

Norme generali sul Classamento delle Unità Immobiliari a destinazione ordinaria

Decreto del Presidente della Repubblica 1 Dicembre 1949, n. 1142

Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.

Art. 61 - Classamento e modalità esecutive

Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe.

Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.

Art. 62. - Destinazione ordinaria dell'unità immobiliare

La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare.

Art. 64. - Modifiche al quadro delle categorie e classi

Qualora alcune unità immobiliari accertate abbiano destinazione ordinaria o caratteristiche influenti sul reddito notevolmente difformi da quelle proprie delle categorie e classi prestabilite per la zona censuaria l'Ufficio tecnico erariale deve provvedere ad apportare al quadro delle categorie e classi le occorrenti integrazioni sottoponendole all'approvazione delle Commissioni censuarie, con la procedura, indicata nell'art. 9 e seguenti.

Decreto Legge 14 marzo 1988, n. 70

Art. 11

1. Il classamento delle unità immobiliari urbane per le quali la dichiarazione di cui all'articolo 56 del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1^o dicembre 1949, n. 1142, è stata redatta su scheda conforme a modello approvato anteriormente alla data di entrata in vigore del decreto-legge 19 dicembre 1984, n. 853, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 febbraio 1985, n. 17, può essere effettuato anche senza visita sopralluogo, salvo successive verifiche, con riferimento ad unità già censite aventi analoghe caratteristiche.

2. Il classamento delle unità immobiliari urbane site in zone censuarie o in comuni nei quali il quadro di tariffa alla data del classamento stesso non è stato integrato a norma dell'articolo 64 del regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1^o dicembre 1949, n. 1142, può essere effettuato anche per comparazione con il quadro di tariffa di altra zona censuaria del medesimo comune o di altro comune della medesima provincia che abbia analoghe caratteristiche socio-economiche e di tipologia edilizia; negli atti deve essere annotato che il classamento è stato effettuato per comparazione, con l'indicazione della zona censuaria o del comune di riferimento.

Decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 138

Art. 8 Revisione dei criteri di classamento

1. Il classamento consiste nell'attribuire alle unità immobiliari a destinazione ordinaria la categoria e la classe di competenza e a quelle a destinazione speciale la sola categoria, con riferimento ai quadri di qualificazione e classificazione di cui all'articolo 4.
2. La categoria è assegnata in base alla normale destinazione funzionale per l'unità immobiliare, tenuto conto dei caratteri tipologici e costruttivi specifici e delle consuetudini locali.
3. La classe, rappresentativa del livello reddituale ordinario ritraibile dall'unità immobiliare nell'ambito del mercato edilizio della microzona, dipende dalla qualità urbana ed ambientale della microzona in cui l'unità stessa è ubicata, nonché dalle caratteristiche edilizie dell'unità medesima e del fabbricato che la comprende. Per qualità urbana si intende il livello delle infrastrutture e dei servizi; per qualità ambientale si intende il livello di pregio o di degrado dei caratteri paesaggistici e naturalistici ancorché determinati dall'attività umana.
4. Il dipartimento del territorio provvede alla definizione di procedure informatiche valutative, su base parametrica, per il classamento delle unità immobiliari a destinazione ordinaria e per l'aggiornamento dinamico dello stesso, con modalità automatizzate e sulla base di criteri spaziali e temporali che tengano conto con continuità delle variazioni territoriali e di mercato.
5. Nelle procedure valutative di cui al comma 4, la qualità urbana ed ambientale e le caratteristiche edilizie sono espresse attraverso il fattore posizionale ed il fattore edilizio.
6. Il fattore posizionale è il parametro rappresentativo dei caratteri della microzona, descritti nell'articolo 2, nonché dello stato e della qualità dei luoghi circostanti il fabbricato con particolare riferimento a quelli aventi destinazione pubblica e sempreché siano permanenti e significativi ai fini del classamento.
7. Il fattore edilizio è il parametro rappresentativo dei seguenti caratteri distintivi del fabbricato e dell'unità immobiliare:
 - a) dimensione e tipologia;
 - b) destinazione funzionale;
 - c) epoca di costruzione;
 - d) struttura e dotazione impiantistica;
 - e) qualità e stato edilizio;
 - f) pertinenze comuni ed esclusive;
 - g) livello di piano.
8. I fattori posizionale ed edilizio, espressi in appropriate scale di misura, concorrono alla identificazione del parametro globale d'apprezzamento del livello reddituale per metro quadrato della superficie catastale dell'unità immobiliare.

Variazione catastale in seguito a interventi Edilizi

Norme in vigore

N.B. – alla data odierna non esistono Norme che distinguano gli interventi edilizi eseguiti su un immobile e differenzino le modalità di aggiornamento catastale in rapporto ai benefici derivanti da eventuali Bonus fiscali.

Regio decreto-legge n. 652/1939

Articolo 17

Conservazione e aggiornamento del nuovo catasto edilizio urbano.

Il nuovo catasto edilizio urbano e' 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 nonche' 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 e' disposto nel successivo articolo 25.

Articolo 28

Denuncia relativa alle nuove costruzioni.

I fabbricati nuovi ed ogni altra stabile costruzione nuova che debbono considerarsi immobili urbani, a norma dell'art. 4, devono essere dichiarati all'Ufficio tecnico erariale [*] trenta giorni dal momento in cui sono divenuti abitabili o servibili all'uso cui sono destinati, ancorche' esenti, temporaneamente o permanentemente, dai tributi immobiliari, ovvero soggetti ad imposta mobiliare.

Debbono del pari essere dichiarati entro lo stesso termine, i fabbricati che passano dalla categoria degli esenti a quella dei soggetti all'imposta.

La dichiarazione deve essere compilata per ciascuna unita' immobiliare su apposita scheda fornita dall'Amministrazione dello Stato e deve essere corredata da una planimetria, disegnata su modello fornito dalla stessa Amministrazione, in conformita' delle norme di cui all'art. 7.

I comuni sono obbligati a dare notizia agli Uffici tecnici erariali competenti per territorio, delle licenze di costruzione rilasciate a norma dell' art. 31 della legge 17 agosto 1942, n. 1150

[*] Testo modificato dalla Legge 80/2006

Legge n. 311/2004 - Art. 1

336. I comuni, constatata la presenza di immobili di proprietà privata non dichiarati in catasto ovvero la sussistenza di situazioni di fatto non più coerenti con i classamenti catastali per intervenute variazioni edilizie, richiedono ai titolari di diritti reali sulle unità immobiliari interessate la presentazione di atti di aggiornamento redatti ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n.

701. La richiesta, contenente gli elementi constatati, tra i quali, qualora accertata, la data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, è notificata ai soggetti interessati e comunicata, con gli estremi di notificazione, agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio. Se i soggetti interessati non ottemperano alla richiesta entro novanta giorni dalla notificazione, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, alla iscrizione in catasto dell'immobile non accatastato ovvero alla verifica del classamento delle unità immobiliari segnalate, notificando le risultanze del classamento e la relativa rendita. Si applicano le sanzioni previste per le violazioni dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni.

337. Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1 gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

338. Gli importi minimo e massimo della sanzione amministrativa prevista per l'inadempimento degli obblighi di cui all'articolo 31 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, dall'articolo 31 del medesimo regio decreto-legge n. 652 del 1939, come rideterminati dall'articolo 8, comma 1, del decreto-legge 30 settembre 1989, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 novembre 1989, n. 384, con riferimento al mancato adempimento degli obblighi previsti dagli articoli 20 e 28 del citato decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, sono elevati rispettivamente a euro 258 e a euro 2.066.

339. Con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale, sono stabilite, previa intesa con la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, le modalità tecniche e operative per l'applicazione delle disposizioni di cui ai commi 336 e 337.

Legge n. 80/2006 - art. 34 quinquies

a) al primo comma dell'articolo 28 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, le parole: "il 31 gennaio dell'anno successivo a quello" sono sostituite dalle seguenti: "trenta giorni dal momento";

b) **le dichiarazioni relative alle mutazioni nello stato dei beni delle unità immobiliari già censite**, di cui all'articolo 17 primo comma, lettera b), del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, **devono essere presentate agli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio entro trenta giorni dal momento in cui esse si sono verificate**.

