



BONUS EDILIZI e SUPERBONUS 110%

Una guida pratica
alla analisi del problema



Variazione Catastale?

SI NO

SI

NO

SOMMARIO

METODO COMPARATIVO – BONUS EDILIZI	3
Che cos'è l'Unità Tipo?	3
Il meccanismo di Comparazione e lo Scostamento	3
Come avviene il Salto di Classe.....	3
L'eccezione: il caso "Fuori Quadro"	4
Implicazioni pratiche sui Bonus Edilizi	4
LA RENDITA IMMOBILIARE	5
Premessa e Inquadramento Normativo	5
Il principio dell'ordinarietà dinamica e l'irrilevanza del Valore di Mercato	5
Interventi Impiantistici e il Benchmark Operativo del 15%	6
Dimostrazione Analitica: Il Calcolo dell'Incremento	6
Conclusioni	7
OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE	8
Interventi con obbligo di aggiornamento (Modifiche strutturali o funzionali).....	8
Interventi di efficientamento energetico (cappotto, infissi, ect.).....	8
Interventi sugli impianti (Fotovoltaico, Pompe di calore, Accumuli).....	9
TABELLA "A"	11
Infografica: Il Classamento Catastale - Come funziona il metodo COMPARATIVO	15
Infografica: Bonus Edilizi e Rendita Catastale - Quando scatta l'obbligo di aggiornamento?	16
SCHEMA RIASSUNTIVO	17

METODO COMPARATIVO – BONUS EDILIZI

Il classamento degli immobili a destinazione ordinaria (categorie A, B e C) si fonda rigorosamente sul **metodo comparativo**, disciplinato storicamente dall'art. 61 del D.P.R. 1142/1949. Questo principio stabilisce che l'attribuzione della rendita non avviene tramite una stima diretta del singolo immobile (es. calcolando il costo di ricostruzione o il valore di mercato), bensì confrontandolo con immobili di riferimento denominati **"unità tipo"**.

Ecco come si articola nel dettaglio questo criterio:

Che cos'è l'Unità Tipo?

Le unità tipo sono immobili reali, selezionati dall'Amministrazione finanziaria durante la formazione dei quadri tariffari, per rappresentare in modo perfetto il **merito medio e le caratteristiche ordinarie** di una specifica categoria e classe all'interno di una determinata zona censuaria.

Descritte in documenti ufficiali (il "Modello 16"), esse indicano l'anno di costruzione standard, i materiali, il livello dei servizi, l'ubicazione e la dimensione media dei vani per quel preciso gradino di redditività. L'unità tipo funge, in sostanza, da "calibro" per tutte le altre unità immobiliari del territorio.

Il meccanismo di Comparazione e lo Scostamento

Il tecnico professionista o il verificatore erariale non valuta l'immobile in modo isolato, ma ne misura lo **scostamento (positivo o negativo)** rispetto all'unità tipo.

La valutazione si divide in due fasi:

Assegnazione della Categoria (Natura dell'immobile): Si basa sulla normale destinazione funzionale e sulle caratteristiche costruttive prevalenti, ignorando usi anomali, transitori o soggettivi.

Assegnazione della Classe (Grado di redditività): È il cuore del metodo comparativo. L'immobile viene "pesato" rispetto all'unità tipo della propria zona analizzando:

Fattori Estrinseci (Posizionali): L'ubicazione, i collegamenti, la vicinanza a servizi pubblici, scuole o parchi e la qualità ambientale rispetto a dove è situata l'unità tipo.

Fattori Intrinseci (Edilizi e Distributivi): Il livello delle finiture, la dotazione di impianti tecnologici, l'esposizione, la razionale distribuzione degli spazi interni e lo stato di conservazione.

Come avviene il Salto di Classe

Nel sistema catastale ordinario, elementi di pregio (es. un ascensore, una vista panoramica o un impianto di climatizzazione) non operano come moltiplicatori numerici della tariffa d'estimo, ma fungono da **indicatori di scostamento per la scelta della classe**.

Se le caratteristiche dell'immobile equivalgono a quelle dell'unità tipo di Classe X, viene confermata

la Classe X.

Se l'immobile presenta caratteristiche qualitativamente o posizionalmente *sensibilmente superiori* rispetto all'unità tipo della Classe X, viene allocato alla classe superiore (Classe X+1).

Se presenta carenze gravi, subisce un declassamento (Classe X-1).

L'incremento o il decremento possono essere anche superiori a 1 classe.

L'eccezione: il caso "Fuori Quadro"

Qualora l'immobile da accertare presenti caratteristiche uniche, o risulti talmente innovativo/degradato da non trovare alcuna valida approssimazione con le unità tipo presenti nel quadro tariffario del Comune, la normativa vieta di inventare una tariffa; va prevista la comparazione con UIU di altre zone censuarie o comuni limitrofi.

In questi casi, l'Amministrazione propone l'assunzione di questo immobile come **nuova unità tipo**, istituendo una classe che prima non esisteva, oppure esegue la comparazione "in prestito" utilizzando i quadri tariffari di Comuni limitrofi con analoghe caratteristiche socioeconomiche.

Implicazioni pratiche sui Bonus Edilizi

Comprendere il criterio comparativo rispetto all'unità tipo è la chiave per giustificare l'assenza di un aumento automatico della rendita dopo lavori agevolati (come il Superbonus). Poiché la valutazione si basa sulla comparazione, se l'installazione di un cappotto termico o di una pompa di calore allinea semplicemente l'immobile agli standard moderni (ordinarietà dinamica), senza creare uno scostamento distributivo, dimensionale o qualitativo radicale rispetto all'unità tipo della classe in cui si trova, non sussiste alcun fondamento estimativo per il passaggio alla classe superiore.

LA RENDITA IMMOBILIARE

Valutazione dell'obbligo di variazione catastale a seguito di interventi di riqualificazione edilizia ed energetica agevolati (c.d. Bonus Edilizi) e applicazione della normativa estimativa vigente.

Premessa e Inquadramento Normativo

La presente dispensa analizza i presupposti tecnico-giuridici dell'obbligo di aggiornamento catastale a seguito di interventi eseguiti avvalendosi di incentivi fiscali (quali Superbonus, Ecobonus e non solo).

L'obbligo di presentare una dichiarazione di variazione in Catasto è regolato in via esclusiva dagli articoli 17 e 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, i quali impongono l'aggiornamento per tutte le mutazioni nello stato dei beni che implicino un riesame della categoria, della classe e della consistenza.

Come chiarito in modo inequivocabile dalla recente Risoluzione n. 21/E del 5 giugno 2026 dell'Agenzia delle Entrate, per individuare le tipologie di interventi catastalmente rilevanti **si deve prescindere dallo specifico contesto degli incentivi fiscali.**

Gli adempimenti catastali restano definiti esclusivamente dalla normativa di settore preesistente, in alcun modo innovata dalle leggi sui bonus edilizi.

Le "lettere di compliance" che l'Amministrazione Finanziaria ha iniziato ad inviare, hanno natura unicamente preventiva e collaborativa, rappresentando un invito a verificare la propria posizione e non una presunzione automatica di aumento della rendita.

Il principio dell'ordinarietà dinamica e l'irrilevanza del Valore di Mercato

Il sistema estimativo catastale italiano per gli immobili a destinazione ordinaria (Gruppi A, B e C) si fonda sul **metodo comparativo** e sul concetto di **redditività ordinaria**, non sul valore patrimoniale o commerciale dell'immobile. *L'aumento del valore di mercato o il miglioramento della classe energetica (APE) post-intervento non comportano automaticamente l'assegnazione di una classe catastale superiore.*

Il pilastro della valutazione è il principio di "**ordinarietà dinamica**". L'ordinarietà non è statica, ma evolve seguendo il progresso tecnologico e l'aggiornamento delle normative edilizie.

Interventi come l'installazione di un cappotto termico, la sostituzione degli infissi o l'adeguamento degli impianti sono oggi fondamentali per ammodernare immobili datati, adeguandoli agli standard minimi richiesti dalle costruzioni moderne e prevenendo così il rischio di obsolescenza.

Se ogni adeguamento tecnico comportasse un aumento della rendita, si creerebbe una distorsione del sistema (il "paradosso delle rendite"), penalizzando gli immobili storici mantenuti rispetto a quelli di nuova costruzione.

