



Accertamenti catastali post Superbonus: perché oggi serve una perizia catastale

di Cristian Angeli | 4 Giugno 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#)

Dalla contestazione dell'autonomia delle unità immobiliari alla difesa del contribuente: come costruire una relazione tecnica efficace nei procedimenti di revisione catastale.

A distanza ormai di alcuni anni dal “vivo” della stagione del Superbonus, l’attività di controllo dell’Agenzia delle Entrate sta progressivamente spostando l’attenzione dalle agevolazioni fiscali agli effetti che molti interventi hanno prodotto sul patrimonio immobiliare e sulla sua rappresentazione catastale.

Sempre più frequentemente vengono notificati avvisi di accertamento catastale con i quali l’Amministrazione finanziaria procede alla revisione di classamenti, consistenze e rendite attribuite in seguito a pratiche DOCFA presentate negli anni precedenti. In numerosi casi, tuttavia, il tema non riguarda soltanto la correttezza della rendita catastale, ma investe direttamente la configurazione stessa delle unità immobiliari censite.

L'oggetto della contestazione è spesso rappresentato dall'autonomia catastale delle unità derivanti da frazionamenti, fusioni, cambi di destinazione d'uso o altre trasformazioni che hanno interessato gli immobili durante la fase di realizzazione degli interventi edilizi.

L'Agenzia delle Entrate tende infatti a verificare se le unità dichiarate possiedano effettivamente i requisiti di autonomia funzionale e reddituale richiesti dalla normativa catastale o se, al contrario, il frazionamento abbia prodotto una mera suddivisione formale di spazi che continuano a costituire un unico organismo immobiliare.

In questo scenario emerge l'esigenza di uno strumento tecnico specifico che, pur non essendo formalmente previsto da alcuna disposizione, può essere definito come "perizia catastale".

Perizia catastale: a cosa serve negli accertamenti catastali post Superbonus

Con il termine perizia catastale si può intendere una relazione tecnica specialistica finalizzata alla verifica e alla difesa delle scelte catastali oggetto di contestazione da parte dell'Amministrazione finanziaria.

Non si tratta di una semplice relazione estimativa né di una mera verifica documentale. L'obiettivo è ricostruire in maniera completa e documentata il percorso tecnico che ha portato alla formazione dell'attuale assetto catastale dell'immobile, verificando la coerenza tra lo stato dei luoghi, la documentazione amministrativa e le risultanze censuarie.

A differenza delle tradizionali controversie in materia tributaria, nelle quali prevalgono aspetti interpretativi o giuridici, gli accertamenti catastali richiedono quasi sempre una risposta eminentemente tecnica.

Quando viene contestata l'autonomia di una unità immobiliare, la correttezza di un frazionamento o la legittimità di una variazione catastale, la difesa non può limitarsi a richiamare principi normativi o precedenti giurisprudenziali. Occorre dimostrare concretamente, attraverso dati oggettivi e verificabili, che la rappresentazione catastale adottata corrisponde alla reale configurazione dell'immobile.

Quali documenti servono per difendere classamento, frazionamento e variazioni catastali

Uno degli errori più frequenti consiste nel ritenere che la difesa debba essere costruita esclusivamente sulla documentazione catastale.

In realtà, gli accertamenti di questo tipo impongono una ricostruzione molto più ampia, che coinvolge tutti gli elementi tecnici che hanno determinato la trasformazione dell'immobile.

La perizia dovrebbe innanzitutto analizzare il quadro urbanistico ed edilizio, esaminando titoli abilitativi, pratiche edilizie, elaborati progettuali, autorizzazioni e ogni altro documento utile a comprendere le

trasformazioni intervenute nel tempo.

A ciò deve aggiungersi la ricostruzione catastale vera e propria, mediante l'analisi delle pratiche DOCFA, delle planimetrie depositate, delle visure storiche e degli elaborati planimetrici che hanno accompagnato l'evoluzione dell'immobile.

Accanto agli aspetti amministrativi e progettuali assume però un ruolo decisivo la ricostruzione degli aspetti fattuali.

La documentazione fotografica, i rilievi dello stato dei luoghi, la presenza di accessi indipendenti, l'esistenza di impianti autonomi, le utenze dedicate, le modalità concrete di utilizzo degli spazi, la presenza di servizi esclusivi e ogni altro elemento idoneo a dimostrare la concreta autonomia delle porzioni immobiliari possono assumere un'importanza determinante.

Autonomia funzionale e reddituale: quando un'unità immobiliare è davvero autonoma

La maggior parte degli accertamenti oggi notificati ruota attorno ad un concetto fondamentale: la sussistenza dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale delle unità immobiliari censite.

È proprio su questo terreno che si concentra normalmente il confronto tra contribuente e Amministrazione finanziaria.

Da un lato l'Ufficio tende a verificare se le trasformazioni realizzate abbiano effettivamente determinato la nascita di nuove unità immobiliari autonome; dall'altro il contribuente deve essere in grado di dimostrare che le modifiche effettuate hanno prodotto organismi edilizi dotati di una concreta individualità funzionale.

Accessibilità indipendente, distribuzione interna, impianti, servizi, modalità di utilizzo, caratteristiche costruttive e potenzialità reddituale costituiscono aspetti che devono essere valutati nel loro insieme e ricondotti ad una lettura tecnica unitaria.

L'obiettivo non è quello di sostenere una tesi astratta, ma di fornire una ricostruzione documentata e verificabile della reale configurazione dell'immobile, evidenziando le ragioni tecniche che giustificano il mantenimento dell'assetto catastale contestato.

Come prevenire contestazioni e accertamenti catastali dell'Agenzia delle Entrate

In tutte le situazioni caratterizzate da particolari complessità catastali o da possibili profili interpretativi, può risultare opportuno predisporre preventivamente una documentazione tecnica idonea a supportare le scelte effettuate.

La raccolta di documentazione fotografica con data certa, la conservazione degli elaborati progettuali, la predisposizione di relazioni tecniche descrittive e la documentazione delle caratteristiche funzionali delle unità immobiliari consentono di cristallizzare lo stato dei luoghi in un determinato momento storico.

Tale attività può assumere un'importanza rilevante qualora, a distanza di anni, l'Amministrazione finanziaria proceda ad una rilettura critica delle trasformazioni eseguite.

Disporre di una ricostruzione tecnica preventiva significa infatti poter dimostrare con maggiore efficacia le ragioni che hanno giustificato le scelte catastali adottate e fornire un quadro documentale già organizzato e coerente.

In molti casi una documentazione tecnica completa e adeguatamente strutturata può favorire il contraddittorio con l'Ufficio sin dalle fasi preliminari del procedimento, contribuendo a chiarire tempestivamente gli aspetti tecnici controversi e riducendo il rischio che i dubbi interpretativi si traducano in veri e propri accertamenti catastali.

<https://www.cristianangeli.it/accertamenti-catastali-post-superbonus-perche-oggi-serve-una-perizia-catastale/>