



Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Bologna

Settore Servizi
Ufficio Servizi catastali, cartografici
e di pubblicità immobiliare

Alle Direzioni Provinciali
Ufficio provinciale – Territorio

e, p.c. *Direzione Centrale Servizi Catastali,
Cartografici e di Pubblicità
Immobiliare*

Area Staff

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 n. 223119 del 4 giugno 2020, di pari oggetto, inviata alle Direzioni Provinciali in indirizzo, la Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha inteso fornire ulteriori chiarimenti in relazione al punto 3.3.2 circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 “Individuazione delle autorimesse e delle cantine”, che ha previsto che: *Nelle dichiarazioni di nuova costruzione le cantine, i depositi (anche se ubicati nei sottotetti) e le autorimesse presenti in complessi ospitanti una o più unità immobiliari residenziali, quando hanno accesso autonomo da strada o da corte esclusiva o da parti comuni, costituiscono di norma unità immobiliari a se stanti. Pertanto, le suddette tipologie immobiliari sono censite ordinariamente nelle categorie C/2 - Magazzini e locali di deposito e C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse. Se le porzioni immobiliari destinate a deposito e cantina sono direttamente comunicanti con le abitazioni, costituendo di fatto*

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Agenzia delle Entrate – Direzione Regionale dell'Emilia Romagna

Settore Servizi – Ufficio Servizi catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare

Via Sant'Isaia, 1 – 40123 Bologna - Tel. 051.6103642 - Fax 051.583211

pec: dr.emiliaromagna.gtpec@pce.agenziaentrate.it - e-mail: dr.emiliaromagna.sccpi@agenziaentrate.it

pertinenze delle stesse, rientrano di norma nella maggiore consistenza delle unità immobiliari cui risultano correlate, in quanto prive di autonomia funzionale e reddituale.

Con riguardo alle tipologie di atti interessati dalle istruzioni intervenute con la Circolare 2/E, a mezzo della lettera circolare del 4 giugno 2020 è disposto, a far data dal **1° luglio 2020**, che:

- per le **denunce di variazione** che riguardano la dichiarazione di unità immobiliari **costituenti nuove entità edilizie** (ad esempio, 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"), ai locali destinati a cantine, depositi e autorimesse **sono estese le modalità di censimento previste al punto 3.3.2 della Circolare 2/E del 2016**, indipendentemente dal presupposto normativo in base al quale le stesse denunce di variazione sono rese in Catasto;
- non è comunque che 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.

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).

La lettera circolare n. 223119 del 4 giugno 2020, viceversa, indica come opportuna la valutazione dell'autonomia funzionale e reddituale per i locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva.

La stima dell'autonomia reddituale e funzionale sarà 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).

S'invita ad informare gli Ordini e Collegi degli indirizzi operativi sopra rappresentati.

Si resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento

Cordiali saluti.

Il Capo Ufficio

Pasquale Carafa ^(*)

() Firma su delega del Direttore Regionale Rossella Orlandi*

(firmato digitalmente)