Pertanto, se gli interventi non alterano la consistenza (ampliamenti, nuovi vani, frazionamenti e

fusioni) o la destinazione d'uso, non esiste alcun obbligo automatico di aggiornamento catastale.

Interventi Impiantistici e il Benchmark Operativo del 15%

Nel caso di interventi volti al mero efficientamento energetico o all'ampliamento della dotazione impiantistica (fotovoltaico, pompe di calore, sistemi di accumulo), la Risoluzione 21/E/2026 precisa che la rideterminazione della rendita non è necessaria se gli interventi non comportano un **incremento di redditività apprezzabile**.

Il parametro tecnico per valutare tale "apprezzabilità" è la soglia del **15%**. È fondamentale chiarire che tale percentuale non è un limite normativo arbitrario, ma deriva dalla concreta articolazione delle tariffe d'estimo vigenti, rappresentando storicamente la differenza media di redditività che separa due classi catastali contigue, come già delineato dalla Circolare n. 36/E del 2013 (documento di prassi specifico per l'inquadramento fiscale e catastale degli impianti fotovoltaici).

Dimostrazione Analitica: Il Calcolo dell'Incremento

Per dimostrare se l'intervento impiantistico ha superato o meno la soglia di significatività, il tecnico redattore non deve utilizzare le fatture dei lavori agevolati, ma deve eseguire un calcolo analitico confrontando il valore catastale *ante intervento* (V_{ante}) con quello *post intervento* (V_{post}).

La formula dettata dalla prassi catastale è la seguente:

$$V_{post} = V_{ante} + V_{impianti}$$

Dove:

$$V_{ante} = R_c \times M$$

(Rendita catastale attuale moltiplicata per il coefficiente di categoria ex D.M. 5646/1991).

$V_{impianti}$ **non è il costo reale sostenuto**, ma il "**valore medio infracensuario**" degli impianti. Questo valore deve essere obbligatoriamente retrodatato all'epoca economica di riferimento del Catasto, ovvero il **biennio 1988-1989**.

Solo qualora l'incidenza di $V_{impianti}$ generi un incremento del valore capitale (e quindi della redditività) pari o superiore alla soglia stimata del 15% rispetto al V_{ante} , scatterà l'obbligo di ripresentare la planimetria e proporre una classe catastale superiore.

Si allega, a titolo esemplificativo, una tabella che dimostra le percentuali di variazione tra classi contigue di alcuni comuni del Veneto (vedi Tabella A).

Conclusioni

Sulla base dell'analisi tecnico-normativa condotta, si deduce che:

1. **Assenza di automatismi:** Non sussiste alcuna correlazione automatica o predeterminata tra la fruizione di bonus fiscali edilizi e l'aumento della rendita catastale.
2. **Valutazione caso per caso:** L'obbligo di variazione sorge unicamente a seguito di una perizia tecnica che attesti un reale e sensibile mutamento del livello qualitativo e funzionale dell'immobile, tale da incidere sulla sua ordinaria capacità reddituale nel contesto territoriale di riferimento.
3. **Manutenzione vs Trasformazione:** Le opere di isolamento termico e l'ammodernamento degli impianti rientrano nell'ordinarietà dinamica del mercato edilizio.

Salvo casi di sovradimensionamento impiantistico eccezionale che superino le soglie analitiche calcolate con riferimento ai valori del 1988-1989, tali interventi si configurano come manutenzione ininfluente ai fini del classamento.

OBBLIGO DI AGGIORNAMENTO DELLA RENDITA CATASTALE

L'aver usufruito di bonus edilizi (come Superbonus, Ecobonus o altri) per riqualificare un immobile non comporta un obbligo automatico di aumentare la rendita catastale. L'obbligo di aggiornamento scatta esclusivamente nel momento in cui le opere realizzate generano un **incremento apprezzabile della redditività ordinaria** dell'unità immobiliare, e non per il semplice aumento del suo valore di mercato o per il miglioramento della classe energetica.

La normativa catastale distingue nettamente i tipi di intervento, separando i casi in cui la variazione è un atto dovuto da quelli in cui è necessaria una valutazione tecnica.

