

**ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DEGLI  
IMMOBILI URBANI PER LA RILEVAZIONE DEI DATI  
DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE**



INDICE

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>3</b>
<b>1 CRITERI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO</b> .....	<b>5</b>
2.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	5
2.2 <i>Superficie utile</i> .....	9
2.3 <i>Determinazione del volume</i> .....	9
<b>3 INTERO EDIFICIO</b> .....	<b>9</b>
3.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	10
3.2 <i>Superficie Utile</i> .....	13
3.3 <i>Determinazione del Volume</i> .....	13
<b>4 IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE</b> .....	<b>13</b>
4.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	14
4.2 <i>Superficie utile</i> .....	16
4.3 <i>Determinazione del volume</i> .....	16
<b>5 IMMOBILE INTERO / UFFICIO STRUTTURATO</b> .....	<b>16</b>
5.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	18
5.2 <i>Superficie utile</i> .....	20
5.3 <i>Determinazione del volume</i> .....	20
<b>6 AUTORIMESSA</b> .....	<b>20</b>
6.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	21
6.2 <i>Superficie utile</i> .....	21
<b>7 BOX</b> .....	<b>22</b>
7.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	22
7.2 <i>Superficie utile</i> .....	23
7.3 <i>Determinazione del volume</i> .....	23
<b>8 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO</b> .....	<b>23</b>
<b>9 STRUTTURE DI TIPO COMMERCIALE</b> .....	<b>24</b>
9.1 <i>Criteri generali</i> .....	24
9.2 <i>Negozi tradizionali ed assimilabili</i> .....	24
9.2.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	24
9.2.2 <i>Superficie utile</i> .....	26
9.3 <i>Grandi strutture di vendita</i> .....	26
9.3.1 <i>Superficie commerciale</i> .....	27
9.3.2 <i>Superficie utile</i> .....	27
9.3.3 <i>Volume</i> .....	27
<b>10 LABORATORIO</b> .....	<b>28</b>
10.1 <i>Criteri generali</i> .....	28
10.2 <i>Superficie commerciale</i> .....	28
10.3 <i>Superficie utile</i> .....	29
10.4 <i>Determinazione del Volume</i> .....	29
<b>11 MAGAZZINO</b> .....	<b>29</b>
11.1 <i>Criteri generali</i> .....	29
11.2 <i>Superficie commerciale</i> .....	29
11.3 <i>Superficie utile</i> .....	30
11.4 <i>Determinazione del Volume</i> .....	31
<b>12 CAPANNONI</b> .....	<b>32</b>
12.1 <i>Criteri generali</i> .....	32
12.2 <i>Superficie commerciale</i> .....	32
12.3 <i>Superficie utile</i> .....	32
12.4 <i>Determinazione del Volume</i> .....	32

## INTRODUZIONE

Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare presente nella banca dati OMI.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni degli osservatori immobiliari.

Con la presente istruzione questa Direzione si propone di codificare i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti nella banca dati OMI, affinché i dati economici in essa contenuti, possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

### *Principio adottato*

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

## IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### 1 CRITERI GENERALI

Definiamo le regole per calcolare la superficie di un immobile a destinazione residenziale, ai fini della determinazione del valore venale o del valore di locazione da inserire in Banca Dati OMI, relativamente alla:

- Superficie commerciale
- Superficie utile

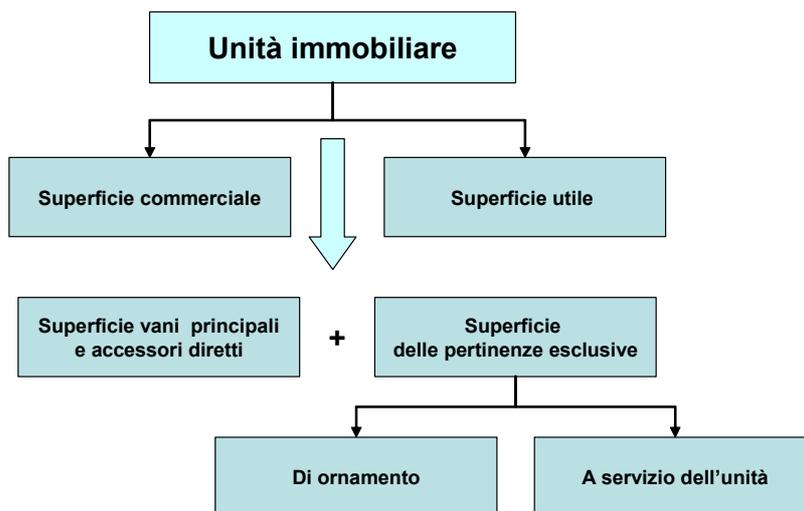
Generalmente un immobile a destinazione residenziale può essere costituito da:

- Unità immobiliare parte di un edificio (singola abitazione);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – villino);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, ovvero di uso promiscuo.



Nell'ambito della singola unità immobiliare indicheremo come si determina la:

- superficie dei vani principali e di quelli a servizio diretto;
- superficie delle pertinenze esclusive di ornamento, ovvero a servizio indiretto dei vani principali.



Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito sono riportate alcune indicazioni valide sia nel caso di determinazione della *superficie commerciale* che di quella *utile*.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiana;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi, ecc)
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

**N.B. Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.**

## 2 UNITA' IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

### 2.1 *Superficie commerciale*

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici

occupate dai muri interni e perimetrali;

- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

## Misurazione

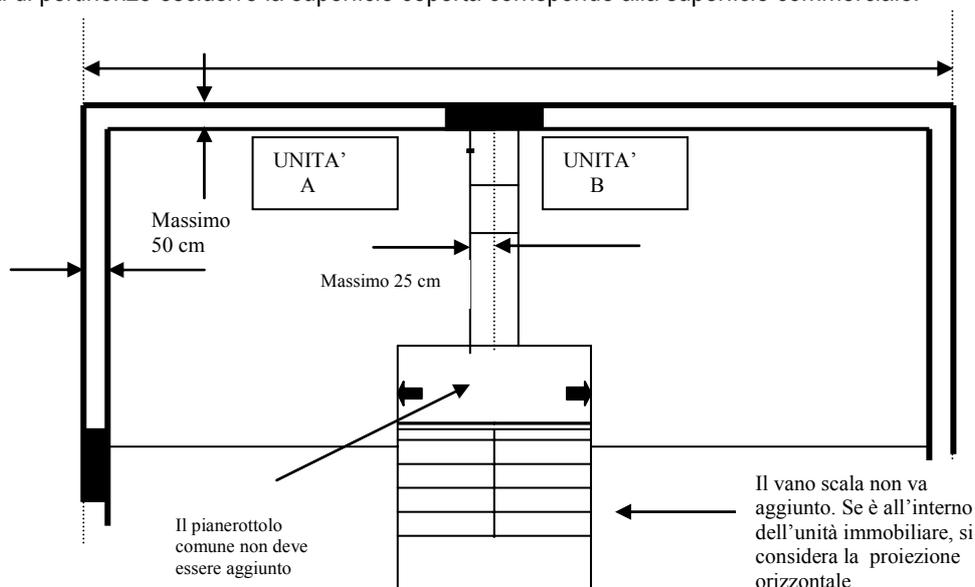
### a) vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

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

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.



### b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

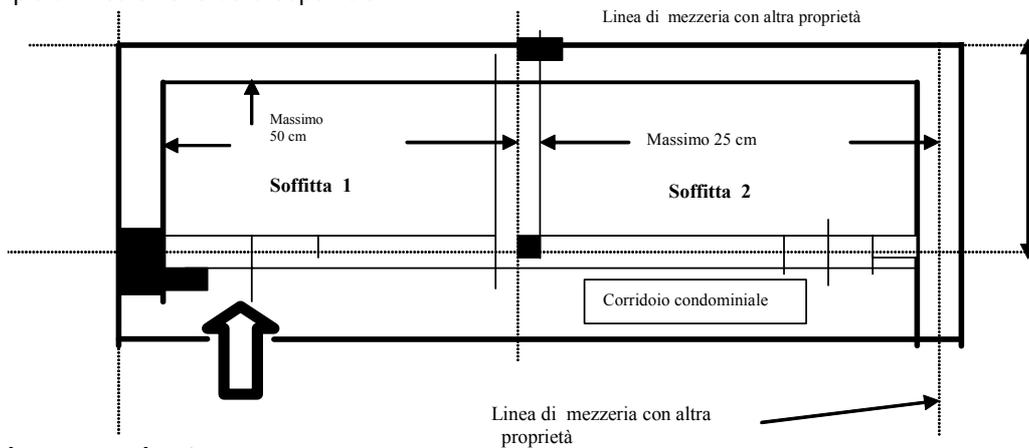
- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

### c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Esempio di misurazione della superficie



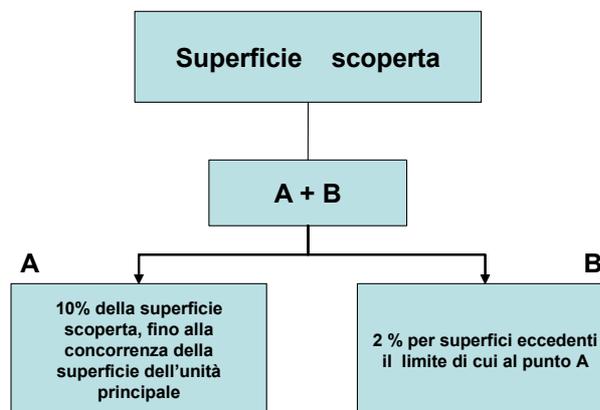
**Superficie omogeneizzata**

**a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

*Superficie scoperta*

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

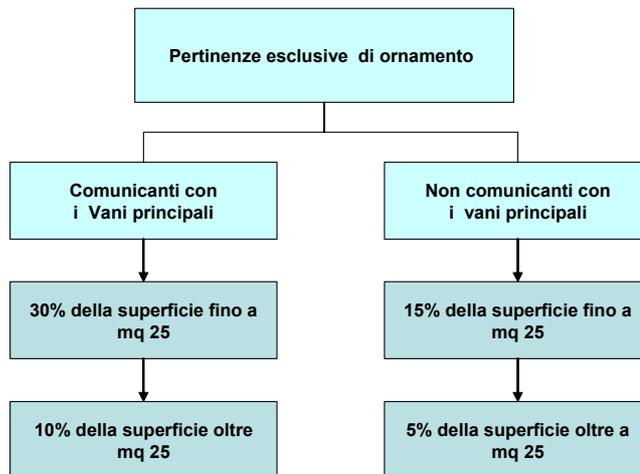
- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.



