Catasto senza automatismi. La presenza di parti comuni non esclude l’autonomia

di Cristian Angeli | 29 Settembre 2026 | Altro, Articoli Blog, Bonus ordinari, Condomini, Edifici plurifamiliari

Va verificato se ogni porzione è in grado di svolgere la propria funzione. Ecco cosa dice la giurisprudenza.

La presenza di **parti comuni** non basta, da sola, a escludere l’**autonomia funzionale e reddituale** di un’unità immobiliare. Un corridoio, un atrio, un vano scala o un altro spazio comune attraverso cui si accede a più unità non giustifica quindi automaticamente la loro riconfigurazione catastale.

Occorre invece verificare, caso per caso, se ciascuna porzione sia in grado di svolgere autonomamente la propria funzione e di esprimere una propria capacità reddituale. Una distinzione tutt’altro che formale, soprattutto quando il numero delle unità immobiliari è stato assunto a riferimento per la determinazione dei **limiti di spesa di interventi edilizi agevolati**. In questi casi, infatti, la riconfigurazione catastale può produrre effetti che vanno ben oltre il catasto, ponendo in discussione anche i presupposti sui quali sono state calcolate le agevolazioni fiscali.

Il quadro normativo e il concetto di autonomia catastale

Il punto di partenza è l'**art. 2 del dm 2 gennaio 1998, n. 28**, secondo il quale l'unità immobiliare può essere costituita da una porzione di fabbricato, da un fabbricato, da un insieme di fabbricati o anche da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenti "potenzialità di autonomia funzionale e reddituale". L'accatastamento, dunque, non ha necessariamente come riferimento l'intero edificio. Un unico organismo edilizio può essere costituito da più unità immobiliari autonomamente censibili e l'autonomia deve essere valutata in relazione alla specifica destinazione della porzione interessata. I requisiti necessari per un'abitazione, ad esempio, non coincidono necessariamente con quelli richiesti per un deposito, una cantina o un'autorimessa. Ciò che rileva è la possibilità che il bene possa svolgere la propria funzione senza dipendere, per gli aspetti essenziali, dalle altre porzioni, esprimendo al contempo una propria capacità reddituale. Un criterio particolarmente utile per comprendere il principio è quello del cosiddetto "minimo perimetro immobiliare". La **Corte di Cassazione**, con l'ordinanza n. 17627 del 21 giugno 2021, richiamando l'art. 40 del **dpr n. 1142/1949**, ha collegato infatti l'accatastamento al riscontro di un "cespite indipendente", individuato nel minimo perimetro immobiliare caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale. Occorre quindi individuare, caso per caso, la porzione minima che presenti tali caratteristiche sulla base delle condizioni oggettive del bene. In questa prospettiva, la presenza di parti comuni non costituisce, di per sé, un elemento decisivo.

Un'indicazione significativa proviene anche dal **Provvedimento dell'Agenzia del Territorio del 2 gennaio 2007** che, sia pure con riferimento alla specifica disciplina delle porzioni immobiliari inserite nei complessi censiti nelle categorie del gruppo E, definisce l'autonomia funzionale come la possibilità del bene di essere utilizzato autonomamente rispetto alle altre porzioni del compendio, "ancorché l'accesso possa avvenire da spazi comuni". Un accesso attraverso un atrio, un corridoio, un vano scala o altra parte comune non equivale pertanto automaticamente a dipendenza funzionale: occorre verificare le caratteristiche e le modalità di utilizzo della singola porzione.

Rischi fiscali e interventi agevolati

La questione diventa particolarmente delicata quando l'**accertamento catastale** interessa immobili oggetto di interventi agevolati. Se dal numero delle unità immobiliari dipendono i limiti di spesa utilizzati per il calcolo dell'agevolazione, una loro successiva riconfigurazione può aprire un ulteriore fronte di verifica fiscale. Per questo motivo contestazioni di tale natura non dovrebbero essere sottovalutate, così come non dovrebbero essere ignorate eventuali comunicazioni di compliance dell'**Agenzia delle Entrate**.

https://www.cristianangeli.it/catasto-senza-automatismi-la-presenza-di-parti-comuni-non-esclude-lautonomia/