



Aggiornamenti catastali dopo il Superbonus: per gli impianti conta il valore complessivo della dotazione

di Cristian Angeli | 9 Giugno 2026 | [Altro](#), [Articoli Blog](#), [Bonus ordinari](#), [Condomini](#), [Edifici plurifamiliari](#), [Superbonus](#), [Villette](#)

Con la Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026 l'Agenzia delle Entrate indica il metodo per stabilire quando fotovoltaico, sistemi di accumulo e nuove dotazioni tecnologiche fanno scattare l'obbligo di variazione catastale: il confronto tra valore ante e post operam va riferito all'intera dotazione impiantistica, anche se frutto di interventi eseguiti in momenti diversi.

Più volte in queste pagine si è spiegato quanto alta sia, e continuerà ad essere ancora per molti anni, l'attenzione dell'Amministrazione finanziaria sugli effetti che il Superbonus ha prodotto sul patrimonio edilizio italiano. Non poteva essere diversamente, considerata la portata della misura e la quantità di immobili interessati da interventi di riqualificazione energetica e miglioramento sismico.

Ne è prova la recente **Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026**, con la quale l'Agenzia delle Entrate affronta il tema della rilevanza catastale degli interventi edilizi e dell'obbligo di aggiornamento delle rendite. Il documento nasce nel contesto delle attività di verifica conseguenti alle lettere di compliance previste dalla Legge di Bilancio 2024, ma assume una portata ben più ampia. L'Agenzia precisa infatti che gli obblighi catastali richiamati discendono dalla normativa ordinaria e riguardano qualsiasi intervento edilizio suscettibile di incidere sugli elementi che determinano categoria, classe e rendita catastale. Non si tratta quindi di regole speciali per il Superbonus, ma di chiarimenti destinati ad orientare l'attività professionale anche al di fuori del perimetro delle agevolazioni fiscali.

La redditività resta il parametro di riferimento

La risoluzione richiama alcuni principi fondamentali dell'estimo catastale che spesso tendono ad essere dimenticati nel dibattito sugli aggiornamenti conseguenti ai bonus edilizi. L'obbligo di dichiarazione non riguarda soltanto le variazioni di consistenza, di destinazione d'uso, di sagoma o di distribuzione interna, ma tutte le modifiche che possono incidere sugli elementi rilevanti ai fini del classamento. Il sistema catastale delle unità a destinazione ordinaria si fonda infatti su un criterio comparativo nel quale la rendita esprime la redditività ordinaria dell'immobile rispetto ad altri beni analoghi presenti nel medesimo contesto territoriale. Da questo punto di vista, anche interventi che non comportano incrementi di superficie o modifiche planimetriche possono risultare catastalmente rilevanti se determinano un miglioramento apprezzabile delle caratteristiche costruttive, funzionali o tecnologiche dell'unità immobiliare. Il principio non è nuovo, ma la risoluzione lo ribadisce con particolare chiarezza, collegandolo direttamente agli interventi di efficientamento energetico che hanno caratterizzato la stagione del Superbonus.

Il vero nodo: come valutare le modifiche agli impianti

La parte più interessante del documento riguarda tuttavia gli interventi sulla dotazione impiantistica, tema sul quale negli ultimi mesi si sono concentrate molte delle richieste di chiarimento rivolte all'Agenzia. Se infatti appare relativamente semplice individuare i casi nei quali vi sono modifiche della consistenza o della configurazione dell'immobile, molto più complessa è la valutazione degli effetti prodotti da impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo, impianti centralizzati ad alta efficienza, ascensori o altre dotazioni tecnologiche introdotte nell'ambito degli interventi agevolati.

La risoluzione affronta direttamente questo problema e fornisce un criterio operativo che rappresenta probabilmente il contributo più significativo dell'intero documento. Richiamando la Circolare 36/E del 2013 in materia di impianti fotovoltaici, l'Agenzia chiarisce che il mero ampliamento della dotazione impiantistica non comporta automaticamente l'obbligo di aggiornamento catastale. Occorre invece verificare se l'intervento sia effettivamente in grado di determinare un incremento apprezzabile della redditività ordinaria dell'immobile. In altre parole, non ogni nuovo impianto comporta necessariamente una revisione della rendita, ma soltanto quelli che incidono in modo significativo sul livello qualitativo e funzionale dell'unità immobiliare.

