

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

SAPERI PER L'EDILIZIA

Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti

9 Marzo 2017

IL PASSAGGIO DA VANI A MQ

Ing. Marco Tricarico



STUDIO ASSOCIATO
INGEGNERI BRANDI GIOVINO TRICARICO

Via Enrico Pessina, 90 - 80135 Napoli
Tel.: 0810282301 / Fax: 0810140246
e-mail: si.studioingegneria@gmail.com

PREMESSA



Monografie Edil-lab

EDILIZIA E TERRITORIO

Accatastamento e riaccatastamento di un immobile

ET



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017 *Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

PREMESSA

Sia nell'ambito dell'estimo immobiliare che nei procedimenti di determinazione della rendita catastale la caratteristica dimensionale dell'immobile ha evidentemente un ruolo di rilievo.

Pertanto la misurazione della dimensione dell'immobile necessita della definizione di regole chiare e, soprattutto, oggettive.

In tale senso tutt'ora riveste particolare importanza **l'allegato C al D.P.R. n. 138 del 1998**, recante "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Tale allegato, infatti, fissa criteri di carattere generale (ad esempio il riferimento alla superficie "lorda" e la sua definizione) e definisce le modalità di computo delle superfici dei diversi spazi costituenti l'unità immobiliare; uniformando i criteri di calcolo della superficie catastale.

Ma, per le unità immobiliari in categoria "A" (residenziale, uffici/studi privati) resta il problema del calcolo della consistenza ai fini della determinazione della rendita catastale; basato ancora sul Vano Catastale come unità di misura.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

PREMESSA

Sia nel catasto

Pertanto chiare

In tale recante

a destit

Tale all

“lorda” costitu

Ma, pe

del cal

sul Var

GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C. DPR 138/1998)
“Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato o locali destinati a funzioni complementari”	- A/1 = Abitazioni di tipo signorile - A/2 = Abitazioni di tipo civile - A/3 = Abitazioni di tipo economico - A/4 = Abitazioni di tipo popolare - A/5 = Abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6 = Abitazioni di tipo rurale - A/7 = Abitazioni in villini - A/8 = Abitazioni in ville - A/9 = Castelli, palazzi di pregio artistico e storico - A/11 = Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi - C/6 = Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse	Somma delle superficie dei: A) Vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, ecc); B) Vani principali ed accessori a servizio indiretto dei principali (soffitti, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; C) Balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura parti al 50%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); D) Area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura del 10% fino alla superficie dei vani accessori a servizio diretto e del 2% della parte eccedente; E) Vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
“Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo”	- B/1 = Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari - B/2 = Case di cura e ospedali - B/3 = Prigioni e riformatori - B/4 = Uffici pubblici - B/5 = Scuole e laboratori scientifici - B/6 = Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie - B/7 = Cappelle ed oratori	Somma delle superficie dei: A) Vani principali ed accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, ecc); B) Vani principali ed accessori a servizio indiretto dei principali (soffitti, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; C) Balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura parti al 10%; D) Vani accessori a servizio diretto dai posti auto in misura pari al 50%.
“Unità immobiliari a destinazione terziaria”	- A/10 = Uffici e studi privati - B/8 = Magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1 = Negozi e botteghe - C/2 = Magazzini e locali depositi - C/3 = Laboratori per arti e mestieri - C/4 = Fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5 = Stabilimenti balneari e di acque curative - C/7 = Tettoia chiuse e aperte	Somma delle superficie dei: A) Locali aventi funzioni principali nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; B) Locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% sia comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; C) Balconi, terrazzi e simili in misura parti al 10%; D) Area scoperta o assimilabili di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.

rendita

D.

regole

1998,

obiliari

superficie

si spazi

problema

ancora



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

Catasto, contrattualistica nella compravendita e locazione degli immobili, tutela delle parti

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

PREMESSA

Infatti, la determinazione della consistenza col metodo del “vano catastale”, pur prevedendo criteri di calcolo rigorosi, ha determinato negli anni diversi problemi di interpretazione, a volte anche a carattere speculativo, comportando, in generale, la soggettivazione della determinazione stessa della consistenza di una unità immobiliare (anche e soprattutto in occasione della presentazione di variazioni catastali).

