



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti
e Conservatori
della Provincia di Siena



**Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Siena**

ORDINE degli INGEGNERI
della
PROVINCIA di SIENA



**Collegio dei Periti Industriali
e dei Periti Industriali Laureati
della provincia di Siena**

Nel novembre 2008 viene costituita la "Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare" inizialmente per rispondere all'esigenza concreta di unificare il settore delle misurazioni delle unità immobiliari.

La Consulta, composta dai rappresentanti degli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, dei Collegi dei Periti Industriali e dei Geometri, e dagli Agenti Immobiliari FIAIP aderenti a Confindustria Siena, nello stesso 2008 costituisce una Commissione di Studio che lavori per formulare un documento obiettivo, equo e trasparente per avere, nella Provincia di Siena, un Unico Standard di Misurazione per le unità residenziali non di lusso.

E' nel dicembre 2010 che la Consulta presenta ai Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena il lavoro svolto in due anni dalla Commissione di Studio, un documento riepilogativo contenente il sistema di calcolo da utilizzare come base per la misurazione delle unità immobiliari residenziali.

In questa occasione emergono spunti di riflessione sulla necessità di redigere un documento simile anche per le unità non residenziali e pertanto viene deciso di ampliare l'incarico alla Commissione di Studio.

A distanza di tre anni gli argomenti di confronto della Commissione si sono dunque allargati alla stesura anche di uno Standard Unico Provinciale per la Misurazione del Metro Quadro Commerciale di unità immobiliari ad uso non residenziale nonché alla revisione e correzione di alcuni aspetti del modello proposto per le unità residenziali.

Siena, 11 febbraio 2014

RESIDENZIALE

(categorie catastali da A/1 ad A/9)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	fino allo spessore di 50 cm fino allo spessore di 25 cm
	muri interni e perimetrali	100%	
	muri perimetrali in comunione	50%	
2	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	<p>accessori comunicanti con i vani principali</p> <p>incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10%</p> <p>per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza</p>
	balconi coperti, terrazzi coperti e logge	35%	
	portici e patii	35%	
	verande	60%	
	"terrazze a tasca"	40%	
	corti e cortili	10%	
3	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di un appartamento	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio diretto dei vani principali di ville e villini	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'alloggio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

4	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12, 50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
	box auto in autorimessa collettiva	45%	
	garage a servizio indiretto dei vani principali	50%	
	garage a servizio diretto dei vani principali	60%	
5	cantine, soffitte, locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali	20%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	
6	sottotetti abitabili (mansarda)	100%	altezza media minima mt 2,70
	sottotetti abitabili (mansarda)	75%	altezza media minima mt 2,40
	sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
7	soppalchi abitabili	100%	altezza media minima mt 2,70
	soppalchi abitabili	80%	altezza media minima mt 2,40
	soppalchi non abitabili	50%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
8	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

9	locali tecnici	15%	
---	----------------	-----	--

PRECISAZIONI:

1. Per il calcolo della superficie commerciale, non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%.
2. Le altezze dei sottotetti possono variare in caso di applicazione della legge regionale Toscana 8/2010.

COMMERCIALE - MAGAZZINI

(categorie catastali C/1 e C/2)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio diretto dei vani principali	60%	} altezza media minima di mt 2,00 e minima di mt 1,50
	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio indiretto dei vani principali	40%	
3	area esterna coperta carrabile	30%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale commerciale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna coperta non carrabile	25%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale commerciale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna scoperta carrabile	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale commerciale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna scoperta non carrabile	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale commerciale; l'eccedenza

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

			fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
4	posti auto scoperti	10%	
	posti auto coperti	30%	
5	vano scala interno	100%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	
6	locali tecnici	15%	

DIREZIONALE

(categoria catastale A/10)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	fino allo spessore di 50 cm fino allo spessore di 25 cm
	muri interni e perimetrali	100%	
	muri perimetrali in comunione	50%	
2	balconi, terrazzi e lastrici solari, balconi coperti, terrazzi coperti e logge, portici e patii, verande, "terrazze a tasca", corti e cortili, giardini, resedi.	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta dell'ufficio; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5% accessori comunicanti ed a servizio diretto dei vani principali per accessori non comunicanti considerare la metà dell'incidenza
3	posti auto scoperti	20%	} dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
	posti auto coperti in autorimessa collettiva	40%	
4	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio diretto dei vani principali	60%	} altezza media minima di mt 2,00 e minima di mt 1,50
	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio indiretto dei vani principali	40%	
5	vano scala interno	100%	

