i-controlli-quali-sono-i-rischi-per-i-condomini-e-come-prepararsi/>