Ciò ha avuto ripercussioni anche nel settore tributario dove non sono rari i ricorsi presentati avverso avvisi di accertamento che hanno per oggetto la revisione non solo del classamento (categoria e classe di un immobile), ma anche la revisione della consistenza in termini di vani catastali.

Tra le novità principali introdotte dalla Legge Delega n. 23 dell'11 marzo 2014 – art. 2 “Revisione del sistema estimativo del catasto fabbricati” – vi è quella di utilizzare il mq come unità di consistenza.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

DETERMINAZIONE CONSISTENZA IN VANI

Per il computo della consistenza in termini di “vani” occorre distinguere gli ambienti in:
vani principali, accessori diretti ed indiretti, pertinenze

Vano principale: Sono quei vani con utilizzo principale nel contesto dell’ unità immobiliare. In caso di destinazione abitativa sono considerati come tali: saloni, soggiorni, camere, stanze e cucine.

Accessori: Beni o parti di esso intimamente collegati con il bene principale e formanti con questo parte integrante, in modo che la separazione è generalmente impossibile senza alterare la sostanza del bene medesimo. Si suddividono in Diretti ed Indiretti.

Diretti: corridoi, bagni, W.C., ripostigli, vani bui. A ognuno di questi è assegnato 1/3 di vano. Gli accessori diretti possono anche essere esterni;

Indiretti: cantine, ripostigli posti nel cortile o in soffitta, lavatoi. Sono computati 1/4 di vano. Gli accessori indiretti possono essere comunicanti e non.

Pertinenze: cortili, giardini, terrazze, porticati, tettoie ecc. Vanno valutate in un massimo del 10% della consistenza catastale dell’immobile.

La consistenza finale deve essere arrotondata al mezzo vano



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

DETERMINAZIONE CONSISTENZA IN VANI

Per il computo della consistenza in termini di “vani” occorre distinguere gli ambienti in:

	Descrizione	Vani utili	Vani catastali	
Vani cas cuc	Vani principali: due camere, un soggiorno	3	3	. In e e
Acc qu la s	Cucina	1	1	con are
Dir	Accessori diretti	4*1/3	1,33	Gli
acc	accessori complementari: cantina	1*1/4	0,25	Gli
Ind	Totale		5,58	
acc	Dipendenze giardino in comune	5% * 5,58	0,28	del
Per 10%	Totale		5,86	
	TOTALE VANI CATASTALI		6,00	



