

## **MASSIMARIO - CAPO III Accertamento - Computo della consistenza.**

Rif.to: [Legge n. 1249 dell'11 agosto 1939](#)

### ***87 Limiti della superficie del vano utile***

#### ***88 Locali ricavati per suddivisione***

Si accertano per distinti vani i vari ambienti ricavati da unico locale quando la divisione sia ottenuta con strutture stabili, che cioè non possono essere rimosse senza distruggere l'unione fra gli elementi di cui si compongono.

L'esistenza di una parete provvisoria di legno non può far ritenere diviso il locale nel quale è stata costruita.

#### ***89 Accertamento della consistenza di unità immobiliari delle categorie del gruppo A con porzioni incomplete o al rustico o in stato di deperimento***

Nel caso di un'unità immobiliare di grande consistenza appartenente a categoria del [gruppo A](#), che abbia una porzione sistemata in modo proprio alla sua destinazione ed altra porzione non completa oppure allo stato pressoché rustico, o di deperimento - posto che non esista un'uscita su ballatoio, scala comune, corridoio di separazione od altro, che determini la divisibilità della consistenza in due o più unità immobiliari - occorre considerare se la porzione incompleta, allo stato rustico o di deperimento sia usata od usabile, o invece non usabile.

Nella prima ipotesi - di porzione cioè usata od usabile - tale porzione si considera come accessorio a servizio complementare e si conteggia nella consistenza complessiva con le norme proprie di tale genere di locali.

Nella seconda ipotesi - di porzione non usabile - essa si esclude dal computo della consistenza della unità immobiliare e si accerta separatamente come porzione di fabbricato in atto non servibile, alla stessa stregua degli immobili in riparazione, danneggiati e pericolanti.

#### ***90 Cucine - Conteggio in consistenza***

Una cucina deve essere conteggiata in consistenza come vano utile, anche se è di superficie inferiore a quella minima del vano utile della categoria e classe, se per la sua speciale destinazione alla preparazione di pasti è fornita dagli impianti consueti in quella categoria e classe.

In mancanza di tale requisito, una cucina può essere conteggiata per vano utile solo se abbia superficie non inferiore a quella minima.

#### ***91 Accessori a servizio diretto con superficie non inferiore alla minima del vano utile***

Nelle unità immobiliari del [gruppo A](#), gli accessori a servizio diretto (bagno, ingresso, ecc.), se hanno superficie non inferiore a quella minima stabilita per il vano utile della classe cui le unità immobiliari appartengono ed hanno al tempo stesso luce diretta, vanno computati in consistenza come vani utili.

#### ***92 Corridoio - Computo in consistenza***

#### ***93 Accessori a servizio complementare***

Nelle unità immobiliari del [gruppo A](#) gli accessori a servizio complementare vanno computati in consistenza nella misura stabilita per essi (Tenendo conto degli usi locali accertati per la categoria, ovvero, in mancanza di usi locali, contando ogni vano accessorio a servizio complementare esclusivo per 1/4 di vano utile (Istruzione Provvisoria Appendice G, pag. 68 lettera d). ), indipendentemente dalla loro superficie, salvo che non costituiscano parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare, nel qual caso deve applicarsi la norma di cui alla nota 2 del

§ II della Istruzione Provvisoria sul classamento (Non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una unità immobiliare, i quali presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia.

Ad esempio locali cantinati molto vasti ed utilizzabili per deposito, ecc., annessi ad una abitazione di minima consistenza (1 a 2 vani); locali rustici, stalle, fienili, granai, di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati. In questo caso bisogna ritenere che l'unità immobiliare abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'interna unità immobiliare quella della porzione economicamente prevalente.).

#### **94 Stalla - Computo in consistenza**

Una stalla riunita a locali di abitazione in un'unica unità immobiliare va computata in consistenza come accessorio complementare, tenendo eventualmente conto della sua influenza sul reddito a norma del punto 2 pag. 68 dell'Istruzione Provvisoria sul classamento ( Cioè apportando al risultato del conteggio una aggiunta nei limiti del 10%, per tenere conto della particolare utilità presentata dall'unità immobiliare e producente maggiorazione del reddito lordo.), salvo che non si verifichi la circostanza prevista dal § II, nota 2, della stessa Istruzione (Non possono considerarsi accessori gli elementi annessi ad una unità immobiliare, i quali presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia.

Ad esempio locali cantinati molto vasti ed utilizzabili per deposito, ecc., annessi ad una abitazione di minima consistenza (1 a 2 vani); locali rustici, stalle, fienili, granai, di importanza economica prevalente sui locali non rustici cui sono collegati. In questo caso bisogna ritenere che l'unità immobiliare abbia destinazione mista e che gli elementi dell'una e dell'altra specie siano principali, ed assumere come destinazione dell'interna unità immobiliare quella della porzione economicamente prevalente.).

#### **95 Magazzini annessi ad abitazione e con ingresso diretto da strada**

#### **96 Accessori e dipendenze comuni**

Il riconoscimento del carattere di accessorio comune a più unità immobiliari ad un locale deve dipendere, più che dalla sua destinazione al servizio comune di queste, come esistente in fatto, dall'aver il locale stesso ordinaria funzione integrativa dell'uso delle singole unità.

Criteri analoghi si devono seguire per il riconoscimento del carattere di “dipendenza comune” a suoli ed aree libere (giardino - terrazza - cortile - ecc.).

#### **97 Computo della consistenza - Accessori comuni**

Gli accessori comuni indicati nel paragrafo 12 dell'Istruzione Provvisoria sul classamento (“Negli edifici divisi in appartamenti sono accessori comuni delle unità immobiliari comprese nell'edificio: le scale, gli androni d'ingresso, i guardioli dei portieri, i locali di deposito delle biciclette, i corridoi di disimpegno dei locali - cantinati o in soffitta - singolarmente assegnati ai vari appartamenti, i locali per i serbatoi dell'acqua, quelli per le caldaie del termosifone centrale e per il relativo deposito di combustibile, nonché ogni altra parte costitutiva dell'edificio che non ha funzione propria ma é elemento indispensabile all'uso delle singole unità immobiliari e non può essere di proprietà esclusiva”)., vanno esclusi totalmente dal computo della consistenza delle unità immobiliari cui servono; essi perciò non devono essere considerati nemmeno nella eventuale aggiunta percentuale alla consistenza dovuta alla presenza di dipendenze o di altre particolari utilità. Vanno però indicati nel Mod. 5, sotto la voce “beni in comunione”.

#### **98 Soffitta - Solaio**

Il cosiddetto solaio o soffitta, cioè il locale sottotetto, è escluso da dichiarazione e dal computo della consistenza, quando non è praticabile.

Un locale della stessa specie ma praticabile, non suddiviso in vani, se è accessorio esclusivo di una sola unità immobiliare va computato per 0,25 di vano utile, se è invece comune a più unità immobiliari, va computato nell'aumento percentuale della consistenza delle singole unità immobiliari, salvo sempre l'esistenza di regole speciali adottate in conformità di usi locali.

Un solaio o soffitta può dare origine a separata unità immobiliare solo quando, alla indipendenza in senso fisico di esso, corrisponda la possibilità economica di una separata utilizzazione, cioè quando si ritenga per sé stesso utile ed atto a produrre un reddito proprio.

Nel caso di un solaio diviso in vani aventi carattere integrativo della funzione delle unità immobiliari cui servono, ciascun singolo vano va computato in consistenza come accessorio esclusivo o comune a seconda che sia durevolmente destinato al servizio di una o più unità immobiliari; gli eventuali relativi corridoi di disimpegno non vanno computati in consistenza ma vanno iscritti sul Mod. 5 nello specchio delle caratteristiche sotto la voce 13.

### ***99 Lastrici solari***

I così detti lastrici solari, cioè le coperture piane degli edifici, quando sono praticabili, vanno considerati come terrazze usufruibili.

