



Il cappotto non interessa il catasto

DI CRISTIAN ANGELI

Il cappotto non interessa al Catasto. “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”.

È quanto affermato dall’Agenzia delle Entrate – Direzione centrale Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare – in una delle risposte fornite nel corso dell’incontro con il **Consiglio Nazionale degli Ingegneri** (CNI), reso pubblico lo scorso 8 aprile, nell’ambito del confronto seguito all’invio delle comunicazioni di compliance previste dall’art. 1, comma 86, della Legge di Bilancio 2024, relative agli interventi edilizi agevolati con Superbonus.

Una posizione che suscita perplessità tra gli operatori, costretti a distinguere le situazioni – rare – in cui è stato applicato unicamente il cappotto termico, da quelle in cui tale intervento si accompagna ad altri lavori, ben più frequenti, come la sostituzione di infissi o impianti tecnologici. In questi contesti, dalla risposta dell’Agenzia sembrerebbe emergere che il cappotto, sebbene isolatamente irrilevante, debba comunque essere considerato nel computo complessivo degli interventi che incidono sulla rendita catastale, concorrendo con gli altri ad accrescere il valore dell’immobile.

In tale evenienza, il contribuente, con l’ausilio di un tecnico, è tenuto a verificare se l’insieme degli interventi realizzati abbia comportato un incremento della rendita superiore al 15% rispetto a quella precedentemente dichiarata. In caso affermativo, dovrà procedere all’aggiornamento dei dati catastali con conseguente passaggio dell’unità immobiliare alla classe superiore.

Tuttavia, tale valutazione manca di un in-

quadramento preciso nella prassi ufficiale per quanto riguarda gli immobili a destinazione ordinaria. In assenza di istruzioni esplicite, si può eventualmente far riferimento, in via analogica, ai criteri contenuti nella circolare n. 6/2012 dell’allora Agenzia del Territorio, sebbene essa riguardi espressamente gli immobili a destinazione speciale, come quelli produttivi.

Se da un lato la posizione espressa sul cappotto appare chiara – almeno nei casi in cui costituisce l’unico intervento – resta il vuoto interpretativo su altre tecniche di isolamento termico, come l’insufflaggio di materiale isolante all’interno delle intercapedini murarie. Su questo punto, il paradosso è evidente: il software Docfa, strumento ufficiale dell’Agenzia delle Entrate per la presentazione delle variazioni catastali, non contempla tra gli interventi il cappotto termico – pur essendo la soluzione di gran lunga più diffusa – ma prevede una specifica voce per la “muratura con intercapedine isolante”. In pratica, un intervento meno impattante viene considerato influente ai fini catastali, mentre il cappotto, che incide sensibilmente sulla sagoma muraria, no.

Inoltre l’affermazione per cui il cappotto “non comporta modifiche alla consistenza” sembra confliggere con quanto disposto dal D.P.R. n. 138/1998, allegato C, ove si legge che “Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm”. Ne consegue che, qualora la realizzazione del cappotto comporti un aumento dello spessore murario, ad esempio da 30 a 45 cm, diventa necessario aggiornare le planimetrie catastali, determinando di fatto una modifica della consistenza, in contraddizione rispetto alla posizione espressa nella faq del 8 aprile.

— © Riproduzione riservata — ■

