



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Bergamo, 11 marzo 2025

BONUS EDILIZI E VARIAZIONI CATASTALI

QUALI CORRELAZIONI?

PRESENTAZIONE DI

Geom. Paolo Schiavon

Membro Commissione Nazionale Catasto

RELATORE

Geom. Ernesto Baragetti

Responsabile Commissione Nazionale Catasto



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Urbanistica

Superbonus e catasto, al via le lettere delle

E Superbonus e variazione catastale: L'A agi come, quando e perché

La Legge di Bilancio 2024 ha previsto, anche se sarebbe meglio dire confermato, l'obbligo di variazione catastale per le unità immobiliari soggette ad interventi di superbonus 36%

La
sol

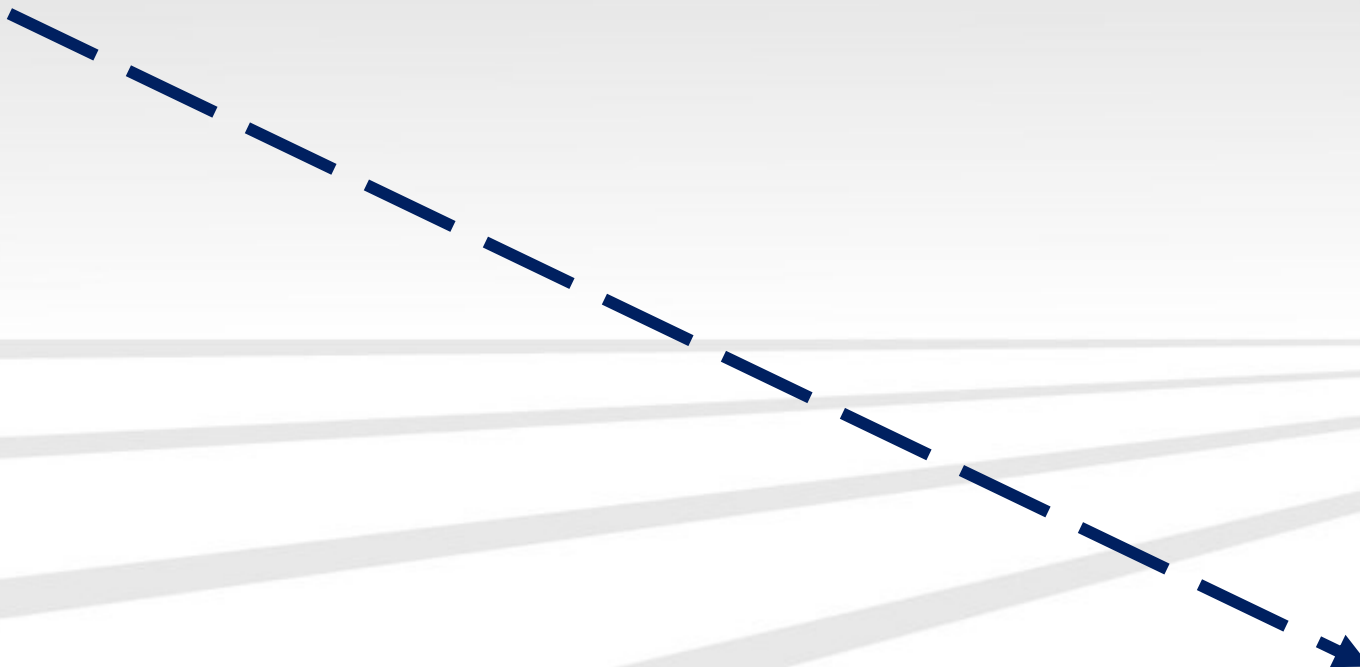
Superbonus e variazione catastale: scadenze e adempimenti

Quali aggiornamenti sulle mappe è necessario fare ed entro quando? In quali casi non è necessario procedere con la variazione?

L'agenzia delle Entrate sta verificando se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione Docfa per i lavori di superbonus

