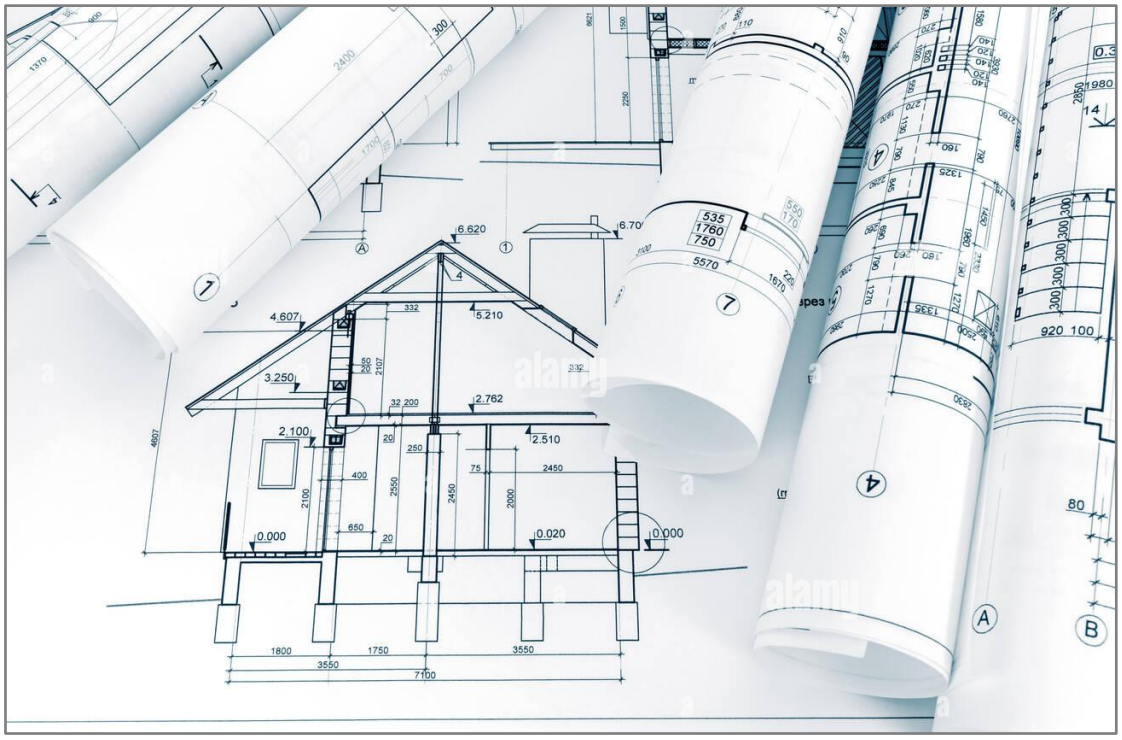
Vademecum aggiornamenti catastali post Superbonus



Quadro normativo, obblighi, responsabilità e conseguenze operative

- Giugno 2025 -

Negli ultimi mesi il tema degli aggiornamenti catastali successivi agli interventi agevolati con Superbonus è tornato al centro dell'attenzione per effetto dell'invio delle prime lettere di compliance da parte dell'Agenzia delle Entrate. Tali comunicazioni, pur avendo natura "bonaria", non devono essere sottovalutate: l'Amministrazione evidenzia la possibilità di effettuare verifiche, sopralluoghi e, in caso di inerzia, di procedere d'ufficio alla rideterminazione della rendita, con applicazione di sanzioni.
Il testo analizza – in modo schematico e senza alcuna pretesa di esaustività - obblighi, responsabilità e criteri di valutazione degli aggiornamenti catastali post Superbonus, evidenziando rischi e conseguenze dell'inerzia.

Nota - Si precisa che il presente contributo è stato redatto con il supporto di strumenti di intelligenza artificiale e ha finalità esclusivamente informative. Non sostituisce la lettura dei provvedimenti e degli atti ufficiali richiamati e potrebbe contenere imprecisioni o errori interpretativi.
In caso di dubbi o per utilizzi professionali, si raccomanda di fare esclusivo riferimento ai testi normativi e amministrativi originali o rivolgersi direttamente all'ing. Cristian Angeli.