### ***100 Giardino - Orto***

#### ***101 Parco annesso ad una villa***

Non viene considerata nell'accertamento di una villa come consistenza di questa la parte del parco annesso censita nel catasto terreni.

Nel caso di nuova costruzione non ancora censita nel catasto fabbricati, nell'accertamento di essa al nuovo catasto edilizio urbano si assumono quali dipendenze solo quelle parti di superficie annessa che concorrono con le proprie utilità a formare il reddito della unica unità immobiliare costituita dalla villa o di alcune unità immobiliari comprese nella villa stessa.

#### ***102 Darsena***

La darsena di uso privato annessa ad una villa è dipendenza esclusiva dell'unità immobiliare costituita dalla villa, ovvero dipendenza comune dalle varie unità immobiliari comprese nella villa.

#### ***103 Ricovero antiaereo***

I locali costruiti ad uso di ricovero antiaereo degli abitanti delle diverse unità comprese in un fabbricato, devono essere dichiarati e accertati come dipendenza di uso comune.

#### ***104 Servizi***

Fra i servizi di cui è fornita una unità immobiliare urbana devono essere accertati tutti gli impianti attualmente esistenti (gas, luce, acqua, ecc.) anche se l'inquilino non se ne serve.

Tali servizi devono essere accertati anche nel caso in cui sono stati installati dall'inquilino ed ancorché questi abbia il diritto di asportarli a fine di locazione.

#### ***105 Caminetti***

Il caminetto installato in un appartamento non costituisce impianto fisso di riscaldamento, a meno che non si diparta da esso un regolare impianto di riscaldamento ad aria calda.

#### ***106 Fontana***

La fontana esistente in un piazzale annesso ad una o più unità immobiliari non deve ritenersi impianto d'acqua potabile agli effetti dell'accertamento dei servizi di cui sono fornite le unità immobiliari stesse.

### ***107 Pompe - Pozzi***

Le pompe ed i pozzi non sono da considerarsi impianti di acqua potabile agli effetti dell'accertamento dei servizi di cui sono fornite le unità immobiliari urbane.

### ***108 Accessori di botteghe***

Nella consistenza catastale delle botteghe deve computarsi oltre alla superficie dei locali costituenti la bottega e il retrobottega anche quella degli eventuali passaggi, corridoi, gabinetti, ecc.

### ***109 Retrobottega***

Quando la separazione fra bottega e retrobottega é costituita da semplice divisorio, per decidere se i due locali costituiscono un vano unico, nel senso che non debbasi per il retrobottega procedere a ragguaglio di superficie, si deve tenere conto non tanto della struttura ed importanza del divisorio, o del materiale di cui esso é costituito, quanto del fatto che i due locali nel loro insieme costituiscono o meno un vano analogo ad altri di edifici dello stesso tipo; si deve cioè in sostanza accertare se l'ambiente unico che risulterebbe dall'abolizione del divisorio ha una superficie ed un rapporto fra le dimensioni che siano ordinarie in relazione alla località ed alla natura del fabbricato.

### ***110 Cantina annessa a bottega***

Una cantina annessa ad una bottega, se non può riconoscersi separata unità immobiliare, va considerata come accessorio della bottega stessa e pertanto, nel computo della consistenza catastale dell'unità immobiliare, deve comprendersi l'area della cantina, ragguagliata con le norme consuete.

### ***111 Accessori delle categorie C/2 e C/3***

Il ragguaglio della superficie degli accessori, in superficie del vano principale, stabilito per la categoria [C/1](#), non si applica alle categorie [C/2](#) e [C/3](#).

### ***112 Determinazione della rendita catastale delle cappelle e degli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti***

Le cappelle e gli oratori di proprietà di privati non destinati all'esercizio pubblico dei culti vanno accertate nella categoria [B/7](#) e sono soggette a determinazione della rendita catastale. L'eventuale applicazione dell'esenzione, in base al riconoscimento delle condizioni richieste, sarà deciso in sede competente.