AGE.AGEDRABR.REGISTRO UFFICIALE.0006535.21-03-2018-I

Agenzia Entrate

Divisione Servizi

Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare

Settore Servizi catastali

Roma,

Direzioni Regionali

Direzioni Provinciali

Uffici Provinciali Territorio di Milano, Napoli, Roma e Torino

e, p.c.

Divisione Servizi
Ufficio Coordinamento tecnico e supporto al Capo Divisione

OGGETTO: ***Procedure di accatastamento di cavità ipogee (grotte).***

Con nota acquisita agli atti con prot. n. 55832 del 22 marzo 2017, la Direzione Regionale dell'Abruzzo ha trasmesso alla scrivente Direzione Centrale una richiesta di parere, avanzata dall'Ufficio Provinciale – Territorio (nel seguito UP-T) di L'Aquila, in merito alle corrette procedure da seguire per l'accatastamento di cavità ipogee naturali e/o artificiali.

Tale richiesta trae origine dalla circostanza che *"la ricostruzione post sisma del 2009 ha portato alla luce numerose cavità ipogee naturali e/o artificiali, mai dichiarate in catasto, che i possessori hanno necessità di accatastare, per motivi legati maggiormente alle pratiche di ricostruzione"*.

Nella richiesta di parere originariamente indirizzata alla Direzione Regionale dell'Abruzzo (e allegata alla nota pervenuta alla Scrivente) l'UP-T di L'Aquila evidenzia, in linea generale, che *"Dette grotte a cui si accede normalmente da unità immobiliari già censite in catasto, rappresentano generalmente ampliamenti di dette unità"* e che *"detti ampliamenti avvengono di fatto e in molti casi, al di sotto di particelle limitrofe sulle quali detti 'possessori' non hanno alcun titolo"* oppure *"al di sotto di sedi stradali"*.

L'UP-T di L'Aquila, prosegue poi individuando i casi più ricorrenti e, per ognuno di questi, propone una possibile soluzione procedurale, chiedendo alla Direzione Regionale dell'Abruzzo *"di voler esprimere un proprio parere o eventuali rettifiche o chiarimenti del caso"*, oppure, qualora ritenuto opportuno, di inoltrare la richiesta a questa Direzione Centrale.

La Direzione Regionale dell'Abruzzo *"...pur condividendo in linea di massima le soluzioni individuate..."*, tenuto conto della delicatezza dell'argomento trattato, ha ritenuto opportuno acquisire, come detto, anche il parere di questa Direzione.

Attesa la rilevanza generale del tema trattato, si ritiene di dover estendere a tutte le strutture territoriali dell'Agenzia le osservazioni della scrivente, unitamente alle relative indicazioni operative.

Al riguardo, appare utile evidenziare, in via preliminare, che i principali aspetti da trattare, al fine di specificare le corrette modalità di accatastamento delle cavità ipogee nelle condizioni sopra richiamate[1], riguardano segnatamente i soggetti tenuti/legittimati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, la tipologia di atti tecnici di aggiornamento necessari, i soggetti da intestare in catasto per le unità immobiliari urbane dichiarate.

La trattazione di tali aspetti necessita di particolare attenzione nei casi in cui, come evidenziato dallo stesso UP-T di L'Aquila, i soggetti interessati all'aggiornamento catastale non possano esibire alcun atto legale reso pubblico attestante diritti reali sugli immobili in questione. L'eventuale assenza di un siffatto atto comporta, infatti, l'adozione di particolari cautele nell'attività di aggiornamento catastale, non solo con riguardo ai soggetti dichiaranti ed alle intestazioni da attribuire alle unità immobiliari oggetto di dichiarazione, ma anche sotto il profilo più strettamente operativo, attinente alla compilazione dei documenti tecnici di aggiornamento.

Al fine di stabilire le corrette modalità di accatastamento delle cavità ipogee nei casi sottoposti all'attenzione della scrivente, si ritiene utile premettere alcune considerazioni di carattere generale.

[1] Sebbene non rappresentato in modo esplicito, l'istanza dell'UP-T di L'Aquila appare fondarsi sul presupposto che le cavità ipogee in esame (naturali o artificiali) costituiscono "accessori" di unità immobiliari già censite, laddove, essendo fruibili solo attraverso le suddette unità, risultano capaci di produrre una redditività aggiuntiva per le unità immobiliari di cui costituiscono pertinenza, ovvero costituiscono "unità immobiliari" indipendenti, laddove si configurano come beni dotati di una autonomia reddituale e funzionale.

I. Aggiornamento del Catasto Terreni

Con riferimento al Catasto Terreni (nel seguito CT), occorre tener presente che:

1) ai fini del censimento delle cavità ipogee in esame, l'aggiornamento consiste, in linea generale, nella rappresentazione in mappa, mediante linea punteggiata, del perimetro corrispondente alla costruzione interrata e, laddove necessario, nella rappresentazione del simbolo convenzionale di unione o nell'identificazione dell'area di sedime della grotta (o di porzione della stessa) mediante un numero tra parentesi[2].

   Al riguardo, si precisa che quando la cavità costituisce attinenza di particelle e/o fabbricati identificati c

   on numero (o lettera) e relativa superficie, se insiste esclusivamente nella particella di cui è attinenza oppure si estende sotto altre particelle censite come "strade pubbliche" o "acque esenti da estimo", verrà impiegato il segno convenzionale di "unione" che indica la continuità tra le porzioni immobiliari entro e fuori terra (cfr. Figura 1).