L'aggiornamento catastale è un obbligo generale (non "nato" col Superbonus)
L'adempimento catastale discende da un impianto normativo stratificato, che affonda le radici nel Regio Decreto 652/1939, tuttora vigente, e in una lunga serie di norme e circolari attuative. Proprio la stratificazione è una delle ragioni della complessità applicativa, più volte riconosciuta anche in documenti di prassi e nella prassi professionale.

Perché oggi il tema è "urgente": provvedimento 2025 e compliance dedicata al Superbonus
L'attuale fase di controllo è stata strutturata con il provvedimento dell'Agenzia delle Entrate n. 38133 del 7 febbraio 2025, che disciplina le modalità di invio delle comunicazioni per l'aggiornamento catastale riferito a immobili oggetto di interventi ex art. 119 DL 34/2020 (Superbonus).
Ne consegue che, all'interno dell'obbligo generale, gli interventi Superbonus risultano oggi "attenzionati" con canale preferenziale, in particolare quando emergono incoerenze tra importi agevolati/opzioni (cessione/sconto) e dati presenti in banca dati catastale.

A chi arrivano le lettere (e perché possono non arrivare a tutti)
Un elemento pratico spesso sorprendente è che gli inviti:

- non sono indirizzati all'amministratore di condominio, né al General Contractor che ha eseguito i lavori;
- arrivano ai singoli intestatari catastali/possessori.

Inoltre, l'esperienza applicativa mostra che in uno stesso fabbricato le comunicazioni possono arrivare solo ad alcuni proprietari e non ad altri, coerentemente con logiche selettive basate sugli "scostamenti" più significativi tra crediti comunicati e profilo catastale delle unità (categoria, classe, rendita, ecc.). Questo aspetto è particolarmente evidente in fabbricati con unità "deboli" sotto il profilo catastale (ad esempio categorie e classi incoerenti rispetto al valore/redditività attesa).

Chi deve fare l'aggiornamento

Nei fabbricati condominiali, l'onere di procedere all'aggiornamento dei dati catastali grava sul singolo proprietario, o sul titolare di altro diritto reale, in relazione alla propria unità immobiliare. Ciò vale anche quando gli interventi edilizi hanno interessato in via prevalente o esclusiva le parti comuni dell'edificio: l'adempimento catastale mantiene infatti natura individuale e privata, e non può essere qualificato come obbligo "condominiale" in senso stretto.

In questo contesto, il General Contractor non è automaticamente tenuto a presentare le pratiche catastali per conto dei singoli condomini, neppure nei casi in cui, nel linguaggio commerciale o contrattuale, si sia impegnato a curare "tutti gli adempimenti" relativi all'intervento Superbonus. Tale impegno, in via ordinaria, è assunto nei confronti del condominio quale committente dell'appalto, mentre l'aggiornamento catastale attiene alla posizione soggettiva del singolo intestatario catastale. Fanno eccezione le ipotesi in cui siano stati assunti obblighi specifici anche nei confronti dei singoli proprietari, sulla base di accordi espressi e autonomi.

Un approccio corretto e virtuoso – utile anche sotto il profilo della prevenzione dei contenziosi e della tutela reputazionale – consiste nel fatto che il General Contractor rediga una relazione tecnica finale, volta a verificare in termini generali la sussistenza dei presupposti per l'aggiornamento delle rendite catastali. Tale relazione dovrebbe inoltre organizzare in modo chiaro e strutturato i dati tecnici ed economici dell'intervento, rendendoli agevolmente utilizzabili dai professionisti incaricati dai singoli proprietari, e essere trasmessa all'amministratore di condominio, affinché quest'ultimo possa gestirne la diffusione e l'eventuale discussione in sede assembleare.

Quando scatta l'obbligo: consistenza vs valore e soglia del 15%

Nella casistica tipica Superbonus:

- spesso non cambia la consistenza (vani, superficie, volume, sagoma);
- possono cambiare in modo significativo caratteristiche qualitative e valore/capacità reddituale.

