

Docfa Superbonus, relazione tecnica completa sugli impianti

SINTESI OPERATIVA

L'aggiornamento catastale dopo lavori agevolati non dipende dal Superbonus, ma dall'effetto concreto dell'intervento su categoria, classe, consistenza o redditività ordinaria dell'unità. Cappotto, fotovoltaico, accumulo, pompe di calore e ascensore possono incidere e vanno valutati caso per caso. La soglia del 15% è un parametro tecnico, non una franchigia generale. Proprietari, tecnici e imprese devono predisporre una relazione DocFA puntuale, con calcoli e documenti sugli impianti, evitando descrizioni standard che non dimostrino l'assenza dell'obbligo.

[Articolo originale](#)

LEGGI ONLINE

Il Superbonus non genera da solo l'obbligo di aggiornamento catastale: ciò che conta è l'effetto concreto dei lavori sulla rendita dell'immobile. La risoluzione 21/E del 2026 ribadisce regole già esistenti – radicate negli articoli 17 e 20 del R.D.L. 652/1939 – e chiarisce che l'obbligo di dichiarazione catastale scatta ogni volta che un intervento modifica categoria, classe, consistenza o redditività ordinaria dell'unità, indipendentemente dal bonus utilizzato. Anche le migliorie qualitative contano, non solo le modifiche di superficie: cappotto termico, fotovoltaico, sistemi di accumulo, pompe di calore e ascensori vanno valutati caso per caso. La soglia del 15% è un criterio tecnico di significatività relativo alla struttura delle tariffe catastali – non una franchigia generale – e la relazione DocFA deve essere puntuale, documentata e non limitarsi a una descrizione standard dei lavori.

IL CONTESTO NORMATIVO: NON ESISTONO NUOVI OBBLIGHI

La risoluzione 21/E nasce dal mandato conferito all'Agenzia dall'art. 1, commi 86 e 87, della legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024), che ha previsto un controllo sistematico sulla presentazione delle dichiarazioni di variazione catastale per gli immobili agevolati con il Superbonus. Le lettere di compliance inviate ai contribuenti hanno generato dubbi interpretativi diffusi.

Il primo chiarimento fondamentale della risoluzione è che la Legge di Bilancio 2024 non ha introdotto un nuovo obbligo catastale. Ha semplicemente attribuito all'Agenzia uno strumento di controllo. Gli obblighi restano quelli ordinari del Catasto fabbricati, sanciti dagli artt. 17 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652. Il Superbonus è stato il fattore scatenante dei controlli, ma le regole valgono per tutti i lavori edilizi, con o senza agevolazione fiscale.

QUANDO L'AGGIORNAMENTO CATASTALE È DOVUTO

L'obbligo dichiarativo sussiste ogni volta che un intervento edilizio incide sugli elementi rilevanti ai fini del classamento: destinazione d'uso, consistenza, conformazione, sagoma, caratteristiche costruttive, impiantistiche, tipologiche o distributive. I casi più lineari – cambio di destinazione d'uso, aumento della consistenza, frazionamento, fusione – lasciano poco spazio al dubbio.

Il nodo interpretativo più delicato riguarda gli interventi che non modificano la planimetria: cappotto termico, impianti evoluti, pompe di calore, fotovoltaico, accumulo, ascensori. In apparenza l'unità immobiliare resta uguale; nella sostanza può valere e rendere di più. In questi casi l'Agenzia richiede una valutazione tecnico-estimativa comparativa: l'immobile va confrontato con unità simili nella stessa zona censuaria e, se il salto qualitativo giustifica una classe diversa, la variazione catastale va presentata.

LA REDDITIVITÀ ORDINARIA: IL CRITERIO GUIDA

Il classamento catastale delle unità ordinarie funziona per comparazione. L'unità viene collocata nella categoria e nella classe più coerenti con le sue caratteristiche, guardando alla zona censuaria, alle unità tipo e alle condizioni intrinseche

ed estrinseche. La rendita esprime una *redditività ordinaria* costruita sul sistema estimativo catastale: non misura il costo dei lavori sostenuti dal contribuente, né il prezzo di mercato aggiornato.

Questo aspetto evita un errore concettuale frequente: non si deve sommare il costo dei lavori alla vecchia rendita. Un cappotto da 40.000 euro non produce, per il solo fatto di costare 40.000 euro, una nuova rendita. La domanda corretta è sempre se quelle opere modifichino la collocazione catastale dell'unità. Due immobili con il medesimo intervento possono avere esiti diversi: uno già in classe elevata potrebbe non salire; uno in classe bassa, dotato ora di prestazioni superiori, può richiedere una revisione.