Interventi con obbligo di aggiornamento (Modifiche strutturali o funzionali)

La dichiarazione di variazione (tramite procedura DOCFA) è sempre e comunque obbligatoria quando i lavori modificano la consistenza fisica o la destinazione del bene, come ad esempio:

- **Aumento della consistenza**, ovvero ampliamenti di superficie, volumetria o la creazione di nuovi locali.
- **Diminuzione della consistenza**, a causa di demolizioni parziali o totali dell'unità immobiliare
- **Sopraelevazioni**.
- **Cambi di destinazione d'uso** (es. la trasformazione di un magazzino in un'abitazione).
- **Fusioni o frazionamenti** di unità immobiliari.
- **Diversa distribuzione degli spazi interni** che modifichi l'assetto distributivo o si realizzino nuovi servizi igienici.

Interventi di efficientamento energetico (cappotto, infissi, ect.)

Se i lavori si sono limitati al mero **miglioramento energetico** (come l'installazione di un cappotto termico, la sostituzione degli infissi o della caldaia) o alla manutenzione straordinaria conservativa, **non esiste un obbligo automatico di aggiornamento**. Questo principio si fonda sulla cosiddetta "**ordinarietà dinamica**": il concetto di dotazione "ordinaria" di un immobile evolve nel tempo insieme al progresso tecnologico. Ciò che in passato era considerato un elemento di lusso o eccezionale (es. serramenti molto performanti o isolamenti termici), oggi rientra negli standard costruttivi minimi delle costruzioni moderne. Pertanto, installare il cappotto termico serve spesso solo ad allineare un vecchio fabbricato agli standard attuali per evitarne l'obsolescenza, ma non ne altera la classe catastale rispetto agli immobili simili della stessa zona. Il semplice passaggio a una classe energetica superiore (ad esempio da G ad A4) non implica quindi un salto di classe catastale.

Interventi sugli impianti (Fotovoltaico, Pompe di calore, Accumuli)

Una valutazione analitica specifica è richiesta per i grandi interventi di potenziamento della **dotazione impiantistica**. L'intervento impiantistico non è automaticamente rilevante, ma lo diventa se produce un salto qualitativo in grado di giustificare la ricollocazione dell'unità in una classe catastale superiore. Per misurare questa incidenza tecnica, la prassi utilizza il parametro operativo della **soglia del 15%**: l'aggiornamento si rende necessario se il "valore medio infracensuario" dei nuovi impianti installati (depurato della vetustà e riportato ai valori economici del biennio 1988-1989) determina un incremento della redditività originaria superiore al 15%, percentuale che rappresenta mediamente lo scarto tra due classi catastali contigue nel quadro tariffario.

La soglia del 15% viene specificatamente richiamata nella circolare 36/E del 2013. Per gli impianti fotovoltaici, occorre però verificare preliminarmente che siano rispettate alcune condizioni specifiche: la potenza non deve superare i 3 kW per ciascuna unità immobiliare urbana (UIU), oppure non eccedere il triplo del numero di UIU servite nelle parti comuni dall'impianto.

Per le installazioni a terra, invece, è necessario che l'area destinata all'intervento non generi un volume superiore a 150 metri cubi, in osservanza del limite volumetrico stabilito dal DM 28/1998.

In conclusione, le "lettere di compliance" inviate negli ultimi tempi dall'Agenzia delle Entrate a chi ha utilizzato i bonus edilizi hanno natura preventiva e collaborativa. Esse non costituiscono una pretesa automatica di incremento della rendita, ma invitano il contribuente a rivolgersi a un tecnico di fiducia per verificare, caso per caso, se i lavori si configurino come una semplice manutenzione migliorativa o se abbiano generato una reale trasformazione tipologica idonea ad aumentare la rendita.