In questi casi la verifica riguarda l'incidenza economica complessiva degli interventi sulla rendita: in estrema sintesi, si valuta se l'effetto stimato comporti uno scostamento superiore al 15%.

È importante chiarire il senso tecnico della soglia: la percentuale del 15% è richiamata nella prassi metodologica come valore medio della differenza di rendita tra due classi contigue, ed è utilizzata come parametro di "rilevanza" per distinguere gli scostamenti fisiologici da quelli significativi.

In ogni caso, anche quando la verifica conduce a ritenere non dovuto l'aggiornamento, resta necessario riscontrare l'invito dell'Agenzia, evitando l'inerzia.

DOCFA: perché non basta

DOCFA è lo strumento ufficiale per le dichiarazioni catastali, ma nei casi "post Superbonus" senza variazioni di consistenza non è sufficiente "da solo" a risolvere il problema, perché molte valutazioni riguardano la componente qualitativa/estimativa più che la mera consistenza.

Da qui il ricorso, nella prassi tecnica, a metodi ricondotti alla circolare AdE n. 6/2012 (approccio di costo e logiche estimative), con strumenti di calcolo e fogli di lavoro che aiutano a strutturare le variabili economiche e ricondurle a una stima motivata.

Cosa succede se non si fa nulla: sanzioni e intervento d'ufficio

In caso di mancata regolarizzazione/riscontro, la normativa prevede:

- possibile applicazione di sanzioni a partire dai termini previsti;
- possibilità di aggiornamento d'ufficio da parte dell'Amministrazione decorso il termine più lungo.

Le sanzioni comunemente richiamate in prassi per omessa dichiarazione di variazione possono essere rilevanti (nell'ordine di migliaia di euro), con riduzioni solo in caso di adempimento spontaneo.

Cosa succede se non si adempie agli obblighi di aggiornamento catastale

- **Entro 30 giorni dalla fine dei lavori** → non succede nulla
- **Dopo 30 giorni dalla fine dei lavori** → art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
  → possibilità (a determinate condizioni) di attuare il ravvedimento operoso
- **Dopo 90 giorni dalla fine dei lavori** → AdE può attribuire d'ufficio una rendita provvisoria, ai sensi dell'art. 28, co.1, RD n.652/1939
  → art. 2, co.122, D.Lgs n.23/2011, sanzioni da un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00
  → se il pagamento avviene entro i termini indicati dalle Entrate (di solito 60 giorni), la sanzione si riduce a 1/3

Uno strumento di supporto per la valutazione della variazione di rendita catastale

All'interno di questo sito, alla pagina https://www.cristianangeli.it/calculation/, è disponibile un tool di calcolo pensato come strumento di supporto per effettuare le valutazioni preliminari necessarie a stabilire se, a seguito degli interventi agevolati con Superbonus, la variazione di rendita catastale stimata risulti superiore o inferiore alla soglia del 15% tra lo stato ante e lo stato post intervento.

Lo strumento è stato reso gratuitamente accessibile fino al 30 novembre 2025. A decorrere dal 1° dicembre 2025, il tool sarà disponibile a pagamento, previa richiesta mediante la compilazione del relativo modulo presente sul sito.

Si precisa che il tool non ha valore ufficiale né validazione da parte dell'Agenzia delle Entrate e deve essere utilizzato esclusivamente come ausilio tecnico, nell'ambito di una valutazione professionale consapevole e motivata, restando ferma la responsabilità del tecnico incaricato.