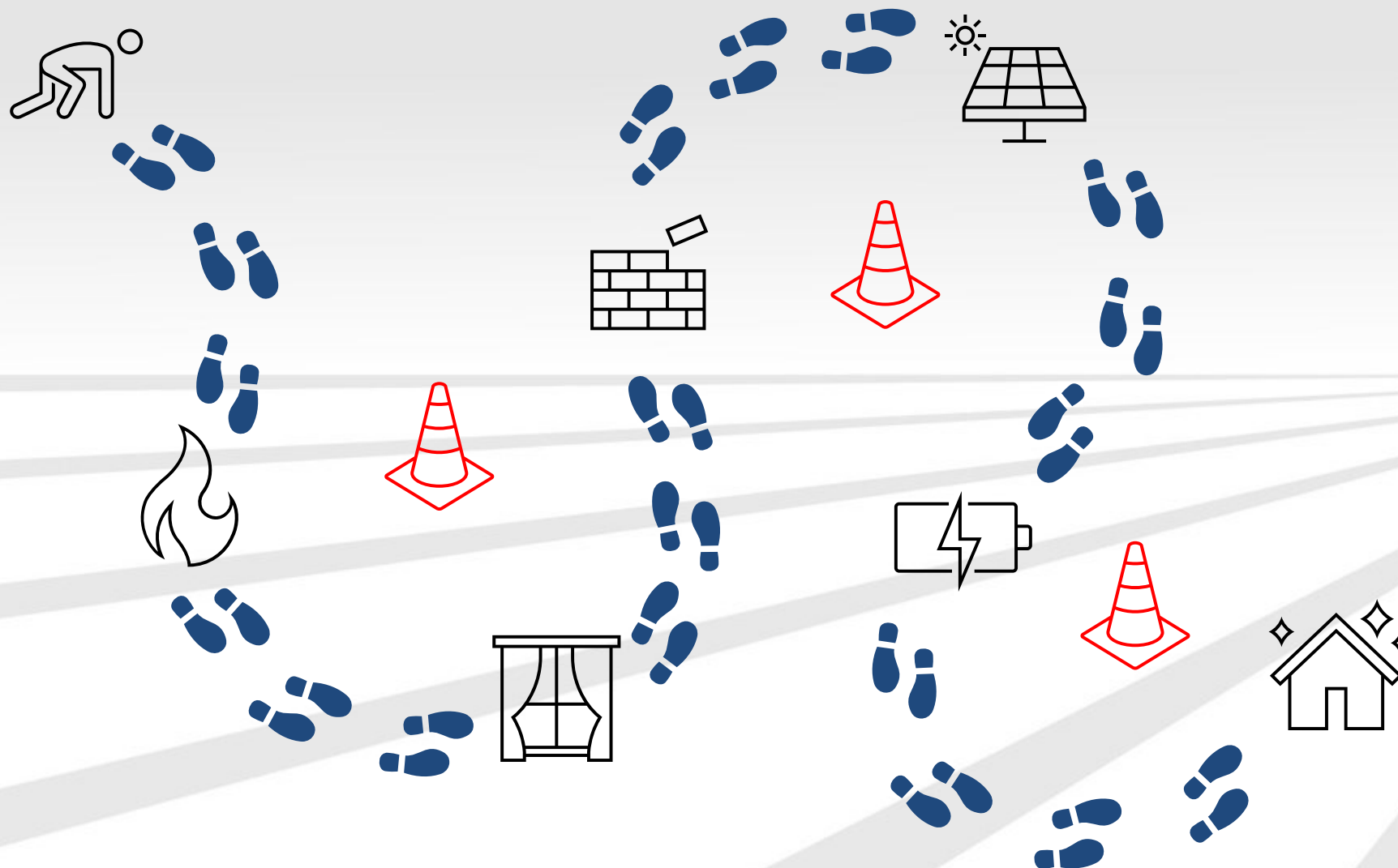


Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LEGGE 30 dicembre 2023 n° 213

86
88
89
90

L'**Agenzia delle entrate**, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all'articolo 119 del decreto legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, **verifica**, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l'utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, **se sia stata presentata, ove prevista, la dichiarazione** di cui all'articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell'immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

Decreto 19 aprile 1994 n. 701 Ministero Finanze

Art. 1
Comma 1
t)

Con provvedimento del direttore generale del dipartimento del territorio, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, viene fissata la data a partire dalla quale **le dichiarazioni** ... (omissis) ... **di variazione** dello stato dei beni, di cui all'art. 20 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, come sostituito dall'art. 2 del decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514, unitamente ai relativi elaborati grafici, sono redatte conformemente ai modelli riportati nell' allegato A al presente regolamento e alle procedure vigenti o in uso presso gli uffici tecnici erariali alla data di presentazione degli atti.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

Decreto 19 aprile 1994 n. 701 Ministero Finanze

Art. 2
Comma 2
t.

Le dichiarazioni, di cui al comma 1, ... omissis ..., sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e **contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo**. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. Nelle stesse dichiarazioni sono riportati, per ciascuna unità immobiliare, i dati di superficie, espressi in metri quadrati, in conformità alle istruzioni dettate con il provvedimento di cui al comma 1.



CATASTO

REGIO DECRETO-LEGGE 13 aprile 1939, n. 652

Art. 20

Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art. 17.

Art. 21

Nei casi di mutazioni che implicino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato in conformità delle norme di cui all'art. 7.



CATASTO

REGIO DECRETO-LEGGE 13 aprile 1939, n. 652

17

Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:

a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore di beni nonché rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;

b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.

Le tariffe possono essere rivedute in sede di verifica periodica od anche in dipendenza di circostanze di carattere generale o locale nei modi e nei termini da stabilirsi con regolamento, salvo quanto è disposto nel successivo articolo



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

REGIO DECRETO-LEGGE 13 aprile 1939, n. 652

7
4
2

Oltre alla dichiarazione di cui ai precedenti articoli 3 e 6, le persone ed enti di cui all'art. 3 devono presentare al podestà del Comune ove gli immobili sono situati, entro il giorno che sarà fissato con decreto del Ministro delle finanze, una planimetria di detti immobili in scala non inferiore a 1:200, dalla quale si rilevi anche la ubicazione di ciascuna unità immobiliare rispetto alle proprietà confinanti e alle strade pubbliche e private.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

**... cosa è oggetto
di censimento?**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DECRETO 02 gennaio 1998 N. 28

Immobili oggetto di censimento

Costituiscono oggetto dell'inventario tutte le unità immobiliari, come definite all'articolo 2.

Articolo 1

3

Ar



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DECRETO 02 gennaio 1998 N. 28

Unità immobiliare.

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta **potenzialità di autonomia funzionale e reddituale**.

Ar
2
omma 1



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DECRETO 02 gennaio 1998 N. 28

Unità immobiliare.

L'abitazione e gli altri immobili strumentali all'esercizio dell'attività agricola costituiscono unità immobiliari da denunciare in catasto autonomamente.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DECRETO 02 gennaio 1998 N. 28

Unità immobiliare.

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

**... ma come incidono
gli interventi
edilizi?**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LEGGE 30 dicembre 2004 n° 311

Articolo 336

I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero **la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie**, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. (omissis)



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LEGGE 30 dicembre 2004 n° 311

Articolo 339

Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, **sono stabilite**, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, **le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337.**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LEGGE 30 dicembre 2004 n° 311

Comma 337

Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Agenzia del Territorio

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata.

Linee guida.

Decreto Ministeriale n. 40 del 18.2.2005



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

1

2

3

4

Le unità immobiliari di proprietà privata, non dichiarate in catasto o **per le quali sussistono situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali, per intervenute variazioni edilizie**, sono individuate dai comuni sulla base della constatazione di idonei elementi, quali, a titolo esemplificativo, quelli rinvenibili nell'archivio edilizio comunale, nell'archivio delle licenze commerciali, ovvero nei verbali di accertamento di violazioni edilizie, nella cartografia tecnica, nelle immagini territoriali o tratti da ogni altra documentazione idonea allo scopo. In tale ambito possono essere oggetto di trattazione le richieste dei comuni riguardanti le unità immobiliari interessate:



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

Art. 1 comma 1

a) da interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso, ovvero **un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività ordinaria derivante**, di norma, **da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia** come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

Art. 1 comma 1

a) da interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso, ovvero **un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività ordinaria derivante**, di norma, **da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia** come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

