Consiglio Nazionale
Geometri e Geometri Laureati

presso
Ministero della Giustizia

Serv. **PN-BR** Area **4/1**
Rif. del
Allegati: **come da testo**

Ai Signori Presidenti dei Consigli
dei Collegi Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Presidenti dei Comitati
Regionali Geometri e Geometri Laureati

Ai Signori Consiglieri Nazionali

Alla Cassa Italiana Previdenza e
Assistenza Geometri Liberi Professionisti

LORO SEDI

Oggetto: circolare Agenzia delle Entrate n. 2/E del 1° febbraio 2016 - Chiarimenti

Con l'allegata nota della Direzione Centrale dei Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate, pervenuta al Consiglio Nazionale il 5 giugno c.a., sono stati forniti *"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)"*.

Dette "*istruzioni*" si riferiscono in particolare a garage, cantine e depositi pertinenziali alle unità immobiliari residenziali, ovvero a quegli ambienti (aventi la caratteristica di "*autonomia funzionale e reddituale*") per i quali finora era prescritto l'obbligo di censimento separato limitatamente alle "*dichiarazioni di nuova costruzione*".

Orbene, dal 1° luglio 2020 - come si legge nella nota in commento – tale obbligo viene esteso anche alle "*dichiarazioni di variazione*", indipendentemente dal presupposto normativo in base al quale le stesse sono rese.

Al riguardo, si comunica che il Consiglio Nazionale sta comunque interagendo con l'Agenzia delle Entrate al fine di meglio definire gli eventuali effetti e(o) conseguenze che ne deriveranno in ambito notarile e urbanistico.

Cordiali saluti.

IL PRESIDENTE
(Maurizio Savoncelli)

/ac

Piazza Colonna, 361
00187 Roma
Tel. 06 4203161
Fax 06 48912336
www.cng.it
cng@cng.it
C.F. 80053430585

Agenzia Entrate
Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
(direzione.cnappc@archiworldpec.it)

Consiglio Nazionale degli Ingegneri
(segreteria@ingpec.eu)

Consiglio dell'Ordine Nazionale dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali
(protocollo@conafpec.it)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
(cng@geopec.it)

Collegio Nazionale dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati
(segreteria@pec.peritiagrari.it)

Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
(cnpi@pec.cnpi.it)

Collegio Nazionale degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati
(agrotecnici@pecagrotecnici.it)

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).

Per opportuna conoscenza si invia la nota allegata riguardante l'argomento in oggetto e contenente indicazioni di prassi catastale.

Con l'occasione, si inviano distinti saluti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Marco Selleri
firmato digitalmente

Agenzia Entrate

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**: 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).*

Continuano a pervenire alla scrivente Direzione Centrale richieste di chiarimento in merito all'autonomo censimento in Catasto delle cantine e delle autorimesse autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, nonostante sull'argomento siano state già fornite indicazioni con la circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 (cfr. punto 3.3.2) e ulteriori precisazioni con nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016.

Al fine di uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali – Territorio competenti (nel seguito UPT), occorre rimarcare che la finalità perseguita al punto 3.3.2 della circolare sopra richiamata "*...è quella di non procedere più all'accatastamento di tali beni [cantine e autorimesse], autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio, come maggiore consistenza di tali unità residenziali, ossia come accessori complementari delle stesse, dovendosi invece procedere al loro autonomo censimento*".

AGE.AGEDC001.REGISTRO UFFICIALE.0223119.04-06-2020-U

L'assenza di una espressa previsione di autonomo censimento dei beni immobiliari in esame anche per le dichiarazioni di variazione, che aveva lo scopo di "*non instaurare una sorta di obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare, quando la variazione interessa una abitazione che contiene già al suo interno tali beni*"[1], può aver indotto - viste le richieste di chiarimento pervenute - i tecnici liberi professionisti, nella redazione degli atti di aggiornamento, e gli UPT, nelle verifiche in fase di accettazione di tali documenti, ad assumere comportamenti che, sulla base di una rigorosa interpretazione letterale delle disposizioni impartite, potrebbero risultare in contrasto con le stesse finalità perseguite dalle disposizioni sopra richiamate.

Pervengono, infatti, quesiti che attengono, da un lato, alla compatibilità delle previsioni di cui alla menzionata circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016[2] con le disposizioni normative che regolano l'istituto catastale in tema di requisiti per l'autonomo censimento in Catasto dei beni immobili[3]. Sotto altro profilo, i suddetti quesiti attengono, altresì, alla corretta trattazione degli atti di aggiornamento che non costituiscono variazione di unica unità immobiliare a destinazione abitativa, ma che riguardano la dichiarazione di unità immobiliari costituenti nuove entità edilizie, derivanti da operazioni quali, ad esempio, la divisione, la fusione, l'ampliamento, ecc. di unità immobiliari già censite, se non addirittura riguardanti l'ultimazione di nuove unità immobiliari originariamente censite in catasto "in corso di costruzione".

