

**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

Direzione Centrale AUDIT

***Allegati: 1***

***OGGETTO: Attribuzione della corretta tipologia di poligono per il calcolo della superficie degli accessori a servizio diretto.***

Sono pervenute segnalazioni a questa Direzione Centrale in merito alle modalità da adottare per la corretta attribuzione del poligono da associare alla rappresentazione grafica degli accessori a servizio diretto (ad esempio servizi igienici), ai fini del calcolo della superficie.

Al riguardo, si sottolinea che la scrivente, con circolare n. 9/T del 26 novembre 2001, ha dettato indirizzi operativi, ai fini del calcolo della superficie catastale, dedicando alla fattispecie segnalata il paragrafo **Descrizione dei poligoni**.

Pur tuttavia, al fine di dirimere ogni dubbio interpretativo della norma, si ritiene utile fornire ulteriori indicazioni di chiarimento in merito alla questione, allegando alla presente uno schema sintetico riportante le più frequenti casistiche (individuate con le lettere I, II, e III).

Con riferimento alle ipotesi I e II, si evidenzia che i servizi igienici rappresentati negli elaborati grafici e ubicati al piano seminterrato e al piano soffitta devono considerarsi a servizio indiretto dei vani principali (1/4 di vano), in quanto risulta evidente che gli stessi sono a servizio diretto di locali accessori (indiretti). Ne consegue che a tale tipologia di ambienti è da assegnare il poligono di tipo B, in quanto gli stessi sono correlati ad accessori a servizio indiretto (cantine, soffitte, ecc.).

Relativamente alla ipotesi III, invece, trattasi di vano destinato a bagno posto al piano terra esterno all'unità principale, quindi a servizio indiretto e non comunicante con i vani principali, e pertanto da considerarsi sempre locale accessorio a servizio indiretto a cui attribuire il poligono di tipo C. La medesima qualificazione è attribuita agli ambienti non comunicanti con i vani principali, qualora non costituiscano unità immobiliari autonome (cfr. circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016).

Gli ambienti con altezza massima inferiore a 240 cm sono da qualificarsi, di norma, come accessori a servizio indiretto<sup>1</sup>; tale indicazione, naturalmente, assume rilevanza solo in presenza, nell'unità immobiliare, di altri locali che hanno le caratteristiche di vano principale, a cui è associato un poligono di tipo A.

Resta inteso che è facoltà dell'Ufficio Provinciale competente effettuare anche sopralluoghi, al fine di verificare sotto il profilo tecnico la reale destinazione dei locali accessori (cantine, soffitte, ecc.) e, nel caso in cui le caratteristiche intrinseche rilevate siano del tutto simili a quelle dei vani principali, attribuire i nuovi valori di consistenza e di superficie negli atti censuari e annotare nella planimetria presentata le difformità rilevate. In tale circostanza è richiesta ai titolari dei diritti reali la ripresentazione della planimetria corretta in catasto.

Gli Uffici Provinciali vorranno verificare che la prassi adottata sia conforme alle disposizioni sopra impartite e le Direzioni Regionali a controllarne l'esatto adempimento.

IL DIRETTORE CENTRALE  
Franco Maggio  
(firmato digitalmente)

---

<sup>1</sup> Al riguardo, occorre comunque tenere in considerazione eventuali usi locali differenti così come specifiche previsioni normative che consentono deroghe alle ordinarie altezze minime previste per i locali di abitazione o a servizio diretto di questi ultimi (cfr., ad esempio, art. 1 del D.M. 5 luglio 1975 e ss.mm.ii.).

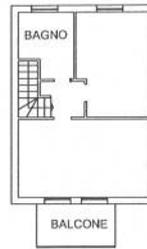
## IPOTESI I

PIANO TERRA  
h = 2.70 m

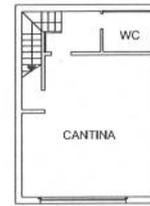
Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m



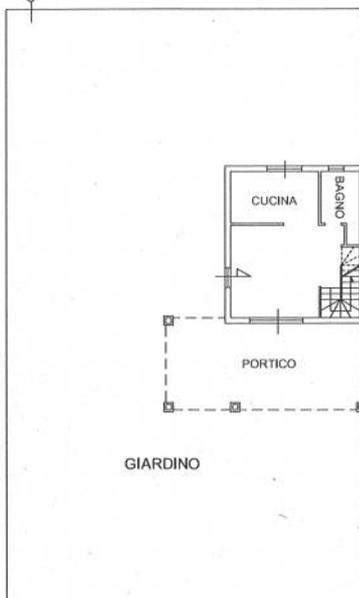
PIANO S1  
h = 2.40 m



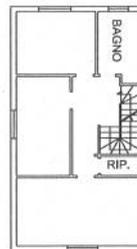
## IPOTESI II

PIANO TERRA  
h = 2.70 m

Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m



PIANO SECONDO



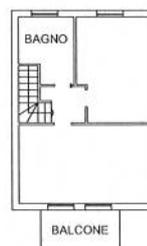
## IPOTESI III

PIANO TERRA  
h = 2.70 m

Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m

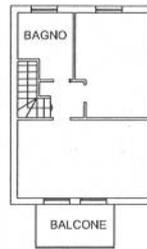


## IPOTESI I

PIANO TERRA  
h = 2.70 m  
Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m

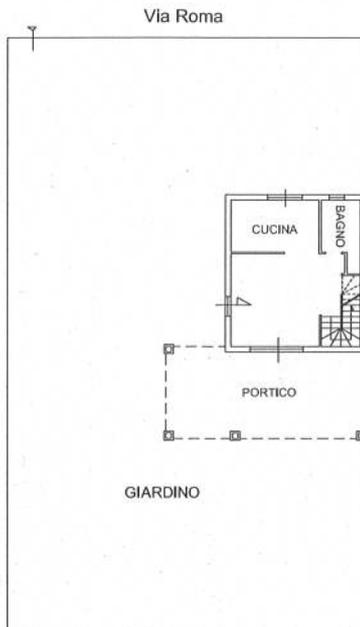


PIANO S1  
h = 2.40 m

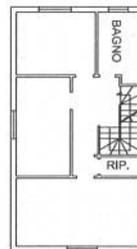


## IPOTESI II

PIANO TERRA  
h = 2.70 m  
Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m

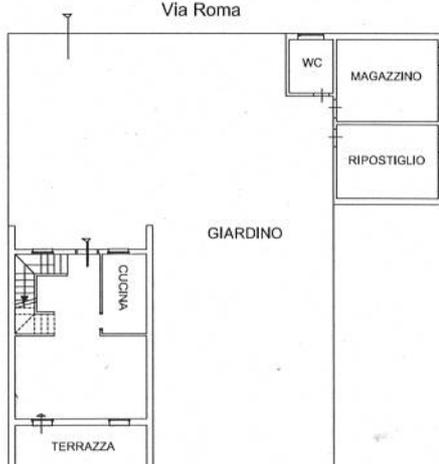


PIANO SECONDO



## IPOTESI III

PIANO TERRA  
h = 2.70 m  
Via Roma



PIANO PRIMO  
h = 2.70 m