*Balconi, terrazzi e similari*

va computata come di seguito:

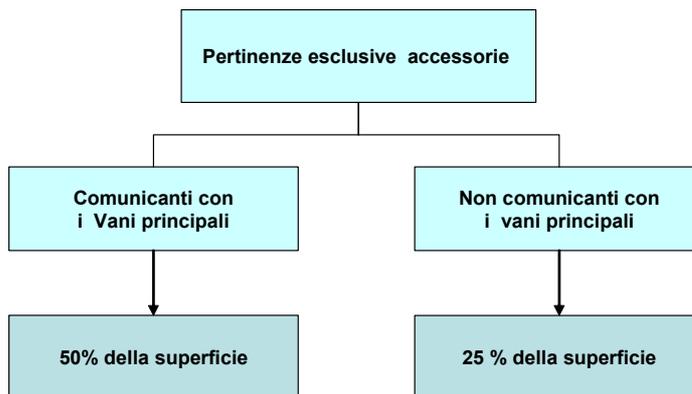
- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15%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



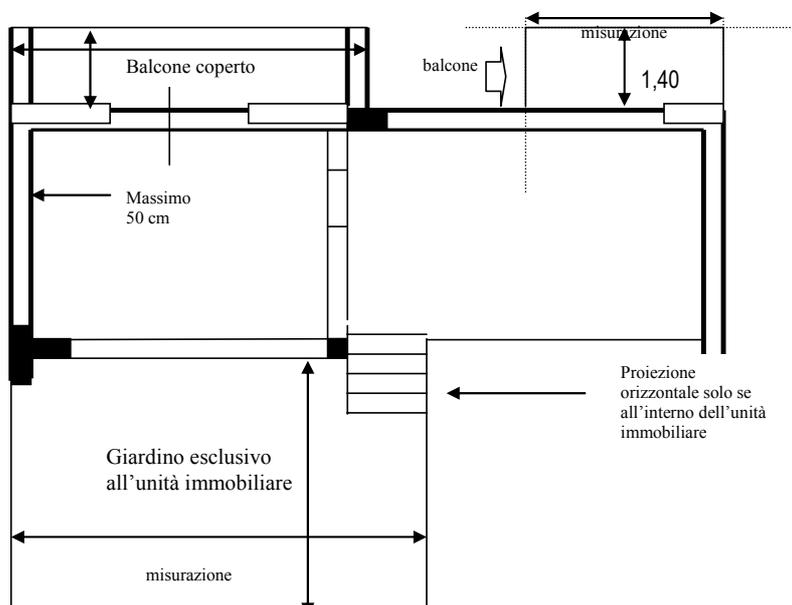
**b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie, la stessa si computa 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.



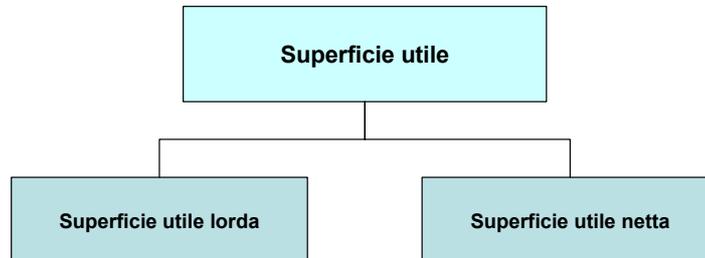
Esempio di misurazione



## 2.2 Superficie utile

Nel mercato immobiliare la superficie utile viene utilizzata, per consuetudine, nella determinazione del valore locativo degli immobili.

Si possono presentare le seguenti ipotesi:



Superficie utile lorda: si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie.

Superficie utile netta: si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

### *Pertinenze esclusive di ornamento*

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le medesime regole viste nel paragrafo precedente.

### *Pertinenze esclusive accessorie*

Per la misurazione della superficie delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata valgono i medesimi criteri utilizzati nel paragrafo precedente.

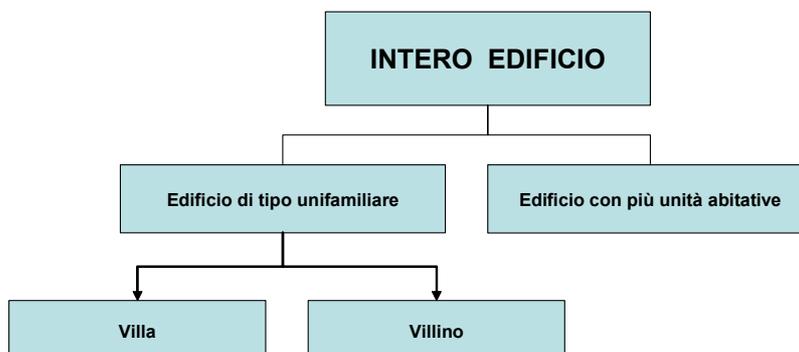
## 2.3 Determinazione del volume

Nel caso di unità immobiliare, parte di un immobile intero, *non si deve assolutamente determinare il volume "vuoto per pieno"*.

