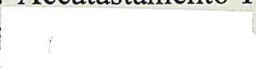


Al 

alla Direzione Regionale Emilia
Romagna

Settore Servizi
Ufficio Servizi Catastali, Cartografici e
di Pubblicità Immobiliare

Allegato 1 (quesito ricevuto)

OGGETTO: Accatastamento Piscina Comune, richiesta informazioni come da
nota 

Gentile 

la Direzione Centrale Catasto e Cartografia nel 2006, Circolare 4, ha
chiarito il superamento del concetto di "fine di lucro" nell'accertamento catastale
e come sia necessario, per la corretta definizione della rendita catastale, procedere
con le opportune comparazioni tra uiu simili.

Di seguito le indico il percorso utile per lo scarico del documento dal sito
dell'Agenzia delle Entrate: Home > Archivio > Normativa e prassi -> Archivio
Circolari dell'ex Agenzia del Territorio > Archivio 2006 > Circolare 4.

Ciò premesso, è anche necessario verificare se la uiu oggetto di variazione
abbia l'autonomia funzionale oppure sia una pertinenza, così come descritto nella
circolare 2 del 1984¹.

Nel caso in cui la piscina costituisca una pertinenza all'abitazione principale
non è possibile associare un autonomo classamento, questo perché l'utilità della
struttura concorre alla determinazione del reddito dell'abitazione principale stessa
con la quale è intrinsecamente connessa.

¹ Ministero delle Finanze, Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, Circolare n.2/84,
prot. 3/166 del 20 gennaio 1984, "Assunzione nell'archivio Catastale delle informazioni relative agli
immobili urbani di nuova costruzione", par. I.3.3 "porzioni comuni a più unità immobiliari"

Di contro se la piscina è comune a più unità, quindi è redditualmente autonoma e non pertinenziale, è da censire come Bene Comune Censibile e poi associarla alle unità cui è, appunto, utilità comune.

Ne consegue che nel primo caso deve essere prodotta dalla parte una dichiarazione Docfa di variazione dell'abitazione principale in esame, rappresentando la piscina nella planimetria dell'area pertinenziale, dopo aver definito i manufatti al Catasto Terreni con il programma Pregeo.

Nel secondo caso invece, la piscina deve essere prima dichiarata come Bene Comune Censibile e poi, con una seconda e distinta dichiarazione Docfa, associata alle unità immobiliari cui è utilità comune².

Il caso da lei prospettato è quindi quello di piscina comune a più uii e deve necessariamente essere prima dichiarata come Bene Comune Censibile e poi associata alle unità immobiliari cui è utilità comune. Alla struttura può essere attribuita la categoria C/4, nel caso siano presenti, in zone lmitrofe, unità di riferimento già classate in tale categoria, ovvero in categoria D/6, qualora la piscina presenti caratteristiche che non risultano comparabili con quelle proprie della categoria C/4. In tale circostanza è necessaria la stima diretta prevista per le categorie speciali e particolari facendo riferimento al prezziario pubblicato lo scorso 11 ottobre 2022, prot. 171863, ed inviato a tutti i Collegi ed Ordini professionali della provincia di Modena.

Sono a disposizione per eventuali chiarimenti tramite indirizzo e-mail dp.modena.uptmodena@agenziaentrate.it oppure al cellulare di servizio 331.1711873.

IL CAPO UFFICIO
UFFICIO PROVINCIALE TERRITORIO
Stefano Silvano (*)
(firmato digitalmente)

() firma su delega del Direttore Provinciale, Carlo Ciccarelli*

Un originale del documento è archiviato presso l'ufficio emittente

² Note procedurali Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. 4362/2012 e prot. 135811/2014

Buonasera

ho realizzato una piscina nell'ambito dell'area cortiliva [REDACTED]

nella posizione perimetrata in rosso nel disegno allegato

nel mappale [REDACTED]

1, come da denuncia [REDACTED]

la piscina privata non a fini di lucro è di uso privato comune alle uu.ii. dei mappali [REDACTED]

chiedo se devo denunciarla - Tipo mappale e successivo Docfa - e nel caso in quale categoria censirla, visto che da faq pubblicata - QUADERNO DO.C.FA. 2021 RISPOSTE A QUESITI E OSSERVAZIONI PERVENUTI DAI COLLEGI versione 14/06/2022 – pare che la piscina in questione debba comunque essere censita in qualità di BCNC

FAQ

“CAP. 2 - Pag. 14 e 16 CENSIMENTO PISCINA CONDOMINIALE –

Quali sono i criteri per valutare se censire la piscina condominiale in C/4 o D/6? In alcune tabelle si fa distinzione tra lucro e non lucro mentre su questo quaderno non c'è alcuna precisazione. Le piscine condominiali dovrebbero quindi andare in C/4 in quanto NON di lucro? Le indicazioni degli uffici provinciali sono diverse.

Ordinariamente, una piscina condominiale va censita nell'ambito delle utilità comuni (BCNC) e comporta la riqualificazione di tutte le unità immobiliari a cui la piscina è asservita. L'argomento in questione è, allo stato attuale, oggetto di approfondimento da parte della competente Direzione Centrale, con la finalità di fornire modalità di censimento coerenti in tutto l'ambito nazionale, a seconda delle diverse fattispecie oggetto di trattazione”

Grazie

[REDACTED]

[REDACTED]