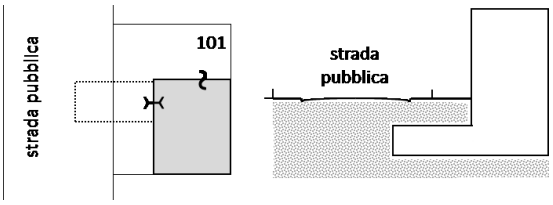

Figura 1

   Se, invece, il perimetro della cavità si estende sotto altre particelle non censite come "strade pubbliche" o "acque esenti da estimo", da cui la porzione interrata risulta comunque disgiunta, la sola parte di costruzione interrata esterna alla particella di pertinenza costituirà una particella autonoma priva di superficie, identificata con un numero tra parentesi, mentre la porzione interrata interna alla particella di

[2] Al fine di stabilire in quali casi è necessario l'aggiornamento della cartografia catastale, si ricorda che sono rappresentate in mappa, con linea punteggiata, "*le parti di fabbricato che sottostanno ad aree diversamente censite (strade pubbliche e particelle di terreno inedificate) ovvero ad aree edificate o meno appartenenti a diverso proprietario"* (cfr. Istruzione VI del 1970 – *Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali*).

pertinenza sarà unita a quest'ultima con segno convenzionale di unione (cfr. Figura 2).

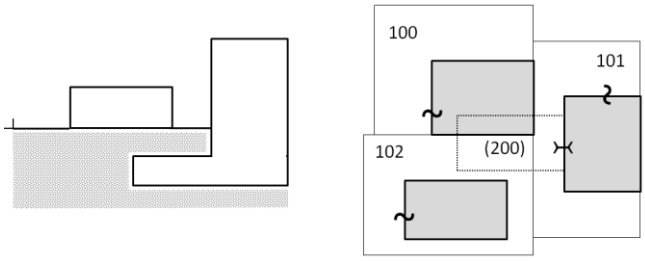

Figura 2

Quando, diversamente, la costruzione interrata costituisce organismo edilizio autonomo, disgiunto da particelle e/o fabbricati rappresentati in mappa con numero e dotati di superficie, in ogni caso essa sarà censita, per l'intera sua estensione, come particella catastale autonoma priva di superficie, identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 3).

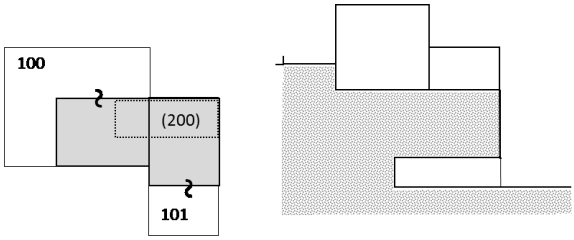

Figura 3

2) ai fini dell'individuazione dei soggetti tenuti/legittimati alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale (nel caso in esame, il Tipo mappale, nel seguito TM), tenuto conto delle originarie previsioni di cui all'art. 8 della legge n. 679 del 1° ottobre 1969, nonché delle successive disposizioni di cui all'art. 1, comma 8, del decreto del Ministero delle Finanze n. 701 del 1994, e di quanto chiarito, al riguardo, con le circolari n. 194/T del 1995 e 49/T del 1996[3], non può essere impedito al soggetto "possessore" di dichiarare il cambiamento dello stato del terreno, anche in assenza di uno specifico atto legale reso pubblico che dimostri il godimento di un diritto reale sugli stessi.

[3] Emanate dalla Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei Registri immobiliari del Dipartimento del Territorio.

In tal caso, la predisposizione del TM verrà effettuata secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato[4], con necessità di allegare all'atto di aggiornamento una "lettera di incarico", secondo quanto previsto dalla menzionata circolare n. 49/T del 1996.

Tali indicazioni restano valide anche nel caso in cui la cavità ipogea (o parte della stessa) ricada su suolo intestato al Demanio o ad un Ente locale territoriale.

II. Aggiornamento del Catasto Edilizio Urbano

Con riferimento al Catasto Edilizio Urbano (nel seguito CEU), si osserva che:

1) ai fini del censimento della cavità ipogea in esame, occorre procedere diversamente a seconda che la cavità rappresenti un bene immobiliare dotato di autonomia funzionale e reddituale ovvero costituisca una estensione di una unità immobiliare urbana (nel seguito UIU) già censita, in quanto direttamente collegata a quest'ultima.

   Nel primo caso, si procederà al censimento in catasto della cavità ipogea come "unità immobiliare" indipendente, attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*"[5], con attribuzione della categoria catastale pertinente alla destinazione d'uso della stessa.

   Nel secondo caso (cavità ipogea che costituisce pertinenza di una UIU già censita), si procederà al suo censimento in catasto con dichiarazione Docfa di variazione per "*ampliamento"* dell'unità già censita e di cui la cavità costituisce pertinenza.

2) tenuto conto delle previsioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, secondo cui le dichiarazioni relative all'aggiornamento del CEU *"sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati"*,

[4] Cfr. circolare dell'Agenzia del Territorio n. 1 dell'8 maggio 2009 – *Sperimentazione nuove procedure di prima iscrizione degli immobili al Catasto Edilizio Urbano*.

[5] Causale da inserire in forma abbreviata "*uiu aff. sfuggita all'accertamento"* (attesa la limitazione esistente per il numero dei caratteri editabili) nel campo "Altro" delle causali di presentazione relative alle unità afferenti di cui al Quadro A – *Dati Generali* della dichiarazione Docfa.

e delle indicazioni fornite con la nota prot. n. 23646 del 12 giugno 2013 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia (cfr. punto 1 lettera *d* del relativo Allegato Tecnico), il soggetto interessato potrà comunque procedere all'accatastamento del bene, anche in assenza di uno specifico atto legale reso pubblico che dimostri il godimento di un diritto reale sullo stesso, ferme restando le questioni relative all'intestazione - di seguito precisate - e fatta salva l'apposizione dell'annotazione di *Riserva 1* di cui al paragrafo 15 del decreto del Ministro delle finanze 5 novembre 1969.

