

Direzioni Provinciali

Ufficio Provinciale - Territorio
di Milano

e, p.c.

Direzione Centrale Servizi
Catastali, Cartografici e di
Pubblicità Immobiliare

Direzioni Regionali

- Emilia Romagna
- Lazio
- Puglia

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 il 4 giugno scorso, con nota n.223119 (**allegato 1**), ha diramato ulteriori chiarimenti in tema di autonomo censimento delle cantine e delle rimesse, al fine di meglio delineare gli ambiti di applicazione e la finalità perseguita dal punto 3.3.2 della circolare 2/E del 2016, consistente nel “... *non procedere più all'accatastamento di tali beni [cantine e autorimesse], autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento*”.

Poiché sono emerse incertezze interpretative sulla modalità di censimento di scuderie, rimesse ed autorimesse disgiunte dall'unità abitativa principale e con accesso unicamente da cortile o giardino esclusivo di quest'ultima, si fornisce di seguito un indirizzo per il loro classamento.

La Direzione Centrale precisa che ordinariamente scuderie, rimesse ed autorimesse sono da considerarsi suscettibili di autonomia funzionale, ai sensi del paragrafo 5 della Istruzione II, allorquando avendo accesso da cortile o giardino, ma non da strada, il suddetto cortile o giardino non sia esclusivo della unità immobiliare cui essi sono collegati e che ciò appare estendibile anche nei casi di destinazione a locali di deposito.

Ciò non significa, di contro, che avendo accesso da cortile o giardino esclusivo venga a mancare la suscettività di autonomia funzionale, anche potenziale.

Infatti, non a caso la comunicazione della Direzione Centrale, quanto ad eventuali locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva di quest'ultima, puntualizza che occorre una attenta valutazione - soprattutto in relazione agli usi locali - circa la sussistenza di quei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne richiederebbero l'autonomo censimento in Catasto.

Dalla combinazione delle due precisazioni si deduce che, in presenza di usi locali consolidati, le scuderie, le rimesse ed autorimesse con accesso da cortile o giardino esclusivo, ossia comunicanti con strada o con parti comuni del fabbricato anche se con interposto cortile o giardino di uso esclusivo all'unità immobiliare cui sono collegati, richiedono un autonomo censimento. Analoga conclusione è estendibile anche ai locali di deposito.

Ne consegue che la prassi ordinaria di censire autonomamente i fabbricati sopra descritti, in virtù di usi locali consolidati negli ambiti territoriali di competenza degli Uffici provinciali - Territorio, è corretta e coerente con le indicazioni fornite dalla Direzione Centrale.

Da ultimo la comunicazione della Direzione Centrale dispone che, attesa la finalità perseguita al punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 2016 e l'esigenza di conseguire uniformità nelle modalità di censimento di cantine ed autorimesse, le indicazioni originariamente limitate alle sole dichiarazioni di nuova costruzione siano estese, a far data dal 1° luglio 2020, anche alle dichiarazioni di variazione, indipendentemente dal presupposto normativo in base al quale le stesse sono rese in Catasto. Questa disposizione modifica parzialmente le indicazioni contenute nella faq 12.A delle Linee guida Docfa di questa Direzione Regionale, introducendo l'autonomo censimento dei beni in questione anche nei casi di variazione di unità immobiliari (operazione "V" nel Quadro U - Unità Immobiliari).

Gli Uffici Provinciali - Territorio avranno cura di diffondere questa nota agli Ordini e ai Collegi professionali interessati e fornire loro ogni utile indirizzo operativo ed informativo.

Chiedo alle Direzioni Regionali che leggono per conoscenza, di informare i dipendenti Uffici che accettano pratiche Docfa in telelavoro a supporto di questa Direzione.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE REGIONALE
Pier Paolo Verna
(firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente