

1.3.10. Calcolo della consistenza delle unità immobiliari a destinazione ordinaria

Si è già visto, nei paragrafi precedenti, come le unità immobiliari urbane abbiano le proprie tariffe riferite all'unità di misura della loro consistenza: il *vano utile* per il gruppo A (alloggi privati in genere), il *metro cubo* per il gruppo B (alloggi collettivi) e il *metro quadrato* per il gruppo C (locali a destinazione commerciale, di deposito o artigianale). È, appunto, con questi indici unitari che si calcola la consistenza delle unità immobiliari urbane comprese tra gli immobili a destinazione ordinaria.

GRUPPO A – Abitazioni in genere: stabilito che per “vano” si intende lo spazio compreso tra pavimento e soffitto, delimitato lateralmente da muri, si definisce catastalmente “utile” quel vano che, nell'uso ordinario dell'unità immobiliare, ha destinazione principale (stanza, cucina, camera da letto, studio e simili) tenuto conto della categoria in cui è classificata l'unità stessa.

Vengono, invece, considerati come quote frazionarie di vano utile i locali accessori dell'unità immobiliare. Si considerano *accessori diretti* (e vengono normalmente computati 1/3 di vano utile) quei locali strettamente necessari alla funzionalità dell'alloggio (bagno, ingresso, disimpegno, dispensa, ecc.) e *accessori complementari* (e vengono normalmente computati 1/4 di vano utile) quei locali che, pur non essendo strettamente necessari alla utilizzazione dei vani principali, ne completano la funzionalità (cantine, soffitte, stenditoi, ecc.).

Sono pure considerati accessori diretti quei vani che, pur avendo una destinazione principale nell'alloggio, hanno una superficie netta di calpestio inferiore a quella minima prevista per la categoria cui l'unità immobiliare appartiene. Sono considerati più di un vano utile quelli che, avendo una destinazione principale nell'alloggio, hanno una superficie netta di calpestio superiore a quella massima prevista per la categoria cui l'unità immobiliare appartiene. La maggior consistenza del vano si ottiene dal rapporto tra la eccedenza di superficie e la superficie massima di cui sopra.

La cucina, purché funzionale e dotata di tutti gli impianti tipici della sua destinazione, è sempre considerata vano utile.

Per tener conto delle dipendenze comuni (cortili, stenditoi,

bucatai, depositi, salette condominiali, ecc.) ovvero di aree di pertinenza esclusiva (e sempre nell'ipotesi che questi agiamenti non abbiano influito per aumentare di una classe quello che sarebbe stato un ordinario classamento) è consentito aumentare la consistenza dell'unità immobiliare fino ad un massimo del 10% di quella effettiva.

La consistenza delle unità immobiliari comprese nel gruppo A si arrotonda al mezzo vano.

Come esempio di calcolo si prende in esame un appartamento composto da una cucina, tre camere da letto, una sala da pranzo di mq 32, un bagno, un gabinetto, un disimpegno, un ingresso e un locale ad uso cantina. L'alloggio è classato in categoria A/3 (tipo economico) e per tale categoria è prevista una superficie massima, per il vano utile, di mq. 24.

Descrizione	VANI	
	effettivi	catastali
– vani principali: cucina, 3 camere e sala.	5	5
– accessori diretti: bagno, gabinetto, ingresso, disimpegno.	4	1,33
– accessori complementari: cantina.	1	0,25
– ragguaglio della eccedenza di superficie: $\frac{32 - 24}{24} =$		0,33
Comlessivamente		6,91
– da aggiungere per dipendenze:		
cortile comune (il 4% di 6,91)		0,28
Consistenza totale vani utili		7,19
Consistenza arrotondata: vani utili		7,00

GRUPPO B – Abitazioni collettive: la consistenza delle unità immobiliari urbane comprese in questo gruppo è data dal volume dell'immobile ed ha quindi come unità di misura il metro cubo.

Il calcolo di tale volume si esegue diversamente a seconda che l'unità immobiliare comprenda un intero fabbricato ovvero sia solamente parte di esso: nel primo caso la consistenza è data dal volume, vuoto per pieno, delle parti situate sopra e sotto il livello del suolo; nel secondo caso la consistenza si ottiene mol-

tiplicando la superficie utile di ciascun vano per l'altezza media dello stesso misurata tra pavimento e soffitto.

Eventuali agiamenti scoperti o dipendenze comuni si computano aumentando la consistenza effettiva fino ad un massimo del 10%.

GRUPPO C – Locali ad uso commerciale o artigianale: la consistenza delle unità immobiliari urbane comprese in questo gruppo è data dalla superficie libera (cioè di calpestio) di ciascun locale (principale o accessorio) facente parte dell'unità immobiliare.

Fa eccezione a questa regola solamente la categoria C/1 (negozi e botteghe) ove i locali accessori (retro, depositi, servizi, ecc.) vanno computati con una superficie ragguagliata alla loro minore redditività rispetto al locale principale.

Descrizione	SUPERFICIE	
	effettiva	catastale
– vano principale: mq (4,5 × 6)	27,00	27,00
– accessorio diretto: (ragguaglio 0,5): mq (4,5 × 1,6)	7,2	3,6
– accessorio complementare: (ragguaglio 0,25): mq (4,5 × 7,75)	34,87	8,7
Comlessivamente		39,3
– da aggiungere per dipendenze: agiamento scoperto esclusivo (il 6% di 39,3)		2,4
Consistenza totale	mq	41,7
Consistenza arrotondata (al mq)	mq	42

Si tiene conto di eventuali agiamenti aumentando la consistenza effettiva fino ad un massimo del 10% (elevabile al 20% per le C/1).

Come esempio di calcolo si prende in esame un negozio che ha il vano principale di m 4,5×m 6, un retro-negozio di m 4,5×m 1,6 (con incorporato gabinetto) ed un sottostante locale per il deposito della merce di m 4,5×m 7,75 oltre ad un agiamento scoperto esclusivo di mq 30.

1.3.11. Calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari comprese nei gruppi A, B e C, quelle cioè a destinazione ordinaria, si esegue *indirettamente* moltiplicando la consistenza dell'unità in esame per la tariffa d'estimo che, in funzione della categoria e classe attribuita, ad essa compete.

Se, riprendendo gli esempi del paragrafo precedente, si attribuisce all'appartamento di tipo economico (A/3) la classe quarta, con tariffa di L. 165.000 al vano utile, e al negozio di mq 42 la dodicesima classe (con tariffa di L. 123.000 al metro quadrato) le due rendite catastali sarebbero:

- appartamento di vani utili 7 (A/3 di 4^a)×L.165.000=L.1.155.000
- negozio di metri quadrati 42 (C/1 di 12^a)×L.123.000=L.5.166.000

Il calcolo della rendita catastale delle unità immobiliari comprese nei gruppi D e E, rispettivamente a destinazione speciale e a destinazione particolare, si esegue invece *direttamente* per ogni singola unità immobiliare in funzione della sua redditività ordinaria, nello stato di fatto in cui si trova e con riferimento ai valori venali e locativi del periodo legale (1 gennaio 1989). Anche queste rendite, così come le tariffe sopra menzionate (vedi 1.3.7), sono al lordo delle imposte, sovrapposte e contributi di ogni specie e vengono determinate con gli usuali criteri estimativi.

Si fa presente in proposito che, a seguito della soppressione della tassazione in ricchezza mobile, il Catasto determina la rendita di tutte le unità immobiliari comprese nei gruppi D e E indipendentemente dalla loro natura o meno di bene strumentale per l'esercizio dell'impresa; peraltro in presenza di tali unità, ove la titolarità dell'immobile corrisponda con quella dell'attività esercitata, lo stesso ufficio apporrà la sigla "d.i.s." (dichiarato immobile strumentale). La vecchia sigla (R.M.), che figura ancora nei vecchi registri catastali, tende man mano a scomparire ed in sua vece verrà censita la rendita catastale che compete all'unità immobiliare.

Per il gruppo F non si procede al calcolo della rendita.