3) con riferimento alle intestazioni catastali, nel caso in cui la cavità ricada interamente al di sotto di un suolo su cui la ditta da intestare possa vantare diritti esclusivi (rilevabili dalla documentazione agli atti del catasto), non occorrerà l'esibizione di alcun atto legale reso pubblico e l'intestazione della cavità, priva di annotazione di *Riserva 1*, coinciderà con la ditta intestataria del suolo.

   Quando la cavità ricade (anche in parte) al di sotto di un suolo, non censito come "strada pubblica", su cui i soggetti "possessori" non risultino intestatari di alcun diritto, occorrerà distinguere i seguenti due casi:

   a) la cavità ipogea ha accesso esclusivo da una UIU già censita ed i relativi intestatari catastali risultano anche i "possessori" della cavità: l'intera cavità, anche in assenza di un atto legale reso pubblico, potrà assumere la stessa intestazione della UIU da cui ha accesso, ferma restando l'apposizione della *Riserva 1* richiamata al paragrafo 15 del decreto del Ministro delle Finanze 5 novembre 1969[6];

   b) la cavità ipogea ha accesso da spazi comuni a più UIU; l'intestazione dipenderà dalla possibilità di esibire un atto legale reso pubblico in favore della ditta da intestare, ed in particolare:

      - in presenza di un atto legale reso pubblico da cui si evincano i diritti reali esistenti sulla cavità, la ditta da intestare sarà quella

[6] Per l'apposizione della *Riserva 1* in presenza di un atto legale reso pubblico si rimanda alle indicazioni riportate nella successiva nota n. 7.

rilevabile dal suddetto atto, ferma restando la valutazione della necessità dell'apposizione dell'annotazione della *Riserva 1*[7];

- in assenza di un atto legale reso pubblico, la ditta da intestare sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari - codice titolo 01S, nel seguito (01S) - e dagli intestatari del suolo soprastante, come proprietari per l'area - codice titolo 01T, nel seguito (01T)[8]; sarà, in ogni caso, apposta l'annotazione di *Riserva 1*.

In relazione al caso *b)*, in assenza di un atto legale reso pubblico da cui possano evincersi i diritti reali esistenti sulla cavità ipogea, laddove quest'ultima si estenda al di sotto di aree riconducibili a ditte diverse, in virtù delle diverse intestazioni che assume la proprietà per l'area, non potendo censire l'intera cavità ipogea come unica UIU, si procederà all'accatastamento mediante la dichiarazione di tante porzioni di UIU - unite di fatto ai fini fiscali - quante sono le aree con diritti diversi su cui si estende l'intera cavità[9].

---

[7] Trattandosi di cavità ipogee di prima iscrizione in catasto, l'annotazione di *Riserva 1* (per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi) sarà apposta in tutti i casi in cui non vi sia coincidenza tra la ditta intestataria della cavità e quella del suolo sotto cui la stessa cavità ricade, ovvero non vi sia "continuità" tra i soggetti titolari di diritti reali sulla cavità, secondo un atto legale reso pubblico, e quelli del suolo sotto cui ricade la cavità. A titolo esemplificativo, si riportano, di seguito casi in cui, in presenza di atto legale reso pubblico, non vi è necessità di apporre l'annotazione di *Riserva 1*:

- l'atto legale a favore della ditta da intestare è relativo ad un modo di accertamento a titolo originario della proprietà della cavità (ad esempio: sentenza di usucapione a favore della ditta da intestare);
- l'atto legale a favore della ditta da intestare è relativo ad un modo di acquisto a titolo derivativo e il dante causa che compare nell'atto (titolare del potere dispositivo sull'immobile) corrisponde all'intestatario catastale del suolo soprastante la cavità;
- l'atto legale a favore della ditta da intestare è relativo ad un modo di acquisto a titolo derivativo e il dante causa che compare nell'atto (titolare del potere dispositivo sull'immobile) non corrisponde all'intestatario catastale del suolo soprastante la cavità, ma è in grado di esibire ulteriori atti legali resi pubblici che ne confermino il potere dispositivo sull'immobile (ad esempio: sentenza di usucapione a favore del dante causa, precedente atto di acquisto della cavità, in favore del dante causa, dal proprietario del terreno in cui essa è ubicata);
- l'atto legale a favore della ditta da intestare, relativo ad un modo di acquisto a titolo derivativo e con dante causa non corrispondente all'intestatario catastale del suolo soprastante la cavità, è ultraventennale e, a decorrere dalla data dell'atto (e, comunque, almeno nell'ultimo ventennio), non risultano posti in atto, da parte dei soggetti intestatari, comportamenti attivi che hanno riguardato il bene.

L'apposizione della riserva viene notificata ai soggetti ai quali, in catasto, le particelle o le UIU interessate dalla dichiarazione risultano intestate (decreto del Presidente della Repubblica n. 650 del 26 ottobre 1972, art. 8).

[8] Le quote da indicare sono quelle relative ai millesimi di proprietà, ove presenti; in caso contrario sono dichiarate delle parti interessate. (cfr. Lettera circolare prot. n. 23646 del 12 giugno 2013, paragrafo 3.3).

[9] Nello stesso modo occorrerà procedere, in presenza di atti legali resi pubblici, ogni volta che questi non conferiscono alla ditta da intestare diritti reali omogenei sull'intera cavità (ad esempio: piena proprietà per una parte di cavità e proprietà superficiaria per un'altra parte di cavità).

Nel caso di cavità ipogea (o parte di cavità) ricadente su suolo (nella fattispecie segnalata, una strada) intestato al Demanio Pubblico dello Stato o di un Ente locale territoriale, quando, come rappresentato dallo stesso UP-T di L'Aquila, la parte dichiarante non è in possesso di alcun atto idoneo per l'intestazione del bene, qualora ne abbia interesse, potrà comunque procedere alla dichiarazione catastale, seguendo le indicazioni di cui al punto *1.d* dell'Allegato Tecnico alla nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013[10]. In tal caso, come previsto, l'Ufficio provvederà a ripristinare in capo al soggetto pubblico i beni interessati e a notificare allo stesso la relativa documentazione tecnica presentata dalla parte. Il ripristino dell'intestazione al soggetto pubblico sarà inoltre notificata alla parte dichiarante, al fine di consentire alla stessa ogni eventuale tutela in sede giudiziaria, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

Premesso quanto sopra in linea generale, si espongono, di seguito, le osservazioni specifiche di questa Direzione Centrale in merito a ciascuna delle fattispecie rappresentate dall'UP-T di L'Aquila.

Caso 1

La cavità ipogea da censire è posta al di sotto di un fabbricato già rappresentato in mappa e censito al CEU.

Più in particolare, trattasi di cavità ipogea che si estende sotto un'unica particella censita al CT in Partita 1 - "*Area di Enti Urbani e promiscui*" e su cui insiste un fabbricato già rappresentato in mappa e di cui la cavità costituisce attinenza[11]. Nell'ambito della suddetta particella, si fa l'ipotesi che al CEU siano censite più UIU intestate a ditte diverse[12].

L'aggiornamento al CT è necessario solo quando la sagoma della cavità oltrepassa quella del fabbricato già rappresentato in mappa. In tal caso, occorre

[10] Per i beni immobili di proprietà dello Stato, cfr. anche nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 194063 del 11 novembre 2016.

[11] Ad esempio, perché la cavità costituisce una estensione interrata di detto fabbricato o perché da questo vi si accede.

[12] Nel caso specifico si assumerà che, nell'ambito della particella edificata, vi sia omogeneità di diritti goduti sull'area di sedime del fabbricato e sulle eventuali aree scoperte (è il caso, ad esempio di eventuali aree scoperte costituenti beni comuni a tutte le UIU presenti nella particella).

produrre un TM[13], con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il perimetro della cavità ipogea esterno alla sagoma del fabbricato. L'area così individuata sarà "unita", con il relativo segno convenzionale, all'area di sedime del fabbricato. Non vi è, quindi, necessità di assegnare all'area punteggiata un numero di particella (cfr. Figura 4).

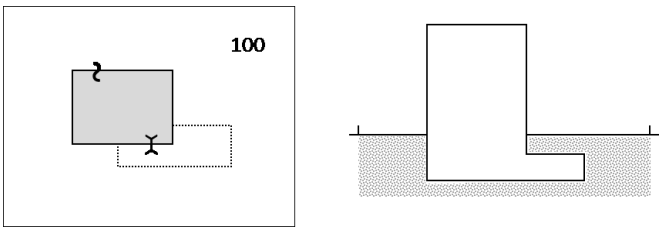

Figura 4

Ai fini dell'aggiornamento al CEU:

1.1 se la cavità risulta dotata di autonomia funzionale e reddituale, essa è iscritta in catasto attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*"[14].

Nel caso in cui l'accesso alla cavità avvenga da uno spazio di pertinenza esclusiva di una UIU già censita ed i relativi intestatari catastali risultino anche i "possessori" della cavità, quest'ultima, anche in assenza di un atto legale reso pubblico, potrà assumere la stessa intestazione della UIU da cui ha accesso, ferma restando l'apposizione della *Riserva 1*.

Se, invece, la cavità ipogea ha accesso da spazi comuni a più UIU, in presenza di un atto legale reso pubblico che menzioni la cavità, la ditta da intestare sarà quella desumibile da tale atto. Sarà apposta l'annotazione di *Riserva 1* ogni volta che ne ricorrono i presupposti (al riguardo, si richiamano le precisazioni esposte in premessa). In assenza di un atto legale reso pubblico che menzioni la cavità, la ditta da intestare sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - nel caso specifico tutti gli intestatari delle UIU presenti sulla particella in esame -

[13] Laddove ricorrano le condizioni richiamate in premessa, l'atto di aggiornamento sarà predisposto secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato, con necessità di allegare all'atto stesso la "lettera di incarico" prevista dalla circolare n. 49/T del 1996.

[14] L'unità dichiarata sarà, evidentemente, afferente all'identificativo della particella su cui insiste, ed assumerà il primo subalterno utile nell'ambito della stessa.

come proprietari per l'area (01T)[15]; sarà, in ogni caso, apposta l'annotazione di *Riserva 1*.

1.2 Se la cavità ipogea risulta collegata ad una UIU già censita, costituendo di fatto una pertinenza di quest'ultima, anche in assenza di atto legale reso pubblico, la cavità può essere censita in catasto con dichiarazione Docfa di variazione per "*ampliamento*" dell'unità già censita. Sarà apposta sull'intera UIU derivata l'annotazione di *Riserva 1* (per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi). Laddove il soggetto dichiarante non voglia far gravare l'eventuale annotazione di *Riserva 1* sull'intera UIU derivata dall'ampliamento, la cavità ipogea potrà, in alternativa, essere iscritta in catasto come cespite indipendente attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*", con ditta da intestare già in atti al CEU (indicando l'UIU di cui la cavità costituisce pertinenza), gestione delle informazioni relative alla "*unione di fatto*" con l'UIU già censita[16] ed apposizione dell'annotazione di *Riserva 1* solo sul cespite costituente la cavità.

