

**OGGETTO: Censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse. Schemi esemplificativi e precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.**

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare con nota n. 321457 del 06/10/2020 ha diramato alcuni schemi esemplificativi per il corretto censimento delle cantine/autorimesse. Tali schemi, che di seguito si riportano, confermano quanto già comunicato da questo Ufficio con nota prot. 17995 del 19-06-2020.

**1) 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>

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

**2) Cantine e soffitte <sup>(1)</sup>**

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

<sup>(1)</sup> 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.

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

**L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente**

### 3) 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>

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

Con la stessa nota la Direzione Centrale ha anche fornito le seguenti precisazioni in tema di verifica delle dichiarazioni Docfa.

L'estensione alle dichiarazioni di variazione delle indicazioni di prassi - disposte con 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, dalla necessità di divisione, 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 (quali, a titolo esemplificativo, l’esatta rappresentazione grafica, il recupero situazione pregressa, la migliore identificazione planimetrica).

Infine, qualora in fase accettazione degli elaborati Docfa si ravvedano elementi per il censimento autonomo, il documento sarà restituito 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 il documento sarà registrato fatta salva la successiva verifica nel merito. In caso esito negativo di tale successiva verifica questo Ufficio, sulla base degli usi locali, provvederà a registrare il nuovo accertamento, notificandone gli esiti agli intestatari catastali con invito alla regolarizzazione delle planimetrie.

Si chiede di diffondere i contenuti della presente comunicazione a tutti gli iscritti di codesti ordini e colleghi professionali.

IL DIRETTORE  
Salvatore Musumeci  
*Firmato digitalmente*