Legge n. 213/2023 – Art. 1

- **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.

- **87.** Nei casi oggetto di verifica di cui al comma 86 per i quali non risulti presentata la dichiarazione, l'Agenzia delle entrate può inviare al contribuente apposita comunicazione ai sensi dell'articolo 1, commi da 634 a 636, della legge 23 dicembre 2014, n. 190.

Documenti di Prassi Catastale

Partiamo dal presupposto che i commi dal 336 al 339, art. 1, della Legge 311/2004 sono tutt'ora in vigore e potrebbero pertanto essere utilizzati per l'adeguamento delle rendite catastali degli immobili interessati da interventi che hanno beneficiato dei Bonus fiscali.

Su questa specifica previsione di Legge, l'Agenzia ha già emanato alcuni documenti di prassi.

Poiché il quadro legislativo in vigore non prevede differenze di trattamento delle unità immobiliari che abbiano o meno beneficiato dei Bonus, si ritiene che i documenti di prassi emanati in riferimento all'applicazione del comma 336 siano da applicare indistintamente a tutte le fattispecie di variazione catastale.

Gli interventi influenti sul classamento ai fini di tale comma, lo saranno indipendentemente dal tipo di beneficio fiscale eventualmente generato.

Determinazione del 16 febbraio 2005 - Agenzia del Territorio

Provvedimento emanato ai sensi del comma 339 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, in materia di classamenti catastali di unità immobiliari di proprietà privata. Linee guida.

L'art. 2, al comma 1, individua le "unità immobiliari oggetto di rideterminazione della rendita" stabilendo che possono essere trattate le segnalazioni (comma 336) afferenti "interventi edilizi che abbiano comportato la modifica permanente nella destinazione d'uso, ovvero un incremento stimabile in misura non inferiore al 15% del valore di mercato e della relativa redditività ordinaria derivante, di norma, da interventi edilizi di ristrutturazione edilizia come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, nonché da quelli di manutenzione straordinaria, come definiti alla lettera b) del medesimo articolo del testo unico, in particolare quando gli stessi abbiano comportato una variazione della consistenza ovvero delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari, e da quelli di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dell'art. 3 del citato testo unico, qualora in particolare abbiano interessato l'intero edificio".

Al comma 2 indica che "Non sono oggetto di trattazione, in quanto prive dei requisiti necessari, le richieste dei comuni riguardanti le unità immobiliari già censite e oggetto di interventi edilizi che non abbiano comportato una variazione di destinazione d'uso né un incremento del valore e della relativa redditività ordinaria in misura significativa ai fini della variazione del classamento, quali, di norma:

a) gli interventi di manutenzione ordinaria come definiti alla lettera a) dell'art. 3 DPR 380

b) gli interventi di manutenzione straordinaria come definiti alla lettera b) dell'art. 3 del testo unico in materia edilizia citato, in particolare qualora non abbiano comportato una variazione della consistenza e delle caratteristiche tipologiche distributive ed impiantistiche originarie delle unità immobiliari e gli interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) dello stesso art. 3 del testo unico citato, qualora in particolare non abbiano interessato l'intero edificio;

c) gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali."

Il Provvedimento assume particolare rilevanza poiché è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 40 del 18 febbraio 2005.

Circolare n. 10/2005

Fornisce chiarimenti in merito all'accertamento delle unità immobiliari urbane ai sensi dell'articolo 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.

Fondamentale appare quanto riportato all'art. 2 ove si afferma che *“per le fattispecie che non riguardano la modifica della consistenza, non possono concernere, di norma, unità immobiliari cui è attribuita la massima classe prevista per la categoria di appartenenza”*.

Quindi, laddove l'unità immobiliare sia già censita nella classe massima prevista per la categoria ordinariamente attribuita ad un determinato tipo di immobili, non è previsto il cambio di categoria; quindi salvo casi eccezionali, *un A/2 di classe massima rimane A/2 di classe massima*.

“Costituiscono eccezione a quanto sopra detto gli interventi edilizi sugli immobili che giustifichino la mutazione della categoria catastale originaria in altra di maggior pregio (segnatamente per le abitazioni di tipo ultra-popolare e rurale in presenza di ristrutturazioni, o riqualificazioni significative).”