Caso 2.a

La cavità ipogea da censire insiste su due particelle adiacenti, interamente al di sotto della sagoma di fabbricati già rappresentati in mappa e censiti al CEU con intestazioni diverse.

Se la cavità ipogea si presenta disgiunta dai fabbricati sotto cui si estende, costituendo di fatto un'entità autonoma, ai fini dell'aggiornamento del CT, occorre produrre un TM[17] con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il perimetro della cavità ipogea (anche se in tutto o in parte "coincidente" con linee continue già esistenti in mappa), associando all'area così individuata un numero di particella catastale autonoma e priva di superficie, identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 5).

[15] Per l'indicazione delle quote cfr. precedente nota 8.

[16] Tale modo di procedere comporta la necessità di presentare una dichiarazione di variazione anche dell'UIU già censita, per poterne indicare (anche in planimetria) l'unione di fatto con la cavità censita separatamente.

[17] Laddove ricorrano le condizioni richiamate in premessa, l'atto di aggiornamento sarà predisposto secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato, con necessità di allegare all'atto stesso la "lettera di incarico" prevista dalla circolare n. 49/T del 1996.

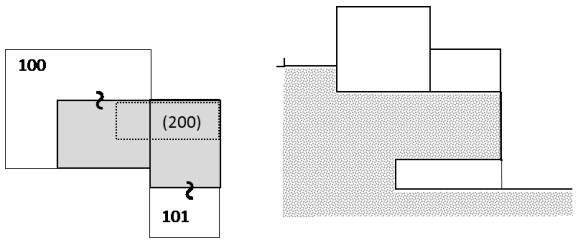

Figura 5

Se, invece, la cavità ipogea ha una attinenza con uno dei fabbricati sotto cui si estende, occorre produrre un TM con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il solo perimetro della cavità ipogea che si estende al di sotto del fabbricato limitrofo, anche se, in tutto o in parte, coincidente con linee continue esistenti. Per l'area così delimitata con linea punteggiata sarà costituita una nuova particella catastale autonoma priva di superficie, identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 6).

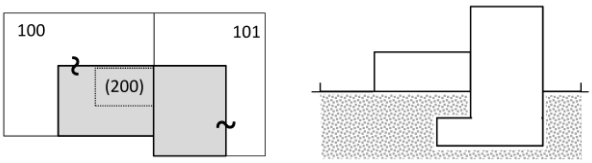

Figura 6

Ai fini dell'aggiornamento al CEU, deve farsi riferimento allo stesso *modus operandi* già esposto per il Caso 1, sia per quanto attiene all'individuazione della tipologia di atto di aggiornamento Docfa necessario (dichiarazione di variazione per "*ampliamento*" di un'unità già censita, piuttosto che dichiarazione di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*"), sia alla necessità di dichiarare il bene per porzioni immobiliari da "*unire di fatto*", in relazione alle diverse intestazioni da iscrivere in catasto. Pertanto, con riferimento al caso prospettato[18]:

2.a.1 Se la cavità risulta dotata di autonomia funzionale e reddituale e si presenta disgiunta dai fabbricati soprastanti (ed è stata, quindi, individuata in CT mediante una particella autonoma), essa è iscritta al CEU attraverso

[18] Anche in questo caso specifico si assumerà che, nell'ambito di ciascuna particella edificata, vi sia omogeneità di diritti goduti sull'area di sedime del fabbricato e sulle eventuali aree scoperte ivi presenti (è il caso, ad esempio, in cui, per ciascuna particella, le eventuali aree scoperte costituiscono beni comuni a tutte le UIU presenti nelle rispettive particelle).

una dichiarazione Docfa di "*nuova costruzione"* nell'ambito della particella individuata dal numero tra parentesi. Diversamente, se la cavità, pur dotata di autonomia funzionale e reddituale, risulta attinente ad uno dei fabbricati sotto cui si estende, essa è iscritta in catasto attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*"[19].

La possibilità di dichiarare l'intera cavità ipogea come unico cespite, piuttosto che per porzioni da "*unire di fatto*" fra di loro, dipende essenzialmente dalle intestazioni da iscrivere in catasto. Così, ad esempio, in presenza di un atto legale reso pubblico che individui diritti reali omogenei sull'intera cavità ipogea, quest'ultima sarà individuata da un identificativo composto ("graffato"), che raggruppa il nuovo subalterno dichiarato nella particella di cui la cavità è attinenza e l'identificativo dell'ente catastale autonomo che individua la porzione di cavità estesa al di sotto del fabbricato limitrofo[20]. Invece, in assenza di un atto legale reso pubblico che individui i diritti reali esistenti sulla cavità ipogea, la stessa sarà iscritta in catasto per porzioni immobiliari "*unite di fatto*" fra di loro. L'intestazione della porzione di cavità posta al di sotto del primo fabbricato sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante tale porzione di cavità - nel caso specifico tutti gli intestatari delle UIU presenti nel primo fabbricato - come proprietari per l'area (01T)[21]. L'intestazione dell'ulteriore porzione di cavità ipogea posta al di sotto del secondo fabbricato sarà composta dagli stessi soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante tale ulteriore porzione di cavità - nel caso specifico tutti gli intestatari delle UIU presenti nel secondo fabbricato - come proprietari per l'area (01T)[22]. Andranno previste tutte le informazioni (anche quelle grafiche nelle rappresentazioni planimetriche) per la dichiarazione della "*unione di fatto*" delle due porzioni di cavità

[19] L'unità dichiarata sarà, evidentemente, afferente all'identificativo della particella/fabbricato a cui è attinente, ed assumerà il primo subalterno utile nell'ambito della stessa.