Art. 1

nonché da quelli di manutenzione straordinaria, come definiti alla lettera b) del medesimo articolo del testo unico, in particolare quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari, **e da quelli di restauro e risanamento conservativo**, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del citato testo unico, qualora in particolare abbiano interessato l'intero edificio;

Art. 2

Art. 3



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

Art. 1

nonché da quelli di manutenzione straordinaria, come definiti alla lettera b) del medesimo articolo del testo unico, in particolare quando gli stessi **abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari**, **e da quelli di restauro e risanamento conservativo**, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del citato testo unico, qualora in particolare **abbiano interessato l'intero edificio**;

Art. 2

Art. 3



CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

1

2

3

4

b) dagli interventi edilizi di nuova costruzione come definiti alla lettera e) dell'art. 3 del citato testo unico in materia edilizia e non dichiarate in catasto;

c) dal rilascio di licenze ad uso commerciale che abbiano comportato modifiche permanenti nella destinazione d'uso, come definita nelle categorie catastali, e che sono iscritte in catasto con categoria non coerente con la destinazione autorizzata;

d) dal passaggio dalla categoria delle esenti dalle imposte sugli immobili a quelle delle unità soggette a imposizione, quali quelle adibite ad abitazioni o ad altre destinazioni già funzionali all'esercizio dell'attività produttiva agricola e censite in catasto come fabbricati rurali, che di fatto hanno perso i requisiti oggettivi o soggettivi previsti dal decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 139.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

2

onna

2

rr

Non sono oggetto di trattazione, in quanto prive dei requisiti necessari, le richieste dei comuni riguardanti **le unità immobiliari già censite e oggetto di interventi edilizi che non abbiano comportato** una variazione di destinazione d'uso né **un incremento del valore e della relativa redditività ordinaria in misura significativa** ai fini della variazione del classamento, quali, di norma:



CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti alla lettera a) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380;

b) gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti alla lettera b) dell'art. 3 del testo unico in materia edilizia citato, in particolare qualora non abbiano comportato una variazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari **e gli interventi di restauro e risanamento conservativo**, come definiti alla lettera c) dello stesso art. 3 del testo unico citato, qualora in particolare non abbiano interessato l'intero edificio;



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

c) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

DETERMINAZIONE 16 febbraio 2005

Individuazione delle unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita

Art. 2 comma 2

c) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.



CATASTO

CIRCOLARE 04 agosto 2005 n° 10

Accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

4.1

4 - Gestione delle segnalazioni dei Comuni

L'articolo 6 del provvedimento direttoriale prevede che l'Agenzia renda disponibile una procedura per la creazione di un data base informatico ... (omissis)

4.1

4.1 Contenuti del data base

Il *file di fornitura dati* è articolato per unità immobiliare e conterrà, per ciascuna segnalazione, i seguenti dati informativi da inserire a cura dei Comuni:

a) (omissis)



CATASTO

CIRCOLARE 04 agosto 2005 n° 10

capitolo 4.1

f) (omissis)

g) sintesi dei dati accertati dai quali discende l'incoerenza della rendita iscritta negli atti catastali:
(omissis)

g4) uiu con forte incremento di valore e redditività dovuto a ristrutturazione;

g5) uiu con forte incremento di valore e redditività dovuto a manutenzione straordinaria;

g6) (omissis)

g7) uiu variate nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche;

g8) uiu sottoposte a restauro e/o risanamento conservativo;



CATASTO

CIRCOLARE 04 agosto 2005 n° 10

Comma 4.1

Le tipologie di cui ai punti **g4), g5), g7) e g8)** hanno rilevanza nel solo caso in cui l'effettuazione degli interventi abbia comportato un **incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15%** (cfr. comma 1 lettera a dell'articolo 2 del Provvedimento direttoriale in esame) rispetto a quelli posseduti dalla medesima uiv nelle condizioni originarie, precedenti l'intervento edilizio.



CATASTO

CIRCOLARE 04 agosto 2005 n° 10

capitolo 4.1

In particolare, per la tipologia **g5)** [uiu con forte incremento di valore e redditività dovuto a manutenzione straordinaria], le opere di straordinaria manutenzione realizzate debbono avere comportato una **variazione delle originarie caratteristiche tipologiche** attraverso, ad esempio, la riqualificazione dei servizi igienici, l'impiego di materiali più pregiati ovvero installazione di nuovi impianti tecnologici. Sono esclusi gli interventi di riparazione, rinnovo o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza e quelli strutturali di consolidamento e conservazione degli edifici



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 04 agosto 2005 n° 10

capitolo 4.1

Infine, per la tipologia **g8**), si precisa che, in ogni caso, non sono significativi ai fini del classamento gli interventi di **restauro e risanamento conservativo**, qualora **non abbiano interessato l'intero edificio**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

Ulteriori chiarimenti per la corretta attuazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311 - Semplificazioni procedurali per la predisposizione di documenti di aggiornamento Docfa

Individuazione dei casi in cui va predisposto un documento di aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004

Come è stato in parte accennato nella circolare n. 10 del 2005, occorre preliminarmente ribadire che, a causa delle complessità dell'attuale sistema estimale-catastale, l'elaborazione di istruzioni aventi carattere e valenza generale presenta obiettive difficoltà.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

Art. 2

Ed invero, in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché alle istruzioni attuative di formazione e conservazione del catasto urbano, **i processi di classamento si sono sviluppati a livello locale attraverso la creazione di specifiche scale di corrispondenza tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche** - significative ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe - **di campioni di unità immobiliari tipo, rappresentative di specifici segmenti della realtà immobiliare locale, ed i corrispondenti redditi unitari (tariffe).**



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

comma 2

Va, inoltre, osservato come, agli effetti di quanto previsto dal comma 336, **la tipologia di classamento che si è consolidata nel tempo in ciascun comune o zona censuaria e la sua distribuzione sul territorio, costituiscano – per motivi di uniformità e perequazione – il reale contesto cui riferire, con criteri analogico-comparativi, ogni nuovo classamento, ovvero la revisione di un classamento preesistente.**

Per i motivi suddetti, **il legislatore**, con le previsioni di cui allo stesso comma 336, **ha opportunamente correlato la verifica della coerenza dei classamenti riportati negli atti catastali con le situazioni di fatto, non tanto a principi o criteri estimali generali, quanto a circostanze oggettive predeterminate o previamente individuabili** (come ad esempio le **“intervenute variazioni edilizie”** nell'unità immobiliare non denunciate in catasto, cui fa riferimento il medesimo comma 336).



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

comma 2

Proprio **allo scopo di pervenire ad una obiettiva valutazione** della effettiva consistenza e qualità degli interventi effettuati, nonché all'emersione dell'**eventuale valore "aggiunto"** conseguito dall'immobile censito in catasto, la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 ha individuato gli interventi edilizi significativi ai fini dell'aggiornamento del classamento, **facendo riferimento alle definizioni contenute nell'articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Al fine di consentire una pronta e corretta gestione dei procedimenti accertativi connessi al comma 336 in parola, la presente circolare viene corredata dai seguenti due documenti :



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

Art. 2

- [l'allegato A](#), contenente le definizioni degli interventi edilizi di cui al citato art. 3 del D.P.R. 380/2001;
- [l'allegato B](#), contenente l'elencazione e la descrizione delle tipologie di interventi che comportano l'obbligo dell'aggiornamento catastale e di quelle che, invece, appaiono ininfluenti a tal fine.



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

**Definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001 richiamate nella
determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005**

- a) **«interventi di manutenzione ordinaria»**, gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti¹;
- b) **«interventi di manutenzione straordinaria»**, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso¹;



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

**Definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001 richiamate nella
determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005**

c) **«interventi di restauro e di risanamento conservativo»**, gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio!;



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

**Definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001 richiamate nella
determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005**

d) **«interventi di ristrutturazione edilizia»**, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica¹;



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

**Definizioni degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del d.p.r. 380/2001 richiamate nella
determinazione direttoriale del 16 febbraio 2005**

e) **«interventi di nuova costruzione»**, gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

NOTA !: con riferimento agli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) sono state sottolineate le opere maggiormente significative ai fini della variazione del classamento.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

Attribuzione di nuovo classamento in relazione agli interventi edilizi richiamati nell'allegato A



Premesso che, in base alle norme ed istruzioni catastali, **l'attribuzione di nuovi classamenti viene operata** in tutti i casi di nuova costruzione e **nelle variazioni del patrimonio esistente concernenti la geometria ovvero i caratteri intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare**, incidenti sulla rendita catastale, si riepilogano e si precisano di seguito gli interventi che di norma comportano l'obbligo di un aggiornamento catastale (A) e quelli invece ininfluenti a tal fine (B).



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

A – Tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale

AI) – unità immobiliare

- a) le costruzioni di nuove unità immobiliari fuori terra ed interrate;
- b) gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti fuori terra ed interrate, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:
- sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
 - costruzione di vani in adiacenza;
 - chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

A – Tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale

c) le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.

Esempi:

- frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;
- fusione di due o più unità immobiliari;
- modifica del perimetro di due unità contigue, a seguito del trasferimento di uno o più vani da un'unità all'altra;
- ampliamento della superficie di un'unità immobiliare determinata dalla creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria della u.i. medesima;



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

A – Tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale

- d) le variazioni interne alle unità immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;
- e) le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari;
- f) gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;
- g) altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc....).



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

A – Tipologie di interventi influenti sul classamento e sulla rendita catastale

A2) – Fabbricato

- a) fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità;
- b) fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;
- c) fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

B - Tipologie di interventi edilizi di norma ininfluenti sul classamento e sulla rendita catastale



a) gli interventi edilizi che riguardano **opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;**



b) le opere e le modifiche necessarie per **rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché per **realizzare ed integrare i servizi tecnologici**, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;





CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

B - Tipologie di interventi edilizi di norma ininfluenti sul classamento e sulla rendita catastale

c) gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo¹;

d) **gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.**

NOTA¹ Tale fattispecie, qualora gli interventi siano assimilabili a quelli di riqualificazione indicati ai punti A1 d) , A1 e), A1 f), A1 g), ed A2 c), potrebbe rientrare nei casi per i quali è richiesto l'aggiornamento catastale. In considerazione della difficoltà connesse alla corretta qualificazione dell'intervento, appare comunque consigliabile una specifica valutazione da parte di un tecnico professionista ovvero degli uffici competenti.



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1



I casi più complessi da valutare sono quelli indicati ai punti A1,f), A1,g) ed A2,c). Per quanto concerne la prima tipologia di intervento - per esempio, **la trasformazione di un servizio igienico con solo WC in un servizio completo di bagno o doccia nell'ambito di una unità immobiliare, la stessa potrebbe comportare un diverso classamento e quindi l'obbligo di dichiarazione in catasto, nel caso in cui l'unità esaminata sia all'attualità censita in una categoria di bassa qualificazione (A4/A5), ma non nell'ipotesi in cui si tratti di categorie più qualificate provviste ordinariamente già di uno o più servizi igienici completi.**

Lo stesso criterio informativo può essere adottato per gli interventi di riqualificazione nell'ambito di un'unità immobiliare ovvero di un fabbricato, per i quali necessita una valutazione specifica.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

m

o

o

o

Attese le difficoltà di procedere ad una rappresentazione completa ed esaustiva della casistica in astratto ipotizzabile, nonché, soprattutto, di valutare le fattispecie sopra richiamate, con la determinazione direttoriale 16 febbraio 2005 è stato individuato, quale **indicatore sintetico e parametro di riferimento**, una soglia incrementale del valore (e quindi anche della redditività) dell'unità immobiliare, eventualmente derivante dall'intervenuta variazione, in misura non inferiore al 15%: soglia – com'è noto – corrispondente alla variazione di una classe catastale.



CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

m

o

o

La valutazione di detto indicatore, piuttosto agevole per un interlocutore esperto di settore, quale il tecnico comunale - investito dal legislatore degli accertamenti necessari e delle eventuali notifiche al proprietario - si rivela invece particolarmente difficile e complessa per il comune cittadino.

