

di
GRAZIANO CASTELLO
 Architetto, specializzato in estimo e
 valutazioni, docente e relatore in corsi di
 stima e misurazione, autore di contributi
 editoriali in materia.

VERSIONE ARTICOLO ONLINE
 FAST FIND AR1870

Argomento trattato da:
**MANUALE TECNICO PER
 L'OPERATORE DOCFA**



DISPONIBILE SU LTSHOP:
lshop.legislazionetecnica.it



CATASTO

AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE DOPO IL SUPERBONUS

L'articolo evidenzia i casi in cui vi è l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto e aggiornamento della rendita a seguito di interventi edilizi di manutenzione o ristrutturazione, con o senza fruizione del Superbonus o di altri bonus edilizi, svolgendo un esempio pratico riferito a un edificio unifamiliare e ad una unità immobiliare in condominio, nonché una simulazione della procedura DOCFA.

CONTESTO DI RIFERIMENTO E PREMESSA NORMATIVA

Con l'art. 1, comma 86, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024), il Legislatore ha disposto che i lavori oggetto degli interventi di cui all'art. 119 del D.L. n. 34/2020 (del cosiddetto "Superbonus") siano oggetto di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate (ciò sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati) circa la presentazione, dove prevista, della dichiarazione di aggiornamento della "situazione catastale".

L'obbligo di procedere all'aggiornamento degli atti catastali esiste tuttavia da tempo (quantomeno dal D.M. 701 del 19 aprile 1994, ma in realtà anche da molto prima), con effetti di co-



genza ogni qualvolta vi sia un intervento su un'unità immobiliare che vada in qualche modo a modificare la sua rendita. Vale a dire la potenzialità di ricavo ottenibile da un cespite immobiliare, osservata con occhio fiscale e secondo parametri di valutazione massivi (*mass appraisal*).

Il comma 86 non è, quindi, una norma vera e propria, ma un invito ad aggiornare la situazione catastale da parte di chi abbia usufruito dei benefici del bonus 110 e grazie a questa circostanza abbia visto aumentare di conseguenza la rendita potenziale (a livello fiscale) del proprio bene.

Un invito, peraltro, con minaccia di rigidi controlli segnalati nel successivo comma 87, il quale fa riferimento alla possibilità di usare le circostanze previste dai commi 634, 635 e 636 dell'art. 1 della legge 190/2014 vale a dire segnalare anche alla Guardia di Finanza le rendite effettive dei beni (nel caso di specie di carattere immobiliare) posseduti da un soggetto fiscale.

Tale invito, volto a correggere la cattiva abitudine di non procedere all'aggiornamento catastale, è stato ribadito di recente dal Ministro dell'Economia.

Tuttavia, considerate le diversità di colore politico da parte di chi ha introdotto il bonus 110 e le considerazioni e prese di posizione fatte dall'attuale Governo, l'invito non "suona" come un giusto richiamo alla correttezza fiscale da parte della cittadinanza ma, piuttosto, al tentativo di esigerla al fine di recuperare almeno in parte i costi pubblici subiti per tale norma. Additati come uno scialacquamento di risorse.

Sempre in quest'ottica, però, se si riconosce al bonus 110 la capacità di aver aumentato il valore del patrimonio immobiliare del nostro paese, non lo si può poi accusare di essere stato uno sperpero di risorse pubbliche.

Anche quest'anno il Ministro dell'Economia, in occasione del piano strutturale di bilancio 2025, ha richiamato l'obbligo di procedere all'aggiornamento catastale per chiunque faccia una ristrutturazione edilizia. Ciò non è sempre vero, ma l'affermazione ha comunque scatenato la discussione da parte di tutti i soggetti interessati dal bonus 110 o, forse, questa discussione è stata semplicemente sollecitata tramite un sapiente controllo del mainstream.

OBBLIGO O MENO DI PROCEDERE ALL'AGGIORNAMENTO

CONSIDERAZIONI GENERALI

Tornando al nocciolo del problema.

Quando è necessario procedere all'aggiornamento della situazione catastale agli atti per chi abbia usufruito del bonus 110?

Per farlo consideriamo dapprima quali siano le categorie catastali delle unità immobiliari interessate. Sappiamo che le unità oggetto di lavori di efficientamento energetico o di riduzione del rischio sismico per usufruire del bonus 110 dovevano (e devono) rientrare a **fine lavori** nella:

- **categoria “A”**, fatta esclusione delle categorie A1 (abitazioni di tipo signorile), A8 (abitazioni in ville) e A9 se chiuse al pubblico (Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici);
- **categorie B1** (Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme), **B2** (Case di cura e ospedali senza fine di lucro) e, infine, **D4** (Case di cura e ospedali con fine di lucro). Ciò nel caso il richiedente sia una Onlus oppure un’Organizzazione di Volontariato o un’Associazione a Promozione Sociale.

