

CONSIGLIO NOTARILE DEI
DISTRETTI RIUNITI DI FOGGIA E
LUCERA
CORSO VITTORIO EMANUELE II N
8
71121 FOGGIA (FG)
cnd.foggia@postacertificata.notariato.it
collegio.lucera@geopec.it

ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA
PROVINCIA DI FOGGIA
CORSO ROMA 88 SC A
71121 FOGGIA (FG)
ordine.foggia@ingpec.eu
collegio.lucera@geopec.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
DELLA PROV. DI FOGGIA
CORSO VITTORIO EMANUELE II 8
71121 FOGGIA (FG)
oappc.foggia@archiworldpec.it
collegio.lucera@geopec.it

COLLEGIO PROV.LE GEOMETRI E
GEOMETRI LAUREATI DI FOGGIA
VIA S A DE LIGUORI 155/E
71121 FOGGIA (FG)
collegio.foggia@geopec.it
collegio.lucera@geopec.it

COLLEGIO
CIRCONDARIALE GEOMETRI
LUCERA
VIALE SCARANO 39
71036 LUCERA (FG)
collegio.lucera@geopec.it

ORDINE PROVINCIALE DOTTORI
AGRONOMI E DOTTORI
FORESTALI
VIALE FRANCIA 30 SC A
71121 FOGGIA (FG)
protocollo.odaf.foggia@conafpec.it
collegio.lucera@geopec.it

COLLEGIO PROVINCIALE DEI
PERITI AGRARI E DEI PERITI
AGRARI LAUREATI
VIA TELESFORO 25 C/O
PROVINCIA
71122 FOGGIA (FG)
collegio.foggia@pec.peritiagrari.it
collegio.lucera@geopec.it

OGGETTO: Consulenza giuridica n. 917-1/2026
CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI FOGGIA E
LUCERA
Codice Fiscale: 94037130716

Consulenza giuridica n. 917-2/2026
ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA
Codice Fiscale: 80002260711

Consulenza giuridica n. 917-3/2026
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI FOGGIA
Codice Fiscale: 80032790711

Consulenza giuridica n. 917-4/2026
COLLEGIO PROV.LE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI
FOGGIA

Codice Fiscale: 80001780719

Consulenza giuridica n. 917-5/2026

COLLEGIO CIRCONDARIALE GEOMETRI LUCERA

Codice Fiscale: 82001810710

Consulenza giuridica n. 917-6/2026

***ORDINE PROVINCIALE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI
FORESTALI***

Codice Fiscale: 80033870710

Consulenza giuridica n. 917-7/2026

***COLLEGIO PROVINCIALE DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI
AGRARI LAUREATI***

Codice Fiscale: 80001920711

Associazioni e ordini professionali

Istanze presentate il 25/03/2026

Scadenza dei termini per la risposta il 23/07/2026

Con le istanze indicate in oggetto, CONSIGLIO NOTARILE DEI DISTRETTI RIUNITI DI FOGGIA E LUCERA, ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI FOGGIA, ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROV. DI FOGGIA, COLLEGIO PROV.LE GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DI FOGGIA, COLLEGIO CIRCONDARIALE GEOMETRI LUCERA, ORDINE PROVINCIALE DOTTORI AGRONOMI E DOTTORI FORESTALI, COLLEGIO PROVINCIALE DEI PERITI AGRARI E DEI PERITI AGRARI LAUREATI hanno posto il seguente

QUESITO

«I Presidenti degli Ordini/Collegi professionali della provincia di Foggia, di seguito indicati:

- dott. Antonio Stango - Presidente del Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Foggia e Lucera;

- ing. Stefano Torraco - Presidente Ordine degli Ingegneri della Provincia di Foggia;

- arch. Tiziano Bibbò - Presidente dell'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Foggia;

- geom. Antonio Troisi - Presidente Collegio Geometri e GL della provincia di Foggia;

