

B. Definizione delle superfici utilizzate nella misurazione e loro applicazioni

ITALIA	
Superficie reale	
È la superficie effettiva di un'area, di un immobile o di un'unità immobiliare ricavata da planimetrie in scala o da misurazioni dirette.	
Superficie netta (calpestabile)	Applicazioni
È la superficie usabile all'interno di un edificio o di una unità immobiliare misurata al livello di ogni pavimento, al netto di muri perimetrali, di muri interni, portanti o meno (compresi i vani delle porte e delle portefinestre), di pilastri e di colonne, di eventuali camini, di cavedii impiantistici, di intercapedini, strati isolanti e di qualsiasi altra sporgenza interna.	<ul style="list-style-type: none"> • È il criterio di misurazione adottato quando si procede a un rilievo diretto. • È alla base del calcolo della superficie affittabile.
Superficie lorda complessiva	Applicazioni
<p>È la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno dei muri perimetrali e la metà di quelli confinanti con altre proprietà, ai vari piani e soppalchi di interpiano, sia fuori terra che in sottosuolo, qualunque sia la loro destinazione d'uso.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – parti coperte da porticati, pensiline e tettoie sorrette da uno o più sostegni; – porzioni coperte, rientranti nel perimetro dell'edificio, di balconi, di logge, di terrazze. <p>Sono escluse quelle relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – pensiline a sbalzo, cornicioni, spioventi, rampe scoperte; – balconi e terrazze sporgenti dal filo del fabbricato. 	<ul style="list-style-type: none"> • È la superficie utilizzata nella valutazione e nelle transazioni commerciali di compravendita di edifici industriali (compresi uffici, officine e laboratori ausiliari). • È il parametro tecnico cui si riferisce il prezzo al metro quadrato, determinato precedentemente per via analitica per mezzo di computo metrico. I Bollettini dei Prezzi per i vari tipi di fabbricati così ottenuti sono generalmente eseguiti dai Collegi degli Ordini professionali e dalle Camere di Commercio e vengono utilizzati sia per la stima in base al criterio del costo di costruzione sia per quella del valore degli immobili ai fini assicurativi.
Superficie lorda di pavimento	Applicazioni
<p>È la superficie lorda complessiva con esclusioni definite nelle norme di attuazione dei P.R.G. o nei regolamenti edilizi approvati da ciascun comune.</p> <p>Tipicamente sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – spazi destinati a parcheggi e autorimesse pertinenziali (computati separatamente), compresi quelli di accesso e manovra; – volumi tecnici emergenti dalla copertura; – locali dei piani interrati e seminterrati che non hanno requisiti di abitabilità e quelli agibili strettamente necessari alla funzionalità degli impianti tecnici dei fabbricati, compresi i locali di deposito dei rifiuti solidi urbani (quando previsti); – locali dei piani sottotetto, o loro porzioni, che non hanno i requisiti di abitabilità oppure quelli che non sono considerati utilizzabili (di H netta interna inferiore a cm 150); – spazi privati utilizzabili dal pubblico, quali passaggi pedonali, gallerie e porticati; – scale di sicurezza antincendio esterne. <p>Possono essere escluse anche quelle delle scale, degli ascensori, dei vani corsa degli impianti di sollevamento e dei pianerottoli di sbarco (per esempio cfr. R.E. del Comune di Milano).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Esprime la superficie edificabile di una data superficie fondiaria rispetto al suo indice di utilizzazione fondiaria, nel rispetto di tutti gli altri indici di edificazione. • È la superficie utilizzata ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree per l'urbanizzazione secondaria.

