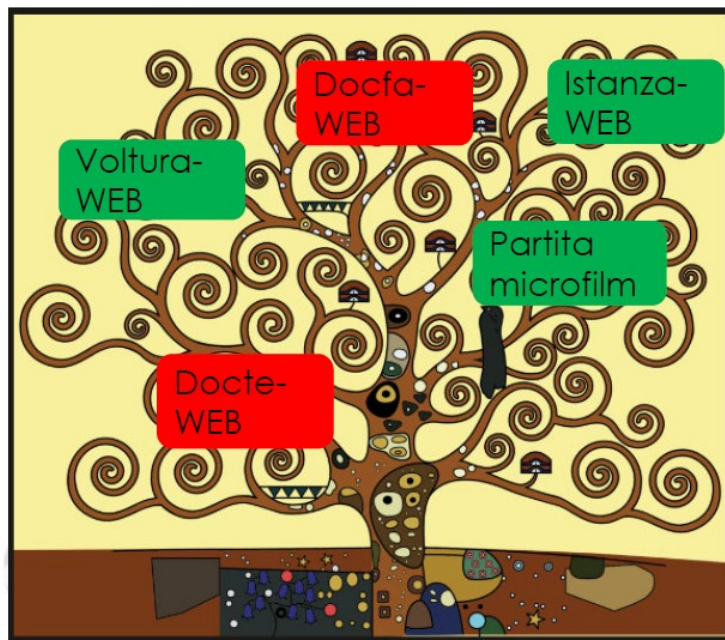




Geometri Venezia
Informa



EVOLUZIONE DELLA QUALITÀ CATASTALE E INDIRIZZI OPERATIVI

Sintesi dell'Incontro del 16 luglio 2026 fra Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia delle Entrate e Ordini e Collegi Professionali del Veneto

Presso il Polo Formativo di Venezia-Marghera si è tenuto il tavolo di lavoro tra la Direzione Regionale del Veneto dell'Agenzia delle Entrate e gli Ordini e Collegi professionali operanti in ambito catastale. L'incontro ha definito gli indirizzi operativi e le linee evolutive dirette a consolidare la qualità della banca dati immobiliare, rafforzare i controlli sul territorio, digitalizzare integralmente i procedimenti catastali.

Iniziative di Compliance

Nell'ambito della convenzione MEF-AdE-ADER è attualmente in corso l'invio di circa 20.000 lettere di compliance destinate alla ricognizione ed eventuale regolarizzazione degli immobili interessati da interventi edilizi agevolati e dei fabbricati mai dichiarati al catasto. Nel biennio successivo è prevista un'ulteriore intensificazione delle attività di controllo.

Risoluzione n. 21/E/2026: rilevanza catastale degli interventi edilizi

L'Agenzia ha fornito chiarimenti per l'individuazione delle tipologie di interventi edilizi su unità a destinazione ordinaria che determinano l'obbligo di aggiornamento catastale, a prescindere dalla fruizione di bonus fiscali.

L'obbligo di variazione catastale sussiste ogni volta che le opere realizzate incidano sugli elementi determinanti il classamento e la rendita, generando:

- un apprezzabile incremento della redditività ordinaria;
- una modifica qualitativa e funzionale dell'immobile (anche in assenza di variazioni geometriche o di consistenza).

In continuità con la Circolare n. 36/E del 2013, l'incremento di redditività è considerato rilevante quando raggiunge o supera la soglia del 15%, corrispondente convenzionalmente al salto alla classe catastale superiore.

La verifica della soglia si basa sul seguente confronto economico:

Incremento di valore (%) = $\frac{(\text{Valore post intervento} - \text{Valore ante intervento})}{\text{Valore ante intervento}}$
--

Il valore ante intervento si ottiene moltiplicando la rendita catastale per il coefficiente moltiplicatore previsto dal D.M. Finanze 14/12/1994 n.5646.

Il valore post intervento si calcola sommando al valore ante intervento il valore medio infracensuario degli impianti che hanno incremento la dotazione, riportato al biennio 1988-1989.