Per questi motivi si **ritiene opportuno suggerire** ai Comuni di non includere negli inviti bonari, tra le fattispecie che comportano l'obbligo di aggiornamento catastale, i casi sopra richiamati, ma **di limitarsi a raccomandare**, per gli stessi casi, **l'esigenza di procedere ad un esame più approfondito della fattispecie con l'ausilio di un tecnico**, ovvero avvalendosi dell'assistenza dello sportello comunale, ove istituito.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 03 gennaio 2006 n° 1

CONSIGLIO
NAZIONALE
GEOMETRI
E GEOMETRI
LAUREATI

Di contro, in fase istruttoria, ai fini delle notifiche ai proprietari degli adempimenti di legge, la stretta collaborazione tra Catasto e Comune può rilevarsi particolarmente utile e proficua proprio per la valutazione dei casi che presentano maggiore difficoltà, soprattutto al fine di **evitare comunicazioni erronee, che possano procurare inutili disagi al cittadino**, nonché impropri utilizzi delle già carenti risorse disponibili presso gli Uffici provinciali.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

... altri riferimenti?



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

Data l'importanza delle unità-tipo, è necessario che esse vengano identificate, dettagliatamente descritte e minutamente analizzate. Per possibile poi **i confronti in sede di classamento a mezzo del paragone** fra le condizioni estrinseche ed intrinseche **delle unità-tipo e di quelle da classare**, si dispone che **le condizioni stesse vengano descritte sempre servendosi delle sole locuzioni seguenti.**

Delle unità-tipo si indicheranno nell'ordine:



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 1) Dati di identificazione (dati catastali, comune, frazione, via numero civico, scala, piano, interno).
- 2) Intestazione della ditta iscritta nel vigente Catasto Urbano.
- 3) Genere della località in cui sorge, adottando le tre seguenti gradazioni: signorile, civile e popolare.
- 4) Ubicazione, adottando le cinque seguenti gradazioni: centralissima, centrale, eccentrica, periferica e suburbana.
- 5) Collegamento con servizi pubblici di trasporto, adottando le tre seguenti gradazioni: ottimo, buono e deficiente.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 6) Orientamento prevalente, adottando le quattro seguenti gradazioni: ottima, buona, mediocre e cattiva.
- 7) Epoca della costruzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: antica, vecchia, recente e recentissima.
- 8) Qualità della struttura, adottando le tre seguenti gradazioni: robusta, normale e leggera.
- 9) Stato di conservazione e manutenzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: ottimo, buono, mediocre e cattivo.
- 10) Grado di finimento, adottando le quattro seguenti gradazioni: ricco, ordinario, semplice e rustico.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 6) Orientamento prevalente, adottando le quattro seguenti gradazioni: ottima, buona, mediocre e cattiva.
- 7) Epoca della costruzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: antica, vecchia, recente e recentissima.
- 8) Qualità della struttura, adottando le tre seguenti gradazioni: robusta, normale e leggera.
- 9) Stato di conservazione e manutenzione, adottando le quattro seguenti gradazioni: ottimo, buono, mediocre e cattivo.
- 10) Grado di finimento, adottando le quattro seguenti gradazioni: ricco, ordinario, semplice e rustico.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 11) Ampiezza media dei vani, adottando le tre seguenti gradazioni: grande, media e piccola.
- 12) Richiesta sul mercato dei fitti, adottando le tre seguenti gradazioni: ricercata, scarsamente ricercata e non richiesta.
- 13) Impianti, adottando le seguenti locuzioni: a) con impianti di acqua, luce, gas, bagno, riscaldamento, ascensore ecc.: completi; b) con impianti di acqua, luce, gas, bagno, con o senza riscaldamento ed ascensore ecc.: normali; c) con soli impianti di acqua o luce: scarsi; d) senza impianti di acqua o luce: mancanti.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 11) Ampiezza media dei vani, adottando le tre seguenti gradazioni: grande, media e piccola.
- 12) Richiesta sul mercato dei fitti, adottando le tre seguenti gradazioni: ricercata, scarsamente ricercata e non richiesta.
- 13) **Impianti, adottando le seguenti locuzioni: a) con impianti di acqua, luce, gas, bagno, riscaldamento, ascensore ecc.: completi; b) con impianti di acqua, luce, gas, bagno, con o senza riscaldamento ed ascensore ecc.: normali; c) con soli impianti di acqua o luce: scarsi; d) senza impianti di acqua o luce: mancanti.**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

- 14) Accessori a servizio complementare (dell'abitazione) (scale di servizio, cantina, soffitta, legnaia, lisciaia, ecc.).
- 15) Dipendenze (dell'abitazione) (giardino, orto, terrazzo, ecc.).
- 16) Beni in comunione (scale, cortili, ecc.).
- 17) Servitù (attive o passive, di passo, di luce, di prospetto, ecc.).
- 18) Dati o notizie relative al reddito reale o presunto.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Descrizione delle unità-tipo

Alla descrizione sarà possibilmente allegata la planimetria dell'unità immobiliare con l'indicazione, per ogni vano, dell'altezza media dal pavimento al soffitto.

Per ogni unità immobiliare-tipo, si compilerà un separato Foglio di Analisi mod. 6 (Catasto E.U.) contenente, oltre alle notizie tecniche ed economiche ivi indicate, le precedenti qualificazioni dei singoli elementi che influenzano il reddito.

Tutti gli elementi relativi alle unità immobiliari-tipo saranno raccolti nel Prospetto delle Unità Immobiliari Urbane-Tipo mod. 8 (Catasto E.U.).



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Formazione delle classi

Si passerà quindi alla formazione delle classi osservando che ciascuna classe raggruppa le unità immobiliari aventi, **in linea principale, analoghe condizioni estrinseche ed, il linea secondaria, analoghe condizioni intrinseche.**

La classe cioè deriva dall'ulteriore individuazione delle restanti qualità intrinseche e, maggiormente, dalla individuazione delle condizioni estrinseche, che esercitano influenza sulla rendita.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Formazione delle classi

Per le condizioni estrinseche occorre avere riguardo alla prossimità e collegamento col centro degli affari, dei ritrovi, dei mercati, degli Uffici; alla salubrità della zona in cui sorgono le unità immobiliari della categoria; alla maggiore larghezza e cura dei servizi pubblici di manutenzione e pulizia stradale, dei trasporti collettivi, di luce, di acqua potabile, di gas; alla rispondenza della zona a particolari esigenze od abitudini locali per l'esercizio di professionisti o del commercio, od a particolare preferenza da parte di ceti della popolazione; ecc.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 20 aprile 1939 n° 40

Accertamento generale dei fabbricati urbani e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano

Formazione delle classi

Tra le condizioni intrinseche occorre avere riguardo alla orientazione; alla maggiore o minore rispondenza allo scopo cui le unità immobiliari sono destinate; al grado di finimento ed allo stato di manutenzione e conservazione; alle caratteristiche igieniche ed estetiche; all'importanza e sviluppo relativo dei servizi interni; alle dimensioni dei vani in rapporto a quelle normali; alla consistenza; ecc.