- geom. Cosimo De Troia - Presidente Collegio Circondariale dei Geometri e GL di Lucera;

- dott. Alfonso Mogavero - Presidente dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei dottori Forestali della provincia di Foggia;

- dott. Michele Tridentino - Presidente del Collegio provinciale Periti agrari e periti agrari laureati della provincia di Foggia;

ritengono doveroso sottoporre alla Vostra attenzione una questione di particolare rilevanza e gravità concernente l'orientamento applicativo adottato dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia in materia di variazioni catastali conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso regolarmente assentiti sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Si registra, con carattere di sistematicità, che a seguito della presentazione di dichiarazioni DOCEFA relative a cambi di destinazione d'uso - in particolare da

locali commerciali, artigianali o uffici (categorie C/1, C/3 e A/10) a locali di deposito, box o abitazioni (categorie C/2, C/6 o A/3-A/4) - l'Ufficio proceda al ripristino della precedente categoria catastale, pur in presenza di titolo edilizio legittimamente rilasciato, procedimento urbanistico perfezionato e, ove richiesto, certificazione di agibilità coerente con la nuova destinazione.

Tale ripristino viene disposto assumendo l'invarianza delle caratteristiche dell'unità immobiliare; tuttavia, in numerosi casi riscontrati, il mutamento di destinazione è accompagnato anche da interventi edilizi che incidono concretamente sulle caratteristiche intrinseche dell'immobile - quali distribuzione interna, accessi, dotazioni impiantistiche, finiture e conformazione funzionale - rendendolo oggettivamente non più idoneo all'originaria destinazione commerciale/ufficio e coerente, invece, con quella di deposito, box o abitazione. Ciononostante, la categoria catastale precedente viene ripristinata in modo sostanzialmente automatico, senza una valutazione effettiva delle mutate condizioni oggettive del bene e senza tener conto molte volte del contesto in cui risulta ubicata l'unità immobiliare.

È noto che, con consulenza giuridica n. 917-1/2022, codesta Direzione Regionale ha ribadito il principio di autonomia dell'ordinamento catastale rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia. Tuttavia, la più recente evoluzione giurisprudenziale impone una lettura sistematica dei due ambiti. La Corte di Cassazione, Sezione Tributaria, con ordinanza n. 32312 dell'11 dicembre 2025, ha affermato che il provvedimento di classamento e attribuzione della rendita catastale non può prescindere dalla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile e non può tenere conto di un cambio di destinazione privo di titolo abilitativo.

Ne consegue, per necessaria coerenza logica, che ove il mutamento di destinazione sia assistito da valido titolo edilizio e costituisca stato legittimo dell'immobile, esso non può essere ignorato nel procedimento estimativo, ma deve essere oggetto di concreta e motivata valutazione ai fini dell'individuazione della destinazione ordinaria e della correlata potenzialità reddituale.

L'art. 61 del DPR 1142/1949 impone che il classamento venga effettuato con riferimento alla destinazione ordinaria e alle caratteristiche possedute dall'unità immobiliare al momento del classamento. Tale concetto non può essere ridotto alla mera reiterazione della classificazione storica, ma richiede una valutazione attuale e comparativa, rapportata alle consuetudini locali, al contesto territoriale e alle unità similari presenti nella medesima zona censuaria.

Il ripristino automatico della categoria commerciale, anche in presenza di un mutamento urbanisticamente legittimo e di caratteristiche intrinseche concretamente modificate, appare configurare una presunzione generalizzata di permanenza dell'ordinarietà commerciale non supportata da un'adeguata analisi comparativa. In diversi contesti territoriali, la vocazione ordinaria risulta oggi coerente con destinazioni pertinenziali, di deposito o residenziali, con conseguente incoerenza tra classificazione attribuita e reale configurazione economico-funzionale del bene.