## 3 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino).

Non viene trattata la determinazione della consistenza dell'edificio con più unità abitative nelle sue espressioni tipologiche indicate nella Banca Dati dell'OMI, in quanto riconducibile al caso dell'appartamento parte di un edificio, già esaminato.



## Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie;

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

### 3.1 Superficie commerciale

#### Misurazione

La misurazione della superficie viene effettuata:

##### a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

##### b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le medesime indicazioni generali effettuate nel paragrafo 2.1 che si ribadiscono di seguito:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

c) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzera dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

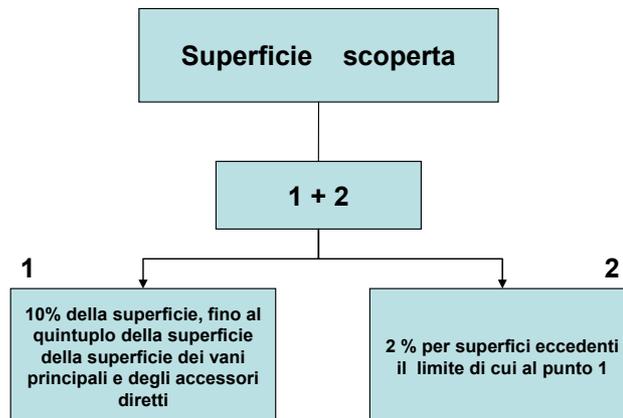
Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

*Superficie scoperta a giardino e similare*

La superficie dei parchi, giardini e simili:

- 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

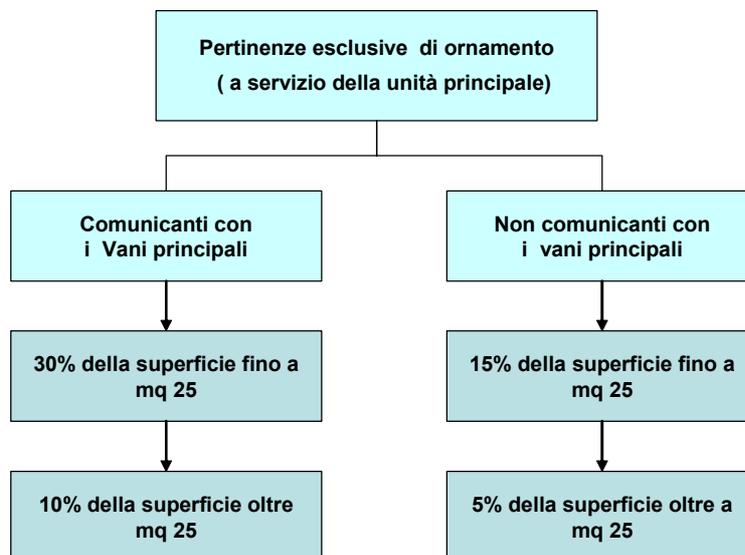


*Balconi, terrazzi e similari*

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):
  - nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,
  - nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25
- qualora le pertinenze **non** siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:
  - nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25



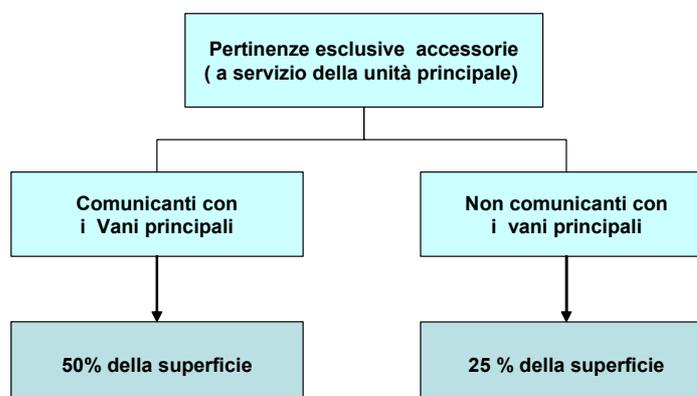
Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.



### 3.2 Superficie Utile

Nel mercato immobiliare ad uso residenziale la *superficie utile* viene utilizzata, di norma, per la determinazione del valore locativo.

Anche in questo caso può essere utile procedere alla determinazione della:

Superficie utile lorda: che si misura al netto delle murature esterne e al lordo delle pareti divisorie (superficie utile commerciale).

Superficie utile netta: che si misura al netto delle murature esterne e delle pareti divisorie interne (superficie reale Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978).

Per la determinazione della superficie utile complessiva nel caso di edificio residenziale di tipo unifamiliare, ai fini della superficie da computare nella Banca Dati OMI si ritiene di applicare la superficie utile lorda.

La superficie utile complessiva dell'immobile pertanto, arrotondata al metro quadrato, risulta pari alla somma della superficie utile lorda:

- dei singoli piani di cui si compone l'immobile;
- delle pertinenze di tipo esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, ecc) opportunamente omogeneizzate alla superficie principale;
- delle altre pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità principale (cantine, depositi, ecc.) eventualmente omogeneizzate a quest'ultima, se non costituenti unità immobiliari a sé stanti.