[20] Per la ditta da intestare e l'eventuale apposizione dell'annotazione della *Riserva 1* si rimanda alle indicazioni già fornite relativamente al Caso 1.

[21] Per l'indicazione delle quote cfr. precedente nota 8.

[22] Per l'indicazione delle quote cfr. precedente nota 8.

distintamente censite e sarà apposta, su ciascuna di esse, l'annotazione di *Riserva 1.*

Nel caso particolare in cui l'accesso alla cavità avvenga da uno spazio di pertinenza esclusiva di una UIU già censita ed i relativi intestatari catastali risultino anche i "possessori" della cavità, quest'ultima, anche in assenza di un atto legale reso pubblico, potrà essere dichiarata come unico cespite indipendente con dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "unità afferente sfuggita all'accertamento" e potrà assumere la stessa intestazione della UIU da cui ha accesso, ferma restando l'apposizione della *Riserva 1.*

2.a.2 Nel caso in cui la cavità ipogea risulti collegata ad una unità esistente, costituendo di fatto una pertinenza di quest'ultima, la stessa può essere censita in catasto con dichiarazione Docfa di variazione per "*ampliamento*" dell'unità già censita. Quest'ultima sarà individuata da un identificativo composto ("graffato"), che raggruppa il nuovo subalterno attribuito all'unità esistente (comprensivo della porzione di cavità che ricade nella particella di pertinenza) e l'identificativo dell'ente catastale autonomo che individua la porzione di cavità estesa al di sotto del fabbricato limitrofo[23].

Caso 2.b

La cavità ipogea da censire insiste su due particelle adiacenti, anche al di fuori della sagoma di fabbricati già rappresentati in mappa e censiti al CEU con intestazioni diverse.

Le procedure di aggiornamento del CT e del CEU sono sostanzialmente analoghe a quelle descritte per il Caso *2.a*, con una precisazione riguardo al TM: il perimetro in linea punteggiata, che rappresenta in mappa l'area della cavità ipogea si estenderà anche al di fuori delle sagome dei fabbricati già rappresentati

[23] Sarà apposta, sull'intera UIU derivata dall'ampliamento, l'annotazione di *Riserva 1* (per inesistenza di atti legali giustificanti uno o più passaggi intermedi). Così come già evidenziato in precedenza, laddove il soggetto dichiarante non voglia far gravare l'eventuale annotazione di *Riserva 1* sull'intera UIU derivata dall'ampliamento, la cavità ipogea potrà, in alternativa, essere iscritta in catasto come cespite indipendente attraverso una dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*" (riferita alla particella a cui la cavità è unita e che assumerà il primo subalterno utile nell'ambito della stessa particella) con ditta da intestare già in atti al CEU (indicando l'UIU di cui la cavità costituisce pertinenza), gestione delle informazioni relative alla "*unione di fatto*" con l'UIU già censita ed apposizione della annotazione di *Riserva 1* solo sul cespite costituente la cavità. Tale modo di procedere comporta la necessità di presentare una dichiarazione di variazione anche dell'UIU già censita, per poterne indicare (anche in planimetria) l'unione di fatto con la cavità censita separatamente.

in mappa; la parte di cavità che si estende all'interno della particella di pertinenza sarà unita al fabbricato ivi insistente con il simbolo convenzionale di unione, mentre per la parte che si estende al di fuori della particella di pertinenza sarà costituita una nuova particella catastale, priva di superficie e identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 7).

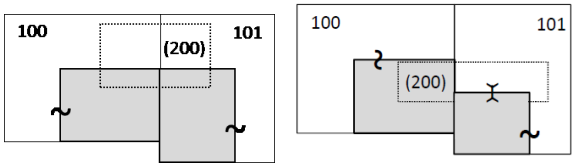

Figura 7

Caso 2.c

La cavità ipogea da censire è posta in una particella su cui insiste un fabbricato già rappresentato in mappa e censito al CEU e si estende anche su una particella limitrofa censita al CT con qualità "Fabbricato rurale" intestata ad altra ditta[24].

Nel caso prospettato si assumerà che la cavità ipogea abbia attinenza con il fabbricato censito al CEU sotto cui si estende (almeno in parte) e che nell'ambito della particella di ubicazione del suddetto fabbricato, al CEU, siano censite più UIU intestate a ditte diverse[25].

Ai fini dell'aggiornamento del CT, occorre produrre un TM[26] con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il perimetro della cavità ipogea che si estende al di fuori della sagoma del fabbricato di cui costituisce attinenza ed anche al di sotto della particella limitrofa censita come "Fabbricato rurale". La parte di cavità che si estende all'interno della particella di pertinenza sarà unita al fabbricato ivi insistente con il simbolo convenzionale di unione, mentre per la

[24] Se sulla particella censita come "Fabbricato rurale" non è rappresentato in mappa alcun fabbricato diverso dalla cavità oggetto di dichiarazione, le modalità di aggiornamento al CT e al CEU sono analoghe a quelle descritte per il caso 2.d. La parte dichiarante segnalerà tale circostanza nella relazione tecnica del TM e l'Ufficio, verificata l'assenza di altri fabbricati, avrà cura di aggiornare la qualità della particella censita al CT.

[25] Si assumerà, altresì, come nei casi precedenti, che nell'ambito della particella edificata già censita al CEU vi sia omogeneità di diritti goduti sull'area di sedime del fabbricato e sulle eventuali aree scoperte (è il caso, ad esempio di eventuali aree scoperte costituenti beni comuni a tutte le UIU presenti nella suddetta particella).

