

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati
della Provincia di Matera

Collegio Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
della Provincia di Matera

Collegio Provinciale dei Periti Industriali
e Periti Industriali Laureati di Matera

Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori della Provincia di Matera

Ordine degli Ingegneri
della Provincia di Matera

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori
Forestali della Provincia di Matera

Ordine dei Geologi della Basilicata

OGGETTO: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse.

Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.

Con la nota Prot. n. 321457 del 06.10.2020, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare – Settore Servizi Catastali, ha fornito indicazioni di prassi in materia di autonomo censimento in catasto di cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere, fornendo alcuni schemi esemplificativi finalizzati ad uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali – Territorio in sede di registrazione ed accertamento delle dichiarazioni di aggiornamento Docfa.

Con detta nota sono stati forniti alcuni schemi che prendono a riferimento particolari 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, che ne determina la modalità di censimento in catasto, secondo l'ordinamento vigente.

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 principale 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

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

Le esemplificazioni sopra riportate costituiscono, come detto, indicazioni di carattere generale in quanto rispondenti agli usi più diffusi nel nostro contesto territoriale.

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 *"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).

Pertanto, qualora in fase di verifica di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione questo Ufficio ravveda elementi per il censimento autonomo dei beni in oggetto che sono, invece, dichiarati come accessori unitamente alle unità principali, si provvederà alla restituzione del 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 a codesti Ordini e Collegi professionali di dare ai propri iscritti la massima diffusione della presente comunicazione.

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Francesco DI BIASE

