



STUDIO PIZZANO

COMMERCIALISTA E REVISORE LEGALE

www.studiopizzano.it

AGGIORNAMENTO CATASTALE CAPPOTTO TERMICO: LE NUOVE PRECISAZIONI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Pubblicato il 30 Maggio 2025 di Sabatino Pizzano



L'**Agenzia delle Entrate** ha fornito importanti chiarimenti sulla relazione tra interventi di cappotto termico e obblighi di variazione catastale, suscitando però non poche perplessità tra professionisti e contribuenti. La questione emerge dal confronto con il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, nell'ambito delle comunicazioni di compliance per gli interventi agevolati con Superbonus.

Stanco di leggere? Ascolta l'articolo in formato podcast.

https://www.studiopizzano.it/wp-content/uploads/2025/05/Cappotto-Termico_-Un-Inferno-Catastale_-La-Guida-per-Non-Perdersi-nel-Pasticcio-Normativo.mp3

Posizione ufficiale: il cappotto non modifica la consistenza

La **Direzione centrale Servizi catastali** dell'Agenzia ha chiarito che la sola esecuzione del cappotto termico non comporta modifiche alla consistenza catastale. Di conseguenza, non risulta necessaria alcuna variazione per questa specifica ragione.

Tuttavia - e qui emerge il primo elemento di complessità - resta a carico del soggetto obbligato e del suo consulente tecnico la verifica complessiva degli interventi edilizi. Nella prassi professionale si osserva infatti come il **cappotto termico catasto** rappresenti raramente un intervento isolato.

La valutazione deve considerare l'insieme degli interventi che abbiano riflesso sul valore dell'unità immobiliare e, di conseguenza, sul reddito catastale. È opportuno notare come tale approccio richieda un'analisi caso per caso, considerando il complesso delle opere realizzate.

Perplessità operative nella pratica professionale

Gli operatori del settore si trovano spesso a dover distinguere situazioni diverse. Da un lato, i casi - invero piuttosto rari - in cui è stato applicato unicamente il cappotto termico. Dall'altro, le situazioni ben più frequenti dove tale intervento si accompagna ad altri lavori: sostituzione di infissi, impianti tecnologici, ristrutturazioni più ampie.

In questi contesti più complessi, la risposta dell'Agenzia sembrerebbe indicare che il cappotto, pur essendo isolatamente irrilevante ai fini catastali, debba comunque essere considerato nel computo complessivo. Si tratta di un aspetto spesso trascurato che può incidere sulla **rendita catastale**.

Il contribuente, con l'ausilio necessario di un tecnico qualificato, deve verificare se l'insieme degli interventi realizzati abbia comportato un incremento della rendita superiore al 15%. In caso affermativo - e nella prassi ciò avviene più spesso di quanto si potrebbe pensare - diventa necessario procedere all'aggiornamento dei dati catastali.

Vuoti normativi e riferimenti analogici

Tale valutazione manca tuttavia di un inquadramento preciso nella prassi ufficiale, per quanto riguarda gli immobili a destinazione ordinaria. L'assenza di istruzioni esplicite comporta criticità ricorrenti nell'applicazione pratica.

È possibile far riferimento, in via analogica, ai criteri contenuti nella circolare n. 6/2012 dell'allora Agenzia del Territorio. Si consideri però che tale circolare riguarda espressamente gli immobili a destinazione speciale, come quelli produttivi, e l'applicazione analogica presenta inevitabili limiti interpretativi.

Contraddizioni nel sistema Docfa

Un paradosso emerge dall'analisi del software **Docfa**, strumento ufficiale per la presentazione delle variazioni catastali. Il sistema non contempla tra gli interventi il cappotto termico - pur essendo la soluzione di gran lunga più diffusa nel panorama delle ristrutturazioni energetiche.

Al contrario, il software prevede una specifica voce per la "muratura con intercapedine isolante". Nella pratica si verifica così che un intervento meno impattante viene considerato influente ai fini catastali, mentre il cappotto - che incide sensibilmente sulla sagoma muraria - risulterebbe irrilevante.

Questioni di consistenza e spessore murario

L'affermazione secondo cui il **cappotto termico catasto** "non comporta modifiche alla consistenza" presenta aspetti problematici se confrontata con la normativa vigente.

Il D.P.R. n. 138/1998, allegato C, stabilisce infatti che nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Ne consegue che qualora la realizzazione del cappotto comporti un aumento dello spessore murario - ad esempio da 30 a 45 cm, come spesso accade nella casistica comune - diventa necessario aggiornare le planimetrie catastali. Tale aggiornamento determina di fatto una modifica della consistenza, in apparente contraddizione con la posizione espressa dall'Agenzia.

Isolamento termico: tecniche diverse, trattamenti difformi

Resta inoltre il vuoto interpretativo su altre tecniche di isolamento termico. L'insufflaggio di materiale isolante all'interno delle intercapedini murarie, ad esempio, non gode della stessa "immunità" catastale riconosciuta al cappotto.

Come spesso accade nella prassi amministrativa, si verificano così trattamenti difformi per interventi sostanzialmente analoghi nei loro effetti. La giurisprudenza ha talvolta interpretato tali differenziazioni come fonte di incertezza per i contribuenti.

www.studiopizzano.it

© RIPRODUZIONE RISERVATA