Quindi, ad esempio, per interventi eseguiti su unità censite nelle categorie A/4 o A/3 si dovrà accertare la sussistenza di caratteristiche che facciano passare l'immobile ad una categoria più consona (ad esempio la A/2).

Al successivo art. 4.1 è indicato che gli interventi eseguiti *“con forte incremento di valore e redditività dovuto a ristrutturazione (punto g4) o manutenzione straordinaria (punto g5), variate nelle caratteristiche tipologiche, distributive e/o impiantistiche” (punto g7), o “sottoposte a restauro e/o risanamento conservativo” (punto g8) “hanno rilevanza nel solo caso in cui l'effettuazione degli interventi abbia comportato un incremento del valore di mercato immobiliare e della relativa redditività superiore al 15 % rispetto a quelli posseduti dalla medesima uiv nelle condizioni originarie, precedenti l'intervento edilizio”.*
[n.b. : “e” non “o”]

Riguardo agli interventi con opere di straordinaria manutenzione (punto g5), *“debbono avere comportato una variazione delle originarie caratteristiche tipologiche attraverso, ad esempio, la riqualificazione dei servizi igienici, l'impiego di materiali più pregiati ovvero la installazione di nuovi impianti tecnologici. Sono esclusi gli interventi di riparazione, rinnovo o adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza e quelli strutturali di consolidamento e conservazione degli edifici”*.

Circolare n. 1/2006

Fondamentale quanto affermato all'art. 2: *“in base alle disposizioni normative e regolamentari vigenti, nonché alle istruzioni attuative di formazione e conservazione del catasto urbano, i processi di classamento si sono sviluppati a livello locale attraverso la creazione di specifiche scale di corrispondenza tra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche - significative ai fini dell'attribuzione della categoria e della classe - di campioni di unità immobiliari tipo, rappresentative di specifici segmenti della realtà immobiliare locale, ed i corrispondenti redditi unitari (tariffe).*

Va, inoltre, osservato come, agli effetti di quanto previsto dal comma 336, la tipologia di classamento che si è consolidata nel tempo in ciascun comune o zona censuaria e la sua distribuzione sul territorio, costituiscano – per motivi di uniformità e perequazione – il reale contesto cui riferire, con criteri analogico-comparativi, ogni nuovo classamento, ovvero la revisione di un classamento preesistente”.

Nulla di nuovo, ma fondamentale per confermare che *l'aumento di classe non può essere indiscriminato*, ma dovrà essere rapportato alle unità immobiliari comparabili; quindi si può affermare che *una unità oggetto di manutenzione straordinaria*, mantenendo le caratteristiche ordinarie per la categoria in cui era originariamente iscritta, *non potrà mai avere una rendita catastale uguale o maggiore rispetto a una unità immobiliare comparabile ma di nuova o recente realizzazione*.

All'art. 3 viene disposto che non vi è obbligo della presentazione di una nuova planimetria catastale nel caso la variazione riguardi i soli impianti tecnologici o i materiali di finitura; si dovrà verificare se la procedura indicata sia ancora attuabile con le più recenti versioni di DOCFA. Tale procedura ad esempio non è prevista nel Vademecum DOCFA Nazionale.

L'Allegato B contiene l'elenco con la descrizione degli interventi che comportano l'obbligo dell'aggiornamento catastale e quelli che, invece, appaiono ininfluenti a tal fine.

A1 - Interventi influenti sul Classamento eseguiti su singole Unità immobiliari

a) le costruzioni di nuove unità immobiliari fuori terra ed interrate;

b) gli ampliamenti delle unità immobiliari esistenti fuori terra ed interrate, con variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata, conseguenti per esempio, a:

- sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani;
- costruzione di vani in adiacenza;
- chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;

c) le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria, senza variazione della sagoma esterna dell'edificio ovvero della costruzione interrata.

