



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

**AI SIGG. CLIENTI
LORO SEDI**

Circolare clienti n. 23/2026

OGGETTO: RILEVANZA CATASTALE INTERVENTI IMPIANTISTICI

Con la risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulla **rilevanza catastale** degli interventi edilizi soggetti a superbonus, con particolare riferimento agli ampliamenti della dotazione impiantistica (impianti fotovoltaici, sistemi di accumulo, pompe di calore e simili). L'Agenzia precisa che i criteri illustrati non riguardano solo gli interventi agevolati con superbonus ma **si applicano alla generalità delle attività edilizie**, poiché la disciplina catastale non è stata modificata dai commi 86 e 87 dell'art. 1 della legge n. 213/2023 (Legge di Bilancio 2024).

Con riferimento al quadro normativo, la risoluzione richiama gli articoli 17 e 20 del regio decreto-legge n. 652/1939 (convertito dalla legge n. 1249/1939), che impongono di dichiarare al catasto tutte le variazioni dello stato degli immobili rilevanti ai fini di categoria, classe e consistenza. Vengono inoltre richiamati l'art. 8 dello stesso decreto e l'art. 61 del Regolamento approvato con Dpr n. 1142/1949, da cui emerge la natura comparativa del **classamento catastale**: la valutazione avviene per confronto con unità-tipo aventi caratteristiche analoghe nel medesimo contesto territoriale.

In merito agli **interventi sulla dotazione impiantistica**, l'Agenzia richiama l'iter logico della circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013 in materia di impianti fotovoltaici, estendendone i principi ad altri ampliamenti impiantistici. Il criterio-chiave individuato è il seguente: il mero ampliamento impiantistico, in assenza di altri interventi edilizi, **non richiede l'aggiornamento del classamento** se non produce un incremento di redditività apprezzabile rispetto al quadro di tariffa vigente, misurato sulla differenza percentuale tra le tariffe di classi contigue.

Per la stima dell'incremento, l'Agenzia rinvia al metodo indicato dalla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 per gli immobili a destinazione speciale, basato sul confronto del **valore catastale** dell'unità ante e post intervento, previa verifica della rispondenza del classamento in atti allo stato di fatto precedente. Se l'ampliamento deriva da più interventi eseguiti in tempi diversi, va considerato il **valore complessivo** della dotazione attuale; se l'impianto serve più unità, va attribuita a ciascuna la relativa **quota di valore**.

Mostriamo una tabella riassuntiva delle casistiche esaminate dalla risoluzione:

Fattispecie	Effetto
Mero ampliamento impiantistico, incremento di redditività non apprezzabile	Non necessario l'aggiornamento del classamento e della rendita
Mero ampliamento impiantistico, incremento di redditività apprezzabile (differenza percentuale significativa tra classi contigue)	Necessario l'aggiornamento tramite Docfa
Ampliamento impiantistico combinato con altri interventi edilizi (es. cappotto termico, infissi, opere interne)	Necessaria una valutazione tecnico-estimativa complessiva dell'incremento di redditività

Quanto alla presentazione del **Docfa**, la relazione tecnica deve descrivere in modo esaustivo gli interventi eseguiti e i nuovi impianti installati con le relative caratteristiche. Se l'unità, per effetto dell'intervento, assume caratteristiche di categoria o classe non presenti nel quadro di tariffa della zona censuaria di ubicazione, il dichiarante può mutuare la categoria e la classe proposte dal quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della



**STUDIO ASSOCIATO
ZANOVELLO
& PARTNERS**

Associazione Professionale tra
Dottori Commercialisti e Esperti Contabili

provincia con analoghe caratteristiche socio-economiche. La determinazione della rendita definitiva resta comunque di competenza dell'**Ufficio provinciale-Territorio**.

In conclusione, l'obbligo di aggiornamento catastale sussiste ogniqualvolta gli interventi edilizi incidano in modo apprezzabile sulla redditività ordinaria dell'unità immobiliare, anche in assenza di variazioni della consistenza o della configurazione planimetrica.

Distinti saluti.

Padova, 31/07/2026

Studio Associato Zanolello & Partners

L'ELABORAZIONE DEI TESTI, ANCHE SE CURATA E REVISIONATA, NON PUO' COMPORTARE SPECIFICHE RESPONSABILITA' PER EVENTUALI ERRORI O INESATTEZZE E NON PUO' ESSERE CONSIDERATA CONSULENZA SPECIFICA