Stima della percentuale di incremento della rendita catastale

(rif. Circolare Agenzia del Territorio num. 6/2012)

Rendita catastale ante operam: € 286.63

Nota descrittiva	Costo a nuovo alla data di realizzazione	Costo riportato all'epoca censuaria 1988/1989	Deprezzamento (periodo infracensuario 5 anni)		Valore deprezzato
			Vita Utile (anni)	Percentuale di deprezzamento	
OPERE DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO					
intervento di cappotto	€ 16647	€ 6.281,89	50	10.00 %	€ 5.653,70
IMPIANTI					
caldaie	€ 5012	€ 1.891,32	20	25.00 %	€ 1.418,49
FOTOVOLTAICO					
comprese batterie di accumulo	€ 4027	€ 1.519,62	20	25.00 %	€ 1.139,72
ALTRE OPERE					
serramenti	€ 8771	€ 3.309,81	20	25.00 %	€ 2.482,36
	€	€ 0,00	50	10.00 %	€ 0,00
	€	€ 0,00	50	10.00 %	€ 0,00
SPESE DI PROGETTAZIONE, E DIREZIONE LAVORI	€ 7607	€ 2.870,57			€ 2.870,57
ONERI CONCESSORI	€ 100	€ 37,74			€ 37,74
ONERI FINANZIARI	Capitale € 42.164,00	% Indebitamento 5	% TUS 1988/89 (q) 13	Durata anni (n) 10	€ 2.740,66
				Totale costo di produzione (K)	€ 16.343,23
				Profitto del promotore (Rendimento titoli di stato all'epoca censuaria) % 12,44	€ 2.033,10
				Valore Catastale	€ 18.376,33
				Incremento di rendita catastale (saggio 1%)	€ 183.76
				PERCENTUALE DI INCREMENTO DELLA RENDITA	64.11%

La presente simulazione del calcolo della variazione di rendita catastale è elaborata sulla base di un'interpretazione della normativa vigente e della prassi applicativa. Pertanto, essa ha carattere esclusivamente indicativo e non costituisce in alcun modo un riferimento ufficiale. L'eventuale utilizzo dei risultati ottenuti resta sotto la piena responsabilità del professionista

Tool per la valutazione della variazione della rendita catastale

DOMANDE E RISPOSTE

1) Interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche: è necessario l'aggiornamento catastale?

Gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche richiedono l'aggiornamento dei dati catastali solo se incidono sulla consistenza dell'immobile. Ad esempio, l'allargamento di porte o lo spostamento di tramezzature interne che migliorano l'accessibilità sono considerati influenti. Al contrario, interventi come l'installazione di rampe esterne, che non modificano né il valore né la consistenza, non necessitano di aggiornamento catastale.

2) Cantine in condominio: sono soggette a variazione catastale?

Nel caso di un condominio che ha eseguito opere di efficientamento energetico (sostituzione impianti, serramenti, installazione di impianto fotovoltaico), tali interventi non influenzano la rendita catastale di cantine o garage distintamente accatastati. L'incremento di valore deve essere integralmente attribuito alle unità immobiliari abitative o commerciali.

3) In caso si necessiti di aggiornare la rendita, non potendo utilizzare Docfa, come si comunica l'aggiornamento all'AdE?

L'aggiornamento della rendita catastale, dovuto ad esempio al caso in cui l'insieme degli interventi abbia determinato un incremento della stessa superiore al 15% tra lo stato antecedente e quello successivo ai lavori, si deve comunicare proprio tramite il Docfa che, pur non essendo idoneo per effettuare la valutazione di variazione della rendita nei casi in cui l'intervento non modifichi la consistenza, resta comunque l'unico strumento per effettuare l'aggiornamento che, nella fattispecie, consisterà nella variazione della classe.

4) Batterie di accumulo in condominio: influenzano l'incremento del 15%?

Le batterie non incidono sul parametro che determina la rilevanza dell'impianto fotovoltaico che, si ricorda, va valutato solo se la potenza complessiva supera i 3 kW per ciascuna unità immobiliare. In questo calcolo, infatti, si fa riferimento esclusivamente ai kW dell'impianto fotovoltaico, senza tener conto dei kWh delle batterie.

Tuttavia, in termini di costo complessivo dell'intervento, le batterie devono essere incluse. Quindi, ai fini della valutazione della variazione di valore catastale tra stato ante e stato post, la loro incidenza economica va considerata.

5) Gli oneri finanziari incidono tantissimo.

Si conferma che secondo la procedura indicata dalla circolare n. 6/2012, gli oneri finanziari possono incidere in modo rilevante sul risultato finale della valutazione. Per questo motivo è fondamentale che il professionista effettui un'analisi attenta, sia sulla base di quanto previsto dalla circolare, sia valutando caso per caso.

