

Consiglio Notarile Distrettuale di Perugia

[cnd.perugia@postacertificata.notariato.it](mailto:cnd.perugia@postacertificata.notariato.it)

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della provincia di Perugia

[collegio.perugia@geopec.it](mailto:collegio.perugia@geopec.it)

Ordine degli Ingegneri della provincia di Perugia

[ordine.perugia@ingpec.eu](mailto:ordine.perugia@ingpec.eu)

Ordine degli Architetti della provincia di Perugia

[archperugia@pec.aruba.it](mailto:archperugia@pec.aruba.it)

Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della provincia di Perugia

[protocollo.odaf.perugia@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.perugia@conafpec.it)

Collegio Provinciale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della provincia di Perugia

[collegio.perugia@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.perugia@pec.peritiagrari.it)

Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della provincia di Perugia

[collegiodiperugia@pec.cnpi.it](mailto:collegiodiperugia@pec.cnpi.it)

Ordine dei Commercialisti e degli esperti contabili della provincia di Perugia

[segreteria@odcecperugia.legalmail.it](mailto:segreteria@odcecperugia.legalmail.it)

Ordine degli Avvocati della provincia di Perugia

[ord.perugia@cert.legalmail.it](mailto:ord.perugia@cert.legalmail.it)

**OGGETTO: Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse (cfr. punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016).**

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare con nota n. 321475 del 06/10/2020 ha fornito ulteriori chiarimenti in merito all'autonomo censimento in Catasto delle cantine e delle autorimesse, di cui alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016.

In particolare, nella citata nota sono indicati alcuni schemi esemplificativi finalizzati ad uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali – Territorio in sede di registrazione ed accertamento delle dichiarazioni di aggiornamento Docfa.

Si riportano di seguito i suddetti schemi esemplificativi, che prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame (tipicamente l'accessibilità e il contesto di ubicazione) che si ritiene possano costituire, nella stragrande maggioranza dei casi, un concreto indizio in ordine alla suscettività, o meno, di autonomia funzionale e reddituale, che ne determina la modalità di censimento in catasto, secondo l'ordinamento vigente.

### Autorimesse

| Modalità di censimento |                                                                                                                                                     | Accessibilità                |                            |                                   |                            |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
|                        |                                                                                                                                                     | da strada pubblica o privata | da corte comune            | da corte esclusiva <sup>(1)</sup> | da beni/locali comuni      |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento <b>autonomo</b>   | censimento <b>autonomo</b> | censimento <b>autonomo</b>        | censimento <b>autonomo</b> |
|                        | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo                       | censimento <b>autonomo</b>   | censimento <b>autonomo</b> | censimento <b>autonomo</b>        | censimento <b>autonomo</b> |

(1) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui l'autorimessa costituirebbe pertinenza.

### Cantine e soffitte (1)

| Modalità di censimento |                                                                                                                                                     | Accessibilità                |                            |                                          |                                          |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                     | da strada pubblica o privata | da corte comune            | da corte esclusiva <sup>(2)</sup>        | da beni/locali comuni                    |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento <b>autonomo</b>   | censimento <b>autonomo</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> |
|                        | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo                       | censimento <b>autonomo</b>   | censimento <b>autonomo</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento autonomo                      |

(1) Si fa riferimento ai beni disgiunti dall'unità abitativa principale, ossia non comunicanti con i vani della stessa. Qualora comunicanti con l'unità abitativa principale, sono dichiarati congiuntamente ad essa.

(2) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui la cantina/soffitta costituirebbe pertinenza.

## Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

| Modalità di censimento |                                                                                                                                                     | Accessibilità                            |                                          |                                          |                                          |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                        |                                                                                                                                                     | da strada pubblica o privata             | da corte comune                          | da corte esclusiva <sup>(1)</sup>        | da beni/locali comuni                    |
| Contesto di ubicazione | In fabbricato residenziale isolato tipicamente unifamiliare o a sviluppo orizzontale, ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> |
|                        | In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo                       | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> | censimento come locale <b>accessorio</b> |

<sup>(1)</sup> Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza.

Con riferimento alle verifiche di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione, atteso che l'estensione alle dichiarazioni di variazione delle indicazioni di prassi in argomento - disposta con la sopra richiamata nota prot. n. 223119 del 2020 - "non instaura alcun obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando questa contiene già al suo interno tali beni, in assenza di eventi che ne richiedono la variazione in Catasto", si precisa che detti eventi sono da riferirsi essenzialmente alla mutazione dello stato dei beni di cui all'art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939. Sono, pertanto, da considerarsi escluse le dichiarazioni di variazione per presentazione di *planimetria mancante*, e *modifica identificativo*, nonché quelle finalizzate alla *migliore identificazione o esatta rappresentazione* dei dati delle unità immobiliari già iscritte in catasto che - per prassi degli Uffici - sono dichiarate utilizzando la causale "Altre" della procedura Docfa (quali - a titolo esemplificativo - l'esatta rappresentazione grafica, il recupero situazione pregressa, la migliore identificazione planimetrica).

Laddove, invece, in sede di dichiarazione di variazione per mutazioni dello stato di unità abitative già censite, ricorrano anche le condizioni per lo “scorporo” dei beni in oggetto (ai fini del loro censimento autonomo), il tecnico redattore dell’atto di aggiornamento, potrà, comunque, indicare in relazione tecnica - anche in ragione dei rapporti con la committenza e/o con gli altri soggetti, pubblici o privati, che ne hanno interesse, che detto “scorporo” è effettuato in ottemperanza alle disposizioni di prassi emanate dall’Amministrazione catastale a far data dal 1° luglio 2020.

Ringraziando per l’attenzione, si chiede di trasmettere la presente comunicazione a tutti gli iscritti di codesti ordini e collegi professionali.

Cordiali saluti.

*Firmato digitalmente*

Gianluca Nocito

in qualità di sostituto del Direttore Provinciale Marina Angeli

temporaneamente assente