Con riferimento all'autonomo censimento in Catasto dei beni immobili, appare utile evidenziare che il paragrafo 3.3.2. "*Individuazione delle autorimesse e delle cantine*" della menzionata Circolare non fa altro che evidenziare che l'accesso diretto da strada o da parti comuni del fabbricato di cantine e autorimesse, nel renderle di fatto fruibili autonomamente (concetto di autonomia funzionale), configura, in ragione di tali caratteristiche, anche una ordinaria suscettività di produrre un reddito proprio. Dette caratteristiche, ossia la potenziale autonomia funzionale e reddituale, rispondono ai requisiti di legge per

---

[1] Cfr. paragrafo 5 della nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016.

[2] Cfr. punto 3.3.2 secondo cui "*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...*".

[3] Cfr. art. 5 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, artt. 40 e 46 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, art. 2 del decreto ministeriale 2 gennaio 1998, n. 28.

il censimento in Catasto di tali cespiti come autonome unità immobiliari. Quanto al principio di ordinarietà appena richiamato, che in ambito catastale assume il significato di "frequente", "diffuso", appare utile evidenziare che, già prima dell'emanazione della Circolare, le unità immobiliari autonomamente censite nella categoria C/2, costituite prevalentemente da cantine e soffitte, ammontavano a diversi milioni di unità per l'intero territorio nazionale.

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[4]. 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.

In relazione a quanto sopra esposto, si ritiene, ad esempio, che una centrale termica (intesa come locale costruito o adattato al solo scopo di ospitare impianti termici) non possa, in linea generale, essere assimilata ad una cantina o

---

[4] Sul tema, appare opportuno richiamare le previsioni di cui al paragrafo 5 della Istruzione II secondo cui "*Per riconoscere che una parte d'immobile, intero immobile o complesso di immobili costituisce unità immobiliare indipendente si deve aver riguardo essenzialmente al requisito della sua utilizzabilità autonoma secondo l'uso locale*[(1)]...

[(1)] *Costituiscono però in ogni caso distinte unità immobiliari:*

- *le botteghe ed i negozi, ancorché comunicanti con appartamenti per abitazione, quando gli appartamenti stessi sono forniti d'ingresso indipendente;*
- *le scuderie, le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada, androne, cortile o giardino, anche se i detti locali sono stati usati da persona che ha l'abitazione o il negozio, il magazzino, lo studio, ecc. nel medesimo fabbricato, nella medesima villa, ecc.*
- *le abitazioni dei portieri - qualunque sia la loro consistenza ed il piano in cui sono ubicate - purché servano all'effettiva dimora del custode o portiere*".

ad un locale di deposito, attesa la sua destinazione tipica, esclusiva e permanente di "locale tecnico", che non appare suscettibile di produrre, quantomeno, un reddito proprio. Pertanto, un siffatto locale a servizio esclusivo di una abitazione, ancorché dotato di accesso autonomo, è da considerarsi nella maggiore consistenza dell'unità immobiliare cui risulta correlata, poiché privo, quantomeno, del requisito di autonomia reddituale.

Considerazioni del tutto analoghe posso essere formulate anche con riferimento ai locali destinati a servizi igienici.

Con riguardo, invece, a locali a destinazione scuderie, rimesse o autorimesse, è utile precisare che ordinariamente sono da considerarsi suscettibili di autonomia funzionale, ai sensi del paragrafo 5 della Istruzione II, allorquando avendo accesso da cortile o giardino, ma non da strada, il suddetto cortile o giardino non sia esclusivo della unità immobiliare cui essi sono collegati. Ciò appare estendibile anche nei casi di destinazione a locali di deposito.

Con riferimento a quanto sopra esposto in linea generale, restano comunque ferme le specifiche verifiche di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione alle disposizioni normative e di prassi in materia, rientranti, nelle attribuzioni dell'Ufficio Provinciale - Territorio competente.

Quanto ai dubbi manifestati in ordine alla tipologia di atti di aggiornamento interessati dalle disposizioni di prassi in argomento, attesa la finalità perseguita al punto 3.3.2 della circolare n. 2/E del 2016 richiamata in premessa e l'esigenza di conseguire uniformità nelle modalità di censimento dei suddetti beni immobili, si dispone che le indicazioni originariamente limitate alle sole dichiarazioni di nuova costruzione siano estese, a far data dal 1° luglio 2020, anche alle dichiarazioni di variazione, indipendentemente dal presupposto normativo in base al quale le stesse sono rese in Catasto.

Appare comunque opportuno ribadire che la suddetta estensione 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.

A decorrere dalla data sopra riportata, ogni precedente indicazione di prassi in contrasto con quanto rappresentato nella presente è da considerarsi superata.

Gli Uffici Provinciali - Territorio avranno cura di dare la massima diffusione a livello locale delle presenti disposizioni, 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 istruzioni fornite siano puntualmente osservate dalle Direzioni Provinciali e dagli Uffici Provinciali – Territorio dipendenti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Marco Selleri
(firmato digitalmente)