

Beni comuni non censibili

I beni comuni non censibili rappresentano una proprietà indivisa che non produce reddito, comune sì a tutti i condomini, ma senza che questi ne siano proprietari.

Il **bene comune non censibile** è una proprietà in comune e indivisa, che può essere utilizzata da chiunque ne abbia titolo, con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari.

Solitamente il problema del bene comune non censibile si manifesta in **ambito condominiale**, dove porzioni di area catastale, quali **corpi scala, androne, vano ascensore** o centralina elettrica, sono di fatto aree ad uso comune.

Si tratta, perciò, di un bene che appartiene a tutti i condomini, anche se nessuno di questi può pretendere l'esclusiva proprietà.

È un bene in comune, ma non avendo titolarità esclusiva e non producendo reddito, non può essere censito.

Alla base della definizione di bene comune non censibile vi è la **Circolare del Ministero delle Finanze n°2**, del 20 gennaio 1984.

In tale Circolare, per la prima volta, si cerca di dettare delle linee guida in materia di **accatastamento**, soprattutto relativamente all'inserimento nell'archivio catastale, delle informazioni riguardanti gli immobili urbani di nuova costruzione.

In merito alla definizione del concetto di porzioni comuni a più unità immobiliari si enuncia che *giòva chiarire, per una migliore applicazione della norma che si intende ora dettare - che per **porzioni comuni** possono essere considerate, secondo gli intendimenti del dichiarante, non solo quelle così definite dal codice civile o da regolamenti o consuetudini condominiali, ma anche tutte quelle altre che in senso funzionale **sono al servizio o comunque utilizzabili da due o più unità immobiliari.***

Da queste brevi righe si evince come il legislatore, o **dichiarante** che dir si voglia, abbia cercato di fornire una normativa rispondente *alle esigenze di utilizzazione del catasto* da impiegare anche in campo civilistico.

Si è cercato infatti di non trascurare alcun aspetto, soprattutto quello reddituale relativo a quelle porzioni di condominio, di fatto comuni a più u.i., ma che costituiscono unità autonome vere e proprie.

Le **porzioni comuni**, in base alla Circolare, vengono classificate in **beni comuni censibili** e **beni comuni non censibili**.

Porzioni censibili comuni a più unità immobiliari

Le porzioni censibili comuni a più unità immobiliari sono dei beni immobili che costituiscono vere e proprie unità immobiliari con una autonoma e specifica **capacità reddituale**.

Tali unità immobiliari forniscono dei **servizi comuni** e sono utilizzabili da più unità immobiliari e, per tale ragione, devono essere dichiarati al momento dell'accatastamento.

Per rendere tutto più comprensibile si può pensare all'abitazione del portiere o alla piscina o al parcheggio interrato.

Ma come vanno trattati a livello catastale?

In effetti occorrerà fare in modo che si evidenzi la loro natura di **bene comune censibile**.

Questo potrà essere fatto stabilendo la **connessione** alle unità immobiliari cui sono asserviti.

Per tale ragione durante le fasi di accatastamento verrà specificatamente selezionata la dicitura di bene comune censibile seguita dagli identificativi catastali cui è asservito.

I beni comuni così costituiti prenderanno il nome di **beni comuni censibili**, rappresentando quest'ultima dicitura la **partita** di appartenenza.

In base alle disposizioni della Circolare n°2 del 20.01.1984, in sede di accettazione dell'accatastamento, l'ufficio preposto, *dopo aver controllato la connessione del bene comune con almeno due unità immobiliari, contestualmente assegna il numero di partita alla scheda con intestazione nominativa ed il numero di pagina della partita speciale (consecutivo all'ultimo già utilizzato) alla scheda di accatastamento dei beni comuni censibili.*

Porzioni non censibili comuni a più unità immobiliari

I **beni comuni non censibili** sono delle porzioni che non hanno propria autonomia e capacità reddituale.

Sono dei beni che possono essere comuni ad alcune o a tutte le unità immobiliari presenti.

Possano essere individuati sia per caratteristiche di **destinazione d'uso**, come nel caso delle scale, dell'androne, dei locali tecnici o essere individuati per la loro *specifica funzione di utilizzazione indivisa*, come nel caso di una rampa posta al servizio dei posti auto di un garage.

Queste porzioni di immobili, vista la loro natura strettamente funzionale alle altre unità immobiliari, pur **non** essendo **soggette** alle **dichiarazioni** cui sono soggetti i beni comuni censibili, devono essere comunque rappresentate graficamente attraverso un **elaborato planimetrico**.

Lo strumento messo a disposizione dall'Agenzia del Territorio, per poter procedere all'inserimento dei dati catastali, è rappresentato dal software denominato **DOCFA**.

Con tale strumento, all'**elaborato planimetrico** verranno attribuiti i riferimenti catastali quali foglio, particella e subalterno.

Importante sarà anche l'apposizione di una dicitura esplicativa di quanto è rappresentato e il riferimento indicante a quale unità immobiliare **il bene è comune**.

La **Circolare n.2 del 20.01.84** stabilisce che *l'attribuzione dei subalterni numerici è affidata alla discrezionalità del presentatore; si ritiene tuttavia opportuno suggerire, allorchè, non sussistono validi motivi in contrario, che alle porzioni comuni non censibili godute da uno stesso insieme di u.i. si attribuisca un medesimo subalterno, anche se poste su piani diversi e non contigue (ad esempio: androne, scale, accesso esterno, ascensore, ecc.).*

Pur essendo dei beni registrati presso il Catasto, questi non presenteranno **né titolarità né classamento**.

Si consiglia comunque di far accatastare sempre il bene comune non censibile comune a due o a più unità immobiliari. Questo poiché si potrebbe dimostrare estremamente utile nei passaggi di proprietà, in modo da poter individuare le quote spettanti a ciascuna delle unità immobiliari.