Ulteriore profilo di criticità emerge alla luce della recente disciplina nota come "Salva Casa", che ha ampliato e semplificato le possibilità di mutamento di destinazione d'uso, valorizzando la flessibilità funzionale del patrimonio edilizio esistente. In tale quadro normativo, l'orientamento dell'Ufficio appare in frizione con la ratio legis, poiché, pur riconoscendo la validità urbanistica del cambio d'uso, ne neutralizza gli

effetti sul piano catastale, determinando una frattura tra assetto urbanistico e assetto fiscale.

Le conseguenze applicative sono rilevanti: si genera un disallineamento tra destinazione urbanistica e risultanze catastali, si creano difficoltà nella dichiarazione di conformità di cui all'art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, si ostacola la stipula degli atti notarili e si producono effetti economici pregiudizievoli per i contribuenti, gravati da rendite non coerenti con la reale configurazione del bene.

Si evidenzia, inoltre, la frizione con l'art. 24, comma 5, lettera d), del DPR 380/2001, che, nell'ambito del procedimento di agibilità, richiede l'allineamento delle risultanze catastali allo stato legittimo dell'immobile. Il sistema normativo presuppone dunque un coordinamento tra disciplina urbanistico-edilizia e risultanze catastali, quale condizione per la piena legittimazione dell'immobile alla circolazione giuridica.

Il ripristino della precedente categoria catastale in presenza di un mutamento di destinazione d'uso legittimamente autorizzato e stabilmente attuato finisce per determinare una disarmonia tra stato edilizio legittimo e classificazione catastale, con effetti pregiudizievoli non solo sul piano tributario, ma anche su quello amministrativo e negoziale. Ne deriva un assetto incoerente, nel quale l'immobile risulta urbanisticamente conforme a una destinazione e catastalmente ricondotto ad altra, rendendo problematico il rispetto delle prescrizioni normative in materia di agibilità e di conformità documentale.

Tale situazione appare in contrasto con l'esigenza di coordinamento sistemico tra i diversi ambiti dell'ordinamento, che non possono operare in modo reciprocamente

indifferente, soprattutto quando la legge richiede espressamente un allineamento delle risultanze catastali allo stato legittimo dell'immobile».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA

«Alla luce di quanto esposto, si ritiene che l'orientamento applicativo adottato dall'Ufficio Provinciale - Territorio di Foggia, nella misura in cui si traduce nel ripristino della categoria catastale preesistente in presenza di mutamenti di destinazione urbanisticamente assentiti e di caratteristiche oggettive effettivamente modificate, ecceda i limiti interpretativi consentiti dall'art. 61 del DPR 1142/1949 e non valorizzi adeguatamente la regolarità urbanistica quale presupposto del corretto classamento.

Si chiede, pertanto, un intervento della Direzione Regionale/Centrale volto a riesaminare l'indirizzo operativo attualmente seguito, fornendo chiarimenti interpretativi che garantiscano una valutazione effettiva e comparativa della destinazione ordinaria delle unità immobiliari, in coerenza con il contesto territoriale e con lo stato legittimo dell'immobile, assicurando uniformità applicativa e prevenendo l'aggravarsi del contenzioso».

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Con la richiesta in oggetto, i soggetti istanti intendono ottenere conferma del fatto che il ripristino automatico della categoria catastale, ancorché vi sia una mutazione delle caratteristiche intrinseche, configuri una presunzione generalizzata di permanenza dell'ordinarietà non supportata da un'adeguata analisi comparativa e, per di più, evidenzi

un contrasto con l'articolo 24, comma 5, lettera *d*), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, il quale richiede, ai fini dell'agibilità, *«gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale»*.