Quali sono, quindi, le variazioni che prevedono l’obbligo di procedere con l’aggiornamento catastale e che, pertanto, facendolo si possa evitare di ricevere la famosa lettera di “*compliance*” da parte dell’Agenzia delle Entrate? Oppure, nel caso la si riceva ugualmente ci si possa difendere facendo presente che le opere eseguite non rientrano nell’obbligo dell’aggiornamento?

Naturalmente l’obbligo si ha per tutti gli interventi per i quali si ha una conseguente variazione della rendita catastale dovuta alle opere eseguite in occasione del bonus 110.

Abbiamo già detto che ai sensi del D.M. n. 701/1994 **si ha l’obbligo di aggiornamento della planimetria quando si hanno variazioni che vadano a modificare la consistenza o la categoria o la classe dell’unità immobiliare**, vale a dire, più in generale, nelle ipotesi in cui l’intervento vada a determinare una diversa rendita catastale.

Ricordiamo anche, in senso ancora più generale, che lo stato reale dell’immobile, lo stato catastale e lo stato legittimo devono coincidere tra loro e ogni diversità va regolarizzata partendo dalla situazione riportata nel titolo edilizio.

Abbiamo nel contesto degli interventi oggetto del comma 86 (art. 1, L. 213/2023) una serie di opere dette “*trainanti*” che accedono direttamente al superbonus 110 e abbiamo una serie di opere dette “*trainate*” che, invece, accedono al superbonus solo se effettuate congiuntamente ad un intervento trainante. Il tutto come si rileva dalla seguente tabella:

INTERVENTI TRAINANTI
Intervento di isolamento termico delle superfici opache verticali, orizzontali o inclinate che interessano l’involucro dell’edificio con un’incidenza superiore al 25%
Intervento per la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale esistenti
Intervento per riduzione del rischio sismico delle costruzioni
INTERVENTI TRAINATI
Intervento su involucro di edificio esistente (tranne l’acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi)
Intervento di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi
Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A
Intervento di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con caldaie a condensazione \geq classe A+ sistemi di termoregolazione o con generatori ibridi o con pompe di calore; intervento di sostituzione di scaldacqua
Intervento di installazione di pannelli solari/collettori solari
Acquisto e posa in opera di schermature solari
Acquisto e posa in opera di impianti di climatizzazione invernale a biomasse combustibili
Acquisto e posa in opera di sistemi di microgenerazione in sostituzione di impianti esistenti
Acquisto, installazione e messa in opera di dispositivi multimediali per controllo da remoto (Sistemi building automation)
Intervento per il conseguimento di risparmi energetici, con l’installazione di impianti basati sull’impiego delle fonti rinnovabili di energia (solo per le comunità energetiche)
Intervento per l’installazione di impianti solari fotovoltaici connessi alla rete elettrica su edifici
Intervento per l’installazione contestuale o successiva di sistemi di accumulo integrati negli impianti solari fotovoltaici agevolati
Intervento per l’installazione di colonnine per la ricarica di veicoli elettrici negli edifici
Intervento per l’eliminazione di barriere architettoniche

Occorre, alla luce dei possibili interventi ora elencati, distinguere quelli che possono andare a incidere sulla rendita catastale e quelli che, invece, non la modificano e, in buona sostanza, non sono scalfiti dalla verifica dell’Agenzia, e i cui beneficiari del bonus, pertanto, possono dormire “*sonni tranquilli*” giacché non sono tenuti a effettuare aggiornamenti catastali.

Schematicamente secondo la normativa catastale, l’obbligo di aggiornamento della planimetria è previsto nell’ipotesi di variazioni incidenti sulla:

- **consistenza**, cioè sulla superficie (aspetti quantitativi);
- sulla **categoria e classe** dell’U.I.U., cioè su quegli aspetti di qualità che possono andare a incidere sulla rendita del bene (aspetti qualitativi).

OPERE CHE HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE PLANIMETRICA

Intervento modificativo della consistenza dei vari tipi di superficie.