Praticamente, per ciascuna categoria si sceglieranno un certo numero di unità immobiliari che per le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, di cui si è detto dianzi, diano, rispettivamente, una rendita catastale unitaria media massima ed una rendita catastale unitaria media minima.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

SINTESI: Disposizioni inerenti:

- a) il recupero, tramite procedura automatizzata, delle dichiarazioni di u.i.u. non ancora evase**
- b) criteri generali e operazioni tecniche finalizzate alla revisione degli estimi e del classamento del catasto urbano.**

(omissis)

La procedura che si espone **ha l'obiettivo di individuare le condizioni di ordinarietà della singola unità immobiliare** e non prende in considerazione gli elementi singolari che potrebbero emergere di volta in volta e che non paiono comunque presenti nella maggioranza delle unità appartenenti alla tipologia in esame.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

L'**automatismo** che si propone **è basato su un algoritmo i cui parametri fondano su quegli elementi di carattere metrico, tipologico e tecnologico**, individuati per ogni gruppo di comuni, **cui l'Ufficio ordinariamente fa riferimento nell'attribuzione del classamento**. Dalla puntuale indicazione di detti parametri (da riportare sugli allegati modelli) deriverà che gli errori saranno senz'altro contenuti entro limiti accettabili.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Tale metodologia - in larga massima già verificata - simula, **utilizzando le informazioni contenute nel mod. 1N**, i criteri cui l'Ufficio si attiene nell'attribuire il classamento senza sopralluogo, anche se ovviamente non può sussistere la pretesa di sostituire l'opera del tecnico che coglie, attraverso il suo bagaglio di esperienza, ogni variabile comunque percettibile.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Non saranno oggetto della procedura in esame i classamenti effettuati nelle categorie A/5 e A/6 perché tradizionalmente attribuiti ad unità immobiliari non più rispondenti alla normativa urbanistica, nonché, nelle categorie A/9 ed A/11, perché riferibili a tipologie generalmente non più realizzate.

In presenza comunque di opportuni riscontri desumibili dai modd.IN che evidenziano possibili indicatori di dette categorie o di dati comunque dubbi, le pratiche in esame verranno stralciate e rinviate alla trattazione tradizionale.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Le operazioni che l'Ufficio è chiamato ad espletare sono:

- a) raggruppamento dei comuni in zone territoriali omogenee con i criteri delineati dal legislatore nell'art. 11 della legge 154/88.

Tale omogeneità deve essere riferita a:

- condizioni socio-economiche;
- caratteristiche orografiche prevalenti nel territorio;
- tecnologie edilizie;
- analogia di classamento, ossia la definizione univoca delle caratteristiche che determinano l'attribuzione della categoria; (Prospetto allegato n. 1);



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- b) formazione di tabelle di corrispondenza tra fogli e zone censuarie, laddove esistano più zone censuarie per comune ed elencazione dei fogli dove sono compresenti più porzioni di diverse zone censuarie; (Prospetti allegati n. [2A](#) e [2B](#));



CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- c) completamento dei quadri di tariffa che presentano lacune al fine di fornire uno strumento fiscale univoco nella procedura di classamento, come richiesto dalla lettera circolare 26 marzo 1988, n° 3/1320; (Prospetto allegato n. [3](#)).
- Il quadro di tariffa, così integrato - per ogni zona censuaria della provincia - e quindi completo per ogni nuova categoria e/o classe introdotta, costituirà oltre che elemento utile ai fini del calcolo delle rendite negli attuali procedimenti di aggiornamento della banca dati, (conseguente al ritiro dei modd. 55 effettuato correntemente) anche elemento indispensabile per la procedura realizzanda



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- d) delimitazione, con riferimento al numero del foglio, dei centri storici e di altre porzioni territoriali ad esso contigue che, per la loro saturazione edilizia, possono essere interessate da un numero non rilevante di nuove costruzioni denunciate con i modd. IN.

Le unità immobiliare ivi presenti non verranno classate in maniera automatica per obiettive difficoltà riscontrabili - per es. attribuzione del classamento nella categoria C/1 - (Prospetto allegato n. 4).



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- e) individuazione, se esistenti, delle categorie non più riscontrabili nelle nuove costruzioni, per ogni zona omogenea come definita al punto a), ad es. la categoria A/4 perché non più rispondente alle attuali tecnologie costruttive oppure la categoria A/1 in quanto effettivamente non più presente; (Prospetto allegato n. [5](#));



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- f) individuazione per ogni categoria del quadro di tariffa integrato come indicato al punto b), appartenente ai gruppi A e C e per ogni zona censuaria, della classe da attribuire all'unità immobiliare avente caratteristiche di ordinarietà; (Prospetto allegato n. [6](#));



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- g) indicazione per le unità immobiliari da censire nelle categorie C/1, C/2 e C/6 della classe da attribuire nell'ipotesi di minima superficie del locale e/o vano principale. In presenza di superfici maggiori la classe verrà automaticamente definita (in decrescenza) in funzione degli specifici parametri fissati dall'Ufficio che dovranno, in ogni caso, essere uniformi per ogni zona territoriale omogenea come definita al punto a).



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Per la categoria C/1 si è ritenuto, operando in zone generalmente di espansione, di attribuire un grado di traffico tendenzialmente uniforme (ad es. normale); dette zone potranno anche coincidere con le porzioni del territorio comunale come definito al successivo punto h). (Prospetto allegato [7A](#)).



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Riguardo alle categorie C/2 e C/6 si è evidenziata anche l'importanza del livello di piano per l'attribuzione della classe. (Prospetti allegati [7B](#) e [7C](#)).

