

*Padova, data protocollo*

Ordine degli Ingegneri della provincia di Padova

[ordine.padova@ingpec.eu](mailto:ordine.padova@ingpec.eu)

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Progettisti e  
Conservatori della provincia di Padova

[oappc.padova@archiworldpec.it](mailto:oappc.padova@archiworldpec.it)

Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della  
provincia di Padova

[protocollo.odaf.padova@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.padova@conafpec.it)

Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della provincia  
di Padova

[collegio.padova@geopec.it](mailto:collegio.padova@geopec.it)

Collegio dei Periti Agrari e dei Periti Agrari Laureati della  
provincia di Padova

[collegio.padova@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.padova@pec.peritiagrari.it)

Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici Laureati  
della provincia di Padova

[padova@pecagrotecnici.it](mailto:padova@pecagrotecnici.it)

e p.c.

Agenzia delle Entrate

Direzione Regionale del Veneto

Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità  
Immobiliare

VENEZIA

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

La Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare, ha fatto seguito alle indicazioni di prassi già diramate in tema di autonomo censimento di cantine, soffitte, autorimesse e locali accessori in genere, per fornire alcuni schemi esemplificativi finalizzati ad uniformare il comportamento degli Uffici Provinciali – Territorio in sede di registrazione ed accertamento delle dichiarazioni di aggiornamento Docfa.

Gli schemi che seguono prendono a riferimento alcuni caratteri dei beni in esame (tipicamente l'accessibilità e il contesto di ubicazione) che si ritiene possano costituire, nella stragrande maggioranza dei casi, un concreto indizio in ordine alla suscettività, o meno, di autonomia funzionale e reddituale, che ne determina la modalità di censimento in catasto, secondo l'ordinamento vigente.

### 1) Autorimesse

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva <sup>(1)</sup>	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	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>

(1) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui l'autorimessa costituirebbe pertinenza.

### 2) Cantine e soffitte <sup>(1)</sup>

Modalità di censimento		Accessibilità			
		da strada pubblica o privata	da corte comune	da corte esclusiva <sup>(2)</sup>	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	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento autonomo</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento autonomo</b>

(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 <sup>(1)</sup>	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	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>
	In fabbricato residenziale plurifamiliare o promiscuo ovvero in separato fabbricato nel medesimo lotto residenziale/promiscuo	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>	<b>censimento come locale accessorio</b>

(1) Si fa riferimento alla corte esclusiva dell'unità abitativa principale di cui i locali costituirebbero pertinenza.

Con riferimento alle verifiche di conformità degli atti di aggiornamento presentati per la registrazione, atteso che l'estensione alle dichiarazioni di variazione delle indicazioni di

prassi in argomento “*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 che - per prassi degli Uffici - sono dichiarate utilizzando la causale “Altre” della procedura Docfa (quali - a titolo esemplificativo - l’esatta rappresentazione grafica, il recupero situazione pregressa, la migliore identificazione planimetrica).

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, 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, lo stesso avrà cura di restituire il documento al professionista con le consuete indicazioni in merito al rifiuto operato, 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, nel qual caso l’Ufficio - in assenza di eventuali ulteriori elementi ostativi - provvederà a registrare in banca dati la dichiarazione presentata, disponendone comunque la successiva verifica nel merito.

Se in esito a tale successiva verifica l’Ufficio riterrà di modificare le risultanze della banca dati in ordine alla modalità di censimento dei suddetti beni, lo stesso provvederà a registrare il relativo accertamento d’ufficio, notificandone gli esiti agli intestatari catastali con invito alla regolarizzazione delle planimetrie, restando così impregiudicata ogni tutela in sede giurisdizionale delle parti interessate <sup>(1)</sup>.

Si chiede a codesti Ordini e Collegi Professionali di dare diffusione ai propri iscritti della presente nota.

Il Direttore (\*)  
Giuseppe SACCONI  
(Firmato digitalmente)

(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale, Rodolfo Saraco

L’ originale del documento è archiviato presso l’ufficio emittente

(1) Al fine di corredare le unità immobiliari derivanti dall’atto di accertamento d’ufficio con i rispettivi dati metrici, l’Ufficio provvederà ad associare a ciascuna di tali unità immobiliari la porzione corrispondente della planimetria originaria, stralciandone le eventuali parti non pertinenti ed apponendo la specifica annotazione “*planimetria non rispondente allo stato di fatto*” sia sull’immagine planimetrica acquisita che nel database censuario.