All’interno dell’Unità Immobiliare le superfici sono suddivise in base alla loro destinazione (Poligoni DOCFA):

A	superficie dei vani (o locali) aventi funzione principale;
B	superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
C	superficie dei vani (o locali) accessori a servizio indiretto dei vani principali non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
D	superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
E	superficie dei balconi, terrazze, logge, terrazzi coperti, portici, tettoie e simili non comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera A;
F	aree scoperte, corti, giardini o comunque assimilabili, di pertinenza e dipendenza esclusiva della singola unità immobiliare.

La variazione in diminuzione o in aumento di una superficie a favore di un’altra superficie determina una variazione della rendita catastale per cui deve essere oggetto di aggiornamento.

Gli interventi eseguiti all’interno del bonus 110 che abbiano, per qualunque motivo, modificato la disposizione planimetrica dell’unità immobiliare saranno sicuramente e senza alcun dubbio soggetti all’obbligo di variazione catastale.

La variazione planimetrica si ha, in buona sostanza, ogni qualvolta si abbia una modifica della consistenza delle superfici dei poligoni DOCFA.

Tenuto conto che l’intervento principale delle opere trainanti eseguito sugli edifici beneficiari del bonus è la cosiddetta **cappottatura**, cioè la posa di uno strato di materiale isolante che ostacoli il passaggio di energia termica dall’esterno all’interno e viceversa, occorre chiedersi se tale apposizione possa costituire variazione planimetrica.

La posa del cappotto in corrispondenza di balconi, terrazze e quant’altro sicuramente può comportare la riduzione delle superficie esterna e aumentare lo spessore della parete, quindi aumentare la superficie interna.

La poligonazione effettuata con il DOCFA, infatti, per il calcolo delle superfici, va eseguita tenendosi sul filo esterno dei muri di facciata e sul filo medio per i muri di confine con altre unità o con spazi comuni.

Un dubbio sorge riguardo al fatto che lo spessore della cappottatura eseguita all’interno del bonus 110 non incide né sulla volumetria e né sulla distanza dai confini, giacché va in deroga; tuttavia, ai fini catastali farebbe “*superficie*” aggiuntiva a quella già esistente. Qualche perplessità sorge spontanea, ma in attesa di pronunciamenti si procede considerando le variazioni.

In definitiva **l’isolamento termico a cappotto, tenuto conto della maggiorazione dello spessore dei muri, varia la planimetria e incide nel diminuire la profondità delle superfici accessorie di balconi, giardini, cortili**. Variando la consistenza è necessario procedere con l’aggiornamento catastale.

OPERE CHE HANNO DETERMINATO UNA VARIAZIONE QUALITATIVA

Se c'è stata una modifica della dotazione impiantistica dell'immobile, ad esempio, installando l'impianto fotovoltaico e/o l'impianto solare termico e/o sostituendo gli impianti di climatizzazione, vengono a mutare le caratteristiche, questo anche nel caso in cui dismesso un sistema centralizzato per essere rifatto o se sostituito con impianti autonomi.

Le variazioni delle dotazioni impiantistiche possono portare, grazie alle informazioni inserite nel Quadro 1N parte I e parte II, a una variazione della rendita catastale, pertanto, alla necessità dell'aggiornamento.

Quando l'ultimo aggiornamento è risalente nel tempo, appare plausibile che vi sia la necessità a procedere con l'aggiornamento della situazione. Se l'aggiornamento è, invece recente, **è possibile che anche con la sostituzione degli impianti non vi sia necessità di aggiornare la rendita.**



COME VERIFICARE LA NECESSITÀ O MENO DI PROCEDERE CON L'AGGIORNAMENTO

Il migliore metodo per verificare la necessità o meno di procedere con l'aggiornamento e simulare comunque la pratica DOCS e chiedere al software che determini la rendita prevista in base alle informazioni inserite nei campi del software.

Semplicemente, se tale rendita sarà differente da quella rilevata nella visura catastale aggiornata appare ovvio che la stessa pratica andrà regolarmente compilata e presentata via SISTER per l'aggiornamento catastale.

La revisione della rendita catastale è prevista, inoltre, quando il valore dell'unità immobiliare, a seguito dei lavori eseguiti con il bonus 110 (e peraltro per qualsiasi altro tipo di ristrutturazione), viene incrementato per almeno il 15%.

Più precisamente, la revisione della rendita è sempre dovuta in caso di ristrutturazioni; manutenzioni straordinarie; variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche; restauro e risanamento conservativo (Art. 3 del D.P.R. 380/2001, Testo unico dell'edilizia) che comportino un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività.