Il metodo indicato dall'Agenzia

Particolarmente rilevante è il fatto che la risoluzione non si limita ad enunciare un principio generale, ma propone una metodologia concreta di valutazione. L'Agenzia suggerisce infatti di confrontare il valore catastale dell'immobile prima e dopo l'intervento. Il valore ante operam viene determinato moltiplicando la rendita catastale per il relativo coefficiente previsto dalla normativa vigente; il valore post operam si ottiene invece aggiungendo il valore medio infracensuario degli impianti installati, riportato all'epoca censuaria di riferimento.

L'indicazione assume notevole importanza pratica perché fornisce ai professionisti uno strumento tecnico per affrontare valutazioni che fino ad oggi risultavano spesso affidate a criteri non uniformi.

Ancora più significativa appare però la precisazione secondo cui, quando l'attuale dotazione impiantistica è il risultato di più interventi eseguiti anche in momenti diversi, il valore da considerare non è quello riferibile al singolo intervento oggetto di verifica, ma quello complessivo dell'intera dotazione impiantistica esistente, al netto delle componenti eventualmente già considerate nella rendita catastale in atti. Ne consegue che, per effettuare correttamente la valutazione richiesta dall'Agenzia, può rendersi necessario ricostruire la successione degli interventi che hanno interessato l'immobile nel tempo, verificando l'effetto cumulato dei diversi impianti installati. In molti casi la verifica catastale rischia quindi di trasformarsi in una vera e propria ricostruzione della storia edilizia e impiantistica del fabbricato.

Di particolare interesse è anche il chiarimento relativo agli impianti comuni. Nei casi in cui l'intervento riguardi impianti a servizio di più unità immobiliari, la valutazione deve essere effettuata considerando, per ciascuna unità, la quota di valore ad essa attribuibile. Si tratta di una precisazione destinata ad avere un impatto significativo soprattutto negli edifici condominiali interessati da impianti fotovoltaici centralizzati, sistemi di accumulo condivisi o nuovi impianti tecnologici comuni. La risoluzione interviene inoltre sulle modalità di predisposizione delle pratiche Docfa, richiedendo che la relazione tecnica descriva in maniera dettagliata gli interventi eseguiti e le caratteristiche degli impianti installati, comprese le informazioni tecniche ritenute significative ai fini estimativi.

Compliance e controlli: attenzione agli effetti collaterali

La portata della Risoluzione 21/E deve essere letta anche alla luce dell'attività di controllo che l'Agenzia delle Entrate sta progressivamente sviluppando sugli immobili interessati dagli interventi agevolati. L'esperienza professionale maturata negli ultimi mesi suggerisce infatti di non sottovalutare le comunicazioni di compliance inviate ai contribuenti. In molti casi tali verifiche non si limitano all'accertamento dell'eventuale obbligo di aggiornamento catastale conseguente agli interventi eseguiti, ma finiscono per estendersi all'intera situazione censuaria dell'immobile.

Una volta aperto il fascicolo, non è raro che l'attenzione degli uffici si concentri anche su precedenti variazioni catastali, fusioni, frazionamenti o modifiche distributive che hanno interessato il bene nel corso

degli anni. Si tratta di un aspetto particolarmente delicato nei casi in cui operazioni catastali propedeutiche abbiano costituito uno dei presupposti tecnici per l'accesso al Superbonus. Per questo motivo la massima attenzione deve essere posta non soltanto nella valutazione della rilevanza catastale degli interventi recentemente eseguiti, ma anche nella verifica della complessiva coerenza della situazione catastale dell'immobile. Una contestazione apparentemente limitata alla rideterminazione della rendita potrebbe infatti trasformarsi in un riesame più ampio della storia tecnico-amministrativa del bene, con conseguenze che, nei casi più complessi, potrebbero arrivare a mettere in discussione gli stessi presupposti che hanno consentito la fruizione delle agevolazioni fiscali.

<https://www.cristianangeli.it/aggiornamenti-catastali-dopo-il-superbonus-per-gli-impianti-conta-il-valore-complessivo-della-dotazione/>