Non esistono indicazioni specifiche per gli interventi agevolati con bonus fiscali, come il Superbonus. Viene naturale pensare che, in presenza di una copertura del 110%, gli oneri finanziari a carico del committente si azzerino. Tuttavia, in termini di valore, qualcuno questi oneri li ha comunque sostenuti: che si tratti dello Stato, di un general contractor o di altro soggetto. In via cautelativa, quindi, è opportuno considerarli sempre.

6) Dalla variazione percentuale all'aumento di classe: qual è la procedura?

La procedura indicata nella circolare n. 6/2012, in assenza di altre più specifiche indicazioni, consente di valutare l'incremento di rendita derivante dagli interventi edilizi. Con il delta ottenuto, è necessario consultare i quadri tariffari per attribuire la classe corrispondente all'incremento di rendita determinato.

7) Aggiornamento catastale in condominio: chi è responsabile?

L'obbligo di effettuare l'aggiornamento dei dati catastali non è a carico del condominio, ma dei singoli condomini. Tale onere non coinvolge l'amministratore di condominio, a meno che, nel caso di interventi gestiti a livello condominiale (come quelli tipici del Superbonus), l'amministratore non sia stato incaricato di coordinare tali adempimenti. Anche in tal caso, l'adempimento rimane a carico del singolo condomino.

8) Ho fatto una simulazione con il tool indicato dall'ing. Angeli e ho ottenuto una variazione di rendita del 16%. Devo aggiornare?

È una domanda molto ricorrente e merita particolare attenzione. La risposta, però, non può essere un semplice "sì" o "no". Come spesso accade in ambito catastale, non si è di fronte a una scienza esatta. Il tool accessibile nel sito cristianangeli.it – che resta un utile supporto operativo – deve essere utilizzato con cautela e spirito critico.

Un risultato del 16% non può quindi automaticamente essere considerato "significativo" solo per il fatto di superare la soglia del 15%. È il tecnico, sulla base della propria esperienza e della valutazione del caso concreto, che deve giudicare l'affidabilità della simulazione.

9) Le voci di costo da considerare devono comprendere l'IVA? E i costi della sicurezza come vanno trattati?

L'IVA va sempre scorporata. Le valutazioni catastali si effettuano al netto dell'imposta, quindi i costi da considerare devono essere espressi in valori "puri".

Per quanto riguarda i costi della sicurezza, è fondamentale fare una distinzione tra quelli riferiti ai lavori e quelli legati alle attività tecniche.

I costi della sicurezza collegati all'esecuzione dei lavori andrebbero distribuiti proporzionalmente tra le diverse categorie di intervento (ad esempio, una quota per il fotovoltaico, una per il cappotto, ecc.), perché concorrono alla formazione del costo complessivo delle opere.

Diversamente, i costi della sicurezza relativi alle attività tecniche vanno inseriti tra le spese professionali. Ed è bene ricordare che queste ultime non sono soggette a coefficienti di deprezzamento, quindi la loro incidenza sul valore catastale può risultare maggiore.

Agenzia Entrate

Direzione Centrale Servizi catastali,
cartografici e di pubblicità immobiliare

Codice fiscale contribuente: [redacted]

Codice Atto: [redacted]

Gentile Contribuente,
dai dati in nostro possesso risulta che sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati[1] sull'immobile indicato di seguito, senza che sia stata poi presentata una dichiarazione di aggiornamento catastale.

Dati riportati nella comunicazione di esercizio dell'opzione per gli interventi sul patrimonio edilizio
Comune:
Catasto Fab
Sez.:
Foglio:
Mappale:
Subalterno:

Le chiediamo quindi di verificare, anche con l'aiuto di un professionista abilitato, se la natura degli interventi realizzati comporti la necessità di presentare una dichiarazione di aggiornamento.