Tale soglia corrisponde, nella pratica, **alla variazione di una classe catastale**, quando gli interventi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive e impiantistiche originarie delle unità immobiliari o, nel caso di interventi di restauro e risanamento conservativo, qualora abbiano interessato l'intero edificio.

La stima dell'incremento, basata sul rapporto costo miglioria/valori originari va fatta in base alla tipologia di interventi.

Vediamo con un esempio pratico come calcolare tale rapporto e, quindi, stabilire il superamento o meno della soglia del 15%.

ESEMPIO PRATICO

Supponiamo un intervento di sostituzione caldaia per il riscaldamento a gasolio con una pompa di calore, oltre agli infissi e alla realizzazione cappotto termico

Costi:

Pompa di calore: € 20.000,00
 Infissi: € 15.000,00
 Totale: € 35.000,00

Trattandosi di intervento di miglioria si calcola solo il 50% dei costi e, quindi: € 17.500,00.

Cappotto termico: € 40.000,00

Trattandosi di intervento nuovo si calcola solo il 100% dei costi e, quindi € 40.000,00.

Sommano spese totali migliorative attuali: € 57.500,00

Miglioria al 1988/89 Anticipazione

Spesa attuale * 0,4761 = € 27.375,75

Valore fiscale al 1988-89

Rendita catastale bene € 2.100,00 x 100 = € 210.000,00

Rapporto miglioria /valore fiscale
 € 27.375,75/€ 210.000,00 = 13,04%

Il rapporto è inferiore al 15% per cui non vi è obbligo di variazione catastale, fatto salvo il caso in cui sia dovuta per uno degli altri motivi esaminati.

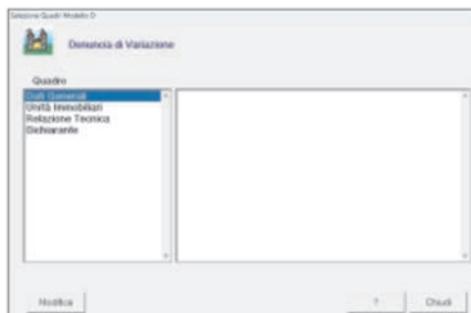
QUANDO NON C'È NECESSITÀ DI VARIAZIONE CATASTALE.

Per contro non c'è alcuna necessità di variazione catastale quando non si rilevano variazioni della consistenza delle superfici, così come classificate dalla poligonazione DOCFA:

- quando c'è stata la sola esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione tipo pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti purché siano stati utilizzati materiali comparabili con gli originari (quelli indicati nel quadro 1N parte II;
- quando c'è stata la sola installazione di impianti fotovoltaici a servizio di singole unità dove la potenza installata è inferiore a KW 3 per il numero di unità immobiliari servite.