Esempi:

- frazionamento di una unità immobiliare con generazione di due o più unità;
- fusione di due o più unità immobiliari;
- modifica del perimetro di due unità contigue, a seguito del trasferimento di uno o più vani da un'unità all'altra;
- ampliamento della superficie di un'unità immobiliare determinata dalla creazione di solai o soppalchi praticabili all'interno della volumetria della u.i. medesima;

d) le variazioni interne alle unità immobiliari, con redistribuzione e modificazione del numero dei vani principali e/o accessori;

e) le variazioni di destinazione d'uso delle unità immobiliari;

f) gli interventi di riqualificazione delle unità immobiliari, comportanti la realizzazione o l'integrazione di servizi igienici;

g) altri interventi significativi di riqualificazione delle unità immobiliari (installazione o integrazione degli impianti, miglioramento delle finiture, ecc...).

A2 - Interventi influenti sul Classamento eseguiti sul fabbricato

a) fabbricati che hanno perso i requisiti della ruralità;

b) fabbricati, aventi un numero di piani superiore a 2, ove è stato installato uno o più ascensori;

c) fabbricati sui quali sono stati operati degli interventi di riqualificazione sulle parti comuni, sugli impianti tecnologici, ecc....

B - Interventi ininfluenti sul Classamento

a) gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

b) le opere e le **modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici**, nonché **per realizzare ed integrare i servizi tecnologici**, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

c) **gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo**

d) **gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza**, di **riparazione e rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e conservazione degli elementi edilizi strutturali.**”

Gli interventi di riqualificazione per manutenzione straordinaria (nel senso più ampio del termine), ovvero efficientamento energetico possono rientrare nei punti A1.f, A1.g, A2.c e, sostanzialmente, in tutti quelli del capitolo B.

Pare evidente che l'unità "post opera" dovrà essere confrontata con le unità comparabili esistenti e **la rendita attribuita non potrà essere maggiore**, ad esempio, **a quella attribuibile ad un fabbricato di nuova costruzione** (se comparabile); va inoltre evidenziato che **alcuni impianti tecnologici così come taluni materiali sono ormai da considerarsi ordinari** e resi obbligatori dalle vigenti norme sul contenimento dei consumi energetici.

Se un immobile deve rispettare per legge determinati parametri, **la scelta dei materiali o delle soluzioni impiantistiche** non è da considerarsi libera, ma **è condizionata da un "obbligo normativo"**.

Riguardo agli esempi di calcolo fatti dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Trento e dalla Direzione Regionale Veneto (nelle slide non si fa un esempio riconducibile in modo specifico a interventi Superbonus, se non per l'installazione dell'impianto FV), è fondamentale individuare quali importi devono essere compresi e quali esclusi dal calcolo per l'incremento della rendita catastale.

Quello che è fondamentale sottolineare è il principio di "ordinarietà" che ancora oggi stabilisce come determinare la rendita catastale di una uii appartenente ai Gruppi delle categorie ordinarie.

Operazione che è riconducibile a un mero calcolo matematico dove come numeratori abbiamo "consistenza" e "tariffa": il primo per individuare le dimensioni catastali dell'unità e l'altro subordinato a zona censuaria (dove presente), categoria e classe.

Nel caso si debba rapportare l'incremento della rendita all'incremento del valore, va evidenziato che il metodo di calcolo proposto dal Collegio Geometri e Geometri Laureati di Trento contiene alcuni errori :

1. i lavori eseguiti su una unità immobiliare con rendita bassa hanno una incidenza maggiore e quindi si potrebbe verificare che, parità di intervento e di spesa, il 15% di incremento venga superato con maggiore facilità rispetto a una unità immobiliare con rendita catastale medio alta;
2. deve essere valutato e dimostrato se quanto speso (costo dell'intervento), tenuto conto dei rincari spropositati verificatisi negli ultimi anni, equivale al reale incremento di valore sull'immobile. (se spendo 100 non è detto che il valore o la rendita del mio immobile aumenti di 100, quindi dovrà essere determinato e dimostrato il reale incremento);
3. dal calcolo andranno esclusi Iva, spese Tecniche, oneri concessori, i costi per la sicurezza, i costi delle opere, degli interventi per ordinaria manutenzione e tutti quelli che la Circolare 1/2006 definisce "Ininfluenti".