Superficie commerciale (vendibile)	Applicazioni
<p>È la superficie lorda di una unità immobiliare o di un edificio misurata al livello di ogni pavimento (fatta eccezione per i locali con il soffitto inclinato), seguendo il perimetro esterno dei muri e della mezzeria di quelli in comproprietà. Si ottiene misurando da planimetrie oppure aumentando la superficie calpestabile del 10%, se lo spessore dei muri esterni è max cm 30, o del 20% per spessori superiori.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – muri perimetrali e 50% di quelli in comproprietà; – muri e tramezzi interni; – locali aventi funzioni principali nella specifica tipologia e locali a servizio diretto di questi. La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati; – percentuali diverse da caso a caso (e secondo la tipologia dei beni immobiliari) di superficie lorda degli accessori a servizio indiretto dei locali principali e delle dipendenze ad uso esclusivo delle singole unità immobiliari; – atrii (se l'immobile ha un solo occupante); – sbarchi ascensore non tamponati (se di uso esclusivo). <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – cornicioni, tettoie aperte, pensiline a sbalzo; – volumi tecnici emergenti dalla copertura; – locali per i servizi comuni, quali quelli per gli impianti dei fabbricati (compresi cavei e intercapedini), quelli di deposito e quelli necessari per accedervi; – vani ascensore (compresi gli extracorsa), vani scale, i pianerotoli (se usati in comune) e le scale antincendio; – ingressi (se usati in comune) e le guardiole del portinaio. <p>Sono dichiarate separatamente le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – box e posti auto di pertinenza esclusiva (con l'indicazione del numero dei posti auto); – aree scoperte di pertinenza dei fabbricati, anche quelle a parcheggio, attrezzate per lo sport o a verde – soffitte e cantine comuni; – beni censiti autonomamente al catasto (abitazioni dei portieri, sale per attività comuni). 	<ul style="list-style-type: none"> • È la superficie utilizzata nelle transazioni commerciali di compravendita delle seguenti unità immobiliari: <ul style="list-style-type: none"> – a destinazione residenziale – per uffici; – destinate a negozi e laboratori artigianali. • È la superficie recentemente utilizzata anche nelle locazioni di immobili, soprattutto quelli non residenziali o di recente costruzione (quindi con nuovi contratti). • Nella valutazione di manufatti esistenti, è il parametro tecnico usato nella stima in base al criterio del valore di mercato (metodo sintetico comparativo), perché è la superficie cui si riferiscono i prezzi di mercato. <p>Nota</p> <p>Nel residenziale è comunemente seguita la prassi delle superfici ragguagliate (<i>cfr.</i> la definizione di "superficie commerciale"). Per una più attendibile comparazione dei prezzi di mercato, nelle destinazioni non residenziali si preferisce dichiarare separatamente, secondo le diverse funzioni, le superfici misurate e parametrizzare poi i prezzi (di vendita o di affitto), avendo posto quello della funzione principale uguale a 100.</p>
Superficie convenzionale (affittabile)	Applicazioni
<p>È la superficie di una unità immobiliare misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.</p> <p>Sono incluse le superfici dei seguenti elementi:</p> <ul style="list-style-type: none"> – l'intera unità immobiliare – 50% delle autorimesse singole – 20% del posto macchina in autorimesse di uso comune – 25% dei balconi, terrazze, cantine e altri accessori simili – 15% delle aree scoperte di pertinenza dell'immobile di uso esclusivo del conduttore – 10% delle aree condominiali a verde, nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare (fino a un massimo non eccedente la superficie dell'intera unità). <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 30% dei vani con altezza utile inferiore a cm 170. <p>Alle superfici di unità immobiliari inferiori a mq 70, il cui stato di conservazione non è da definirsi scadente, si applicano dei coefficienti maggiorativi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • È la superficie adottata nel calcolo delle locazioni di immobili urbani ad uso abitazione e definita dalla legge n. 392/1978, attualmente non in vigore. Il criterio di misurazione della superficie convenzionale è tuttora utilizzato nella valutazione di affitti residenziali, più raramente nella locazione di uffici. • È la superficie cui si riferiscono i prezzi di mercato delle locazioni, soprattutto nei casi di vecchi contratti oramai non più sottoposti alla disciplina della legge, ma che fanno riferimento alla superficie affittabile calcolata secondo il criterio da essa imposto.

Superficie catastale	Applicazioni
<p>È la superficie delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (vedi applicazioni) misurata a cm 150 dal livello di ogni pavimento.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - muri perimetrali (fino ad uno spessore massimo di cm 50); - 50% dei muri in comproprietà (massimo cm 25); - muri e tramezzi interni; - locali aventi funzioni principali nella specifica tipologia e locali accessori a servizio diretto di questi. La superficie degli elementi di collegamento verticale interni alle unità immobiliari viene computata in misura pari alla proiezione orizzontale degli stessi elementi, indipendentemente dai piani collegati; - percentuali prestabilite (diverse, seconda la tipologia dei beni immobiliari) di superficie lorda degli accessori a servizio indiretto dei locali principali; - percentuali prestabilite (diverse a seconda della tipologia dei beni immobiliari) delle dipendenze di uso esclusivo delle singole unità immobiliari. Le superfici così calcolate, sommate a quelle degli accessori a servizio indiretto, entrano nel computo della consistenza catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie principale. <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - locali, o loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a cm 150; - parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze delle sole unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P. 	<ul style="list-style-type: none"> • È la superficie utilizzata per determinare il valore delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, per scopi impositivi. <p>Le norme di misurazione, che sono in corso di adozione da parte del Dipartimento del territorio e degli Uffici Tecnici Erariali, sono contenute nel D.P.R. n. 138/1998, che prevede criteri di misurazione diversi per unità immobiliari:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari (box e posti auto), appartenenti al gruppo R; - per residenze collettive, a destinazione pubblica o di interesse collettivo, appartenenti al gruppo P; - a destinazione terziaria (negozi e locali assimilabili, magazzini, locali per deposito. fabbricati e locali per esercizi sportivi, pensioni, autorimesse e autosilos, uffici e studi privati), appartenenti al gruppo T.
Superficie di vendita	Applicazioni
<p>È l'insieme delle superfici di una unità commerciale destinate alla vendita.</p> <p>Sono incluse le superfici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico; - occupate da banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico; - utilizzate dal personale per le operazioni di vendita (tipo quelle occupate da banchi o casse); - dei muri che la racchiudono: 100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà e 50% di quelli in condivisione con superfici con funzionalità diverse da quella principale (di vendita); - dei muri, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa. <p>Non costituisce superficie di vendita quella destinata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - magazzini, depositi, locali di lavorazione; - uffici; - servizi. 	<ul style="list-style-type: none"> • È la superficie utilizzata nella valutazione di unità commerciali per determinare la consistenza dei locali principali. • Il mq di superficie di vendita è il parametro unitario che il mercato immobiliare identifica per valutazione in base al criterio di stima per capitalizzazione del reddito di beni destinati alla grande distribuzione (ossia unità a destinazione speciale per le attività commerciali) quali: <ul style="list-style-type: none"> - supermercati - ipermercati - grandi magazzini - centri commerciali <p>Infatti a questo parametro fa riferimento il fatturato annuo utilizzato per calcolare i canoni annui di locazione, ottenuti applicando al fatturato potenziale stesso percentuali medie tipiche di questo settore immobiliare.</p> • Ai sensi del D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998 è utilizzata per classificare le categorie degli esercizi commerciali, per le quali sono previste procedure diverse di rilascio delle autorizzazioni comunali allo svolgimento dell'attività commerciale stessa. Il decreto intende la superficie di vendita secondo la definizione data, ma al netto dei muri perimetrali e di quelli interni alla superficie stessa.

RICS (Royal Institution of Chartered Surveyor)	
Superficie esterna lorda (Gross External Area)	Applicazioni
<p>È la superficie di un edificio misurata lungo il perimetro esterno, ad ogni livello di pavimento.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – muri perimetrali e sporgenze esterne; – muri e tramezzi interni; – colonne, pilastri, caminetti e altre sporgenze interne; – trombe delle scale, vani ascensori; – balconi non sporgenti dal filo del fabbricato. <p>Sono incluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – atri a tutta altezza, misurati una sola volta a livello di pavimento; – locali tecnici, depositi di carburante, serbatoi, emergenti oppure no dal tetto di copertura; – fabbricati esterni che condividano almeno una parete con il corpo principale dell'edificio; – piazzole di carico e scarico; – superfici con altezza < cm 150. <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – balconi e terrazze scoperte; – scale di sicurezza esterne; – pensiline e passaggi coperti, ma aperti sui lati; – parcheggi scoperti. <p>Sono escluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tettoie. 	<p>La superficie esterna lorda (GEA) è utilizzata come criterio di misurazione delle superfici nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nella pianificazione urbanistica e nella verifica del rispetto dei vincoli urbanistici per l'approvazione dei progetti. • Nel calcolo dei costi di costruzione degli edifici residenziali, per scopi assicurativi. • Nella determinazione del valore soggetto a tassazione, da parte delle amministrazioni comunali, degli immobili ad uso abitazione (eccetto gli appartamenti). Da questo calcolo si escludono le superfici con altezza utile interna inferiore a cm 150. Per scopi impositivi, in Scozia è utilizzata anche per il calcolo del valore degli edifici industriali e dei magazzini.