GLI IMPIANTI NELLA VALUTAZIONE CATASTALE

La parte più operativa della risoluzione riguarda la dotazione impiantistica. L'Agenzia richiama la circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 sugli impianti fotovoltaici e ne estende il percorso logico ad altri sistemi: batterie di accumulo, eolico, solare termico e qualsiasi ampliamento impiantistico che migliori la fruibilità dell'unità. Non ogni impianto fa scattare la variazione; non ogni impianto è irrilevante.

La domanda chiave è una sola: l'impianto aumenta in modo apprezzabile la redditività ordinaria dell'unità? Se sì, il classamento va rivisto. La valutazione deve considerare la dotazione complessiva *dopo* i lavori. Se più interventi sono stati realizzati in momenti diversi, non si esamina solo l'ultimo tassello: si considera l'intero assetto impiantistico attuale, al netto di quanto era già stato assorbito nella rendita iscritta in atti.

IL CALCOLO PER IL SOLO AMPLIAMENTO IMPIANTISTICO

Quando l'unica opera è l'ampliamento degli impianti – in assenza di altre opere edilizie rilevanti – la risoluzione indica un criterio di prima approssimazione basato sul confronto tra valore catastale ante e post intervento:

PUNTO CHIAVE

Valore post = Valore ante + Valore medio infracensuario degli impianti

Il valore medio infracensuario deve essere riferito all'**epoca censuaria 1988-1989**. Non si prende il costo attuale dell'impianto e lo si innesta direttamente: il valore va determinato applicando i coefficienti di deprezzamento legati alla vita utile residua e poi ricondotto ai prezzi del biennio di riferimento tramite i coefficienti di rivalutazione ufficiali. È un passaggio tecnico non banale, spesso trascurato nella pratica.

Se l'impianto è condominiale o a servizio di più unità, il valore va ripartito pro-quota: per ciascun appartamento conta esclusivamente la quota riferibile a quella specifica unità, sulla base dei millesimi o di altro criterio proporzionale. Prima ancora del confronto ante-post, va sempre verificato se il classamento originario rappresenti fedelmente lo stato reale dell'immobile: partire da una base errata inficia l'intera operazione.

LA SOGLIA DEL 15%: PARAMETRO TECNICO, NON FRANCHIGIA

La circolare n. 36/E del 2013 richiama la significatività del 15% come parametro tecnico collegato alla struttura delle tariffe catastali: rappresenta lo scarto percentuale significativo tra classi contigue nel quadro di tariffa, non una soglia di incremento del valore di mercato. Qui nasce l'equivoco più pericoloso nella pratica professionale.

Il 15% non è una norma di esonero e non funziona come una franchigia assoluta al di sotto della quale la DocFA non serve mai. La stessa risoluzione 21/E è esplicita: il criterio non può essere applicato in modo generalizzato. Esso può essere utile nei casi di mero ampliamento impiantistico; quando però concorrono cappotto, sostituzione integrale degli impianti, miglioramenti strutturali, ascensore o altre opere, è indispensabile una valutazione complessiva che non tollera automatismi.



I COSA SCRIVERE NELLA RELAZIONE DOCFA

La risoluzione insiste sulla qualità della relazione tecnica. Una formula generica del tipo “lavori di efficientamento energetico” è insufficiente: non consente all'Ufficio di comprendere l'effetto catastale delle opere. La relazione deve essere esaustiva ai sensi dell'art. 1 del D.M. 19 aprile 1994, n. 701, contenendo dati e notizie idonei a consentire l'attribuzione della rendita senza sopralluogo.

Il tecnico deve indicare almeno:

- ◆ le opere edilizie eseguite, con separazione tra interventi sull'involucro, distribuzione interna e impianti;
- ◆ l'elenco dei nuovi impianti installati o potenziati;
- ◆ le caratteristiche tecniche significative: potenza nominale del fotovoltaico, capacità del sistema di accumulo, caratteristiche della pompa di calore;
- ◆ la quota riferibile alla singola unità, se l'impianto è condominiale o comune;
- ◆ il ragionamento tecnico sulla rilevanza o irrilevanza catastale degli interventi;
- ◆ la coerenza della rendita proposta con unità comparabili nella zona censuaria.

Se l'unità assume caratteristiche proprie di una categoria o classe non presente nel quadro tariffario della zona censuaria, il professionista deve segnalarlo e proporre un classamento per comparazione con altra zona censuaria dello stesso Comune, o di altro Comune della medesima provincia con caratteristiche analoghe. La rendita definitiva rimane comunque di competenza dell'Ufficio provinciale-Territorio.