TABELLA "A"

Valutazione incremento percentuale
della Rendita Catastale

TABELLA "A"

Comune: BATTAGLIA TERME (PD)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/1	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	Unica	134,28 €	€/vano	-	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	72,30 €	€/vano	-	
		2	85,22 €	€/vano	17,86%	
		3	100,71 €	€/vano	18,18%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	61,97 €	€/vano	-	
		2	74,89 €	€/vano	20,83%	▲
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	43,38 €	€/vano	-	
		2	50,61 €	€/vano	16,67%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	Unica	38,22 €	€/vano	-	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	116,20 €	€/vano	-	
		2	136,86 €	€/vano	17,78%	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	1	157,52 €	€/vano	-	
		2	183,34 €	€/vano	16,39%	▼
A/9	CASTELLI, PALAZZI DI EMINENTI PREGI ARTISTICI E STORICI	Unica	129,11 €	€/vano	-	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	Unica	253,06 €	€/vano	-	

Comune: CONA (VE)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	44,42 €	€/vano	-	
		2	51,65 €	€/vano	16,28%	▼
		3	61,97 €	€/vano	20,00%	▲
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	27,37 €	€/vano	-	
		2	32,02 €	€/vano	16,98%	
		3	37,70 €	€/vano	17,74%	
		4	44,42 €	€/vano	17,81%	
		5	51,65 €	€/vano	16,28%	▼
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	22,21 €	€/vano	-	
		2	26,34 €	€/vano	18,60%	
		3	30,99 €	€/vano	17,65%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	20,66 €	€/vano	-	
		2	24,27 €	€/vano	17,50%	
		3	28,41 €	€/vano	17,02%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	1	14,46 €	€/vano	-	
		2	17,04 €	€/vano	17,86%	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	48,55 €	€/vano	-	
		2	56,81 €	€/vano	17,02%	
		3	67,14 €	€/vano	18,18%	
		4	80,05 €	€/vano	19,23%	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	1	90,38 €	€/vano	-	
		2	105,87 €	€/vano	17,14%	
		3	123,95 €	€/vano	17,07%	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	Unica	185,92 €	€/vano	-	

Comune: CAVARZERE (VE)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/1	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	1	64,56 €	€/vano	-	
		4	108,46 €	€/vano	68,00%	▲
		5	126,53 €	€/vano	16,67%	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	37,70 €	€/vano	-	
		2	44,42 €	€/vano	17,81%	
		3	51,65 €	€/vano	16,28%	▼
		4	61,97 €	€/vano	20,00%	
		5	72,30 €	€/vano	16,67%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	32,02 €	€/vano	-	
		2	37,70 €	€/vano	17,74%	
		3	44,42 €	€/vano	17,81%	
		4	51,65 €	€/vano	16,28%	▼
		5	61,97 €	€/vano	20,00%	
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	16,01 €	€/vano	-	
		2	19,11 €	€/vano	19,35%	
		3	22,72 €	€/vano	18,92%	
		4	26,86 €	€/vano	18,18%	
		5	31,50 €	€/vano	17,31%	
		6	37,18 €	€/vano	18,03%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	18,08 €	€/vano	-	
		2	21,17 €	€/vano	17,14%	
		3	24,79 €	€/vano	17,07%	
		4	28,92 €	€/vano	16,67%	
		5	34,09 €	€/vano	17,86%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	1	14,46 €	€/vano	-	
		2	17,04 €	€/vano	17,86%	
		3	20,14 €	€/vano	18,18%	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	67,14 €	€/vano	-	
		2	80,05 €	€/vano	19,23%	
		3	95,54 €	€/vano	19,35%	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	Unica	147,19 €	€/vano	-	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	1	160,10 €	€/vano	-	
		2	188,51 €	€/vano	28,07%	
		3	222,08 €	€/vano	17,81%	

Comune: FICAROLO (RO)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	77,47 €	€/vano	-	
		2	92,96 €	€/vano	20,00%	▲
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	46,48 €	€/vano	-	
		2	54,23 €	€/vano	16,67%	▼
		3	64,56 €	€/vano	19,05%	
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	28,41 €	€/vano	-	
		2	33,57 €	€/vano	18,18%	
		3	39,25 €	€/vano	16,92%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	25,31 €	€/vano	-	
		2	29,95 €	€/vano	18,37%	
		3	35,12 €	€/vano	17,24%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	1	28,92 €	€/vano	-	
		2	34,09 €	€/vano	17,86%	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	Unica	113,62 €	€/vano	-	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	Unica	72,30 €	€/vano	-	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	1	167,85 €	€/vano	-	
		2	196,25 €	€/vano	16,92%	

