

Ai seguenti Ordini e Collegi Professionali
della Regione Autonoma Valle d'Aosta:

Agrotecnici
(federazione.valledaosta@pecagrotecnici.it)

Architetti
(oappc.aosta@archiworldpec.it)

Dottori Agronomi e Forestali
(protocollo.odaf.aosta@conafpec.it)

Geometri
(collegio.aosta@geopec.it)

Ingegneri
(ordine.aosta@ingpec.eu)

Periti Agrari
(collegio.interprovincialealacento@pec.peritiagrari.it)

Periti Industriali
(collegiodiaosta@pec.cnpi.it)

LORO SEDI

OGGETTO: Autonomo censimento in catasto delle cantine e delle autorimesse

Su indicazione della competente Direzione Centrale dell'Agenzia, con la presente si forniscono ulteriori chiarimenti e indicazioni 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.

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.

Con riferimento all'autonomo censimento in catasto dei beni immobili, appare utile osservare 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 un'ordinaria suscettività di produrre 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.

Sul tema si richiamano le previsioni di cui al paragrafo 5 dell'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”.*

Con riferimento a quanto sopra esposto 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 di Aosta – Territorio, che 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 dell'unità cui essi sono collegati.

Si comunica, infine, che su disposizione della suddetta Direzione Centrale, 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, a far data dal 1° luglio 2020 le indicazioni originariamente limitate alle sole dichiarazioni di nuova costruzione sono estese 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 raccomanda a Codesti Ordini e Collegi di diffondere la presente ai propri iscritti.

Distinti saluti.

Il Direttore Regionale
Maria Pia PROTANO
(firmato digitalmente)