

A. Definizione degli elementi costitutivi degli immobili

	Tipo immobile/ elemento	Definizione	Fonte
DEFINIZIONI GENERALI	Vano (o locale)	È uno spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (legno, vetro, cemento) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco e simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti come parte integrante dell'altro.	
	Vano utile	Il vano utile (sostituito dal 1° gennaio 2000 dal metro quadrato) è il parametro unitario utilizzato nel calcolo della consistenza catastale delle unità immobiliari, finché non entreranno in vigore i nuovi estimi, così come disposto dal D.P.R. n. 138/1998. Secondo il vecchio computo della consistenza catastale tutti i vani accessori vengono conguagliati a vani utili. È definito come quel vano avente luce e aria dirette e una ampiezza (superficie libera) compresa tra la minima e massima superficie che, in relazione al luogo e alla categoria catastale dell'unità immobiliare cui appartiene, è da ritenersi normale.	Direzione Generale del Catasto, circolari n. 40 del 20.4.1939 e n. 127 del 18.7.1939
	Abitazione	Per abitazione si intende un insieme di vani, o anche un solo vano utile, destinato prevalentemente ad abitazione di un nucleo familiare (anche di un solo componente), che disponga di un ingresso indipendente sulla strada o su pianerottolo, cortile, terrazza, ballatoio e che presenti almeno i requisiti tecnici e dimensionali minimi (altezze interne medie minime e superfici minime utili), fissati dalle norme vigenti per l'uso residenziale (D.M. 5.7.1975). Fanno eccezione le eventuali inferiori altezze previste dai regolamenti edilizi per alcuni spazi di servizio. NOTA - Per altezza interna si intende la distanza tra il pavimento e la superficie del soffitto finito. Non si computano nel calcolo dell'altezza media di un locale i ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio, purché non occupino in pianta più di 1/3 della superficie del locale e l'altezza minima sottostante non sia inferiore a cm 210 (Regolamento Edilizio del Comune di Milano). Per superficie utile (netta) si intende quella superficie, interna al vano, racchiusa tra il vivo dei muri.	
	Unità immobiliare	Per il catasto dei fabbricati è il minimo modulo inventariale, costituito da una porzione di fabbricato o da un fabbricato o da un insieme di fabbricati o da un'area che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta autonomia funzionale e reddituale.	D.M. Finanze n. 28 del 2.1.1998
	Unità immobiliari ordinarie (categorie catastali del gruppo R)	Il gruppo R comprende le precedenti categorie catastali A/1, A/2, A/3, A/4, A/7, A/8, A/11, C/6 e C/7. Le unità immobiliari del gruppo A sono quelle a destinazione abitativa. Le categorie A/5 (abitazioni di tipo ultrapolare) e A/6 (abitazioni di tipo rurale) sono state soppresse dalla circolare della Direzione Generale del Catasto n. 5 del 14.3.1992, perché non rappresentano più tipologie abitative ordinarie. Qualora non siano state adattate alle minime condizioni abitative, vengono classate nella categoria che rappresenta le unità immobiliari più povere di dotazioni, cioè la A/4. Per l'accatastamento delle nuove costruzioni riconosciute rurali si applicano le disposizioni per la conservazione del catasto dei terreni (D.P.R. n. 139/1998). Il gruppo C rappresenta le unità immobiliari destinate ai posti auto coperti da tettoie, a quelli scoperti e alle autorimesse di pertinenza delle abitazioni.	Quadro Generale delle Categorie D.P.R. n. 138/1998
	Fabbricato o edificio	Si intende per fabbricato o edificio qualsiasi costruzione coperta, comunque infissa al suolo con le più svariate tecnologie, isolata da vie e spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri maestri che si elevano dalle fondamenta al tetto, che diponga di uno o più liberi accessi sulla via e abbia una o più scale autonome. Si considera parte integrante del fabbricato l'area occupata dalla costruzione e quella che ne costituisce pertinenza.	

	Tipo immobile/ elemento	Definizione	Fonte
IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA DI TIPO PRIVATO	Edificio residenziale plurifamiliare	Si definisce edificio residenziale un'unità edilizia comprendente una o più unità immobiliari destinate, o destinabili ad abitazioni private. Le unità immobiliari a destinazione abitativa vengono inquadrate, nel nuovo Quadro Generale delle Categorie, nella categoria catastale R/1, che comprende abitazioni di tipo signorile, civile, economico, popolare.	
	Edificio residenziale promiscuo	Un edificio si chiama promiscuo quando comprende per la quota parte prevalente una o più unità immobiliari destinate, o destinabili, ad abitazioni private e per la parte restante comprende unità destinate, o destinabili, ad usi non residenziali, purché compatibili, quali negozi, uffici, magazzini, laboratori, box auto.	
	Edificio unifamiliare	Si definisce edificio unifamiliare un'unità edilizia destinata o destinabile prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera.	
	Edificio residenziale di tipo signorile	È un edificio, anche plurifamiliare, ubicato in zone di pregio o in località signorili centralissime o centrali, con servizio di portineria e alloggio del portiere e abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse e box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (tipo negozi, uffici, istituti di credito e assicurazioni).	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992; Direzione Centrale del Catasto, nota n. C1/1022 del 24.5.1994
	Edificio con abitazioni di tipo civile	È un edificio ubicato in località residenziali, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Esse sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari (mini alloggi) di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile e quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni di impianti e servizi propri della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse e box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (tipo negozi, magazzini, laboratori, uffici, istituti di credito e assicurazioni).	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992 e nota n. C1/1022 del 24.5.1994
	Edificio con abitazioni di tipo economico	È un edificio ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/3, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Esse sono caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario e il semplice, ampiezza dei vani medio-piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione di non più di un servizio igienico. Nell'assegnazione alla categoria non è influente la presenza dell'alloggio del portiere nell'edificio e del servizio di portineria. Sono compatibili con la categoria anche i mini alloggi e le unità immobiliari appartenenti alle case a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse e box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (tipo negozi, magazzini, laboratori, uffici, istituti di credito e assicurazioni).	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992; Direzione Centrale del Catasto, nota n. C1/1022 del 24.5.1994