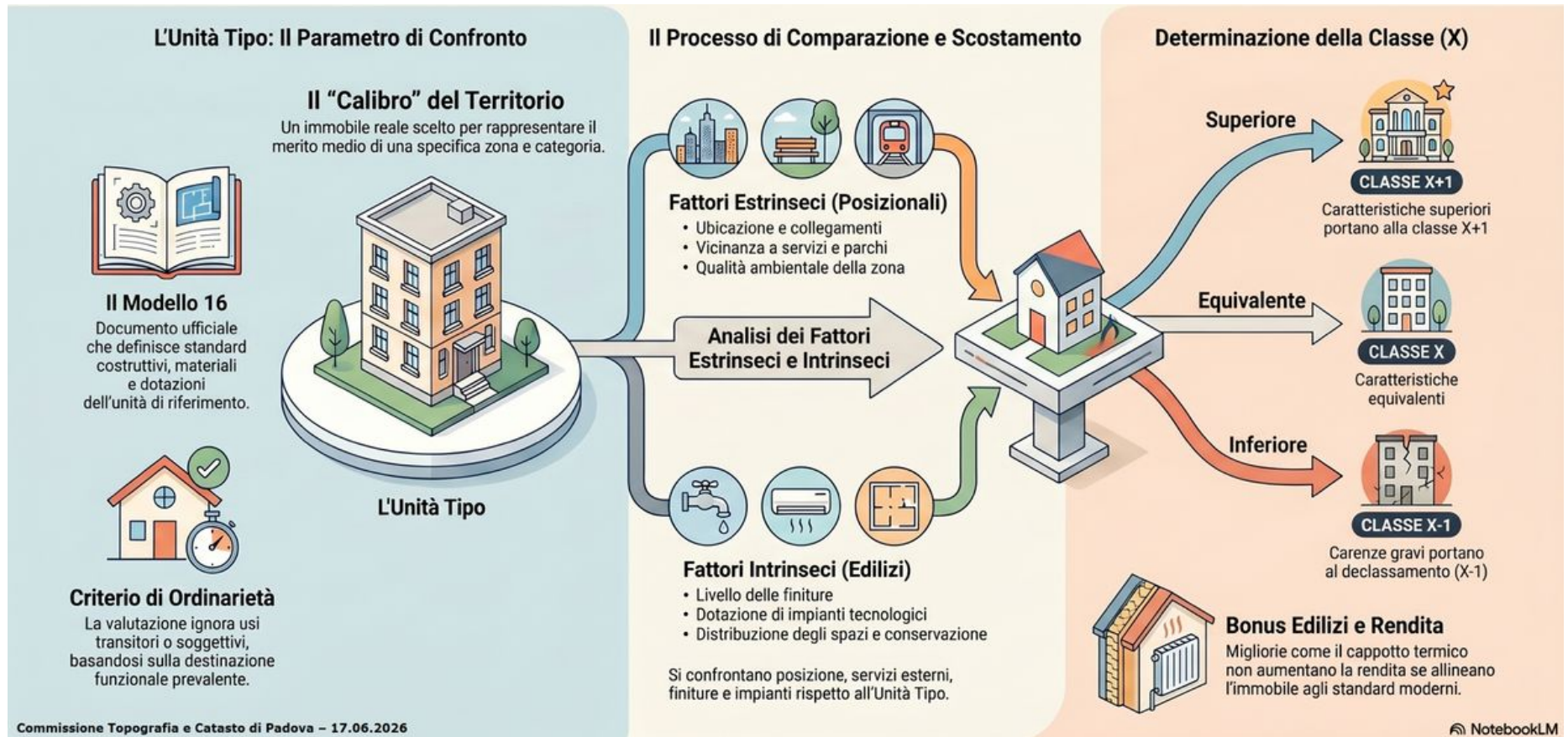
Comune: DOLCÈ (VR)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/1	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	1	61,97 €	€/vano	-	
		2	74,89 €	€/vano	20,83%	▲
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	35,12 €	€/vano	-	
		2	41,32 €	€/vano	17,65%	
		3	48,55 €	€/vano	17,50%	
		4	56,81 €	€/vano	17,02%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	22,21 €	€/vano	-	
		2	25,82 €	€/vano	16,28%	▼
		3	30,47 €	€/vano	18,00%	
		4	35,64 €	€/vano	16,95%	
		5	41,83 €	€/vano	17,39%	
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	21,69 €	€/vano	-	
		2	25,31 €	€/vano	16,67%	
		3	29,95 €	€/vano	18,37%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	11,36 €	€/vano	-	
		2	13,43 €	€/vano	18,18%	
		3	16,01 €	€/vano	19,23%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Unica	14,46 €	€/vano	-	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	56,81 €	€/vano	-	
		2	67,14 €	€/vano	18,18%	
		3	80,05 €	€/vano	19,23%	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	1	69,72 €	€/vano	-	
		2	82,63 €	€/vano	18,52%	
		3	98,13 €	€/vano	18,75%	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	1	74,89 €	€/vano	-	
		2	87,80 €	€/vano	17,24%	