SIMULAZIONE DELLA PROCEDURA DOCFA

CALCOLO DELLA NUOVA RENDITA PER UNITÀ IMMOBILIARE IN CONDOMINIO

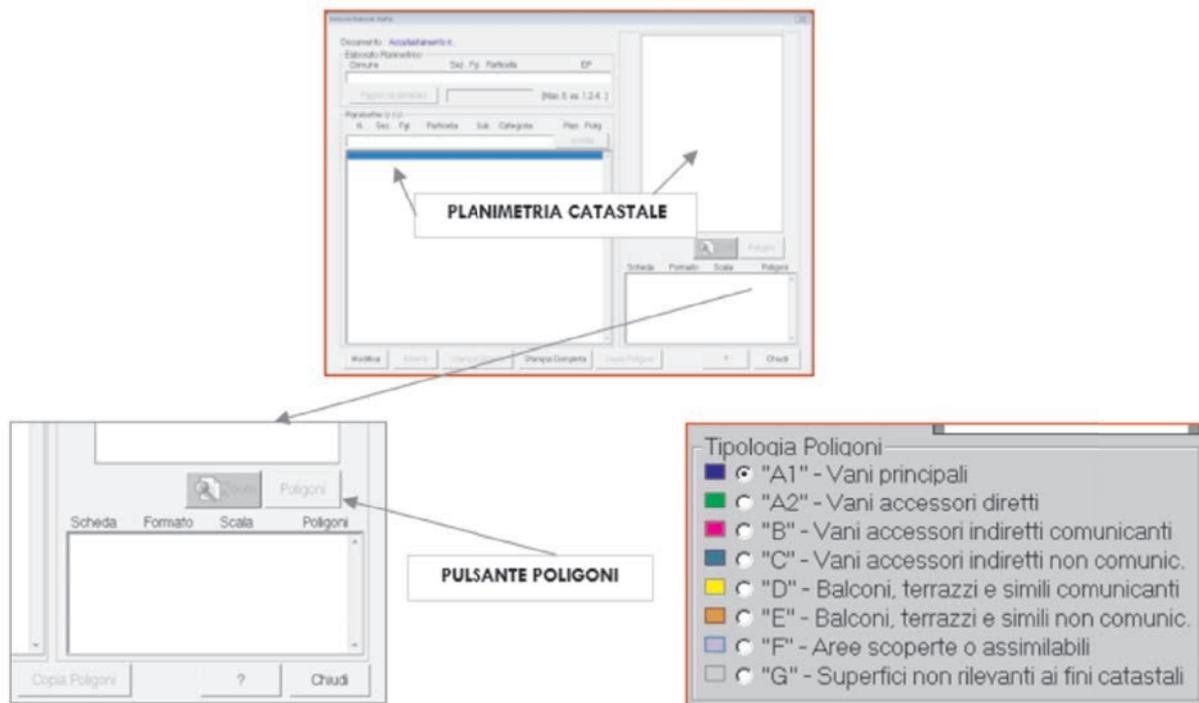


DATI GENERALI

Variazione di un subalterno a destinazione ordinaria, le modifiche dovute al bonus 110 devono essere state completate (fine lavori) in data non anteriore a 30 giorni rispetto all'invio della variazione



Una volta aperta la pagina di gestione degli elaborati grafici si carica la planimetria dopo l'esecuzione delle opere del bonus 110.

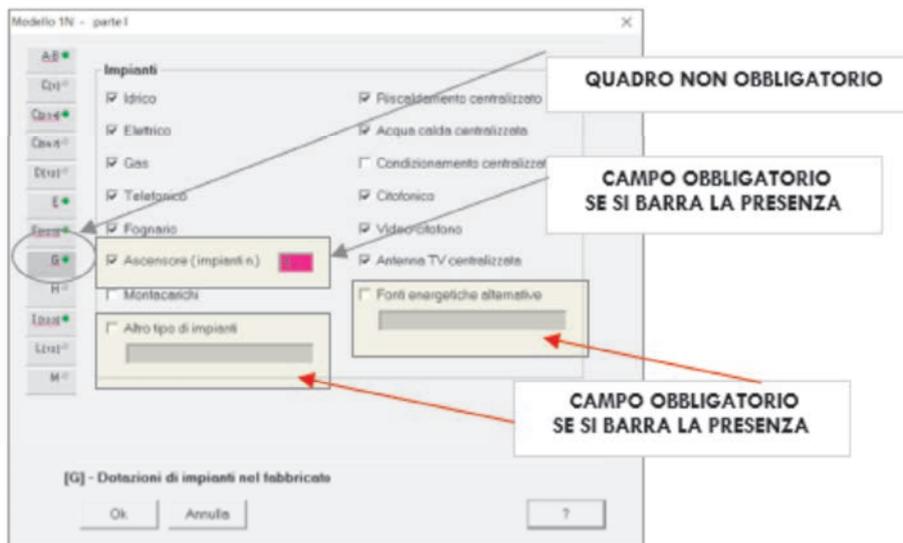
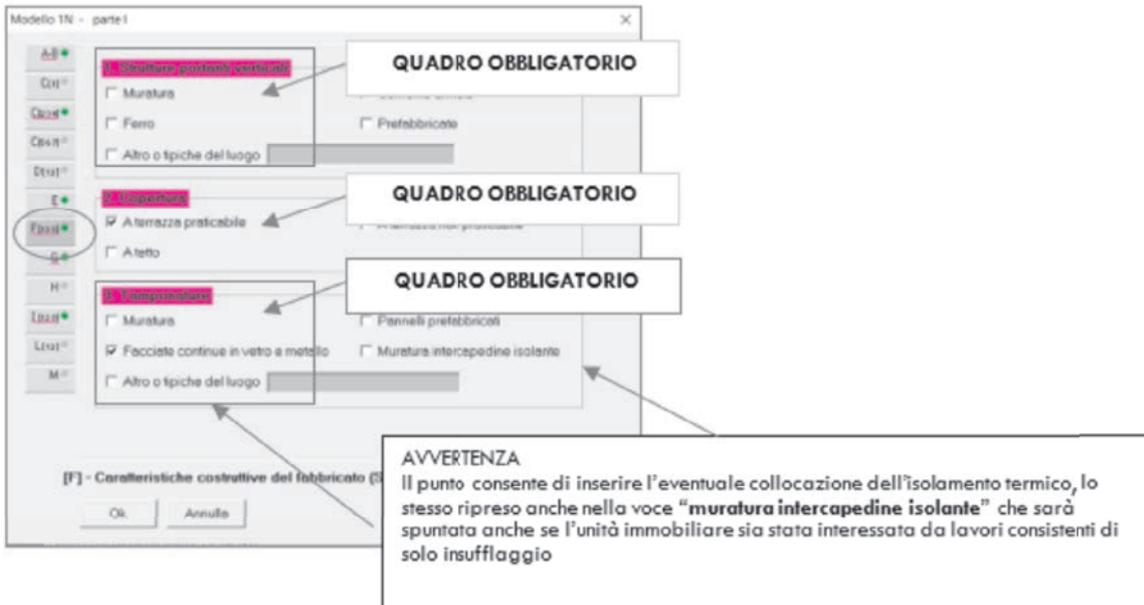