Il valore a nuovo degli impianti installati deve essere deprezzato (secondo l'allegato III alla circolare 6/T del 2012) e devalutato all'epoca di riferimento secondo la seguente formula:

Valore impianti = $\frac{\text{Valore impianti a nuovo} \times \text{coefficiente di deprezzamento}}{\text{Coefficiente di rivalutazione monetaria}}$

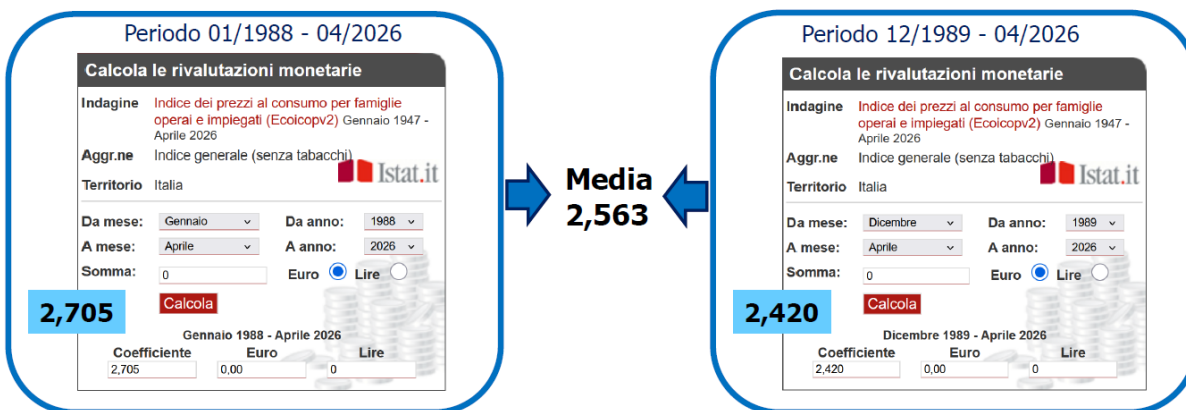
Per la stima della componente impiantistica si assume, in prima approssimazione, una vita utile compresa tra 15 e 30 anni.

Tabella dei Coefficienti di Deprezzamento Impiantistico
(Tabella 2 – Allegato III – Circolare 6/T del 2012)

Valore residuo al termine della vita utile	Vita utile 10 anni	Vita utile 15 anni	Vita utile 20 anni	Vita utile 25 anni	Vita utile 30 anni
0%	50%	67%	75%	80%	83%
10%	55%	70%	78%	82%	85%
20%	60%	73%	80%	84%	87%
30%	65%	77%	83%	86%	88%

Il coefficiente di rivalutazione monetaria si ricava dal servizio telematico ISTAT (rivaluta.istat.it) calcolando il coefficiente medio risultante dall'impostazione dei periodi 01/1988 e 12/1989.

ESEMPIO DI CALCOLO



Indicazioni operative per la redazione degli atti di aggiornamento

Nelle dichiarazioni inviate tramite la procedura DoCFa, i professionisti abilitati sono tenuti al rispetto delle seguenti disposizioni tecniche:

- la relazione tecnica deve contenere una descrizione dettagliata ed esaustiva delle opere eseguite, affiancata dall'elenco analitico degli impianti installati con le relative caratteristiche tecniche e funzionali.
- laddove l'unità immobiliare assuma caratteristiche relative a una categoria o classe catastale non presente nelle tariffe della specifica zona censuaria, è consentito proporre categorie e classi previste in altre zone censuarie dello stesso comune o di un altro comune della medesima provincia.

Servizi Online e Anagrafe Immobiliare Integrata

A completamento dei servizi telematici attivati nel 2025 (Istanza-WEB, Voltura-WEB, consultazione delle Partite microfilm) si prevede entro il 2026 il rilascio delle nuove applicazioni operative DoCFa-WEB e DoCTe-WEB.

Le principali novità di DoCFa-WEB riguarderanno:

- il collegamento diretto alla banca dati;
- la compilazione guidata;
- l'introduzione di moduli automatici di controllo formale, di completezza degli atti e di classamento;
- il riconoscimento dei dati metrici da grafica vettoriale.