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

	vano scala esterno coperto	25%	proiezione orizzontale considerata una sola volta
	vano scala esterno scoperto	15%	
6	locali tecnici	15%	

ARTIGIANALE (categoria catastale C/3)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm
2	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio diretto dei vani principali	60%	} altezza media minima di mt 2,00 e minima di mt 1,50
	depositi, magazzini, cantine, soffitte, locale/vano accessorio, sottoscala, sottotetto, soppalchi, ecc. a servizio indiretto dei vani principali	40%	
3	area esterna coperta carrabile	30%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna coperta non carrabile	10%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna scoperta carrabile	15%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%; l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
	area esterna scoperta non carrabile	5%	fino alla concorrenza della superficie utile netta del locale artigianale; l'eccedenza fino alla ulteriore concorrenza della SUN al 2%;

CONSULTA INTERASSOCIATIVA DEI PROFESSIONISTI DELL'IMMOBILIARE
AGENTI IMMOBILIARI FIAIP | ARCHITETTI | GEOMETRI | INGEGNERI | PERITI INDUSTRIALI

			l'ulteriore eccedenza allo 0,5%.
4	posti auto scoperti	10%	
	posti auto coperti	30%	
5	vano scala interno	100%	
	vano scala esterno coperto	25%	
	vano scala esterno scoperto	15%	
6	locali tecnici	15%	

POSTI AUTO - BOX AUTO - GARAGE

(categoria catastale C/6)

STANDARD UNICO PROVINCIALE PER LA MISURAZIONE DEL METRO QUADRO COMMERCIALE

NUMERO	DESCRIZIONE	INCIDENZA	ANNOTAZIONI
1	superficie utile netta calpestabile	100%	
	muri interni e perimetrali	100%	fino allo spessore di 50 cm
	muri perimetrali in comunione	50%	fino allo spessore di 25 cm

LEGENDA DEI TERMINI COMUNI PIU' USATI

Alloggio

Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone.

Autorimessa privata

Unità immobiliare a destinazione ordinaria di tipo privato isolata e/o inserita in un fabbricato, interrata o fuori terra, adibita esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra di autoveicoli. Non sono considerate tali le tettoie aperte su due o più lati. La superficie deve essere superiore a 40 metri quadrati.

Le autorimesse si classificano in relazione alla configurazione delle pareti:

- a) aperte, se munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero o su appositi camminamenti che realizzano una percentuale di aerazione permanente non inferiore al 60% della superficie delle pareti stesse e comunque superiore al 15% della superficie in pianta;
- b) chiuse, tutte le altre.

Balcone

Struttura in aggetto dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità massima m. 1,40).

Balcone coperto

Balcone delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato scoperto.

Box - Garage

Unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso privato – isolata ovvero inserita al piano terreno o interrato di un fabbricato con altra destinazione – di superficie non superiore a 40 mq adibita, con eventuali servizi accessori annessi, utilizzata alla rimessa di veicoli.

Cantina

Locale costituente unità immobiliare urbana ovvero accessorio dell'unità principale, adibito a deposito, con accesso generalmente situato al piano seminterrato o interrato del fabbricato di cui fa parte l'unità medesima.

Corte

Spazio aperto delimitato in tutto o in parte da edifici.

Cortile

Spazio scoperto, interamente compreso in un edificio ovvero tra più corpi di fabbrica, con lo scopo di dare aria e luce all'edificio stesso.

Giardino privato

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica, comune o di pertinenza esclusiva di una singola unità immobiliare, solitamente destinata ad uso privato.

Lastrico solare

Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.

Locale sottotetto

Ambiente posto tra l'estradosso del solaio costituente il soffitto dell'ultimo solaio abitabile ed il solaio di copertura di tutto o di parte dell'edificio.

Locale tecnico

Ambiente utilizzato per l'allocazione degli impianti tecnologici quali impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazione.

Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali

Ambiente, non suscettibile di reddito proprio, strutturalmente necessario per l'utilizzazione di quelli principali, posto sul loro stesso piano e con essi comunicanti. Sono generalmente locali accessori: ingresso-corridoio o disimpegni, ripostigli, guardaroba, bagni, scale interne.

Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali

Ambiente di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui serve, ma non strutturalmente necessario per l'utilizzazione dei vani principali. Può essere ubicato nello stesso fabbricato in cui è compresa l'unità immobiliare, ma in un piano diverso da quello in cui sono situati i vani principali dell'abitazione stessa.

