

News

IL CNI COMUNICA GLI AGGIORNAMENTI CATASTALI A SEGUITO DI INTERVENTI EDILIZI

Le disposizioni presenti nell'art. 1, comma 86, della Legge di Bilancio 2024 sono sintetizzate in una circolare del Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Con la circolare n. 251 del 31 gennaio 2025, il **Consiglio nazionale degli ingegneri** offre una sintesi degli obblighi che sono di stretta attualità per l'eventualità, qualora si eseguano interventi edilizi, che si debba aggiornare la "situazione catastale" dell'immobile, come disposto all'art. 1, comma 86, della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 (Legge di Bilancio 2024). In una nota alla circolare, il **Consiglio nazionale degli ingegneri** precisa che già ben prima della disposizione di cui al citato art. 1, comma 86, della Legge di Bilancio 2024 "qualora vi fossero interventi sull'immobile tali da modificarne la rendita, sussisteva l'obbligo di procedere all'aggiornamento degli atti catastali (cfr. D.M. 701 del 19 aprile 1994 e art. 20 del RD 652/1939). Pertanto, la disposizione contenuta al comma 86 può essere letta come un richiamo agli obblighi preesistenti da parte di coloro che abbiano usufruito dei bonus e che, al termine dei lavori, abbiano incrementato la rendita del proprio immobile per effetto degli stessi".

Le indicazioni del CNI ai professionisti

Nella circolare il CNI spiega che "è necessario individuare quali interventi, tra quelli realizzabili attraverso ad esempio il c.d. bonus, possono incidere sulla rendita catastale, ricordando che, da normativa, l'obbligo di aggiornamento è previsto nell'ipotesi di variazioni riguardanti:

aspetti quantitativi, ossia sostanzialmente la consistenza delle superfici principali e accessorie;

aspetti qualitativi, cioè aspetti di qualità che incidono sulla categoria e classe dell'U.I.U., e dunque sulla rendita del bene.

A proposito degli aspetti stiamo interloquendo con l'Agenzia delle Entrate riguardo a come considerare gli interventi di efficientamento energetico e antisismico, perché al momento non vi sono novità in tal senso. Con le disposizioni in vigore, per quanto riguarda gli aspetti

qualitativi, la revisione della rendita è dovuta in caso di ristrutturazioni, manutenzioni straordinarie, variazioni nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche, restauro e risanamento conservativo che comportino un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività (cfr. circolari 10/2005 e 1/2006 dell'Agenzia del Territorio e Determinazione del 16 febbraio 2005 in applicazione dell'art. 1 della Legge 311/2004, comma 336). Pare superfluo sottolineare che la variazione del valore di

mercato non può essere ottenuta attraverso la semplice somma del valore di mercato prima degli interventi e dei costi sostenuti per gli interventi stessi, ma semmai sarebbe necessario utilizzare opportuni ed adeguati metodi e procedimenti estimativi. Lo strumento che determina l'incremento è il DOCFA, lo stesso software determina la rendita prevista in base alle informazioni aggiornate fornite dal professionista. Ove la rendita calcolata sia differente da quella

rilevata nella visura catastale aggiornata la pratica andrà regolarmente presentata per l'aggiornamento catastale, qualora vi sia un incremento della rendita superiore al 15%. Al momento, non vi è necessità di variazione catastale:

- quando non si rilevano variazioni della consistenza delle superfici, così come classificate dalla poligonazione DOCFA;
- quando c'è stata la sola esecuzione di interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione tipo pavimenti, wc, infissi, tetto, facciata, rinforzi strutturali, messa a norma impianti purché siano stati utilizzati materiali comparabili con gli originari;
- quando c'è stata la sola installazione di impianti fotovoltaici a servizio di singole unità dove la potenza installata è inferiore a 3 kW per il numero di unità immobiliari servite.

Seguiranno ulteriori confronti con gli esperti valutatori delegati e aggiornamenti non appena disponibili", conclude la circolare del CNI.