DoCTe-WEB gestirà la compilazione e presentazione telematica del Modello 26 e l'Elaborato colturale per i terreni.

Sono stati inoltre introdotti miglioramenti nella gestione delle istanze di rettifica, con estensione delle casistiche gestibili, introduzione del codice di riscontro, possibilità di caricare documenti firmati digitalmente, riorganizzazione del flusso d'invio nella corretta sequenza operativa.

Progetto TAF 2.0: Evoluzione Topografica e Nuove Linee Guida

Il Progetto TAF 2.0 segna la transizione dai processi di bonifica locale al consolidamento di un sistema tridimensionale ad alta precisione, basato su coordinate geocentriche e su misurazioni altimetriche. Le nuove Linee Guida e la futura Risoluzione fisseranno i seguenti standard:

- Utilizzo della tecnologia GNSS in modalità NRTK/REALVRS come soluzione standard di rilievo, supportata da misure ridondanti di controllo;
- Punti Fiduciali stazionabili, accessibili, identificabili su ortofoto e riscontrabili sulla cartografia catastale (con preferenza per le mappe d'impianto);
- Realizzazione della mappa 2.0 e ricomposizione topo-cartografica con avvio della sperimentazione per la composizione a mosaico dei rilievi Pregeo registrati dal 1988 ad oggi. La cartografia verrà adattata al mosaico geometrico per garantire una maggiore rispondenza allo stato dei luoghi e consentirne la sovrapposibilità alle ortofoto.

Dal punto di vista operativo, la Direzione Regionale rafforza il proprio ruolo di validazione. Dal 2027, con la ripresa dei rilievi nei Comuni assegnati agli UPT, ogni intervento sui PF dovrà essere preventivamente validato dalla Direzione Regionale prima del riversamento in banca dati.

Criticità Segnalate dagli Uffici Provinciali del Territorio

Alcuni Uffici Provinciali del Territorio del Veneto (nello specifico gli UPT di Treviso, Verona, Vicenza e Belluno) hanno evidenziato vari errori frequenti riscontrati nella predisposizione delle pratiche DoCFa, che devono essere sistematicamente evitati.

Se ne elencano alcuni:

- mancata coerenza tra rappresentazione in mappa di sedimi, corpi interrati e corpi chiusi aggettanti rispetto all'Elaborato Planimetrico e alle planimetrie;
- omessa indicazione del soggetto firmatario (legale rappresentante) in presenza di persone giuridiche;
- cambi di destinazione impropri che non rispettano i principi della disciplina catastale autonoma rispetto a quella urbanistico-edilizia;
- errato utilizzo delle causali divisione/frazionamento per trasferimento di diritti; la prima da utilizzare quando le unità derivate presentano autonomia funzionale e reddituale; la seconda come fattispecie provvisoria da adottare quando almeno una delle unità derivate risulti priva di autonomia funzionale e reddituale;
- inosservanza della nota 321457/2020 relativamente al censimento di cantine e autorimesse;
- errata gestione dei BCNC (mancato aggiornamento delle unità immobiliari asservite);
- uso improprio del DoCFa per rettifiche d'intestazione;
- mancata corrispondenza dei piani indicati nel quadro "U" rispetto alle planimetrie;
- costituzione di aree urbane identificate da nuovo subalterno senza indicare in relazione la stretta correlazione con il lotto di appartenenza;
- uso improprio della categoria F/4 in luogo di unità già censite con rendita;
- utilizzo improprio della causale "esatta rappresentazione grafica";
- inserimento di causali non codificate non previste dal vademecum DoCFa;
- esecuzione di divisioni o fusioni tra BCNC e unità immobiliari ordinarie che comportano modifiche di diritti reali in assenza del relativo atto pubblico notarile.

- errate poligonazioni;
- omesso aggiornamento dell'Elaborato Planimetrico;
- invio reiterato di pratiche respinte senza aver apportato le correzioni puntualmente richieste dall'Ufficio.

Sandro LOVATO

Alessandro MANCIN