

**TRENTINO**

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

**Servizio Catasto**

Via Gilli, 4 – 38121 Trento

T +39 0461 491616

F +39 0461 491617

pec serv.catasto@pec.provincia.tn.it

@ servizio.catasto@provincia.tn.it

web www.catasto.provincia.tn.it



Spett.li

Uffici del Catasto  
LORO SEDIOrdine degli Ingegneri  
della Provincia di Trento  
[ordine.trento@ingpec.eu](mailto:ordine.trento@ingpec.eu)Ordine degli Architetti, Pianificatori,  
Paesaggisti e Conservatori della Provincia di  
Trento  
[oappc.trento@archiworldpec.it](mailto:oappc.trento@archiworldpec.it)Ordine dei Geologi del Trentino Alto Adige  
[segreteria@geotaspec.it](mailto:segreteria@geotaspec.it)Collegio dei Geometri e  
Geometri laureati di Trento  
[collegio.trento@geopec.it](mailto:collegio.trento@geopec.it)Collegio dei Periti Industriali di Trento  
[collegioditrento@pec.cnpi.it](mailto:collegioditrento@pec.cnpi.it)Collegio dei Periti Agrari di Trento  
[collegio.trento@pec.peritiagrari.it](mailto:collegio.trento@pec.peritiagrari.it)Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori  
Forestali della provincia di Trento  
[protocollo.odaf.trento@conafpec.it](mailto:protocollo.odaf.trento@conafpec.it)Collegio degli Agrotecnici e degli Agrotecnici  
laureati di Trento e Bolzano  
[trento@pecagrotecnici.it](mailto:trento@pecagrotecnici.it)Ordine dei Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di Trento e Rovereto  
[segreteria@pec.odctrento.it](mailto:segreteria@pec.odctrento.it)

Federazione Italiana Agenti Immobiliari  
Professionali della Provincia di Trento  
[10813.migliorini@fiaip.it](mailto:10813.migliorini@fiaip.it)

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari  
della Provincia di Trento  
[fimaa@unione.tn.it](mailto:fimaa@unione.tn.it)

Associazione Nazionale Agenti e mediatori  
d'Affari della Provincia di Trento  
[confesercentitn@pec.aruba.it](mailto:confesercentitn@pec.aruba.it)

Consiglio Notarile di Trento e Rovereto  
[cnd.trento@postacertificata.notariato.it](mailto:cnd.trento@postacertificata.notariato.it)

Ordine degli Avvocati della Provincia di  
Trento  
[ordineavvocatitrento@recapitopec.it](mailto:ordineavvocatitrento@recapitopec.it)

S133/2020/8.3-2016-36/RR/CT/mp

Numero di protocollo associato al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima. Data di registrazione inclusa nella segnatura di protocollo.

Oggetto: Classamento cantine e soffitte

In riferimento alla circolare dell'Agenzia delle Entrate-Territorio, 2/E del 01/02/2016 il Servizio Catasto aveva deciso, di concerto con il Catasto della Provincia Autonoma di Bolzano, che le fattispecie previste non interferivano in modo significativo con le nostre modalità di trattazione degli accatastamenti. Infatti per quanto riguarda il classamento autonomo delle autorimesse il problema non sussiste in quanto da sempre censite autonomamente, così come per i locali tecnologici e servizi igienici (esclusivi) che sono considerati locali accessori e quindi non mutano la loro modalità di censimento. Era stato inoltre deciso che la presentazione separata di cantine e soffitte, per motivi di opportunità tecnico/fiscali, sarebbe stata accettata in caso di volontà di parte ma non resa strettamente obbligatoria, essendo normale, nella nostra realtà, la loro denuncia aggregata con l'abitazione di cui di norma costituiscono un accessorio indiretto.

Sulla base di queste considerazioni, il Servizio Catasto aveva inviato una nota via e-mail in data 22/03/2016, invitando gli Uffici a non modificare la prassi relativamente alla dichiarazione come accessori di cantine e soffitte in edifici di nuova costruzione.

In risposta ad alcuni quesiti, con delle recenti note, prot. 223119 del 04/06/2020 e prot. 321457 del 06/10/2020 (allegate alla presente comunicazione), quest'ultima molto dettagliata e con precisi esempi grafici, l'Agenzia delle Entrate-Territorio è ritornata sul tema, rimarcando la necessità di valutare con attenzione la portata di questa impostazione e individuare **le situazioni dove risulta chiaro un ordinario utilizzo autonomo di questi locali** (cantine e soffitte e locali accessori in genere).

Si evidenzia che la loro applicazione nel nostro Sistema catastale produce effetti che possono avviare **una parziale mutazione delle attuali regole di presentazione da parte dei liberi professionisti** e del relativo classamento che, per ora, nella nostra provincia rimane in carico agli Uffici territoriali del Catasto.

Secondo gli schemi proposti dalla Direzione, **il censimento autonomo di cantine e soffitte, è previsto per tutte quelle situazioni riferite ad accessi esclusivamente indipendenti da strada, da parti comuni esterne ed interne al fabbricato**; rimangono quindi accessori indiretti solo quei locali che hanno un ingresso diretto dall'Unità principale o da corte esclusiva della stessa (esterno ed interno).

La possibilità che la singola cantina o soffitta sia da configurare come una "Unità Immobiliare con autonomia funzionale e reddituale", **deve essere vagliata "in primis" dal tecnico redattore nell'esercizio della propria responsabilità professionale** e dichiarata come tale anche in ragione dei rapporti con la committenza e degli interessi sottesi; eventuali considerazioni in merito dovranno essere riportate nella relazione tecnica che accompagna la denuncia catastale. Gli Uffici potranno eseguire un controllo sulle dichiarazioni al fine del corretto classamento, esercitando eventualmente la potestà di sospendere la pratica e chiedere ulteriori chiarimenti sulla scelta operata dal tecnico redattore.

La nuova impostazione riguarda esclusivamente le dichiarazioni di nuovi fabbricati o le variazioni nello stato del bene; si conferma che non vi è un obbligo di procedere alla separazione fra l'Unità principale e i locali accessori (cantine e soffitte) per tutte le Unità presenti in atti.

Questa interpretazione ha valenza anche per tutte le denunce di variazione in fusione di Unità Immobiliari precedentemente distinte (cantina e/o soffitta che si intendono unire con l'Unità principale).

Cordiali saluti.

**IL DIRIGENTE**

- arch. Roberto Revolti -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente predisposto e conservato presso questa Amministrazione in conformità alle regole tecniche (artt. 3 bis e 71 D.Lgs. 82/05). La firma autografa è sostituita dall'indicazione a stampa del nominativo del responsabile (art. 3 D. Lgs. 39/1993).

Allegati: c.s.