

Ordine degli Architetti della Provincia di Pisa  
[oappc.pisa@archiworldpec.it](mailto:oappc.pisa@archiworldpec.it)

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pisa  
[ordine.pisa@ingpec.eu](mailto:ordine.pisa@ingpec.eu)

Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Pisa  
[collegio.pisa@geopec.it](mailto:collegio.pisa@geopec.it)

Collegio dei Periti Agrari della Provincia di Pisa  
[collegio.interprovincialelupiptlims@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.interprovincialelupiptlims@pec.peritiagrari.it)

Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Pisa  
[ordinedipisa@pec.cnpi.it](mailto:ordinedipisa@pec.cnpi.it)

Ordine dei dottori Agronomi a Forestali della Provincia di Pisa  
[protocollo.odaf.pisa-lucca-massacarrara@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.pisa-lucca-massacarrara@conafpec.it)

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

***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).***

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare con nota n. 223119 del 4 giugno 2020 ha fornito un 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, di cui alla circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016 che di seguito si riporta.

È necessario premettere 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.

L'assenza di una espressa previsione di autonomo censimento dei beni immobiliari in esame anche per le dichiarazioni di variazione, aveva lo scopo di non instaurare una sorta di obbligo alla "divisione" dell'originaria unica unità immobiliare.

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 il censimento in Catasto di tali cespiti come autonome unità immobiliari.

Di contro, la comunicazione della Direzione Centrale, quanto ad eventuali locali disgiunti dall'unità principale con accesso unicamente da corte esclusiva di quest'ultima, rappresenta che occorre 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 e che 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.

Sul tema, vengono richiamate dalla Direzione Centrale 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", e che in annotazione ha la seguente precisazione:

*"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".*

Pertanto argomenta la Direzione Centrale che se, ad esempio, 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 può ritenere, 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, la Direzione Centrale rappresenta 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 e che ciò appare estendibile anche nei casi di destinazione a locali di deposito.

Con riferimento a quanto sopra esposto però la Direzione Centrale ha precisato che 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 che per lo scrivente ufficio si concretizzano nel considerare, secondo prassi consolidata e in ossequio agli usi locali, suscettibili di autonomia funzionale i locali sopra indicati se questi sono comunicanti con strada o con parti comuni del fabbricato anche se con interposto cortile o giardino di uso esclusivo della unità cui essi sono collegati.

Infine la comunicazione della Direzione Centrale dispone che, 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, 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.

Si chiede di trasmettere la presente comunicazione a tutti gli iscritti di codesti ordini e collegi professionali.

Il Direttore dell’Ufficio Provinciale – Territorio di Pisa (\*)

*Massimo Bertolaccini*

*firmato digitalmente*

*(\*) Firma su delega del Direttore provinciale – Patrizia Muscarà  
L’originale del presente documento è archiviato presso l’Ufficio emittente*