Inoltre gli istanti, alla luce della recente ordinanza della Corte di Cassazione 11 dicembre 2025, n. 32312 - con la quale è stata affermato che *«il provvedimento di classamento ed attribuzione della rendita catastale dell'immobile, a fronte di DOCFA presentata, in quanto un atto tributario riferito alle caratteristiche oggettive costruttive e tipologiche in genere del bene non può prescindere dalla verifica della regolarità urbanistica ed edilizia, non potendosi, quindi, tenere conto di un cambio di destinazione d'uso privo di un "titolo edilizio-urbanistico abilitativo"»* - sostengono che *«ove il mutamento di destinazione sia assistito da valido titolo edilizio e costituisca stato legittimo dell'immobile, esso non può essere ignorato nel procedimento estimativo, ma deve essere oggetto di concreta e motivata valutazione ai fini dell'individuazione della destinazione ordinaria e della correlata potenzialità reddituale»*.

Tanto premesso, occorre ribadire l'assoluta indipendenza e autonomia dell'ordinamento catastale dalla disciplina urbanistico-edilizia, questione più volte affrontata in diversi documenti di prassi (*cfr.* circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione centrale dell'ex Agenzia del territorio) e confermata altresì da consolidata giurisprudenza in materia.

Già con la consulenza giuridica n. 917-1/2022 (nota agli istanti) la scrivente aveva rappresentato che la disciplina catastale non prevede l'intervento di altri organi né richiede l'adeguamento a normative proprie di diverse amministrazioni; la sua piena autonomia è, peraltro, confermata anche dal decreto del Ministero delle finanze 19

aprile 1994, n. 701 (*"Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari"*), nel quale non si rinvencono richiami a disposizioni estranee al settore.

Il classamento delle unità immobiliari ordinarie, per il combinato disposto degli articoli 6, 61 e 62 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142 (*"Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano"*), è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità simili (in origine soltanto quelle definite *"tipo"*) censite in ciascuna categoria catastale.

In particolare:

- articolo 6 (*"Categorie"*): *«La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse (...);»*

- articolo 61 (*"Classamento e modalità esecutive"*): *«Il classamento consiste nel riscontrare [con] 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 esse hanno all'atto del classamento»;

- articolo 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».*

L'Istruzione II della Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del 24 maggio 1942, al paragrafo 22, stabilisce che: *«Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (omissis)».*

Occorre, in definitiva, fare riferimento alle oggettive caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare, con riferimento alle ordinarie e appropriate destinazioni delle unità simili nella zona censuaria interessata.

A conferma di quanto sopra, vi è una consolidata giurisprudenza in materia (cfr., *ex plurimis*, Cassazione civile, sez. VI-5, ordinanza 8 febbraio 2019, n. 3894) secondo cui *«il provvedimento di attribuzione della rendita catastale di un immobile è un atto tributario che inerisce al bene che ne costituisce l'oggetto, secondo una prospettiva di tipo "reale", riferita alle caratteristiche oggettive (costruttive e tipologiche in genere), che costituiscono il nucleo sostanziale della cd. "destinazione ordinaria", sicché l'idoneità del bene a produrre ricchezza va ricondotta, prioritariamente, non al concreto uso che di esso venga fatto, ma alla sua destinazione funzionale e produttiva, che va accertata in riferimento alle potenzialità d'utilizzo purché non in contrasto con la disciplina urbanistica».*

Per quanto concerne poi il riferimento all'ordinanza n. 32312 dell'11 dicembre 2025, favorevole all'Amministrazione finanziaria, gli istanti, estrapolando la frase *«il provvedimento di classamento ed attribuzione della rendita catastale dell'immobile (...) non può prescindere dalla verifica della regolarità urbanistica (...)»* da un contesto argomentativo dei giudici ben più articolato, sosterebbero che, di riflesso, *«ove il mutamento di destinazione sia assistito da valido titolo edilizio (...), esso non può essere ignorato (...)»* dall'Agenzia delle entrate.

Tuttavia, l'espressione *«non può prescindere»* andrebbe ricompresa nel contesto generale della decisione dei giudici di legittimità. La controversia oggetto dell'ordinanza n. 32312 del 2025 - che, nello specifico, era riferita a un immobile in categoria speciale - verteva sulla possibilità di fondare il classamento e la conseguente rendita su una diversa destinazione d'uso proposta dal contribuente.

La Corte ha evidenziato come il catasto abbia una funzione eminentemente fiscale, finalizzata alla determinazione della rendita degli immobili sulla base delle loro caratteristiche oggettive e della destinazione ordinaria, intesa come quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e funzionali del bene, e non necessariamente coincidente con l'uso di fatto.

In tale prospettiva, la SCIA rappresenterebbe un titolo abilitativo idoneo a legittimare, sotto il profilo urbanistico, gli interventi edilizi e, nei casi previsti, anche il mutamento di destinazione d'uso. Essa costituirebbe, quindi, un presupposto indispensabile affinché la trasformazione dell'immobile possa essere considerata conforme alla normativa edilizia vigente. Tuttavia, la sua presentazione non esplicherebbe effetti vincolanti nei confronti dell'Amministrazione catastale.

L'aggiornamento catastale - com'è noto - avviene solo mediante procedura DOCFA, attraverso la quale il tecnico abilitato propone una nuova classificazione e una nuova rendita in funzione delle modifiche intervenute. Tale procedura ha natura dichiarativa e non costitutiva, con la conseguenza che l'Agenzia delle entrate conserva un autonomo potere di verifica e valutazione in ordine alla correttezza della proposta formulata.

Ne deriva che, anche in presenza di una SCIA regolarmente presentata e non contestata, l'Amministrazione catastale non è obbligata a confermare in fase di revisione la variazione proposta, potendo invece procedere a una diversa attribuzione della rendita ovvero, nei casi in cui le caratteristiche dell'immobile non risultino coerenti con la nuova destinazione dichiarata, mantenere il classamento originario.

La Corte di Cassazione avrebbe quindi affermato un principio di particolare rilievo operativo, secondo cui la variazione della rendita catastale presupporrebbe sì la legittimità urbanistica dell'immobile, ma richiederebbe altresì una verifica sostanziale delle sue caratteristiche oggettive, le quali devono risultare concretamente compatibili con la destinazione proposta e con i parametri tecnici previsti dalla normativa di settore.

In altri termini, la regolarità urbanistica costituirebbe una condizione necessaria ma non sufficiente ai fini dell'aggiornamento catastale, essendo altresì indispensabile che l'immobile presenti, sotto il profilo edilizio e funzionale, i requisiti propri della categoria catastale richiesta.

Alla luce di quanto sopra, il corretto *iter* procedurale non può prescindere da una sequenza logica e giuridica ben definita: in primo luogo, la legittimazione urbanistica dell'intervento mediante idoneo titolo edilizio; in secondo luogo, l'eventuale esecuzione

delle opere necessarie; infine, la presentazione della variazione catastale, soggetta alla verifica e validazione da parte dell'amministrazione competente.

In conclusione, il sistema delineato dalla normativa vigente e confermato dalla giurisprudenza di legittimità evidenzia una netta distinzione tra il piano urbanistico, che attiene alla liceità dell'intervento edilizio, e il piano catastale, che riguarda la corretta rappresentazione e valutazione fiscale dell'immobile. In tale contesto, la SCIA non determina automaticamente l'aggiornamento della rendita catastale, il quale resta subordinato a una valutazione autonoma da parte dell'Agenzia delle entrate, fondata sulle caratteristiche oggettive e sulla destinazione ordinaria del bene.

Le disposizioni normative e i documenti di prassi sopra richiamati sono liberamente consultabili nella banca dati "*Documentazione economica e finanziaria*" disponibile sul sito internet www.agenziaentrate.gov.it.

**(*) Firma su delega del Direttore regionale
della Puglia, Michele Andriola
(*) La Capo Settore
Sabrina Di Bari
(firmato digitalmente)**