



**ANACI**

**Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari**

Via Filopanti n. 4 – 47121 Forlì – Tel. 054328030 – Fax 054326389 – Partita Iva 04268020379 – [anaci.emiliaromagna@anaci.it](mailto:anaci.emiliaromagna@anaci.it)

---

**Regione Emilia Romagna  
Centro Studi**

Bologna, 14 Aprile 2025

A tutti gli Associati  
Loro Sedi

## **OGGETTO: SUPERBONUS E VARIAZIONI CATASTALI**

A breve l’Agenzia Delle Entrate, ai sensi della Legge 30 dicembre 2023, n. 213 art. 1 comma 87, invierà apposita comunicazione a coloro che non hanno presentato, ove prevista, la dichiarazione di variazione catastale prevista dall’articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701.

Sorge spontaneo il quesito:

avendo il Condominio usufruito del Superbonus, tra le tante attività da espletare vi era anche quella di presentare la variazione catastale per le unità immobiliari interessate?

No. L’installazione di un isolamento a cappotto sulle facciate, l’isolamento della copertura dell’edificio o la sostituzione del generatore di calore non prevedeva e non prevede obbligo di presentazione di una variazione catastale.

Per meglio comprendere la risposta occorre preliminarmente individuare quando scatta l’obbligo di presentare la Denuncia di Variazione catastale.

L’obbligo di denuncia all’attuale ufficio del territorio (ex ufficio tecnico erariale) nasce dal Decreto Presidente della Repubblica n. 1142 del 1949.

*La storia di ANACI inizia da qui*



 [www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)  
 [twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)  
 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





**ANACI**

**Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari**

Via Filopanti n. 4 – 47121 Forlì – Tel. 054328030 – Fax 054326389 – Partita Iva 04268020379 – [anaci.emiliaromagna@anaci.it](mailto:anaci.emiliaromagna@anaci.it)

**Regione Emilia Romagna  
Centro Studi**

Le variazioni catastali sono previste dal Regio Decreto Legge del 13 aprile 1939 n. 652 ove all'art. 20 ed art. 17 si evince:

*Articolo 20 Obbligo di denuncia delle variazioni relative al possesso di immobili.*

*(In vigore dal 9 giugno 1948)*

*Le persone e gli enti indicati nell'art. 3 sono obbligati a denunciare, nei modi e nei termini da stabilirsi col regolamento, le variazioni nello stato e nel possesso dei rispettivi immobili, le quali comunque implicino mutazioni ai sensi dell'art. 17. Nei casi di mutazioni che implicino variazioni nella consistenza delle singole unità immobiliari, la relativa dichiarazione deve essere corredata da una planimetria delle unità variate, redatta su modello fornito dall'Amministrazione dello Stato, in conformità delle norme di cui all'art. 7*

*Articolo 17 - Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano*

*(In vigore dal 6 maggio 1939)*

*Il nuovo catasto edilizio urbano è conservato e tenuto al corrente, in modo continuo ed anche con verificazioni periodiche, allo scopo di tenere in evidenza per ciascun Comune o porzione di Comune, le mutazioni che avvengono:*

- a) rispetto alla persona del proprietario o del possessore dei beni nonché' rispetto alla persona che gode di diritti reali sui beni stessi;*
- b) nello stato dei beni, per quanto riguarda la consistenza e l'attribuzione della categoria e della classe.*

*Le tariffe possono essere rivedute in sede di verifica periodica od anche in dipendenza di circostanze di carattere generale o locale nei modi e nei termini da stabilirsi con regolamento, salvo quanto è disposto nel successivo articolo 25.*

Per quanto riguarda l'art. 17 lett. b, risulta che la variazione catastale sia da presentare in conseguenza di interventi che comportino variazioni sull'unità immobiliare di consistenza, categoria e classe.

Il Superbonus non ha inciso assolutamente sulle unità immobiliari per quanto concerne la consistenza, la categoria o la classe ma sulle parti comuni.

La storia di ANACI inizia da qui



 [www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)

 [twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)

 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





**ANACI**

**Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari**

Via Filopanti n. 4 – 47121 Forlì – Tel. 054328030 – Fax 054326389 – Partita Iva 04268020379 – [anaci.emiliaromagna@anaci.it](mailto:anaci.emiliaromagna@anaci.it)

---

**Regione Emilia Romagna  
Centro Studi**

Qualche intervento “trainato” potrebbe aver interessato le unità immobiliari ma senza interventi che possano in qualche modo aver comportato variazioni sull’unità immobiliare di consistenza, categoria e classe.

Infatti la Legge 30 dicembre 2023, n. 213 all’art. 1 comma 86 recita:

*86. L’Agenzia delle entrate, con riferimento alle unità immobiliari oggetto degli interventi di cui all’articolo 119 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, verifica, sulla base di specifiche liste selettive elaborate con l’utilizzo delle moderne tecnologie di interoperabilità e analisi delle banche dati, se sia stata presentata, **ove prevista**, la dichiarazione di cui all’articolo 1, commi 1 e 2, del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, anche ai fini degli eventuali effetti sulla rendita dell’immobile presente in atti nel catasto dei fabbricati.*

Con questo disposto normativo viene previsto che l’ADE possa verificare se la variazione catastale, **ove prevista**, sia stata presentata o meno.

Per questa precisa motivazione stanno partendo le comunicazioni relative a quei casi in cui la variazione non risulta essere stata presentata.

Dal momento che il presente è un parere interpretativo svolto su un quadro normativo purtroppo lacunoso e in attesa di precisazioni da parte degli Enti preposti, si precisa, per quanto occorrer possa, che i condomini potrebbero comunque ricevere comunicazioni di adeguamento/accertamento delle rendite catastali di tutti gli immobili che hanno usufruito del Superbonus ove verrà modificata d’ufficio la categoria e la classe per effetto degli interventi eseguiti, comunicazioni che andranno poi valutate nel merito e per singola fattispecie.

Distinti saluti.

*Geom. Marco Marchesi*

La storia di ANACI inizia da qui



 [www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale](https://www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale)  
 [twitter.com/Anaci\\_it](https://twitter.com/Anaci_it)  
 <https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>