### 3.3 Determinazione del Volume

Si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo.

È a tal fine necessario precisare che, ai fini della volumetria complessiva dell'intero immobile, generalmente viene calcolato il volume "vuoto per pieno" complessivo dato da:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

## 4 IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE

Fanno parte della banca dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, relativamente alla destinazione terziaria, le seguenti tipologie:

- *Uffici*
- *Uffici strutturati*

Ai fini della determinazione della consistenza l'ufficio può essere rappresentato da:

- *unità parte di un intero immobile ad uso promiscuo* (studi professionali).
- *intero immobile/ufficio strutturato* (pubblico e privato)

In entrambi i casi si dovrà determinare la superficie commerciale e la superficie utile nonché le metodologie per il calcolo della:

- superficie della unità immobiliare (vani principali e accessori diretti);
- superficie delle pertinenze di tipo esclusivo
  - a - di ornamento ai vani principali;
  - b - a servizio indiretto dei vani principali;
- volumetria complessiva.

Per la definizione della superficie dell'unità immobiliare, delle pertinenze esclusive di ornamento e di quella degli accessori di tipo indiretto, sono applicabili le considerazioni già effettuate per la destinazione residenziale.

Unità immobiliare parte di un immobile intero

Vengono considerate le unità immobiliari classificate o destinate ad "uffici", comprese in fabbricati di destinazione promiscua, corrispondenti generalmente ad uffici privati, comunque di piccole o medie dimensioni.

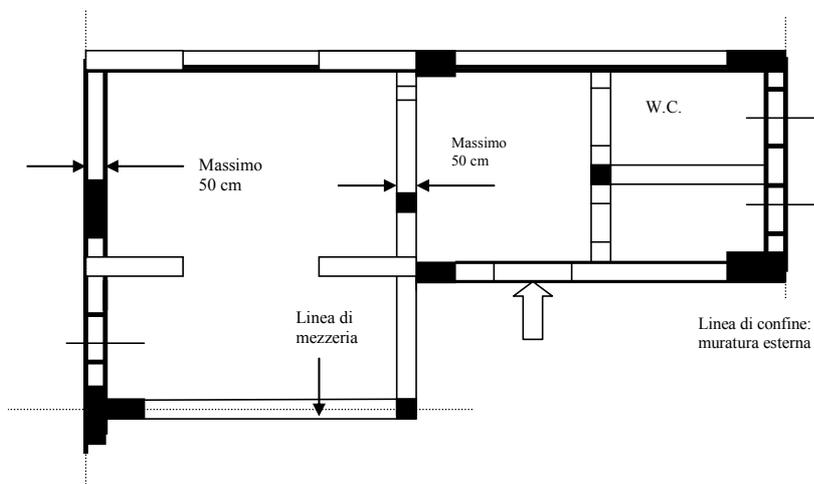
### Indicazioni di carattere generale

Si ribadiscono le indicazioni di carattere generale già esposte nel capitolo relativo alla destinazione residenziale.

#### 4.1 Superficie commerciale

##### Misurazione

Per la misurazione della superficie dell'unità principale (vani principali ed accessori diretti) nonché delle pertinenze esclusive e di ornamento, sono sempre valide le istruzioni contenute nei paragrafi precedenti.



##### Calcolo della superficie omogeneizzata

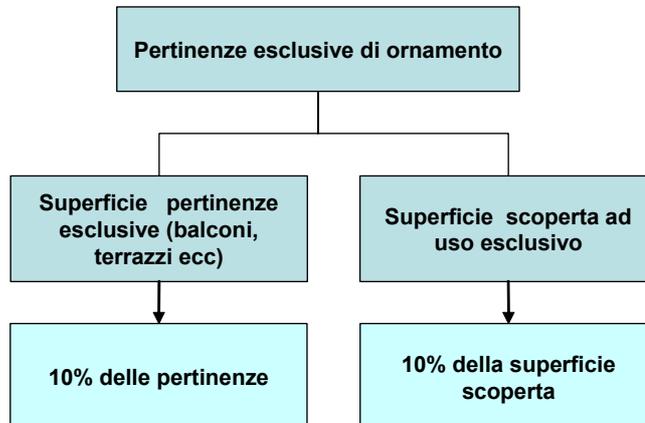
Per il computo delle pertinenze esclusive vengono date le seguenti indicazioni:

##### a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Sono generalmente considerate pertinenze esclusive di *ornamento* dell'unità immobiliare, come già visto, i balconi, le terrazze, verande e similari, nonché le aree a verde o le superfici, comunque scoperte.