Inoltre per la categoria C/1 al fine di semplificare le procedure ed aderire maggiormente alle consuetudini estimali localmente in uso, verranno adottati criteri diversi da quelli utilizzati normalmente nelle quarte sezioni per il ragguaglio tra le superfici dei locali accessori e quelle del vano principale



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- h) individuazione - qualora siano presenti categorie con più di cinque classi e con riferimento al foglio di mappa - delle porzioni di territorio comunale con appetibilità e quindi redditività notevolmente diverse tra loro;
attribuzione della classe ordinaria per ogni categoria catastale presente in dette porzioni territoriali;



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

- i) compilazione con riferimento ad ogni zona territoriale omogenea come definita al punto a) delle declaratorie allegate e definizione dei parametri ivi presenti; (Prospetti allegati n. [9A](#), [9B](#), [9C](#), [9D](#), [9E](#), [9F](#), [9G](#), [9H](#), e [9I](#)).

[Prospetti 9](#)



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Dall'esame dei prospetti allegati si evidenzia la complessità della procedura posta in essere, giustificata dalle molteplici realtà che sono riscontrabili nei dipendenti Uffici. Si raccomanda pertanto di rappresentare quanto richiesto nei questionari proposti, con la **massima aderenza alle realtà del territorio**, omettendo la compilazione delle parti ritenute non significative.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

**Revisione degli estimi e procedure di classamento automatico.
Adempimenti tecnici.**

Com'è dato vedere le declaratorie per l'attribuzione della categoria e della classe sui prospetti 9A,...9I, riportano dati di diversa rilevanza; particolare funzione riveste il punto 15 del prospetto 9E, in quanto riassume in se' parametri prettamente selettivi col primario ruolo di sciogliere i casi di ambiguità non risolti dalla elaborazione dei punti che precedono.

Come risulta dall'esame dei prospetti allegati non sono stati presi in considerazione gli immobili da censire nel gruppo B, sia per la loro scarsa numerosità, che per la carenza d'informazioni desumibile dai modd. IN e comunque indispensabili per il relativo classamento.



CATASTO

LETTERA CIRCOLARE 19 aprile 1989

Sommariamente i Prospetti 9 individuano i seguenti elementi:

- incompatibilità tipologiche;
- caratteristiche costruttive (n° scale, piani e abitazioni per piano);
- impianto di riscaldamento (assenza), ascensori (piani);
- superfici (massime, minime e rapporti);
- servizi igienici (numero);
- dotazioni di pregio (pavimenti, rivestimenti e infissi interni);
- rapporti tra vani principali e accessori e loro superfici;



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

**.. e gli impianti
fotovoltaici?**



CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

Profili catastali relativi agli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici

Criteri generali per l'attribuzione della categoria e della rendita

1
2
11

In linea generale, coerentemente con quanto precisato nella risoluzione n. 3/T del 6 novembre 2008, si ribadisce che gli immobili ospitanti le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertati nella categoria "D/1 – opifici (Qualora tali immobili abbiano i requisiti di ruralità, agli stessi compete l'assegnazione della categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole", come specificato nel successivo paragrafo) e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in quanto ne determinano il carattere sostanziale di centrale elettrica e, quindi, di "opificio".



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

1
2
n

Con riferimento alle **installazioni fotovoltaiche poste su edifici** ed a quelle realizzate su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari **censiti al catasto edilizio urbano**, si precisa che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3/T del 2008, **non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome**, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

RISOLUZIONE 06 novembre 2008 n° 3/T

Corso

È da rilevare, peraltro, che gli impianti in argomento sono collocati in aree sottratte alla produzione agricola, dando luogo ai cosiddetti parchi fotovoltaici la cui produzione di energia è immessa nel mercato per il tramite della rete elettrica nazionale. Pertanto, gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici del tipo in esame, si qualificano senza dubbio come unità immobiliari. Di contro, **non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici.**

o



CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

1
2
3

In proposito, si chiarisce che è necessario procedere, con dichiarazione di **variazione** da parte del soggetto interessato, alla **rideterminazione della rendita** dell'unità immobiliare a cui risulta integrato, allorquando l'impianto fotovoltaico ne **incrementa il valore capitale (o la relativa redditività ordinaria) di una percentuale pari al 15% o superiore**, in accordo alla prassi estimativa adottata dall'amministrazione catastale.

In tal senso, erano state fornite istruzioni con circolare n. 10/T del 4 agosto 2005, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.



CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

1
2
n

Non hanno autonoma rilevanza catastale, e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari, le porzioni di immobili ospitanti gli impianti di produzione di energia di modesta entità, in termini dimensionali e di potenza, come, ad esempio, quelli destinati prevalentemente ai consumi domestici.

In particolare, **non sussiste alcun obbligo** di dichiarazione al catasto, né come unità immobiliare autonoma, né come variazione della stessa (in considerazione della limitata incidenza reddituale dell'impianto) **qualora sia soddisfatto almeno uno dei seguenti requisiti:**



CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

2.1

- la potenza nominale dell'impianto fotovoltaico **non è superiore a 3 chilowatt per ogni unità immobiliare** servita dall'impianto stesso;

2.2

- la potenza nominale complessiva, espressa in chilowatt, non è superiore a **tre volte il numero delle unità immobiliari** le cui parti comuni sono servite dall'impianto, indipendentemente dalla circostanza che sia installato al suolo oppure sia architettonicamente o parzialmente integrato ad immobili già censiti al catasto edilizio urbano;



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

1
2
11

- per le installazioni ubicate al suolo, **il volume individuato** dall'intera area destinata all'intervento (comprensiva, quindi, degli spazi liberi che dividono i pannelli fotovoltaici) e dall'altezza relativa all'asse orizzontale mediano dei pannelli stessi, **è inferiore a 150 m³**, in coerenza con il limite volumetrico stabilito dall'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto ministeriale. [Decreto 28/1998]



CATASTO

DECRETO 02 gennaio 1998 n° 28

art. 3

Immobili oggetto di censimento.

3
a)
b)
c)
d)
e)
f)

3. A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili:

- a) manufatti con superficie coperta inferiore a 8 m^2 ;
- b) serre adibite alla coltivazione e protezione delle piante sul suolo naturale;
- c) vasche per l'acquacoltura o di accumulo per l'irrigazione dei terreni;
- d) manufatti isolati privi di copertura;
- e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purchè di volumetria inferiore a 150 m^3 ;**
- f) manufatti precari, privi di fondazione, non stabilmente infissi al suolo



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

CATASTO

CIRCOLARE 19 dicembre 2013 n° 36/E

Tec.

