Direzione Provinciale di Foggia

Ufficio Provinciale - Territorio

Ordine degli Ingegneri
Corso Roma n.88
71121 FOGGIA
ordine.foggia@ingpec.eu

Ordine degli Architetti
P.zza Marconi n. 11
71121 FOGGIA
oappc.foggia@archiworldpec.it

Ordine dei Dottori Agronomi
Viale Francia n. 30
71122 FOGGIA
protocollo.odaf.foggia@conafpec.it

Collegio dei Geometri
Via S. A. De Liguori n. 155
71121 FOGGIA
collegio.foggia@geopec.it

Collegio dei Geometri
Via San Domenico n. 62
71016 LUCERA (FG)
collegio.lucera@geopec.it

Collegio Provinciale dei Periti Agrari
Via Piave n. 41
71121 FOGGIA
segreteria@pec.peritiagrari.it

Collegio dei Geometri
Piazza della Repubblica n. 5
70059 TRANI (BAT)
collegio.barlettaandriatrani@geopec.it

OGGETTO: ***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).***

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

Si comunica che la Direzione Centrale Servizi Catastali Cartografici e di Pubblicità Immobiliare ha fornito ulteriori chiarimenti ed istruzioni relativamente all'autonomo censimento in Catasto delle cantine e delle autorimesse autonomamente fruibili e non direttamente comunicanti con le unità abitative presenti nell'edificio. Già nel paragrafo 3.3.2 della Circolare 2/E del 1° febbraio 2016, si evidenziava come l'accesso diretto da strada o da parti comuni del fabbricato di cantine e autorimesse, comportando di fatto una ordinaria suscettività di produrre un reddito proprio, implica il censimento in Catasto come autonome unità immobiliari.

Per quanto riguarda poi i locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva di quest'ultima, occorre una attenta valutazione circa la sussistenza dei requisiti di autonomia funzionale e reddituale che ne richiederebbero l'autonomo censimento, prendendo in esame le caratteristiche tecnico-fisiche del bene. La nota della D.C.S.C.C. chiarisce con alcuni esempi: "*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 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

Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Foggia - Ufficio Provinciale – Territorio - Piazza Cavour, 23 - 71121 Foggia
Tel. 0881 586111 Postafax: 0650059284 - e-mail: dp.foggia.uptfoggia@agenziaentrate.it Pec: dp.foggia@pce.agenziaentrate.it

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."

IL DIRETTORE
Francesco Paolo CHIMIENTI
(Firmato digitalmente)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente