Direzione Provinciale di Pistoia

Ufficio Provinciale – Territorio

All'Ordine degli Ingegneri di Pistoia

All'Ordine degli Architetti di Pistoia

Al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Pistoia

Al Collegio dei Periti Agrari e dei Periti
Agrari Laureati di Pistoia

All'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Pistoia

Collegio dei Periti edili di Pistoia
Agrotecnici di Pistoia

e, p.c. Direzione Regionale Toscana
Settore Servizi
Firenze

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

Richiamata la precedente comunicazione prot.15806 del 18.06.2020 sul tema in oggetto, a seguito di un ulteriore chiarimento fornito dalla competente Direzione Centrale Servizi Cartografici, Catastali e di Pubblicità immobiliare, si è ritenuto opportuno replicare a codesti ordini e collegi professionali le indicazioni ricevute.

Nello specifico la Direzione Centrale citata ha predisposto alcuni schemi esemplificativi che prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame (tipicamente l'accessibilità e il contesto di ubicazione) che di seguito si riportano:

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**	Censimento come locale **accessorio**	Censimento come locale **accessorio**	Censimento come locale **accessorio**

	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	Censimento come locale **accessorio**	Censimento come locale **accessorio**	Censimento come locale **accessorio**	Censimento come locale **accessorio**

(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 fornito 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 nota della Direzione Centrale 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.

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 si rappresenta che, qualora in fase di verifica di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione questo Ufficio ravveda elementi per il censimento autonomo dei beni in oggetto che sono, invece, dichiarati come accessori unitamente alle unità principali, restituirà il documento al professionista. Questo 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. In tal caso, valutati eventuali ulteriori elementi ostativi, la dichiarazione presentata verrà registrata in banca dati. Ma se in esito alla successiva verifica disposta dall'Ufficio si 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, si provvederà a registrare il relativo accertamento d'ufficio, i cui esiti saranno notificati agli intestatari catastali con invito alla regolarizzazione delle planimetrie, restando così impregiudicata ogni tutela in sede giurisdizionale delle parti interessate.

IL DIRETTORE PROVINCIALE

Ivan Martini

(firmato digitalmente)

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