Se alla luce di queste valutazioni ritiene che questo adempimento non sia dovuto, può fornirci elementi utili ed eventuale documentazione a supporto tramite il servizio *"Consegna documenti e istanze"* disponibile in area riservata sul sito dell'Agenzia delle Entrate. In particolare, dopo aver selezionato "Istanze e comunicazioni ipotecarie e catastali" e "Compliance Catasto", dovrà riportare alla voce "descrizione" il codice atto (è in alto a sinistra su questa comunicazione) e indicare la Direzione provinciale/Ufficio provinciale-territorio competente, in base al comune in cui è ubicato l'immobile.

In caso contrario, può ancora regolarizzare spontaneamente la sua posizione. Le ricordiamo infatti che, in caso di inadempimento, l'Agenzia delle Entrate può eseguire sopralluoghi ed effettuare gli aggiornamenti d'ufficio, che comportano, oltre all'irrogazione di una sanzione, anche il recupero delle spese tecniche necessarie alla predisposizione delle dichiarazioni[2].
Questa comunicazione[3] è consultabile anche nell'Area riservata del sito www.agenziaentrate.gov.it (sezione Cassetto fiscale > L'Agenzia scrive).

Cordiali saluti.

Roma, 10/04/2025

La Direttrice Centrale
Maria Letizia Schillaci Ventura

Esempio lettera di compliance AdE

UN CASO PRATICO

Quesito - Sono un tecnico ed un mio cliente ha ricevuto la lettera di compliance dell'Agenzia delle Entrate, poiché ha effettuato un intervento di manutenzione straordinaria di un immobile monofamiliare con Superbonus. In particolare ha realizzato l'isolamento delle pareti (importo lavori 51.000euro), ha sostituito i serramenti (importo 19.856,27euro) ed ha installato un impianto fotovoltaico da 4Kw (importo 13.927,00euro). Avendo letto alcuni vostri articoli nei quali illustrate le modalità di revisione della rendita catastale nel caso di interventi che non incidono sulla consistenza del bene, gradirei un esempio numerico per capire come fare in pratica.

Il caso sottoposto dal lettore riguarda, per quanto è possibile ricostruire, un edificio unifamiliare oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria che ha beneficiato degli incentivi fiscali previsti dal Superbonus. I lavori eseguiti risultano essere i seguenti:

- Coibentazione delle pareti perimetrali, per un importo pari a euro 51.000,00
- Sostituzione dei serramenti, per un importo pari a euro 19.856,27
- Realizzazione di impianto fotovoltaico, per un importo pari a euro 13.927,00

Non sono tuttavia disponibili alcuni elementi di dettaglio, la cui conoscenza è necessaria per condurre un'analisi puntuale, conforme ai criteri fissati dalla circolare n. 6/2012 dell'Agenzia delle Entrate. Tale circolare, in assenza di disposizioni specifiche per le unità immobiliari a destinazione "ordinaria", rappresenta il principale riferimento interpretativo per la valutazione della variazione della rendita catastale nei casi in cui l'intervento non comporti modifiche nella consistenza dell'unità immobiliare.

Si procede a fornire un esempio avente natura meramente indicativa, introducendo le seguenti ipotesi:

- A) Rendita catastale ante operam: euro 1.500,00
- B) Tipologia di isolamento delle pareti: cappotto in polistirene
- C) Tipologia di bonus fruito: 110% con sconto in fattura
- D) Spese di progettazione e direzione lavori: euro 10.000,00
- E) Oneri concessori: euro 1.000,00

Il dato di cui al punto A) è essenziale per eseguire la comparazione tra la rendita ante e post operam, al fine di accertare se l'incremento percentuale risulti superiore al 15%.

La tipologia del materiale utilizzato e le caratteristiche tecniche dell'intervento (punto B) risultano determinanti per stimare correttamente la vita utile dell'opera, come previsto dalla citata circolare. La percentuale di detrazione (punto C) incide sul calcolo degli oneri finanziari da considerare nel processo estimativo. Infine, le voci di spesa tecnica e gli oneri concessori (punti D ed E) completano il quadro dei costi richiesti dalla metodologia descritta nella circolare n. 6/2012.