.

A

2

2 Rappresentazione planimetrica delle installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura dei fabbricati.

2.1 Installazioni fotovoltaiche integrate o parzialmente integrate

Con riferimento alle installazioni fotovoltaiche architettonicamente integrate o parzialmente integrate, si ribadisce che, in coerenza con i principi generali esposti nella citata risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008, non sussiste l'obbligo di accatastamento come unità immobiliari autonome, in quanto possono assimilarsi agli impianti di pertinenza degli immobili.

In tali casi, le installazioni fotovoltaiche realizzate sulla copertura si indicano con linea tratteggiata, come nell'esempio di seguito riportato:



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Seusi (Casal Palocco)	
cir. 1256	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Rossi Antonio
Foglio: 456	Iscritto all'albo:
Particella: 236	Ingegnere
Subalterno:	Prov. Roma
	N. 1239

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO COPERTURA 1





Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

Agenzia delle Entrate
Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia
Settore Servizi

NOTA prot. 20110 del 03/12/2024

Chiarimenti in merito all'obbligo di aggiornamento catastale a seguito dell'installazione di impianti fotovoltaici su edifici e su aree di pertinenza, comuni o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari.



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

NOTA prot. 20110 del 03 dicembre 2024

**La Nota riprende preliminarmente quanto già espresso nella Circolare n. 36/E del 19
dicembre 2013**



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

Valore Capitale post intervento



Valore Capitale del Bene



Valore di Costo dell'impianto

Nota FVG
10/08/2024



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

Valore Capitale del Bene

dato dal prodotto della rendita catastale e del pertinente moltiplicatore di cui al D.M. 14 dicembre 1991

FVG
10/2024
N
pt



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

In assenza di dati economici noti, da prendere a riferimento per il calcolo dell'incremento del valore capitale dell'immobile conseguente all'installazione dell'impianto fotovoltaico, il superamento della soglia del 15% potrà essere verificato sulla base delle rendite di riferimento indicate nelle tabelle sotto riportate, fornite da questa Direzione Regionale. Per ogni taglia di impianto, funzione della potenza nominale e della capacità dell'eventuale sistema di accumulo, è stato calcolato,

Il FVG
0/2024
N
ot



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

Valore di Costo dell'impianto

"chiavi in mano" valutato con il procedimento indiretto del costo di riproduzione deprezzato, in analogia alle modalità di calcolo delineate dall'Allegato Tecnico II della Circolare n. 6/2012 anticipato al biennio economico di riferimento 1988/89 mediante il più appropriato indice medio dei prezzi ISTAT e ridotto per il cosiddetto "deprezzamento infracensuario"

Nota
L. 10/2024
FVG



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

i costi medi di fornitura e posa in opera presi a riferimento per il calcolo sono stati desunti da ricerche di mercato riferite alla presente annualità e ammontano a 2'400 € per ogni kW di potenza installata, a cui sommare l'300 € per ogni kWh di accumulo

Nota FVG
10/2024



FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO approccio di costo – circ. 6/2012

		descrizione	kw/h	euro/kw	%	costo
k (costo di produzione)	C1	valore lotto			0,00%	0,00 €
	C2+C3	costo di realizzazione a nuovo (strutture e impianti)				
	a	Fotovoltaico	5,00	2.400,00 €		12.000,00 €
	b	Accumulo	8,00	1.300,00 €		10.400,00 €
		TOTALE				22.400,00 €
	C4	spese tecniche (progettazione, D.L., collaudi)			16,00%	3.584,00 €
	C5	oneri concessionari e di urbanizzazione			0,00%	0,00 €
	C6	oneri finanziari				
		r [tasso ufficiale di sconto 88/89]			13,00%	
		n [periodo ordinario di copertura in anni]			2	
		stima % capitale anticipato			50,00%	3.597,48 €
	P	profitto			12,44%	3.679,94 €
					V. TOT	33.261,42 €



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

FOTOVOLTAICO

INDIRIZZO DI CALCOLO

In prima approssimazione e salvo più approfondite valutazioni effettuabili dall'Ufficio caso per caso, si potrà assumere un **deprezzamento infra-censuario** pari al 25%, ipotizzando una "vita utile" dell'impianto pari a 20 anni ed un "valore residuo" al termine della vita utile pari a zero

La rendita di riferimento è calcolata con **saggio di fruttuosità** pari all'1%, ad esclusione delle categorie A/10 e C/1, per le quali si adottano, rispettivamente, il 2% e il 3%



FOTOVOLTAICO

esempio 1

U.I. Cat. A/3 → 628,00 € (rendita)

Impianto fotovoltaico → 5 kW

accumulo → 8 kWh

1^o verifica → 5 kW > 3 kW

verifica l'incremento di redditività

Calcolo soglia 15% → $628 \times 0,15 = 94,20 \text{ €}$



FOTOVOLTAICO

esempio 1

valore costo impianto	→	33.261,42 €	(approccio di costo)
deprezzamento 25%	→	-8.315,36 €	
valore deprezzato	→	24.946,06 €	
valore 1988/1989	→	9.411,44 €	
rendita impianto	→	94,11 €	
2 ^o verifica	→	94,11 € < 94,20	

NON E' necessaria la variazione catastale



FOTOVOLTAICO

esempio 2

U.I. Cat. A/3 → 626,00 € (rendita)

Impianto fotovoltaico → 5 kW

accumulo → 8 kWh

1^o verifica → 5 kW > 3 kW

verifica l'incremento di redditività

Calcolo soglia 15% → $626 \times 0,15 = 93,90 \text{ €}$



FOTOVOLTAICO

esempio 2

valore costo impianto	→	33.261,42 €	(approccio di costo)
deprezzamento 25%	→	-8.315,36 €	
valore deprezzato	→	24.946,06 €	
valore 1988/1989	→	9.411,44 €	
rendita impianto	→	94,11 €	
2 ^o verifica	→	94,11 € > 93,90	

E' necessaria la variazione catastale



Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

Grazie