Il D.P.R. 138/98 (allegato C) attribuisce alle pertinenze esclusive della categoria T/7 (uffici, studi e laboratori professionali), la seguente valorizzazione:

- la superficie delle pertinenze individuate dai balconi, terrazze e simili è computata nella misura del 10%;
- la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile computata nella misura del 10%.



b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

Possono essere presenti nell'ufficio, dotazioni interne e pertinenze accessorie che possono essere rappresentate da:

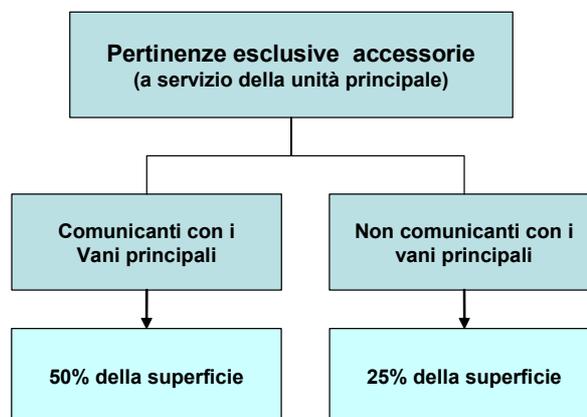
- archivi
- depositi, cantine, soffitte e similari
- posti auto coperti o scoperti e similari

*Omogeneizzazione della superficie delle dotazioni interne/pertinenze accessorie*

In questo caso si adottano i criteri di determinazione riportati nell'allegato C del precitato decreto relativamente alle categorie del gruppo T.

Precisamente, la superficie delle dotazioni accessorie all'unità principale (archivi e locali depositi etc.), se non costituenti unità immobiliari autonome, è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicanti con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.



#### 4.2 Superficie utile

Si ritiene di utilizzare la “superficie utile lorda” cioè la superficie delimitata dal perimetro esterno dell’unità immobiliare, misurata al netto delle murature esterne e al lordo delle tramezzature divisorie interne.

##### *Pertinenze esclusive di ornamento*

Per la determinazione della superficie utile e per il calcolo della superficie omogeneizzata, valgono le regole viste per la determinazione della superficie commerciale.

##### *Pertinenze accessorie a servizio*

Per la determinazione della superficie utile delle pertinenze esclusive e per il calcolo della superficie omogeneizzata, ove le pertinenze accessorie non costituiscono unità immobiliari a sé stanti, valgono i medesimi criteri utilizzati per la determinazione della superficie commerciale.

#### 4.3 Determinazione del volume

Nel caso di immobile che costituisce parte di un immobile intero, non è assolutamente corretto metodologicamente procedere al calcolo del volume “vuoto per pieno” della singola unità immobiliare.

### 5 IMMOBILE INTERO / UFFICIO STRUTTURATO

Definiamo le regole per la determinazione della consistenza di un intero immobile destinato ad ufficio, cosiddetto di tipo “strutturato” o intelligente<sup>1</sup>.

Si richiama la classificazione internazionale degli immobili destinati ad ufficio.



#### *CLASSE A: Spazi ad uffici di alta qualità*

Debbono possedere:

- pianta flessibile (pareti mobili), climatizzazione, disponibilità di parcheggi;
- pavimento galleggiante o controsoffitto
- dotazioni moderne per la clientela businnes;
- idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

<sup>1</sup> Ufficio strutturato: immobile ad uso ufficio, con caratteristiche costruttive, di distribuzione e migliore fruibilità degli spazi interni e dei percorsi, con dotazione impiantistica e tecnologica diverse da quelle solitamente riscontrabili nelle unità immobiliari ad uso ufficio ubicate in fabbricati di uso promiscuo.

### *CLASSE B: Spazi ad uffici di buona qualità*

Debbono essere costruiti secondo uno standard internazionale, con finiture anche di alto livello.

Possono, tuttavia, essere carenti di alcuni requisiti essenziali propri della classe A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

### *CLASSE C: Spazi ad uffici di minima qualità*

Sono riferiti agli immobili di uso promiscuo con spazi ad ufficio ma con standard di minima qualità oppure ad immobili residenziali risistemati.

Possono anche avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione e di condizionamento, nè di parcheggi e generalmente non sono rispondenti alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Nel Catasto Urbano gli immobili sopracitati vengono individuati nella categoria:

“Immobili a destinazione ordinaria” B/4 Uffici pubblici

“Immobili a destinazione speciale” D/5 Sedi centrali Banche – Assicurazioni etc.

Ovvero, ai sensi del DPR 138/98, rispettivamente nei gruppi P (P4) e Z (Z4).

E' opportuno far notare che un ufficio di tipo “strutturato” possiede di norma anche dotazioni esterne ed interne, alcune delle quali vengono di seguito indicate:

#### **a) Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento)**

- aree a parcheggio privato
- aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini ecc)
- box controllo ingresso auto

#### **b) Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio)**

- archivi
- depositi, cantine, soffitte e similari
- ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar)
- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc)
- locale per infermeria, ecc.
- posti auto coperti o scoperti

#### **Indicazioni di carattere generale**

Nel caso di ufficio strutturato nel computo della superficie commerciale, il tecnico deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle eventuali pertinenze esclusive di ornamento;

- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Nel computo della superficie complessiva del compendio edilizio:

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- le rientranze e le sporgenze realizzate per scopi strutturali o estetici e i profili non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- le superfici coperte che non sono contornate da elementi perimetrali verticali, ovvero che lo sono in modo parziale (patio, tettoia etc.) si calcolano in base alla proiezione verticale del limite esterno dei componenti di copertura.