E si passa alla poligonazione delle varie superfici DOCFA.

La variazione delle superfici dovuta, ad esempio quella dovuta alla cappottatura comporterà una variazione del classamento catastale.

Ma una componente della variazione sarà anche determinata dalla compilazione accurata del Modello 1N, parte prima e parte seconda, se trattasi di beni di categoria A o B, o del modello 2N per beni della categoria D.

Del Modello 1N parte prima il Quadro (obbligatorio) che più interessa ai fini del classamento è il Quadro F relativo alle caratteristiche costruttive del fabbricato.



Il riquadro G relativo alla “Dotazione di impianti nel fabbricato” consente d’indicare la presenza. Nel Modello 1N parte prima saranno indicati quelli di tipo “centralizzato”, vale a dire installati sulle parti comuni dell’edificio. Se è stato installato un impianto solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria nella casella “altro tipo di impianti” sarà riportato “solare termico”, lo stesso dicasi se installato l’impianto fotovoltaico spuntando la casella “Fonti energetiche alternative”.

Passiamo al Modello 1N parte II.

Nel quadro C vanno precisate i cambi della distribuzione delle superfici se c'è stata cappottatura o ampliamento planimetrico.

Nel Quadro D vanno indicate le dotazioni tecnologiche per le unità immobiliari che hanno un impianto autonomo rispetto a quello condominiale.

CALCOLO DELLA NUOVA RENDITA PER UNITÀ IMMOBILIARE AUTONOMA

La variazione catastale segue gli stessi criteri del caso appena visto, con la sola differenza che il Quadro 1N parte prima sarà riferito all'edificio che ospita l'unità immobiliare autonoma, quindi unica, mentre il quadro 1N parte seconda sarà riferito alla sola unità immobiliare.

DIFFERENZA TRA RENDITA CATASTALE PRECEDENTE E AGGIORNATA

Supponiamo di avere un'unità immobiliare che prima dell'intervento relativo al superbonus aveva una Rendita Catastale di € 331,70 e dopo tale intervento con le modifiche apportate diventa € 355,90.

In questo caso, qualora la rendita catastale preesistente (331,70) risalga all'accatastamento originario dell'immobile o a una precedente variazione avvenuta anni addietro a seguito della compilazione del DOCFA consistente nell'inserimento degli interventi oggetto di intervento (tipo isolamento termico e impianti) la stessa rendita andrà sicuramente aggiornata, passerà quindi, da € 331,70 a € 355,90.

Nel caso, invece, in cui la Rendita Catastale preesistente risalga a periodi più recenti perché scaturita, ad esempio, dal deposito di planimetria mancante redatto in occasione dell'inizio dei lavori di cui al Superbonus, si constaterà che pur inserendo i nuovi interventi (isolamento termico e impianti) la stessa Rendita Catastale non subirà modifica, per cui se era € 331,70, tale resterà.

MANCATA PRESENTAZIONE VARIAZIONE PER MANCATA VARIAZIONE DELLE RENDITA

Nel caso in cui si abbia una unità immobiliare variata più recentemente, quindi senza alcuna modifica di rendita catastale, si può verificare comunque che l'Agenzia delle Entrate invii al contribuente l'apposita comunicazione di corretta compliance, ai sensi dell'art 1, commi da 634 a 636, della L. 23 dicembre 2014, n. 190, da riscontrarsi con la dimostrazione della mancata mutazione di quell'importo sulla base del quale versare le imposte.