[26] Laddove ricorrano le condizioni richiamate in premessa, l'atto di aggiornamento sarà predisposto secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato, con necessità di allegare all'atto stesso la "lettera di incarico" prevista dalla circolare n. 49/T del 1996.

parte che si estende al di fuori della particella di pertinenza (censita al CT con qualità "Fabbricato rurale") sarà costituita una nuova particella catastale, priva di superficie e identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 8).

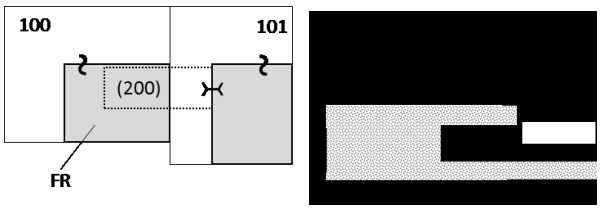

Figura 8

In tale circostanza, sebbene sia interessata dall'aggiornamento cartografico anche la particella censita come "Fabbricato rurale", non si realizzerà alcuna introduzione negli atti del CT di nuove particelle con destinazione di cui ai codici 278, 279, 281, 284, 287 e 288[27].

Ai fini dell'aggiornamento al CEU, si procederà in modo del tutto analogo a quanto già descritto per il Caso *2.a.*

Nel caso in esame, appare comunque utile precisare che, laddove sia necessario iscrivere in catasto la cavità ipogea per porzioni immobiliari "*unite di fatto*"[28], in assenza di un atto legale reso pubblico che individui i diritti reali esistenti sulla stessa, la ditta da intestare per la porzione sottostante la particella censita al CT come "Fabbricato rurale" sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia tutti gli intestatari al CT della particella "Fabbricato rurale" - come proprietari per l'area (01T). La ditta da intestare, invece, per la porzione di cavità sottostante la particella edificata e regolarmente censita al CEU sarà composta, come nei casi precedenti, dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia tutti gli intestatari delle UIU presenti sulla particella in esame - come proprietari per l'area (01T)[29]. Su

[27] Si ricorda che, con nota prot. n. 212675 del 1° dicembre 2016, la Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare ha chiarito che "*non devono essere introdotte negli atti del catasto terreni nuove particelle aventi le destinazioni oggetto di bonifica (codici 278, 279, 281, 284, 287 e 288); qualora le stesse scaturiscano da automatismi, che supportano le procedure di aggiornamento cartografico, occorre attivare d'ufficio il procedimento di bonifica, durante la fase di controllo"*.

[28] Iscrizione da effettuare mediante dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*", nell'ambito della particella edificata già censita al CEU.

[29] Per l'indicazione delle quote cfr. precedente nota 8.

ciascuna delle due porzioni di cavità ipogea sarà, comunque, apposta l'annotazione di *Riserva 1.*

Caso 2.d

La cavità ipogea da censire è posta in una particella su cui insiste un fabbricato già rappresentato in mappa e censito al CEU e si estende su una particella censita al CT con qualità ordinaria e intestata ad altra ditta.

Nel caso prospettato si assumerà che la cavità ipogea abbia attinenza con il fabbricato censito al CEU sotto cui si estende (almeno in parte) e che nell'ambito della particella di ubicazione del suddetto fabbricato, al CEU, siano censite più UIU intestate a ditte diverse[30].

Ai fini dell'aggiornamento del CT, occorre produrre un TM[31] con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il perimetro della cavità ipogea che si estende al di fuori della sagoma del fabbricato di cui costituisce attinenza ed anche al di sotto della particella limitrofa censita al CT con qualità ordinaria. La parte di cavità che si estende all'interno della particella di pertinenza sarà unita al fabbricato ivi insistente con il simbolo convenzionale di unione, mentre per la parte che si estende nella particella adiacente (censita al CT con qualità ordinaria) sarà costituita una nuova particella catastale, priva di superficie e identificata con un numero tra parentesi (cfr. Figura 9).

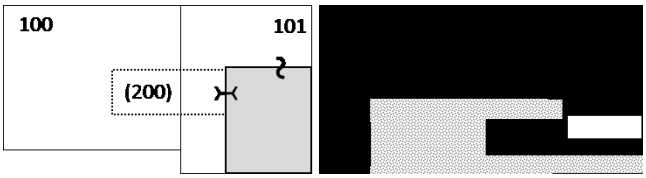

Figura 9

Ai fini dell'aggiornamento al CEU, si procederà in modo del tutto analogo a quanto già descritto per il Caso *2.a.*

[30] Come nei casi precedenti, si assumerà, altresì, che nell'ambito della particella edificata già censita al CEU vi sia omogeneità di diritti goduti sull'area di sedime del fabbricato e sulle eventuali aree scoperte (è il caso, ad esempio di eventuali aree scoperte costituenti beni comuni a tutte le UIU presenti nella suddetta particella).

[31] Laddove ricorrano le condizioni richiamate in premessa, l'atto di aggiornamento sarà predisposto secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato, con necessità di allegare all'atto stesso la "lettera di incarico" prevista dalla circolare n. 49/T del 1996.

Nel caso in esame, appare comunque utile precisare che, laddove sia necessario iscrivere in catasto la cavità ipogea per porzioni immobiliari "*unite di fatto*"[32], in assenza di un atto legale reso pubblico che individui i diritti reali esistenti sulla stessa, la ditta da intestare per la porzione sottostante la particella censita al CT con qualità ordinaria sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia tutti gli intestatari al CT della particella agricola - come proprietari per l'area (01T). La ditta da intestare, invece, per la porzione di cavità sottostante la particella edificata e regolarmente censita al CEU sarà composta, come nei casi precedenti, dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia tutti gli intestatari delle UIU presenti sulla particella in esame - come proprietari per l'area (01T). Su ciascuna delle due porzioni di cavità ipogea sarà, comunque, apposta l'annotazione di *Riserva 1.*

Caso 2.e

La cavità ipogea da censire è posta in una particella su cui insiste un fabbricato già rappresentato in mappa e censito al CEU e si estende su una particella adiacente censita come strada intestata ad un Ente pubblico.