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

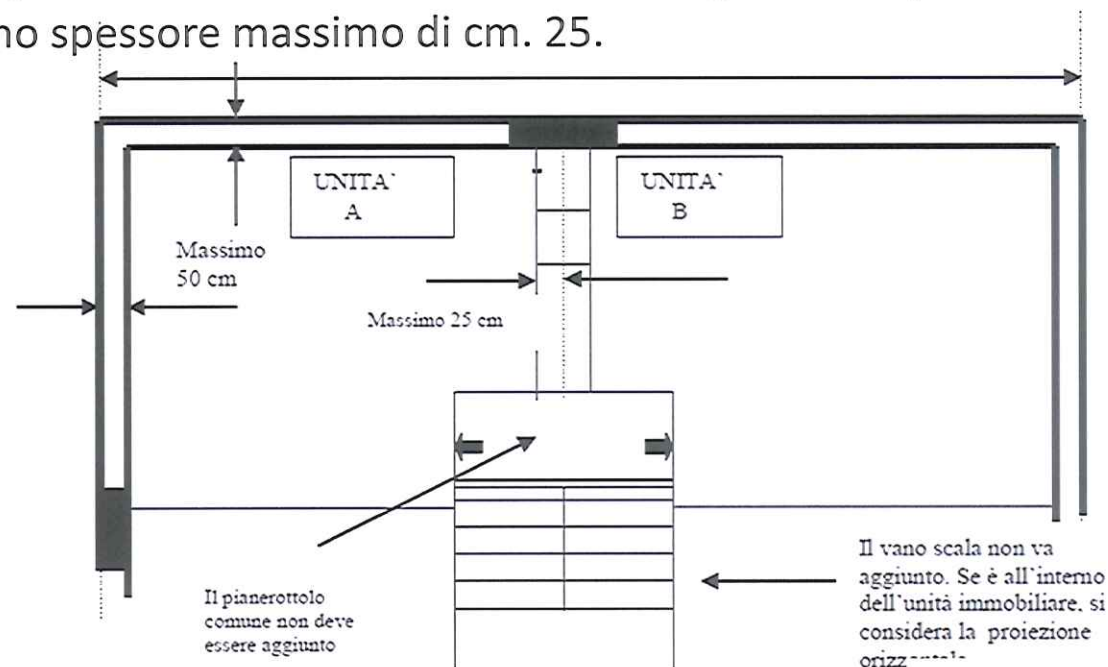
DETERMINAZIONE CONSISTENZA IN MQ

CRITERI GENERALI

La superficie dell'unità immobiliare è pari alla somma (allegato C DPR 138/1998):

a) Della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (wc, ripostigli, corridoi, ecc.), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

DETERMINAZIONE CONSISTENZA IN MQ

b) Della superficie omogeneizzata di Vani principali ed accessori a servizio indiretto (soffitti, cantine, ecc.) computata nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

c) Della superficie omogeneizzata di balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva:

- qualora comunicanti con i vani principali:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente;
- qualora non comunicanti con i vani principali:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

d) Aree scoperte o assimilabili di pertinenza esclusiva:

- nella misura del 10% della superficie dei vani accessori a servizio diretto;
- nella misura del 2% per la parte eccedente.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

DETERMINAZIONE CONSISTENZA IN MQ

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni di altezza utile inferiore a m 1,50, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori, e simili, interni alle unità immobiliari, sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale risultante viene infine arrotondata al metro quadrato.

Risulta subito evidente, in termini di precisione della misurazione, la convenienza del passaggio al calcolo della consistenza in mq dove l'arrotondamento ha un'incidenza ridottissima sulla consistenza stessa; mentre con il calcolo in vani l'arrotondamento ed il sistema di calcolo stesso può comportare delle differenze sensibili tra alloggi praticamente identici.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

CONCLUSIONI

Le superfici catastali così determinate, in applicazione quindi dell'allegato C al D.P.R. 138/98, sono già da circa due anni pubblicate direttamente in visura (in aggiunta al dato della consistenza in vani); anche se la rendita catastale delle unità immobiliari in categoria A è ancora determinata con riferimento alla consistenza in vani).

Tali superfici sono state poi rese disponibili ai Comuni a supporto delle proprie attività di accertamento della tariffa sulla raccolta e smaltimento dei rifiuti urbani.

È evidente, quindi, come la corretta ed obiettiva determinazione della superficie catastale, attraverso i criteri illustrati, abbia un importante risvolto sia per i professionisti direttamente coinvolti nelle procedure di aggiornamento catastale sia nel settore impositivo fiscale immobiliare (attraverso la connessa determinazione della rendita catastale).

In pratica la superficie catastale assume la connotazione di una consistenza di tipo commerciale, ancorché determinata ai fini fiscali.



SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli – 9 Marzo 2017

*Catasto, contrattualistica nella compravendita
e locazione degli immobili, tutela delle parti*

ACEN
ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

ACEN

ASSOCIAZIONE COSTRUTTORI EDILI NAPOLI

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

SAPERI PER L'EDILIZIA

Napoli 9 Marzo 2017



STUDIO ASSOCIATO
INGEGNERI BRANDI GIOVINO TRICARICO

Via Enrico Pessina, 90 - 80135 Napoli
Tel.: 0810282301 / Fax: 0810140246
e-mail: si.studioingegneria@gmail.com