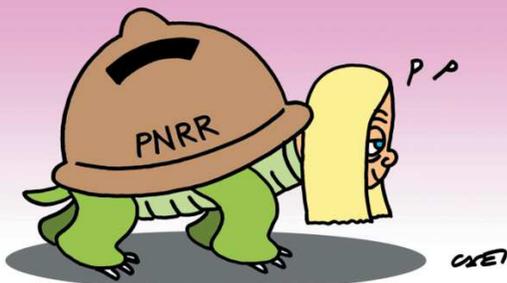




## Bonus edilizi, cresce il contenzioso per lavori bloccati. Casi e soluzioni

Angeli da pag. 10

PIANO PIANO NAZIONALE



Dal confronto fra Agenzia delle entrate e Cni nuove indicazioni anche su rendita e cappotto

# 110%, il Catasto va oltre il tetto

*L'aggiornamento può portare a superare la classe più alta*

Pagina a cura  
di **CRISTIAN ANGELI**

**Q**uando all'unità immobiliare è già attribuita la classe massima in una data categoria catastale, e gli interventi edilizi, pur non modificandone la consistenza, determinano una variazione apprezzabile di valore, occorre comunque presentare la dichiarazione di aggiornamento mediante "comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia". È uno dei complessi meccanismi che sono stati chiariti 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 (Protocollo U-al/4049/2025 dell'8 aprile 2025), 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.

**Può essere attribuita una classe superiore a quella massima.** In altri termini, il fatto che l'unità immobiliare, nello stato antecedente ai lavori, risulti già collocata nella classe catastale più elevata non esclude l'obbligo di aggiornamento della rendita, qualora il valore dell'immobile, a seguito degli interventi, risulti incrementato oltre la soglia del 15%.

In tal caso, il tecnico incaricato dovrà specificare la situazione nella dichiarazione Docfa (modello ufficiale per le variazioni catastali), consentendo così agli uffici dell'Agenzia di procedere con l'attribuzione di una nuova rendita, determinata mediante confronto con le tariffe di comuni limitrofi, ai sensi dell'art. 11 comma 2 del decreto-legge 14 marzo 1988, n. 70. Un'operazione che può portare a superare la rendita corrispondente alla classe massima originaria, laddove ne ricorrano i presupposti.

**Il solo cappotto è ininfluente.** Nella nota del Cni

sono state riportate ulteriori risposte di particolare interesse, tra cui una relativa all'isolamento termico a cappotto. In merito, l'Agenzia ha chiarito che: "La sola esecuzione del cappotto non comporta modifiche al-

la 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".

Un'indicazione che impone una valutazione caso per caso: laddove l'intervento si sia limitato esclusivamente alla posa del cappotto termico, l'aggiornamento catastale potrebbe effettivamente non essere richiesto. Tuttavia, nella prassi operativa, l'installazione del cappotto è frequentemente accompagnata da altri lavori - come la sostituzione di infissi, caldaie o impianti tecnologici - che incidono di-

rettamente sul valore dell'unità. In queste ipotesi, pur essendo in sé considerato ininfluente, il cappotto

contribuisce all'incremento complessivo della rendita insieme agli altri interventi.

Spetterà quindi al tecnico, con adeguata documentazione, valutare se la variazione superi la soglia del 15% rispetto alla rendita preesistente, rendendo necessario l'aggiornamento catastale e il conseguente passaggio alla classe superiore.

Resta tuttavia l'assenza di una disciplina esplicita nella prassi per le unità a destinazione ordinaria. In tale contesto, può risultare utile, sebbene in via analogica, il riferimento ai criteri della circolare n. 6/2012 dell'allora Agenzia del Territorio, che, pur essendo destinata agli immobili a destinazione speciale, fornisce linee guida utili anche in situazioni analoghe.

**Il cappotto può modificare la consistenza.** A complicare ulteriormente la questione interviene un profilo normativo non perfettamente allineato con quanto espresso nella risposta dell'Agenzia.

Il dpr n. 138/1998, all'allegato C, stabilisce infatti 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". Se

l'intervento di isolamento comporta un aumento dello spessore delle murature – ad esempio da 30 a 45 cm – diventa necessario aggiornare la planimetria, determinando di fatto una modifica della consistenza. Una circostanza che sembra porsi in contraddizione con la posizione espressa nella Faq dell'8 aprile, che esclude modifiche alla consistenza per effetto del solo cappotto.

**Il quadro sanzionatorio.** Nella medesima nota, l'Agenzia ha richiamato l'attenzione anche sul regime sanzionatorio, precisando che "la dichiarazione tardiva è sempre in sanzione. Il Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate disciplina l'avvio della campagna di compliance, ma non fissa nuovi termini

per la regolarizzazione degli immobili. Tutti gli interventi edilizi – agevolati o meno – devono essere dichiarati entro 30 giorni dall'ultimazione, quando incidenti sulla consistenza o sul classamento".

Gli importi delle sanzioni, fissati dalla normativa vigente, non possono essere oggetto di rimodulazione discrezionale. È tuttavia ammesso il ricorso all'istituto del ravvedimento operoso, che consente di beneficiare di riduzioni significative, specie nei casi in cui ricorra l'applicabilità del cumulo giuridico, come previsto dalle recenti modifiche normative.

© Riproduzione riservata

## L'aggiornamento catastale post lavori

Superamento della classe massima	Avviene se l'immobile si trova già nella classe massima e se gli interventi ne aumentano sensibilmente il valore catastale, anche senza modifiche di consistenza	Art. 11, c. 2, dl n. 70/1988
		Faq Agenzia 8/4/2025, Docfa
Tempistiche di aggiornamento	Aggiornamento da presentare entro 30 giorni dalla fine dei lavori se cambia consistenza o classamento	Legge n. 311/2004
Sanzioni e ravvedimento	Dichiarazioni tardive sanzionate per legge; possibile ricorso al ravvedimento con benefici del cumulo giuridico	Dlgs n. 472/1997



ADVERTISERS: UNICREDIT, CREDITO ITALIANO, CREDITO ITALIANO, CREDITO ITALIANO

**Italia Oggi**

**Cuneo fiscale in busta paga**  
 Dal 1° giugno scatta l'obbligo per i collettivi di lavoro di versare il cuneo, il contributo che ricomprende i contributi previdenziali e quelli per la sanità.

**10 Lavoro**  
 Conoscere il lavoro è il primo passo per capire...

**Attualità**  
 Diritto di natura, guerra ancora allo scoppio in due giorni.

**SE SEI AZIONISTA DI ILLIMITY BANK, ADEIRISCI ALL'OPAS DI BANCA IFIS**

TRASFORMA LE TUE AZIONI IN UN INVESTIMENTO SUL FUTURO CON NOI.

Banca Ifis



10 | **Finis** | Italia Oggi

**110%, il Catasto va oltre il tetto**  
 L'aggiornamento può portare a superare la classe più alta

**Aggiornamenti catastali post lavori**

**Revisione catastale pare per i capannoni**