Comune: TAMBRE D'ALPAGO (BL)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	56,81 €	€/vano	-	
		2	67,14 €	€/vano	18,18%	
		3	80,05 €	€/vano	19,23%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	36,15 €	€/vano	-	
		2	42,35 €	€/vano	17,14%	
		3	49,58 €	€/vano	17,07%	
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	23,76 €	€/vano	-	
		2	27,89 €	€/vano	17,39%	
		3	32,54 €	€/vano	16,67%	▼
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	10,85 €	€/vano	-	
		2	12,91 €	€/vano	19,05%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Unica	11,36 €	€/vano	-	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	80,05 €	€/vano	-	
		2	95,54 €	€/vano	19,35%	▲
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	Unica	296,96 €	€/vano	-	
A/11	ABITAZIONI ED ALLOGGI TIPICI DEI LUOGHI	Unica	21,69 €	€/vano	-	

Comune: VALDOBBIADENE (TV)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/1	ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE	Unica	152,35 €	€/vano	-	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	64,56 €	€/vano	-	
		2	77,47 €	€/vano	20,00%	▲
		3	92,96 €	€/vano	20,00%	▲
		4	108,46 €	€/vano	16,67%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	44,42 €	€/vano	-	
		2	51,65 €	€/vano	16,28%	
		3	61,97 €	€/vano	20,00%	
		4	72,30 €	€/vano	16,67%	
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	30,99 €	€/vano	-	
		2	36,15 €	€/vano	16,67%	
		3	42,35 €	€/vano	17,14%	
		4	49,58 €	€/vano	17,07%	
A/5	ABITAZIONE DI TIPO ULTRAPOPOLARE	1	25,31 €	€/vano	-	
		2	29,95 €	€/vano	18,37%	
		3	35,12 €	€/vano	17,24%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	1	50,61 €	€/vano	-	
		2	59,39 €	€/vano	17,35%	
		3	69,72 €	€/vano	17,39%	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	92,96 €	€/vano	-	
		2	111,04 €	€/vano	19,44%	
		3	129,11 €	€/vano	16,28%	▼
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	1	121,37 €	€/vano	-	
		2	142,03 €	€/vano	17,02%	
		3	167,85 €	€/vano	18,18%	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	1	206,58 €	€/vano	-	
		2	242,73 €	€/vano	17,50%	

Comune: CREAZZO (VI)						
Categoria	Descrizione	Classe	Tariffa	U.M.	%	
A/2	ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	1	74,89 €	€/vano	-	
		2	87,80 €	€/vano	17,24%	
		3	103,29 €	€/vano	17,65%	
A/3	ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	1	51,65 €	€/vano	-	
		2	61,97 €	€/vano	20,00%	
		3	74,89 €	€/vano	20,83%	▲
A/4	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	1	25,82 €	€/vano	-	
		2	30,47 €	€/vano	18,00%	
		3	35,64 €	€/vano	16,95%	
		4	41,83 €	€/vano	17,39%	
		5	49,06 €	€/vano	17,28%	
A/6	ABITAZIONE DI TIPO RURALE	1	27,37 €	€/vano	-	
		2	32,02 €	€/vano	16,98%	
		3	37,70 €	€/vano	17,74%	
		4	43,90 €	€/vano	16,44%	
		5	51,13 €	€/vano	16,47%	
A/7	ABITAZIONE IN VILLINI	1	111,04 €	€/vano	-	
		2	131,70 €	€/vano	18,60%	
A/8	ABITAZIONE IN VILLE	1	111,04 €	€/vano	-	
		2	129,11 €	€/vano	16,28%	▼
		3	152,35 €	€/vano	18,00%	
A/10	UFFICI E STUDI PRIVATI	1	253,06 €	€/vano	-	
		2	296,96 €	€/vano	17,35%	