Non vengono inoltre considerati

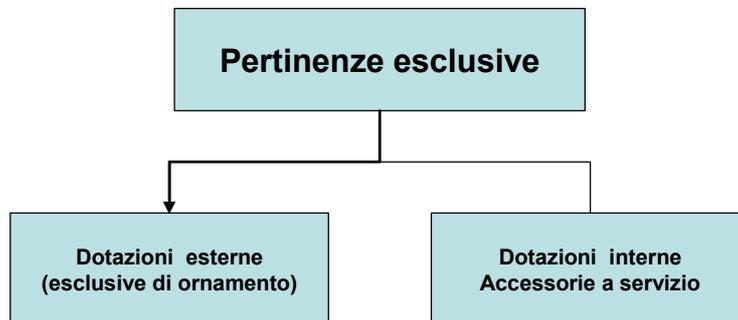
- i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato
- gli spazi all'interno dei tetti ventilati;
- i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
- la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedii
- le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;
- le rampe, gli ascensori e simili;
- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

### 5.1 Superficie commerciale

Per quanto concerne il computo della superficie di un edificio ad "ufficio strutturato" si rappresenta che deve essere sempre considerata la superficie di tutti gli elementi costitutivi dell'immobile, con le diverse destinazioni d'uso e le specifiche utilizzazioni.

La superficie commerciale dell'intero complesso è determinata dalla somma delle superfici:

- di ogni piano (fuori o entro terra) relativamente ai locali aventi "funzione principale" ed a servizio diretto di quelli principali;
- dei locali o delle dotazioni accessorie, nell'ambito di qualsiasi piano, opportunamente omogeneizzate a quella avente funzione principale;
- dell'area scoperta o a questa assimilabile costituente pertinenza esclusiva opportunamente omogeneizzata a quella avente funzione principale;
- dei vani scala e dei pianerottoli, conteggiati ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'unità con funzione principale.
- degli appartamenti di servizio e dei locali della guardiania o di eventuali altre dotazioni, da sommare agli ambienti con funzione principale, eventualmente omogeneizzate.

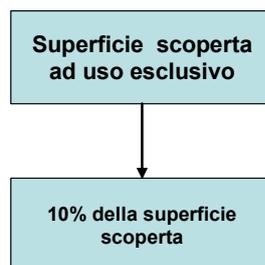


### Superficie omogeneizzata

Per la determinazione della consistenza delle dotazioni interne viene indicato il criterio di omogeneizzazione delle superfici previsto dal D.P.R. 138/98.

a) *Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (dotazioni esterne)*

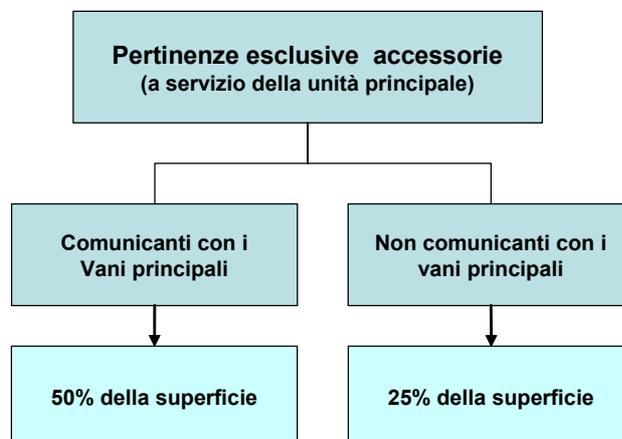
La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile viene omogeneizzata nella misura del 10%.



b) *Pertinenze esclusive accessorie a servizio (dotazioni interne)*

La superficie delle dotazioni accessorie è conteggiata attribuendo ad essa il coefficiente pari:

- al 50% della superficie, se comunicante con i locali principali;
- al 25% della superficie qualora non comunicanti.



## 5.2 Superficie utile

Le metodologie da adottare sono state indicate nei paragrafi precedenti.

## 5.3 Determinazione del volume

Al fine della determinazione del valore di un intero immobile, si può avere necessità di calcolare anche il volume complessivo della costruzione utilizzando la volumetria “vuoto per pieno”.

Generalmente il volume “vuoto per pieno” complessivo viene calcolato come somma del:

- volume della parte in elevazione del fabbricato;
- volume della parte entro terra, normalmente ragguagliato con una percentuale prossima al 50% rispetto a quello fuori terra.

Nel caso di edificio con parte di esso parzialmente interrata, sarà la sensibilità e l'esperienza del tecnico a definire il relativo parametro di ragguaglio del volume interessato.

## UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE

Sono individuate in questo gruppo le autorimesse, i box, i posti auto (coperti e scoperti).



## 6 AUTORIMESSA

Le autorimesse possono distinguersi:

- porzione di un edificio (solitamente interrata).
  - ad uso privato, pertinenza del fabbricato, suddivisa in posti auto o box numerati e assegnati;
  - ad uso pubblico in immobile residenziale (destinati alla sosta temporanea o periodica – oraria o mensile);
  - ad uso pubblico in immobile commerciale (destinati alla sosta temporanea)
- intero immobile (costruzione isolata e specifica all'uso)
  - interrata (suddivisa in posti auto o box numerati) con terreno soprastante sistemato a verde o altro;
  - interrata (non suddivisa) con terreno soprastante sistemato a verde o altro (destinati alla sosta temporanea o periodica);
  - multipiano ad uso pubblico (destinati alla sosta temporanea o periodica)

## **Criteria generali**

Per la determinazione della superficie di un'autorimessa sono applicati i criteri di carattere generale già indicati nei precedenti paragrafi.

