

All'Ordine degli Ingegneri di Pesaro e Urbino
pec: ordine.pesaro@ingpec.eu

All'Ordine degli Architetti di Pesaro e Urbino
pec: oappc.pesaro-urbino@archiworldpec.it

All'Ordine dei Dottori Agronomi
e dei Dottori Forestali delle Marche
pec: protocollo.odaf.marche@conafpec.it

Al Collegio dei Geometri di Pesaro e Urbino
pec: collegio.pesaro@geopec.it

Al Collegio dei Periti Industriali di Pesaro e Urbino
pec: collegiodipesarourbino@pec.cnpi.it

Al Collegio dei Periti Agrari di Pesaro e Urbino
Pec: collegio.puanmc@pec.peritiagrari.it

p.c. Direzione Regionale delle Marche

OGGETTO: Ulteriori chiarimenti ed istruzioni in tema di autonomo 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 prot. n. 321457 del 6 ottobre 2020, facendo seguito alla nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020 concernente indicazioni di prassi in tema di autonomo censimento di cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere, ha fornito alcuni schemi esemplificativi finalizzati ad uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali – Territorio in sede di registrazione ed accertamento delle dichiarazioni di aggiornamento Docfa.

Gli schemi che seguono prendono a riferimento alcuni caratteri 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.

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

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'autorimessa 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			
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	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; resta comunque ferma la possibilità di ulteriori specificazioni in relazione ad usi locali differenti da quelli sopra schematizzati.

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 - disposta con la sopra richiamata 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 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, ricorrano 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.

Con la stessa nota prot. n. 321457 del 6 ottobre 2020, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare dispone inoltre che, qualora in fase di verifica di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione l’Ufficio Provinciale - Territorio ravveda elementi per il censimento autonomo dei beni in oggetto che sono, invece, dichiarati come accessori unitamente alle unità principali, lo stesso avrà cura di restituire il documento al professionista, 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.

Si chiede cortesemente di trasmettere la presente comunicazione a tutti gli iscritti di codesti ordini e collegi professionali.

Distinti saluti.

per il Direttore Provinciale

Carminè Caso

Il Direttore dell'Ufficio Provinciale Territorio

Roberto Familume

Firmato digitalmente

Firma su delega del Direttore Provinciale(Carminè CASO)