Infografica: Il Classamento Catastale - Come funziona il metodo COMPARATIVO



Infografica: Bonus Edilizi e Rendita Catastale - Quando scatta l'obbligo di aggiornamento?

L'uso dei bonus edilizi non genera un aumento automatico della rendita catastale. L'obbligo di aggiornamento (procedura Docfa) scatta solo se gli interventi aumentano significativamente la redditività ordinaria dell'immobile, distinguendo tra modifiche strutturali e semplice manutenzione energetica.

Criterio Tecnico: Modifica della consistenza fisica

Quando l'aggiornamento è **OBBLIGATORIO**



Modifiche Strutturali o Funzionali

Obbligatorio per ampliamenti, sopraelevazioni, fusioni, frazionamenti o diversa distribuzione degli spazi interni.



Cambio di Destinazione d'Uso

Necessario quando la funzione del bene cambia, ad esempio da magazzino ad abitazione.



Soglia del 15% per gli Impianti

L'aggiornamento serve se i nuovi impianti aumentano la redditività dell'unità di almeno il 15%.

Criterio Tecnico: Adeguamento agli standard moderni

Quando **NON** c'è obbligo automatico



Ordinarietà Dinamica

Cappotto termico e infissi sono considerati standard minimi moderni, non elementi di lusso.



Miglioramento della Classe Energetica

Il passaggio da classe G ad A4 non implica automaticamente un salto di classe catastale.



Manutenzione Straordinaria

Sostituzione di caldaie o interventi conservativi per evitare l'obsolescenza non richiedono variazioni.

SCHEMA RIASSUNTIVO

Tipo di Intervento	Obbligo di Aggiornamento (Sì/No)	Presupposti e Condizioni	Criterio di Valutazione	Soglia di Significatività	Metodologia di Calcolo o Confronto	Note sulla Ordinarietà Dinamica
Modifiche strutturali o funzionali (ampliamenti, sopraelevazioni, fusioni, frazionamenti)	Sì	Modifica della consistenza fisica, della volumetria o della destinazione d'uso del bene	Variazione della consistenza o della distribuzione degli spazi interni	Sempre rilevante	Procedura Docfa per mutazioni nello stato dei beni (Artt. 17 e 20 R.D.L. 652/1939)	Non soggette a ordinarietà dinamica in quanto alterano la struttura o la destinazione
Impiantistica (Fotovoltaico, pompe di calore, sistemi di accumulo)	Solo al superamento della soglia	Incremento apprezzabile della redditività ordinaria dell'unità immobiliare	Incremento del valore capitale rispetto alla rendita originaria	15% da verificare lo scarto tra due classi catastali contigue avendo dimostrato che non è FISSO (vedi Tabella A)	Confronto tra $V_{ante} = R_c \times M$ e $V_{post} = V_{ante} + V_{impianti}$ con valori riferiti al biennio 1988-1989	Ininfluyente, salvo casi di sovradimensionamento eccezionale rispetto alla norma attuale
Efficientamento energetico (cappotto termico, infissi, caldaie)	No	Mero miglioramento energetico o manutenzione straordinaria conservativa senza aumento di vani	Allineamento agli standard costruttivi minimi moderni per evitare l'obsolescenza	Irrilevante se non altera la classe catastale rispetto a immobili simili	Metodo comparativo con le 'unità tipo' della zona censuaria (Modello 16) con valori riferiti al biennio 1988-1989	L'evoluzione del concetto di dotazione 'ordinaria' rende tali elementi standard e quindi, di fatto, non straordinari