

IMMOBILIARE

di CINZIA DE STEFANIS

Catasto, controlli sugli immobili: pronti 20.000 avvisi ai proprietari

L'Agenzia delle Entrate rafforza le verifiche sugli immobili non censiti o non aggiornati. Il confronto tra mappe, immagini aeree e intelligenza artificiale guida le segnalazioni con controlli mirati anche per gli interventi del superbonus.

Nel 2026 l'Agenzia delle Entrate prevede di inviare 20.000 segnalazioni relative a immobili la cui situazione non risulta aggiornata negli archivi catastali. Il programma contempla un progressivo aumento delle comunicazioni: 40.000 nel 2027 e 60.000 nel 2028. Gli obiettivi sono contenuti nel Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2026-2028, che attribuisce rilievo strategico al potenziamento delle verifiche catastali. L'intento è individuare fabbricati mai dichiarati e difformità rispetto ai dati registrati, sollecitando i soggetti interessati a provvedere spontaneamente. Il Documento programmatico di finanza pubblica (DPFP) 2026, approvato dal Consiglio dei Ministri il 2.10.2026, descrive lo stato di avanzamento della ricognizione e gli strumenti impiegati dall'Amministrazione Finanziaria.

Mappe e immagini aeree per individuare le anomalie - L'indagine sul territorio si basa sulla sovrapposizione delle mappe catastali alle ortofoto, immagini aeree che consentono di confrontare la rappresentazione degli immobili negli archivi con la loro effettiva presenza sul terreno. Alla lettura delle immagini si affiancano algoritmi di intelligenza artificiale. Questi strumenti segnalano possibili incongruenze, che devono poi essere esaminate dagli uffici dell'Agenzia delle Entrate.

Il Sistema integrato del territorio (SIT) consente inoltre di collegare la posizione geografica degli immobili alle informazioni disponibili negli archivi: dati identificativi, caratteristiche tecniche, elementi censuari e reddituali. Il confronto può mettere in evidenza sia costruzioni del tutto assenti dalla cartografia catastale, sia differenze tra la situazione reale e quella risultante dalle registrazioni.

Secondo il DPFP, la ricognizione procede a un ritmo superiore alle previsioni: ha interessato il 96% del territorio nazionale e dovrebbe concludersi entro la fine del 2026. Questa percentuale riguarda però la copertura della mappatura, non il numero degli accertamenti eseguiti. Le anomalie emerse costituiscono infatti elementi da sottoporre a successivi approfondimenti.

Comunicazioni ai proprietari e adempimenti successivi - Quando vengono individuate edificazioni non coerenti con gli archivi, i proprietari possono ricevere una lettera dell'Agenzia delle Entrate. La comunicazione mira a promuovere la regolarizzazione spontanea della posizione catastale.

Se l'obbligo dichiarativo non viene assolto, dopo la verifica delle anomalie possono essere avviati i procedimenti diretti ad aggiornare la situazione dell'immobile.

Il destinatario della segnalazione deve quindi ricostruire le condizioni del fabbricato e chiarire l'origine della difformità: potrebbe trattarsi di una costruzione mai accatastata oppure di modifiche per le quali non è stato effettuato il necessario aggiornamento.

Occorre comunque distinguere gli adempimenti catastali dalla conformità urbanistica ed edilizia. La modifica dei dati presenti in Catasto non sana, da sola, eventuali abusi. Qualora lo stato dell'immobile non corrisponda ai titoli abilitativi, la questione deve essere esaminata separatamente, secondo la disciplina edilizia applicabile.

Programma specifico per gli immobili interessati dal superbonus - Le verifiche comprendono anche gli immobili sui quali sono stati eseguiti lavori agevolati con le detrazioni previste dal D.L. 34/2020 in materia di superbonus. L'attività era stata avviata già nel 2025 attraverso lettere di compliance, finalizzate a favorire l'adempimento spontaneo. Il DPFP riferisce di un primo invio riguardante circa 3.300 unità censite nelle categorie F, seguito, nell'ottobre 2025, da altre 12.000 comunicazioni.

Impianti energetici ed effetti sulla rendita - Alle comunicazioni di compliance hanno fatto seguito chiarimenti sui criteri da utilizzare per valutare l'incidenza dei lavori sulla rendita catastale.

Con la risoluzione 5.06.2026, n. 21/E l'Agenzia delle Entrate ha fornito indicazioni sulla rilevanza catastale degli impianti fotovoltaici, dei sistemi di accumulo, degli impianti eolici e di quelli solari termici. Le indicazioni non si limitano agli interventi finanziati attraverso il superbonus. Riguardano, più in generale, i lavori edilizi che modificano gli elementi rilevanti ai fini del classamento dell'immobile.