Superficie interna lorda (Gross Internal Area)	Applicazioni
<p>È la superficie di un edificio misurata al livello di ogni pavimento, al netto dei muri perimetrali.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – muri e tramezzi interni; – colonne, pilastri, caminetti e altre sporgenze interne; – trombe delle scale, vani ascensore; – bagni, gabinetti, docce, spogliatoi, guardaroba. <p>Sono incluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – balconi non sporgenti dal filo del fabbricato; – atri a tutta altezza, misurati una sola volta a livello del pavimento; – locali tecnici, depositi di carburante, serbatoi, emergenti oppure no dal tetto di copertura; – piazzole di carico e scarico coperte comprese tra murature; – superfici con altezza < cm 150; – corridoi per le uscite di sicurezza, vestiboli antifumo e simili; – vuoti sopra le scale e gli ascensori ai piani superiori. <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – muri perimetrali e sporgenze esterne; – balconi e terrazze sporgenti, passaggi coperti, pensiline e scale di sicurezza esterne. <p>Sono escluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – tettoie. 	<p>La superficie interna lorda (GIA) è utilizzata come criterio di misurazione delle superfici nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nel calcolo dei costi di costruzione (in questo caso è chiamata anche Gross Internal Floor Area). • Nella compravendita e nella valutazione del valore di mercato e del prezzo di affitto di: <ul style="list-style-type: none"> – edifici industriali (compresi gli uffici ausiliari); – magazzini; – magazzini per la vendita al dettaglio; – grandi magazzini; – ipermercati alimentari. • Nella valutazione del valore di mercato delle abitazioni di nuova costruzione. • Nella determinazione del valore degli edifici industriali e dei magazzini per scopi impositivi (in Inghilterra e in Galles). • Per scopi amministrativi, nel calcolo del costo dei servizi da attribuire all'occupante l'edificio.

Superficie interna netta (Net Internal Area)	Applicazioni
<p>È la superficie usabile di un edificio misurata a ogni livello di pavimento, al netto di muri esterni e interni portanti, includendo gli zoccoli e qualsiasi tipo di rivestimento diverso dal semplice intonaco, escludendo colonne, pilastri, camini, condotti verticali e simili.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – sbarchi degli ascensori non tamponati; – cucine, armadi a muro e guardaroba con accesso dall'area usabile o all'interno di essa; – parti di pavimento costituito da griglie per il passaggio di aria calda e fredda; – muri interni non portanti (permanenti oppure no), eccetto quelli che racchiudono superfici escluse. <p>Sono incluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – atri a tutta altezza, misurati una sola volta a livello di pavimento e saloni di ingresso (se non in comune); – rampe interne di raccordo degli eventuali dislivelli di pavimento. <p>Sono escluse le superfici relative a (compresi i muri che le racchiudono):</p> <ul style="list-style-type: none"> – bagni, gabinetti e simili; – locali per impianti o locali necessari al loro funzionamento; – serbatoi per combustibile e simili; – locali o aree di servizio usate dalle compagnie elettriche, del gas e simili; – vani scale, vani ascensori e sbarchi tamponati; – le parti di saloni di ingresso, atri, balconi e pianerottoli usate in comune con altri occupanti l'edificio oppure se costituiscono accessi essenziali all'edificio; – corridoi e altre aree di circolazione in comune con altri occupanti; – percorsi di esodo verso le uscite di sicurezza. <p>Sono escluse, ma dichiarate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – spazi con altezza interna utile < cm 150 – parcheggi (con l'indicazione di numero e tipo di spazi); – spazi occupati da impianti di condizionamento dell'aria. 	<p>La superficie interna netta (NIA) è utilizzata come criterio di misurazione delle superfici nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nella compravendita e nella valutazione del valore di mercato e del prezzo di affitto di: <ul style="list-style-type: none"> – uffici; – immobili a destinazione terziaria e produttiva (non indicati nelle applicazioni della <i>Gross Internal Area</i>); – hi-tech (immobili per il terziario avanzato). • Nella valutazione del valore di mercato di immobili residenziali, per i quali non esiste una singola prassi di misurazione accettata. Il valutatore può scegliere questo criterio se preferisce fare riferimento alla superficie come parametro tecnico, piuttosto che alle misure lineari comunemente usate per descrivere questa tipologia di immobile. Per le abitazioni di nuova costruzione si utilizza la <i>Gross External Area</i>. • Per scopi impositivi, nella determinazione del valore degli immobili a destinazione terziaria e produttiva (non indicati nelle applicazioni della <i>Gross Internal Area</i>), degli uffici, degli immobili per il terziario avanzato, dei negozi e dei supermercati. • Per scopi amministrativi, nel calcolo del costo dei servizi da attribuire all'occupante l'edificio.
