

Parma, 25 giugno 2020

Al Collegio Provinciale dei Geometri e
Geometri Laureati di Parma

Pec: collegio.parma@geopec.it

Al Collegio dei Periti agrari di Parma

Pec: collegio.parma@pec.peritiagrari.it

All'Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Parma

Pec: ordine.parma@ingpec.eu

All'Ordine degli Architetti, P.P.C. della
Provincia di Parma

Pec: archparma@pec.aruba.it

All'Ordine dei dottori Agronomi e
Forestali di Parma

Mail: segreteriapr@agronomiforestali-rer.it

Al Consiglio Notarile della Provincia di
Parma

Pec: cnd.parma@postacertificata.notariato.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).

Con nota prot. 223119 del quattro giugno 2020, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha fornito ulteriori chiarimenti sul tema indicato in oggetto.

In particolare viene evidenziato che, se pur non esplicitato nella circolare n. 2/E citata, l'obbligo di autonomo censimento dei locali destinati a cantine e autorimesse non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, sussiste anche nel caso di denunce di variazione che riguardano la dichiarazione di unità immobiliari costituenti nuove entità edilizie (ad esempio,

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Parma - Ufficio Provinciale - Territorio -

Via Bodoni, 2/A - 43121 PARMA

Tel. 0521 269582 - Fax 0521 269494 - e-mail: dp.parma.uptparma@agenziaentrate.it

derivanti da operazioni quali la divisione, la fusione, l'ampliamento, ecc. di unità immobiliari già censite, o l'ultimazione di nuove unità immobiliari originariamente censite in catasto "in corso di costruzione").

Tale obbligo entra in vigore, negli Uffici che già non seguivano tale prassi, a partire dal 1 luglio p.v.

Non è comunque instaurato 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.

La citata nota prot. 223119, riferendosi oltre che ai locali di deposito anche alle autorimesse, sembrerebbe introdurre nuove modalità di accatastamento per quelle aventi accesso non direttamente da strada o da parti comuni: in realtà la Direzione Centrale precisa che costituisce presupposto per l'autonomo censimento in Catasto di tali beni la verifica della potenziale autonomia funzionale e reddituale degli stessi, che è ordinariamente verificata con l'accesso da strada o da parti comuni del fabbricato (condizioni che rendono i locali in parola di fatto fruibili autonomamente).

Nel caso invece di accesso a tali locali da giardini o cortili esclusivi la lettera circolare n. 223119 del 4 giugno 2020, indica che la stima dell'autonomia reddituale e funzionale deve essere comunque effettuata con richiamo all'indicazioni relative all'individuazione dell'unità immobiliare e relativa consistenza (Istruzione _ II "Accertamento e classamento", paragrafo 5 e relativa nota a margine), ed in ogni caso **senza prescindere dall'esame degli usi locali** in relazione all'accertamento e classamento di beni quali le cantine, i depositi e le autorimesse.

Pertanto, fatto riferimento ai locali consolidati indirizzi di censimento, le scuderie, le rimesse ed autorimesse, nonché i locali di deposito, anche se con interposto cortile o giardino di uso esclusivo all'unità immobiliare cui sono collegati, necessitano di autonomo censimento.

E' comunque opportuno che, in presenza di locale disgiunto dall'unità principale e con accesso unicamente da corte esclusiva, nella fase di analisi dell'atto di aggiornamento per variazione, l'Ufficio tenga giusta considerazione della presenza di eventuali e particolari caratteristiche tecnico fisiche del locale tali da poterlo includere nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare principale..

Il riconoscimento di tali caratteristiche verterà essenzialmente sull'inutilizzabilità autonoma del locale e, contestualmente, sull'individuazione della funzione "a servizio esclusivo all'abitazione o unità principale" esercitata dal locale (come nel caso di ambienti di contenute dimensioni destinati ad ospitare unicamente impianti tecnologici o servizi igienici, e non suscettibili di diversa utilizzazione).

Si chiede cortesemente di diffondere tale comunicazione ai vostri iscritti.

IL CAPO UFFICIO
Stefano Rallo

*firmato digitalmente
Firma su delega del Direttore Provinciale Elio Padovano