Loggia

Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.

Magazzino

Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

Mansarda

Ambiente sito sopra il piano di imposta e la sagoma del tetto, che assume generalmente una forma spiovente e che viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare ed aerare i vani sottotetto.

Patio

Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici.

Portico

Struttura architettonica a forma di galleria aperta almeno su un lato; posta al piano terra di un complesso edilizio; per lo più sorretta da pilastri/colonne, utilizzata come passaggio pedonale. Ha generalmente funzioni oltre che di riparo anche decorative ed architettoniche.

Posto auto coperto

Spazio ad uso privato anche costituente unità immobiliare ai fini catastali, generalmente ubicato all'interno di un'autorimessa, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

Posto auto scoperto

Spazio costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

"Resede" [definizione non ufficiale]

Area scoperta contigua all'alloggio.

Soffitta

Unità immobiliare autonoma ovvero locale accessorio ad un'unità immobiliare principale, situata al piano sottotetto, generalmente adibita a deposito. Negli edifici coperti a tetto la soffitta è quel vano compreso tra il tetto ed il solaio dell'ultimo piano.

Soppalco

Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.

Sottotetto

Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, generalmente non abitabile.

Sottotetto abitabile

Ambiente situato al di sotto del tetto di copertura di un edificio, abitabile purché in regola con le norme urbanistiche.

Superficie commerciale = Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie che rappresenta nel caso che si tratti di immobile avente destinazione residenziale ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a) delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 centimetri.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Superficie Interna Netta = Superficie Utile Netta = Superficie Calpestabile

Area all'interno di un'unità immobiliare o di un edificio, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad un'altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento.

Sono inclusi gli spessori delle zoccolature, le superfici delle sottofinestre (sgusci), le superfici occupate in pianta dai mobili, dagli armadi a muro e dagli altri elementi incassati, le superfici di passaggio relative a porte e/o varchi, lo spazio interno di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni, e analoghi) e verticale (scale, ascensori, impianti di sollevamento, e analoghi) la centrale termica, i locali impianti interni o contigui all'edificio, i condotti verticali dell'aria ed elementi analoghi. Non sono inclusi lo spessore dei muri sia perimetrali che interni, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo, lo spessore delle pareti divisorie, lo spazio occupato dalle colonne e dai pilastri.

" Terrazza a tasca " [definizione non ufficiale]

Parte di lastrico solare incassato in una copertura e pertanto delimitato su quattro lati da una muratura costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra.

Terrazzo

Struttura, anche in aggetto, dal muro esterno di un edificio, delimitata da un parapetto in muratura e/o a ringhiera, costituente una pertinenza esclusiva di un'unità immobiliare cui si accede attraverso una o più porte-finestra (profondità minima m. 1,40).

Terrazzo coperto

Terrazzo delimitato da una struttura orizzontale superiore ed avente un unico lato aperto.

Veranda

Portico, loggia, terrazzo o balcone solitamente chiuso da vetrate. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Il catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale.

Fonte - Le suddette definizioni sono tratte da:

GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE

© Copyright - Agenzia del Territorio e Tecnoborsa. Edizione II 2008. Tutti i diritti riservati.

Presidente della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare della Provincia di Siena:

Francesco La Commare – Presidente Sezione Immobiliare Confindustria Siena

Componenti del Consiglio Direttivo della Consulta Interassociativa dei Professionisti dell'Immobiliare i Presidenti in carica di:

- ✓ Confindustria Siena - Sezione Immobiliare
 - Francesco La Commare
- ✓ FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
 - Alessandro Landozzi
- ✓ Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
 - Alessandro Ceccherini
- ✓ Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
 - Paolo Parrini
- ✓ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
 - Stefano Fabbri
- ✓ Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena
 - Massimo Soldati

Coordinatore della Commissione Misurazioni Immobiliari:

Francesco La Commare – Presidente Sezione Immobiliare Confindustria Siena

Componenti della Commissione Misurazioni Immobiliari nominati dai rispettivi Consigli:

- ✓ Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siena
 - Paolo Ciompi
- ✓ Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siena
 - Elisabetta Corsi
 - Gianni Panerati
- ✓ Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati della Provincia di Siena
 - Paolo Stazzoni
 - Simone Grazzini
- ✓ Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Siena
 - Aleandro Tozzi
 - Michela Vannini
- ✓ Confindustria Siena - Sezione Immobiliare e FIAIP – Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali Collegio Provinciale di Siena
 - Mario Dragoni