

Parma, 12 ottobre 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: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.
Schemi esemplificativi e precisazioni***

Con nota prot. 0321457 del 06-10-2020, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha fornito ulteriori chiarimenti sul tema indicato in oggetto facendo seguito alla nota prot. 223119 del 04-06-2020.

Vengono proposti degli schemi esemplificativi mediante i quali è possibile decidere l'accatastamento autonomo, o come beni accessori di cantine, autorimesse e simili in base, ad alcune caratteristiche 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.

1. Autorimesse

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva(1)	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 autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento autonomo

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

2. Cantine e soffitte(1)

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva(2)	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 autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento autonomo	censimento autonomo	censimento come locale accessorio	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

3. Locali per impianti tecnologici e servizi igienici

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva(1)	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 accessorio	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio	censimento come locale accessorio

(3) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza

Nel chiarire che la 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, modifica identificativo e richiesta ruralità**, 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, **ricorrono 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.

Se in fase di verifica di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione l'Ufficio Provinciale - Territorio ravvede elementi per il censimento autonomo dei beni in oggetto che sono, invece, dichiarati come accessori unitamente alle unità principali, lo stesso **restituisce il documento** al professionista con le consuete indicazioni in merito al rifiuto operato, **salvo che il tecnico redattore dell'atto**, nell'esercizio della propria responsabile professionalità - espressione di diligenza, perizia e prudenza - **abbia riportato in relazione tecnica le motivazioni per cui i locali in parola non sarebbero suscettibili di autonomia funzionale e reddituale**, nel qual caso l'Ufficio – in assenza di eventuali ulteriori elementi ostativi – provvederà a registrare in banca dati la dichiarazione presentata, disponendone comunque la successiva verifica nel merito.

Se in esito a tale successiva verifica l'Ufficio riterrà - sulla base degli usi locali riscontrabili nell'ambito di ubicazione degli immobili oggetto di dichiarazione - di modificare le risultanze della banca dati in ordine alla modalità di censimento dei suddetti beni, lo stesso provvederà a registrare il relativo accertamento d'ufficio, notificandone gli esiti agli intestatari catastali con invito alla regolarizzazione delle planimetrie, restando così impregiudicata ogni tutela in sede giurisdizionale delle parti interessate.

Si chiede cortesemente di dare massima diffusione di tale comunicazione ai vostri iscritti.

IL CAPO UFFICIO
Stefano Rallo

*firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale Elio Padovano