

Si premette che tutto viene regolamentato dal d.l.652/39 (nascita NCEU) ed il d.p.r. 1142/49 (regolamento formazione NCEU)

Occorre, innanzitutto, puntualizzare che il calcolo della rendita presunta, non vuole e non può, in alcun modo sostituirsi alla procedura DOCFA, ma si propone solo come indicazione agli utenti che non si siano ancora attivati per la procedura sopramenzionata.

Alcuni chiarimenti:

I vani catastali non corrispondono ai vani fisici delle abitazioni. Infatti i vani catastali sono i locali utili effettivi detti anche vani principali (camere, stanze, saloni, soggiorni, ecc.) in linea di massima l'ampiezza di un vano non può superare i 15/20 mq; i vani principali vengono contati un vano; la cucina viene contata un vano indipendentemente dalla superficie. Gli accessori diretti (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, ecc.) vengono contati un terzo di vano. Gli accessori complementari (soffitte, cantine, ecc.) vengono contati un quarto di vano. Se un vano ha superficie inferiore a quella minima prevista dal Catasto, anche se esso viene utilizzato come vano principale va conteggiato come accessorio diretto. Invece, se un vano ha superficie maggiore di quella massima prevista dal Catasto, si calcola l'eccedenza. In merito alle dipendenze (scoperti esclusivi, vani di servizio in comune, ecc.) vengono conteggiate come percentuale della consistenza complessiva fino ad un massimo del 10%. La consistenza viene arrotondata al mezzo vano il che significa che ad

esempio:

se dal conteggio della consistenza risultano vani 5,21 si arrotonda a vani 5; se invece dal conteggio della consistenza risultano vani 4,62 si arrotonda a vani 4,5;

così come se dal conteggio della consistenza risultano vani 6,81 si arrotonda a vani 7;

Spiegazione con maggiore dettaglio:

È considerato vano qualsiasi stanza superiore a un minimo, stabilito comune per comune e a seconda della categoria, che di solito può variare all'incirca fra i 7 e i 10 mq., che possa contenere almeno un letto.

Quindi un lungo corridoio, stretto e di forma irregolare, non dovrà essere conteggiato come vano anche se dovesse misurare 20 mq., ma gli sarà assegnato un terzo di vano, al pari di tutti gli altri accessori diretti, ossia di quei locali ai quali si accede direttamente dall'abitazione. Quali sono questi vani interni chiamati accessori diretti? Quei vani a cui si accede direttamente da dentro casa che non hanno caratteristica di vano, sono tali: corridoi, appunto, bagni, W.C., ripostigli, vani bui, vani con superficie inferiore al minimo stabilito, ecc. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano, che viene sommato al numero dei vani principali.

La cucina, invece, verrà sempre computata in un vano intero a prescindere dalla superficie, purché abbia gli impianti di cottura.

Gli accessori indiretti, cioè quelli ai quali si accede uscendo dalla porta di casa: le cantine, i ripostigli posti nel cortile, le soffitte, ecc. sono computati 1/4 di vano.

**Alle attinenze scoperte, quali terrazze, cortili esclusivi e comuni, ecc. viene assegnata una percentuale che si va a sommare al totale dei vani, accessori diretti e accessori indiretti, fino a un massimo del 10% e del 20% nel solo caso dei C/1.**

Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del -10%. Possono essere cause di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via; in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe.

Come ci sono vani con superficie al di sotto della quale si conta 1/3 di vano, vi sono vani la superficie dei quali è abbastanza grande da doverli considerare più di un vano catastale. Come il minimo, anche il massimo di superficie varia a seconda del comune e della categoria da un minimo di 22 a un massimo di 30 mq. circa. In tali casi si sottrae alla superficie del vano eccedente il limite massimo, quindi si divide il risultato per lo stesso limite massimo, p.e. se un vano è 45 mq. e il limite massimo di superficie è 30 mq. si sottrarrà 30 da 45 = 15, quindi si dividerà 15 per 30 = 0,5, tale valore va sommato al resto della consistenza.

Per quanto riguarda gli immobili a destinazione commerciale (gruppo C, come negozi C/1, magazzini C/2, garage C/6, ecc.) la consistenza viene espressa in metri quadrati che corrispondono alla superficie netta di tali immobili.

Fanno eccezione i negozi (categoria C/1) per i quali vengono contati per intero i metri quadrati dei locali principali (effettivamente adibiti a negozio, bottega, bar, ristorante, ecc.)

mentre i locali accessori (retrobottega, servizi igienici, locali di deposito, ecc.) vengono calcolati in percentuale (mediamente del 50%); sempre per i negozi la percentuale riferita alle dipendenze può arrivare fino al 20% della consistenza.

