

# CONSISTO

foglio di calcolo consistenza vani -



*di Emanuele Giraldin e Gaetano Mautone, geometri liberi professionisti*

Si tratta di un **applicativo per determinare la consistenza di abitazioni e uffici**, rientranti nelle categorie "ordinarie" del Gruppo A.

La normativa catastale di riferimento è il Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939, n. 652 e successive modifiche ed integrazioni, ma purtroppo è fortemente disattesa nella funzione di "classamento automatico" del software rilasciato dall'AdE.

Il suo procedimento automatico, infatti, è un'alternativa alla determinazione proposta dal tecnico, ma purtroppo l'algoritmo che regola tale funzione determina con un processo standardizzato la consistenza delle unità immobiliari, senza tener conto di alcuni aspetti fondamentali.

Il software per l'aggiornamento del Catasto Fabbricati - Docfa, infatti, non prevede una serie di opzioni che tengano conto, oltre al numero degli ambienti che compongono l'unità immobiliare (abitazione o ufficio), dei "vani eccedenti" (ovverosia di quei locali di dimensioni superiori a quelle ritenute normali per il vano medio) e degli incrementi percentuali in

funzione delle dipendenze esclusive e/o comuni, dell'unità immobiliare considerata.

L'utilizzo di CONSISTO è molto semplice e non necessita di collegamento alla rete. Adottare uno strumento di facile consultazione garantisce benefici ai quali pochi sapranno rinunciare una volta sperimentato.

Gli elementi indispensabili per il suo corretto utilizzo sono illustrati nelle informazioni contenute nell'applicativo, e possono essere così riassunti:

- a) individuazione dimensioni, minime e massime, del vano medio;
- b) scomposizione dell'unità immobiliare in vani, vani eccedenti, accessori diretti e indiretti;
- c) indicazione delle superfici per ogni singolo vano eccedente, qualora ne ricorra il caso, precisando contestualmente l'ampiezza massima del vano di riferimento;
- d) introduzione della percentuale di incremento (variabile), fino ad un massimo del dieci per cento, come previsto dalla normativa.

Vi sono poi altri campi, a compilazione facoltativa, nei quali si possono aggiungere ulteriori informazioni per meglio identificare l'immobile e per illustrare le proprie scelte estimative.