

STANDARD DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE NEL MERCATO IMMOBILIARE

SISTEMA DEI CRITERI APPROVATI DALLA

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

Organismo istituito dalla Camera di Commercio di Roma e gestito da Tecnoborsa SCpA

Premessa

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti d'immobile destinato a uso residenziale, sia che si tratti d'immobile destinato a uso commerciale, direzionale, industriale, a servizi per attività terziarie, turistico-ricettive, produttive, agricole, parcheggi non pertinenziali, il Consulente in materia tecnica immobiliare di mercato, ex L. n. 39/1989, in qualità di Accreditato deve considerare il sistema dei criteri validati con la presente delibera a cura dei Comitati della Borsa Immobiliare di Roma. Lo Standard, condiviso con le altre Borse Immobiliari italiane, può essere base d'uso anche per gli Agenti non Accreditati.

L'analisi dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari ai fini di mercato fu introdotta e promossa dal Comitato Tecnico per la rilevazione dei dati di mercato e la formazione delle quotazioni immobiliari, preposto alla pubblicazione del Listino Ufficiale edito dalla Camera di Commercio di Roma.

Su iniziativa della struttura camerale BIR si pervenne, sia a livello nazionale che a livello UE, unitamente alla Commissione Centrale Tecnica UNITER, all'approvazione della prima norma UNI10750 in data 26 marzo 1998 e successive integrazioni al fine di conformare detti criteri al Sistema BII - Borse Immobiliari Italiane, e uniformare le attività di rilevazione e formazione delle quotazioni immobiliari per i Listini Ufficiali e le Stime degli immobili.

Determinazione della Superficie Commerciale di Mercato Immobiliare

Per superficie commerciale immobiliare deve intendersi la superficie ponderata delle unità edilizie, delle unità immobiliari e delle unità territoriali, per la cui determinazione sulla base della tipologia e della destinazione d'uso si considera:

- *la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni-criteri di misura;*
- *le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;*
- *le superfici ponderate delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box ecc.).*

Il computo delle superfici inerenti la Superficie Commerciale deve essere eseguito con i seguenti criteri:

Superfici Coperte dell'Unità Principale

- a) 100% delle superfici calpestabili;
 - b) 100% delle superfici delle pareti divisorie;
 - c) 100% delle superfici delle murature portanti e perimetrali per le unità edilizie che costituiscono unità immobiliari autonome;
 - d) 50% delle superfici delle murature portanti, nonché di quelle perimetrali e in comune con altre unità immobiliari;
- Nota: le superfici di cui alla lettera c) e d) non possono essere superiori al 10% della somma delle superfici di cui alle lettere a) e b)

Superfici scoperte

- 25% di balconi e terrazze scoperte (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 35% di balconi e terrazze, coperti e chiusi su tre lati;
- 35% di patii e porticati;
- 60% di verande;
- 15% di giardini di abitazioni (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 10% di giardini di ville e villini (con superficie massima computabile non eccedente la superficie coperta dell'unità principale);
- 2% delle aree di pertinenza dell'unità edilizia censita in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza sia inferiore a 5.000 metri quadrati, come previsto dal comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in materia di acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, le cui disposizioni non si applicano quando i terreni costituiscono pertinenze di edifici censiti in Catasto Fabbricati, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Superfici coperte accessorie

- 30% delle soffitte¹⁾
- 25% delle cantine¹⁾
- 35% e non oltre 60% delle soffitte o cantine collegate direttamente all'unità principale¹⁾
- 35% dei posti auto scoperti annessi all'immobile e/o di pertinenza²⁾
- 50% posti auto in garage-condominiale²⁾
- 60% box auto²⁾

1) applicare parametri % di riduzione per locali accessori con altezza uguale o inferiore a m 1,70

2) applicare parametri % di riduzione in ragione dei disagi d'utilizzazione per le pertinenze non ubicate nell'immobile

Determinazione della superficie locativa commerciale

- a) 100% della superficie di calpestio dell'unità edilizia e immobiliare
- b) Parametri-% delle superfici scoperte come indicate nei paragrafi che precedono
- c) Parametri-% delle superfici coperte accessorie come indicate nei paragrafi che precedono

Il computo della superficie locativa commerciale di mercato si considera al netto delle superfici delle pareti interne e perimetrali e delle strutture portanti.

Determinazione della superficie delle aree edificabili

- La superficie delle aree edificabili è determinata dalla consistenza territoriale della particella iscritta in catasto fabbricati con la classificazione di edificazione di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di competenza.

Determinazione della superficie delle aree agricole

- La superficie delle aree agricole è determinata dalla consistenza territoriale della particella iscritta in catasto terreni con la relativa coltura e classificazione con le indicazioni di cui al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di competenza

Criterio generale

Le quote percentuali sopraindicate possono variare a motivato giudizio del Consulente Tecnico Immobiliare, in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile e alle caratteristiche delle superfici esterne, degli accessori e delle pertinenze.