I TAVOLA OPERATIVA PER I PROFESSIONISTI

INTERVENTO	EFFETTO CATASTALE POSSIBILE	DATO DA DOCUMENTARE NELLA DOCFA
Cappotto termico	Può incidere sul livello qualitativo e funzionale dell'unità	Tipo di intervento sull'involucro, estensione, prestazioni e ricadute sul classamento
Fotovoltaico	Può assumere rilievo se aumenta la redditività ordinaria in misura apprezzabile	Potenza nominale (kW), ubicazione, modalità di servizio e quota riferibile all'unità
Sistema di accumulo	Rileva in combinazione con la dotazione impiantistica complessiva	Capacità delle batterie (kWh), collegamento con l'impianto e quota di pertinenza
Pompa di calore e impianto termico evoluto	Può contribuire al salto qualitativo, specie se abbinato ad altre opere	Caratteristiche dell'impianto, sostituzione o integrazione, servizio all'unità
Ascensore – eliminazione barriere	Può aumentare fruibilità e redditività dell'immobile	Descrizione dell'opera e impatto sulla classe rispetto alle unità comparabili
Interventi solo manutentivi minori	Di norma irrilevanti se non cambiano qualità, consistenza o classe	Motivazione dell'assenza di effetti catastali, se il tema emerge in sede di verifica

I ESEMPI PRATICI

Caso 1 – Villetta con intervento integrale. Immobile A/7 con rendita in atti di 1.100 euro. Dopo il Superbonus vengono installati cappotto, pompa di calore, fotovoltaico da 10 kW e accumulo da 20 kWh. La planimetria resta invariata. Il livello qualitativo cambia in modo evidente: il tecnico non può limitarsi a constatare che i metri quadrati non sono aumentati, ma deve verificare se la classe catastale iscritta sia ancora coerente con le caratteristiche attuali dell'immobile.

Caso 2 – Condominio con impianto comune. Impianto fotovoltaico condominiale da 30 kW con batterie da 60 kWh. Ogni appartamento partecipa con una quota millesimale ridotta. Non si attribuisce a ogni unità l'intero valore dell'impianto, ma la sola quota effettiva. L'esito può differire tra unità già in classe alta e unità in classe bassa: la verifica va condotta separatamente per ciascuna.

Caso 3 – Intervento minimo. Appartamento senza modifiche interne, con sola sostituzione della caldaia e piccoli interventi di manutenzione. Se l'opera non altera qualità, redditività o dotazione impiantistica in misura apprezzabile, l'aggiornamento catastale può non essere dovuto. Va però motivato tecnicamente, specie in presenza di una comunicazione di compliance dell'Agenzia.

■ COSA FARE DOPO LA LETTERA DI COMPLIANCE

La lettera di compliance non è un accertamento definitivo: è un invito a verificare la posizione. Il contribuente non può rispondere con formule generiche. Occorre ricostruire lavori, titoli edilizi, asseverazioni, fatture, APE, schede tecniche degli impianti e situazione catastale ante intervento. Se l'obbligo emerge, conviene predisporre la variazione catastale con una relazione ben motivata. Se invece il tecnico ritiene che non vi sia incidenza catastale, deve spiegare perché con argomentazioni tecniche circostanziate: non basta affermare che "la superficie non è cambiata".

La tempistica è rilevante. Il termine ordinario per la presentazione della DocFA è di **30 giorni** dall'ultimazione dei lavori o dalla data in cui il fabbricato è divenuto abitabile o servibile all'uso, ai sensi dell'art. 1 del D.M. 701/1994. La presentazione tardiva espone alle sanzioni previste dall'art. 31 del D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142, riducibili tramite ravvedimento operoso ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 18 dicembre 1997, n. 472. La valutazione dell'opportunità di regolarizzarsi spontaneamente va effettuata prima di qualsiasi contestazione formale.

■ IL RUOLO DEL PROFESSIONISTA TECNICO E DEL COMMERCIALISTA

La risoluzione sposta il baricentro sul tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, perito edile). La DocFA non è più un adempimento meramente compilativo: diventa una relazione estimativa sintetica ma documentata, nella quale la rendita proposta deve essere argomentata e verificabile dall'Ufficio senza necessità di sopralluogo.

Per il commercialista, il tema è altrettanto concreto sotto il profilo fiscale. La rendita catastale incide su IMU, imposte indirette, valore imponibile ISEE patrimoniale, calcolo dei valori catastali negli atti di trasferimento e controlli successivi. Una rendita non aggiornata può emergere anni dopo, in sede di vendita, successione o donazione, con potenziali effetti retroattivi. Conoscere il perimetro degli obblighi catastali consente di orientare correttamente il cliente fin dall'inizio dei lavori.



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

STUDIO SABATINO PIZZANO

Sede: via Sant'Alessio, 5, 83030 Venticano (AV)
Contatti: info@studiopizzano.it • dev.studiopizzano.it

Nota informativa: Il presente approfondimento ha scopo puramente informativo e divulgativo alla data di redazione (29/06/2026). Per la trattazione di casistiche specifiche si raccomanda il ricorso a una consulenza professionale personalizzata.



Studio
Sabatino
Pizzano
u2022
via
Sant'Alessio,
5,
83030
Ventican

STUDIO PIZZANO