



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Oggetto: parere aggiornamento delle rendite catastali dopo il 110%

Spett.le ANACI BOLOGNA, nel merito del quesito avanzato in modo generico da uno degli associati, ma a valere come interpretazione generale sul corretto comportamento che debba tenere l'Associato ANACI in merito alle notizie di stampa apparse su diversi quotidiani, si segnala quanto segue:

L'Agenzia delle Entrate, attraverso la Direzione Centrale Servizi Catastali, ha avviato da febbraio 2025 un piano di controlli mirati sugli immobili che hanno beneficiato del Superbonus 110%, verificando l'aggiornamento della rendita catastale.

- Fonte principale: Il Sole 24 Ore (19 maggio 2025), confermato da Ediltecnico, Edilportale, PMI.it, Ingenio-web –

Sono state inviate (aprile 2025): circa 3.300 lettere su un totale previsto di circa 10.000 lettere. Si rileva che alcune lettere sono state recapitate anche a soggetti che non hanno effettuato lavori. In questi casi l'invio potrebbe dipendere da errori di identificazione catastale.

L'installazione di un isolamento a cappotto, l'isolamento della copertura o la sostituzione del generatore di calore non comportano automaticamente l'obbligo di presentazione di variazione catastale, in quanto non modificano la consistenza, la destinazione o la rendita dell'unità immobiliare. Tuttavia, se questi interventi comportano modifiche strutturali rilevanti (es. aumento volumetrico, variazione planimetrica o incremento di rendita superiore al 15%), allora l'obbligo di aggiornamento catastale tramite DOCFA è richiesto per i singoli proprietari.

Il termine dell'obbligo di aggiornamento catastale tramite DOCFA secondo il D.M. 701/1994 è generalmente di 30 giorni, ma in alcune situazioni è ammesso un termine massimo di 90 giorni, ad esempio per richieste documentali più complesse o se indicato esplicitamente nella eventuale comunicazione ricevuta.

Anche le parti comuni condominiali possono essere soggette a verifica, ma solo se rappresentano cespiti censiti; non va infatti dimenticato che si tratta di aggiornamento di rendita con valenza fiscale che ovviamente non è applicabile per Beni Comuni Non Censibili. I beni comuni non censibili (BCNC) sono porzioni di fabbricato non dotate di autonoma capacità reddituale, comuni a più unità immobiliari urbane, come scale, androni o locali termici. La loro definizione è data dalla circolare del Ministero delle Finanze n. 2/84, che li considera come "porzione di fabbricato che non possiedono autonoma capacità reddituale, ed è comune almeno a due unità



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

immobiliari urbane". Non sono soggetti a censimento catastale, ma devono essere rappresentati nelle planimetrie e sono di proprietà condominiale.

In caso di ricezione di comunicazione dalla Agenzia delle Entrate con oggetto: Riscontro a comunicazione "Compliance catasto" e solo in questo caso, è necessario investire del problema lo staff di progettazione delle opere "110%" al fine di fornire idonea risposta. È infine sconsigliata qualsiasi attività preventiva in quanto la rilevanza statistica di tale approccio, allo stato delle comunicazioni inviate, appare del tutto marginale.

Tanto era necessario comunicare per opportuna conoscenza.

Cordiali saluti.

IL VICEPRESIDENTE PROVINCIALE
Geom. Gian Luca Samoggia