Nel caso di assenza di titoli idonei in favore della parte interessata all'accatastamento (anche con riferimento alla porzione di cavità posta al di sotto di una strada intestata ad un Ente pubblico), si richiamano le precisazioni già esposte in premessa, secondo cui, anche in assenza di uno specifico atto legale reso pubblico che dimostri il godimento di un diritto reale[33], non può essere impedito al soggetto "possessore" di dichiarare il cambiamento dello stato del terreno.

Nel caso in esame si assumerà che la cavità ipogea abbia attinenza con il fabbricato censito al CEU sotto cui si estende (almeno in parte) e che nell'ambito

[32] Iscrizione da effettuare mediante dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*", nell'ambito della particella edificata già censita al CEU.

[33] Relativamente alla porzione di cavità posta al di sotto della strada pubblica, il soggetto tenuto a presentare le dichiarazioni di aggiornamento catastale è l'Ente intestatario o, se presente, il gestore del bene (cfr. 4.1 dell'Allegato alla nota della Direzione Centrale Catasto e Cartografia prot. n. 23646 del 12 giugno 2013).

della particella di ubicazione del suddetto fabbricato, al CEU, siano censite più UIU intestate a ditte diverse[34].

Ai fini dell'aggiornamento del CT, occorre produrre un TM (redatto secondo le modalità previste per i casi di disallineamento della ditta per stato di fatto non legittimato, con necessità di allegare all'atto di aggiornamento la "lettera di incarico" prevista dalla circolare n. 49/T del 1996) con il quale rappresentare in mappa, con linea punteggiata, il perimetro della cavità ipogea che si estende al di fuori della sagoma del fabbricato di cui costituisce attinenza ed anche al di sotto della strada limitrofa. L'area così delimitata con linea punteggiata sarà "unita", con il relativo segno convenzionale, all'area di sedime del fabbricato di cui costituisce attinenza (cfr. Figura 10).

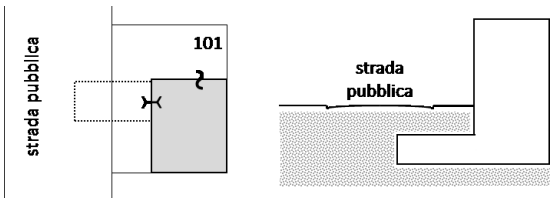

Figura 10

In relazione a quanto sopra esposto, l'atto di aggiornamento cartografico così redatto sarà accettato dall'Ufficio anche in assenza di sottoscrizione da parte del soggetto pubblico competente[35], al quale, come già evidenziato e di seguito ribadito, lo stesso atto sarà comunque notificato, unitamente alla ulteriore documentazione tecnica presentata dalla parte per l'aggiornamento del CEU.

Ai fini dell'aggiornamento al CEU, si procederà in modo del tutto analogo a quanto già descritto per il Caso *2.a.*

Nel caso in esame (assenza di titolo idoneo), dovendo necessariamente iscrivere la cavità ipogea in catasto per porzioni immobiliari "*unite di fatto*"[36], nella compilazione del Docfa, la ditta da intestare per la porzione sottostante la

[34] Si assumerà, altresì, come nei casi precedenti, che nell'ambito della particella edificata già censita al CEU vi sia omogeneità di diritti goduti sull'area di sedime del fabbricato e sulle eventuali aree scoperte (è il caso, ad esempio di eventuali aree scoperte costituenti beni comuni a tutte le UIU presenti nella suddetta particella).

[35] Circostanza che sarà opportunamente indicata dal tecnico redattore dell'atto di aggiornamento nella "lettera di incarico" e nella relazione tecnica.

[36] Iscrizione da effettuare mediante dichiarazione Docfa di nuova costruzione di "*unità afferente sfuggita all'accertamento*", nell'ambito della particella edificata già censita al CEU.

strada sarà composta dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia l'Ente intestatario della strada - come proprietario per l'area (01T). La ditta da intestare, invece, per la porzione di cavità sottostante la particella edificata e regolarmente censita al CEU sarà composta, come nei casi precedenti, dai soggetti "possessori", come proprietari superficiari (01S), e dagli intestatari del suolo soprastante - ossia tutti gli intestatari delle UIU presenti sulla particella in esame - come proprietari per l'area (01T). Ferma restando la necessità di apporre l'annotazione di *Riserva 1* sulla porzione di cavità ricadente al di sotto della particella edificata censita al CEU, l'Ufficio provvederà comunque a ripristinare l'intestazione della porzione di cavità sottostante la strada in capo al soggetto pubblico che vanta diritti sulla stessa e a notificare a quest'ultimo la relativa documentazione tecnica presentata dalla parte. Il ripristino dell'intestazione al soggetto pubblico sarà inoltre notificata alla parte dichiarante, al fine di consentire alla stessa ogni eventuale tutela in sede giudiziaria, ai sensi dell'art. 2, comma 2, del decreto legislativo 31 dicembre 1992, n. 546.

I principi generali delineati nella presente nota, così come la loro applicazione ai casi specifici segnalati, costituiranno riferimento utile per la dichiarazione in catasto anche di fattispecie più complesse, relative a situazioni in cui si presentano contemporaneamente più di uno dei casi sopra descritti.

IL DIRETTORE CENTRALE
Franco Maggio
(firmato digitalmente)