### **6.1 Superficie commerciale**

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

I muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

La superficie viene arrotondata al metro quadrato.

Nel caso di autorimessa costituente un intero edificio la superficie commerciale complessiva è pari alla somma della superficie coperta dei singoli piani, distinta per ciascun piano di cui si compone l'immobile, misurata al lordo delle murature esterne.

Deve essere indicata la superficie degli elementi costitutivi dell'autorimessa nel suo complesso, con le specifiche utilizzazioni, anche se alcune delle superfici non verranno conteggiate nella superficie commerciale complessiva.

### **Pertinenze accessorie/ servizi annessi**

Le pertinenze e le dotazioni a servizio della autorimessa sono generalmente rappresentate da:

- locali destinati a deposito
- spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, W.C., zona per riparazione, ecc)
- locali ad ufficio, guardiana, custode ecc.

Per il computo della superficie dei servizi accessori valgono le medesime regole stabilite nel paragrafo di definizione della superficie commerciale.

### **Omogeneizzazione delle dotazioni interne**

Per quanto concerne i locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, w.c. ecc. gli stessi possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.

### **6.2 Superficie utile**

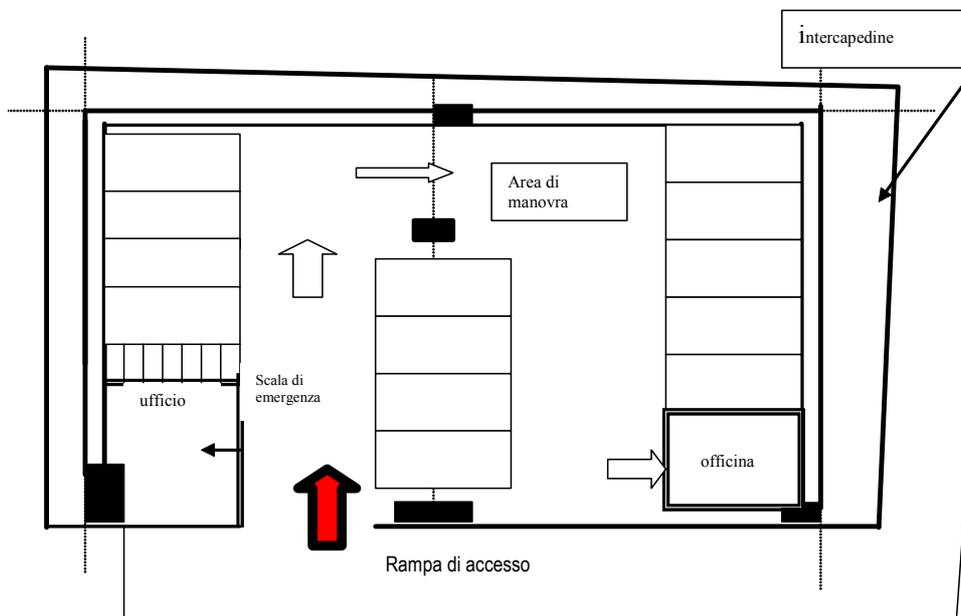
Viene adottata, per la determinazione del canone di locazione, la superficie *utile lorda* delimitata dal perimetro esterno diminuito delle superfici occupate dalle pareti perimetrali esterne, dalle rampe carrabili di accesso o pedonali a cielo aperto, ma al lordo dei pilastri e delle pareti interne.

### **Esempio di calcolo della superficie di un'autorimessa**

Nella figura seguente viene riportato il caso di un'autorimessa, ripartita in posti auto, che possiede nel suo interno alcune superfici accessorie.

La superficie commerciale è data dalla superficie coperta dell'intera unità, comprensiva dello spazio di manovra e delle superfici accessorie, computata al lordo delle murature esterne, se non in comunione con altre unità. Deve

essere esclusa dal computo la superficie della rampa di accesso e lo spazio occupato dalla intercapedine. La scala interna di emergenza deve essere computata in misura pari alla sua proiezione orizzontale.



## 7 BOX

La struttura utilizzata a "box" fa parte delle unità immobiliari destinate al parcheggio delle autovetture.

### 7.1 Superficie commerciale

Per quanto riguarda la determinazione della consistenza la misurazione è estesa al lordo delle murature perimetrali esterne (considerate per intero) o al 50% in caso di comunione nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare.

#### Esempio di calcolo della superficie di un box

Nella figura seguente viene riportato il caso in cui un box che possiede nel suo interno un soppalco a cui si accede tramite una scala interna.

La superficie commerciale complessiva è pari alla somma della:

a) *superficie del vano principale utilizzata al parcheggio dell'autovettura (con i criteri già indicati).*

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune.

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

b) *superficie omogeneizzata del soppalco*

Utilizzando i criteri indicati nel D.P.R 138/98, si assume il coefficienti pari al 50% della superficie principale del box, in quanto direttamente comunicante con la stessa.



