#### LA CONSISTENZA DELLE CATEGORIE ORDINARIE CAT. 'A' (D.P.R. 1142/49)

Per il computo della consistenza si deve tener conto principalmente di quattro elementi Fondamentali:

1. IL VANO PRINCIPALE
2. Gli ACCESSORI DIRETTI,
3. Gli ACCESSORI INDIRETTI
4. Le DIPENDENZE

**VANO PRINCIPALE :** Sono quei vani con utilizzo principale nel contesto dell' unità immobiliare, aventi superficie utile compresa entro i limiti minimo e massimo di ciascuna categoria, e per ciascun comune. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali:

SALONI, SOGGIORNI, CAMERE, STANZE e CUCINE anche se quest' ultima ha una superficie inferiore alla minima per essere considerata vano.

#### **ACCESSORI DIRETTI:**

Si intendono accessori diretti i locali necessari al servizio e/o al disimpegno dell'abitazione che non hanno caratteristica di vano, sono tali: corridoi, bagni, W.C., ripostigli, vani bui, vani con superficie inferiore al minimo stabilito, ecc. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano.

Gli accessori diretti possono eventualmente anche non essere direttamente comunicanti con l'abitazione o addirittura esterni, sempre che essi siano inequivocabilmente a servizio indispensabile dei vani principali, si pensi ad esempio ad un'abitazione che ha un solo servizio igienico al quale si accede passando per il cortile.

Nel caso di accessori diretti con superficie e caratteristiche assimilabili ad un vano principale, essi sono da computarsi comunque come un vano principale, e quindi per intero, si pensi ad esempio ad un ripostiglio di 16 mq munito di sufficiente apertura all'esterno, esso sarà da considerarsi ai fini del calcolo dei vani come 1 vano e non 1/3.

**ACCESSORI INDIRETTI:** Gli accessori indiretti sono tutti quei vani che pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali ne integrano la funzione, ovvero: cantine, ripostigli posti nel cortile o in soffitta, lavatoi ecc. sono computati 1/4 di vano.

Gli accessori indiretti sono suddivisi in comunicanti e non, la definizione stessa indica la loro tipologia, così può essere accessorio diretto comunicante una cantina alla quale si può accedere passando dalle scale interne dell'abitazione, mentre è "non comunicante" una legnaia alla quale si accede passando in cortile.

Più in generale gli accessori indiretti sono dei vani che nel loro complesso hanno un autonomia funzionale data anche dalla loro disposizione fisica nell'insieme dell'unità immobiliare.

Essi sono infatti spesso relegati a interi piani a ciò destinati, più frequentemente locali sottotetto o interrati/seminterrati, o ancora realizzati in vari modi nell'area di pertinenza del fabbricato (sempre che non possa configurarsi u.i. a se stante)

#### DIPENDENZE:

Vanno intese come tali tutte quelle superfici libere a servizio della U.I.U. ( anche in comune ), quali cortili, giardini, terrazze ecc., che quei locali destinati al servizio comune di più unità immobiliari ( PORTICI, TETTOIE APERTE )

#### ECCEDENZA:

Qualora la superficie è superiore al valore massimo si sottrae alla superficie del vano eccedente il limite massimo, quindi si divide il risultato per lo stesso limite massimo e tale valore va sommato al resto della consistenza.

#### % DI INCREMENTO O DECREMENTO:

Alle dipendenze, quali terrazze, cortili esclusivi e comuni, ecc. viene assegnata una percentuale che si va a sommare al totale dei vani, accessori diretti e accessori indiretti, fino a un massimo del 10%. Questa percentuale può essere anche negativa, fino a un massimo del 10%.

Possono essere cause di detrazione alcuni fattori particolarmente negativi, quali la presenza di vani bassi che sono stati comunque computati per intero, servizi igienici insufficienti o incompleti e così via;

in ogni caso è piuttosto raro ricorrere a una percentuale negativa in quanto, di solito, in casi simili s'interviene abbassando la classe.

#### ARROTONDAMENTO:

Il valore complessivo della consistenza si arrotonda al mezzo vano

Esempio:

Abitazione civile

Stanze da letto di mq 16 ciascuna 2

Cucina 1

Soggiorno di mq 40 1

Bagni 2

Corridoio 1

Disimpegno 1

Cantina 1

Con giardino condominiale

Calcolo Consistenza:

Vani Principali 3

Cucina 1

Eccedenza  $(40-28)/28 = 0,43$

Accessori diretti  $4 * 1/3 = 1,33$

Accessori indiretti 0,25

Totale Vani 6,01

Dipendenze ( giardino comune 5%) 0.3

somma..... 6,31

**TOTALE VANI CATASTALI 6,5**