

Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali,  
Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

---

Settore Servizi Catastali

**Roma,**

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali – Territorio di  
Milano, Napoli, Roma e Torino

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

Si fa seguito alla nota prot. n. 223119 del 4 giugno 2020 della scrivente Direzione Centrale, concernente indicazioni di prassi in tema di autonomo censimento di cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere, per fornire 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.

### 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>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale 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>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento autonomo</b>

(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 <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 come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>

(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, secondo quanto a conoscenza della Scrivente, agli usi locali più diffusi. L'applicazione delle suddette indicazioni da parte degli Uffici Provinciali – Territorio costituisce, pertanto, una implicita conferma di rispondenza delle stesse agli usi locali. Resta, di contro, comunque ferma la possibilità, da parte degli stessi Uffici, d'intesa con la Direzione Regionale competente - che avrà cura, nel caso, di informarne la scrivente Direzione Centrale - di ulteriori specificazioni in relazione ad eventuali usi locali differenti da quelli sopra schematizzati, anche in relazione ai diversi contesti territoriali di riferimento, tra i quali particolare attenzione rivestono quelli soggetti alla concordanza del libro fondiario con gli atti del catasto.

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 - 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<sup>1</sup>.

Gli Uffici Provinciali - Territorio avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale delle presenti indicazioni, provvedendo, con il consueto spirito di fattiva collaborazione, a fornire ogni utile indirizzo operativo ed informativo agli Ordini e ai Collegi professionali interessati.

Le Direzioni Regionali vigileranno affinché le indicazioni fornite siano puntualmente osservate dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali - Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Marco Selleri  
(firmato digitalmente)

---

<sup>1</sup> Al fine di corredare le unità immobiliari derivanti dall'atto di accertamento d'ufficio con i rispettivi dati metrici, l'Ufficio provvederà ad associare a ciascuna di tali unità immobiliari la porzione corrispondente della planimetria originaria, stralciandone le eventuali parti non pertinenti ed apponendo la specifica annotazione "*planimetria non rispondente allo stato di fatto*" sia sull'immagine planimetrica acquisita che nel database censuario.