

Ai Presidenti

Ordine degli Architetti  
Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Biella

Ordine degli Ingegneri  
della Provincia di Biella

Collegio dei Geometri e  
Geometri Laureati  
della Provincia di Biella

Ordine dei Dottori Agronomi e dei  
Dottori Forestali delle provincie di  
Biella e Vercelli

Ordine dei Periti Industriali e dei  
Periti Industriali Laureati della  
provincia di Biella e Vercelli

Collegio dei Periti Agrari e dei  
Periti Agrari Laureati delle Province  
di Vercelli e di Biella

LORO SEDI

*e p.c.* Direzione Regionale  
Settore Servizi  
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici  
e di Pubblicità Immobiliare  
SEDE

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

Richiamata la precedente comunicazione di questo Ufficio, prot. 12674 del 09.06.2020 sul tema in oggetto, a seguito di un ulteriore chiarimento fornito dalla competente Direzione Centrale Servizi Cartografici, Catastali e di Pubblicità immobiliare (Nota n. 321457 del 06 ottobre 2020) si ritiene opportuno replicare a codesti Ordini e Collegi professionali le indicazioni ricevute.

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

Nello specifico la Direzione Centrale citata ha predisposto i seguenti schemi esemplificativi che prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame (tipicamente l'accessibilità e il contesto di ubicazione) che possono 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 <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	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>

(1) 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	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento 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	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	censimento come locale <b>accessorio</b>	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.

**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.

Al riguardo, occorre richiamare quanto precisato con la precedente nota della DCSCCPI prot. 223119 del 4 giugno 2020:

*“Quanto ad eventuali locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva di quest'ultima, occorre, di contro, una attenta valutazione - soprattutto in relazione agli usi locali - circa la sussistenza di quei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne richiederebbero l'autonomo censimento in Catasto. Tale valutazione non può prescindere, peraltro, dalla verifica delle caratteristiche tecnico-fisiche del bene oggetto di censimento che ne individuano l'ordinaria destinazione d'uso.*

*Così, ad esempio, se da un lato per i locali destinati a deposito o ad autorimessa può anche riscontrarsi - tenendo conto, come detto, anche degli usi locali - quella potenzialità di autonomia reddituale che, unitamente all'autonomia funzionale già esistente, ne richiedono l'autonomo censimento in Catasto, dall'altro lato per i locali destinati a servizi igienici o, più in generale, destinati ad ospitare esclusivamente impianti tecnologici a servizio esclusivo dell'unità principale, non suscettibili di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni ovvero rimozione di quegli impianti che ne hanno definito l'originaria destinazione, appare alquanto remota la possibilità che gli stessi siano suscettibili di produrre un reddito proprio.”*

Con la nota prot.321457 del 06 ottobre 2020, la Direzione Centrale ha fornito, inoltre, alcune indicazioni circa le attività di registrazione ed accertamento delle dichiarazioni di aggiornamento Docfa.

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

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

*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, 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.

Infine, 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 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 (motivando adeguatamente sugli usi locali riscontrati) con invito alla regolarizzazione delle planimetrie, restando così impregiudicata ogni tutela in sede giurisdizionale delle parti interessate.

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

In ragione dell'importanza delle considerazioni evidenziate, si chiede agli Ordini e Collegi Professionali operanti nella Provincia di Biella, di dare la massima diffusione dell'informativa ai propri iscritti.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Alfonso Tortena

*(firmato digitalmente)*

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

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Biella - Ufficio Provinciale -Territorio – Corso Europa, 7 A/B – 13900 BIELLA  
Tel. +39.015.0994411 - Fax +39.015.0994537 - e-mail: [dp.biella.uptbiella@agenziaentrate.it](mailto:dp.biella.uptbiella@agenziaentrate.it)  
Posta elettronica certificata: [dp.biella@pce.agenziaentrate.it](mailto:dp.biella@pce.agenziaentrate.it)