Le istruzioni riportate nella circolare n. 6/2012

I dati raccolti vengono trattati secondo le istruzioni operative contenute nella circolare n. 6/2012, mediante l'utilizzo di un "approccio di costo" descritto nel paragrafo 6 del documento.

A tale proposito si legge che *"la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (P) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (V) e di costo di produzione (K) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto (V = K + P). Il costo di produzione (K) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di: C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali); C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture; C3. costo a nuovo degli impianti fissi; C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo; C5. oneri concessori e di urbanizzazione; C6. oneri finanziari".*

La stessa circolare prosegue specificando che *"Il costo delle strutture e degli impianti fissi, di cui ai precedenti punti C2 e C3, laddove realizzati in epoca antecedente a quella censuaria di riferimento (biennio 1988-89), deve essere, inoltre, opportunamente deprezzato in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale dell'immobile oggetto di stima".*

I criteri estimativi

Le istruzioni tecniche previste dalla circolare non devono essere prese come "oro colato", ma bensì devono inoltre essere integrate con i criteri propri dell'estimo catastale, che richiedono una valutazione esperta da parte del tecnico incaricato. Un esempio significativo è rappresentato dall'intervento di "sostituzione dei serramenti", il cui importo non può essere considerato integralmente, trattandosi presumibilmente di una sostituzione e non di una nuova installazione, richiedendo così l'applicazione di un fattore di riduzione che tenga conto del valore residuo dei serramenti preesistenti. Nel caso specifico si ipotizza un deprezzamento del 50%.

È dunque evidente che il processo di determinazione della rendita catastale si configura come un'operazione complessa, che richiede l'applicazione puntuale di criteri matematici ed estimativi, nonché l'impiego di coefficienti – fissi e variabili – previsti dalla prassi di riferimento.

La stima automatizzata della rendita catastale

Per agevolare le attività di calcolo e simulazione della variazione di rendita, è disponibile un tool nel sito www.cristianangeli.it. Il software consente di elaborare i dati in conformità alle indicazioni contenute nella circolare n. 6/2012, tenendo conto altresì delle istruzioni operative fornite dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale del Friuli Venezia Giulia, prot. n. 20110_2024_922, recante *"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".*

Sulla base dei dati inseriti, si può stimare un incremento di rendita catastale post operam (conseguente agli interventi effettuati) pari a euro 336,21, con un incremento del 22,41% rispetto alla rendita originaria poiché ([336,21/1500]*100).

Tale incremento, essendo superiore alla soglia del 15%, determina l'obbligo di procedere con l'aggiornamento catastale, con conseguente passaggio ad una classe superiore.

Agenzia Entrate

FAQ

D. Come funziona il servizio *Consegna documenti e Istanze*?
R. Al servizio si accede dall'Area Riservata del sito internet dell'Agenzia. Al servizio si accede con le credenziali SPID, CIE, CNS o Entratel/Fisconline, ed è possibile operare per se stessi ovvero presentando la delega rilasciata dal delegante.

D. Come giustificare la «presunta anomalia»?
R. Le verifiche riguardano l'assenza della dichiarazione per immobili sui quali sono stati eseguiti interventi edilizi agevolati. Per dimostrare che la variazione non è necessaria, occorre motivare tale circostanza, anche attraverso allegazione di documentazione a supporto.

D. Come dichiarare gli interventi che riguardano singole unità immobiliari eseguiti su parti comuni (ad esempio, un impianto fotovoltaico a servizio esclusivo di una sola unità immobiliare)?
R. Possono essere utilizzate le causali di dichiarazione indicate nel Vademecum Docfa (a titolo esemplificativo, le causali *Ristrutturazione* o *Ampliamento*).

D. In caso di realizzazione del cappotto termico, è necessario presentare la variazione?
R. La sola esecuzione del cappotto non comporta modifiche alla consistenza sicché non è necessaria la variazione per questa ragione. È invece rimessa al soggetto obbligato e al suo consulente la verifica del complesso degli interventi edilizi aventi riflesso sul valore (e, dunque, sul reddito) dell'unità immobiliare.

11

Faq AdE per variazioni catastali