Superficie interna netta (NIA) per usi speciali	Applicazioni
<p>La <i>Net Internal Area</i> utilizzata in particolari tipologie di immobili (vedi "applicazioni") misura separatamente la <i>Retail Area</i> (Area di vendita) e definisce come <i>Ancillary Areas</i> le superfici adibite a servizi di supporto all'attività di vendita (quali uffici, spogliatoi, docce, cucine ecc.).</p> <p><i>Retail Area</i> comprende le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – area destinata alla vendita (compresi muri interni non portanti che non racchiudono superfici escluse); – locali per l'immagazzinamento della merce, per gli uffici e per altri servizi ausiliari (come cucine o stanze per il personale), racchiusi da muri non portanti; – parti dell'ingresso del negozio, rientranti verso l'interno, che costituiscono vetrine o mostre per la merce. <p>Sono escluse dalla <i>Retail Area</i> le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – locali per l'immagazzinamento della merce, per gli uffici e per altri servizi ausiliari racchiusi da muri portanti. <p>Le superfici non comprese nella <i>Retail Area</i> sono misurate secondo i criteri utilizzati per la <i>Net Internal Area</i>.</p>	<p>È utilizzata come criterio di misurazione delle superfici nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nella compravendita e nella valutazione del valore di mercato e del prezzo di affitto di: <ul style="list-style-type: none"> – negozi; – supermercati.

Superficie usabile di pavimento (Effective Floor Area)	Applicazioni
<p>È la superficie usabile delle stanze di un appartamento o di una villetta, misurata all'interno dei muri che le racchiudono, ad una altezza pari a cm 150 dal livello del pavimento, al netto di muri esteni e muri o divisori interni, includendo gli zoccoli e qualsiasi tipo di rivestimento diverso dal semplice intonaco, con esclusione delle colonne, dei pilastri, dei camini, dei condotti verticali e di qualsiasi altra sporgenza interna alle stanze. Va annotata la presenza di locali con soffitto inclinato.</p> <p>Sono incluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stanze di soggiorno, sale da pranzo, stanze da letto, cucine e simili; – armadi a muro situati all'interno di queste stanze; – pavimenti che presentano griglie per il passaggio di aria calda e fredda. <p>Sono escluse le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – armadi a muro non situati all'interno delle stanze; – locali che contengono impianti; – serbatoi per combustibile, cisterne e simili; – locali o aree di servizio usate dalle compagnie elettriche, del gas e simili. <p>Sono escluse, ma misurate separatamente, le superfici relative a:</p> <ul style="list-style-type: none"> – stanze da bagno, docce, gabinetti; – corridoi (contenuti o meno da muri strutturali) e anticamere; – vani scale, vani ascensori, atrii e pianerottoli; – balconi; – superfici (o loro porzioni) con altezza interna utile < cm 150 	<p>La superficie usabile di pavimento (EFA) è utilizzata come criterio di misurazione delle superfici nei seguenti casi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nella valutazione degli affitti degli appartamenti (ad uno o due piani) e delle villette. • Per la determinazione delle tasse comunali applicate al valore degli appartamenti e delle villette.