IMMOBILI A DESTINAZIONE ABITATIVA DI TIPO PRIVATO	Tipo immobile/ elemento	Definizione	Fonte
	Edificio con abitazioni di tipo popolare	È un edificio con abitazioni inquadrate nella categoria catastale A/4, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Nell'edificazione recente tale categoria catastale non trova più applicazione, eccetto che negli edifici che si sviluppano verticalmente, dotati di più servizi igienici di quelli previsti, ma con limitata ampiezza della superficie dei vani. Hanno, comunque, caratteristiche costruttive e di rifinitura di modesto livello e dotazione limitata di impianti tecnologici e servizi.	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992; Direzione Centrale del Catasto, nota n. C1/1022 del 24.5.1994
	Villino	Per villino si intende un fabbricato, anche se suddiviso in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive tipiche del villino, nonché aspetti tecnologici e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree coltivate o no a giardino. Le unità immobiliari di un villino sono inquadrate nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in 'residences' e 'villaggi'. È ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità immobiliari destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992; Direzione Centrale del Catasto, nota n. C1/1022 del 24.5.1994
	Villa	Per villa si intende un edificio a tipologia unifamiliare caratterizzato essenzialmente dalla presenza di parchi o giardini. Sono edificati di norma, ma non esclusivamente, in zone urbanistiche destinate a tali costruzioni o in zone di pregio. L'unità immobiliare deve possedere vani principali con superficie ampia, una consistente superficie lorda (vani principali e vani accessori a servizio diretto di questi) e ampia superficie dell'area scoperta pertinente. Le caratteristiche costruttive e di rifinitura e la dotazione degli impianti e servizi devono essere di livello superiore all'ordinario. Sono inquadrate nella categoria catastale A/8, corrispondente alla R/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. In questi fabbricati non è ammessa la compresenza di unità a destinazione commerciale.	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992; Direzione Centrale del Catasto, nota n. C1/1022 del 24.5.1994

Tipo immobile/elemento		Definizione	Fonte
ELEMENTI COSTITUTIVI DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE	Locali principali	<p>Sono i vani aventi funzione principale nella specifica categoria catastale, per i quali è ammessa la permanenza di persone. L'altezza media non deve essere inferiore a cm 270. Quella minima non deve essere inferiore a cm 210.</p> <p>NOTA - I locali principali di unità immobiliari di tipo abitativo sono: saloni, sale da pranzo - camere - cucine - mansarde (se abitabili) - soppalchi (se realizzati per consentire la permanenza di persone).</p>	Regolamento Edilizio del Comune di Milano
	Cucina	<p>Il locale cucina può essere sostituito da uno spazio cottura predisposto secondo certi requisiti contenuto all'interno del locale soggiorno, purché sia rispettata la relativa superficie minima utile.</p> <p>NOTA - Per il computo della consistenza catastale era l'unico vano considerato utile a prescindere dal requisito dell'ampiezza, tale requisito era sostituito con quello della predisposizione ai fini della preparazione dei pasti e quello della presenza di luce diretta.</p>	
	Mansarda	<p>È l'ultimo piano di un edificio, ricavato sopra il piano d'imposta e nella sagoma del tetto, che assume allo scopo una forma idonea e viene adeguatamente finestrato nelle falde più inclinate per illuminare e aerare i vani sottotetto.</p> <p>Si considera abitabile quando presenta i requisiti di abitabilità (cioè il rispetto delle altezze minime e medie dei locali e dei valori minimi aeroilluminanti). Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba (vedi sulle altezze minime anche la legge Regione Lombardia sul recupero dei sottotetti).</p> <p>Quando non presenta i requisiti di abitabilità, è da considerare praticabile (o utilizzabile) per la porzione la cui altezza netta interna, misurata dal piano del pavimento all'intradosso del solaio, è superiore a cm 150.</p> <p>NOTA - La superficie degli ambienti mansardati deve essere scomposta in più 'poligoni' distinguendo quelli con altezza minima inferiore a cm 150, in quanto la superficie di questi ambienti non deve essere conteggiata nella superficie catastale (secondo quanto disposto per i locali aventi altezza utile inferiore a cm 150 dal D.P.R. n. 138/1998).</p>	
	Soppalco	<p>È una superficie ricavata dividendo con un solaio l'altezza di parte di un locale. L'altezza minima degli spazi sottostanti il soppalco non deve essere minore di cm 210 e, perché sia destinato alla permanenza di persone, tra il pavimento finito del soppalco e il soffitto finito del locale deve intercorrere almeno la medesima altezza minima. Inoltre, la superficie del soppalco, esclusa la scala d'accesso, non deve essere superiore a un terzo del locale soppalcato (1/2 se l'altezza sopra definita per il locale soprastante e per quello sovrastante sia almeno cm 220). Le parti soprastanti devono avere almeno un lato aperto, un parapetto non inferiore a cm 110 e per il complesso del locale soppalcato deve essere verificata la regolarità dell'aeroilluminazione per il complesso del locale soppalcato. Le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestate.</p>	Regolamento Edilizio del Comune di Milano
	Locali accessori	<p>Sono i vani in cui la permanenza delle persone si limita a ben definite operazioni o a brevi utilizzazioni. Alcuni possono non avere luce diretta.</p>	
	Locali accessori a servizio diretto dei vani principali	<p>Sono quei vani strutturalmente necessari per la utilizzazione di quelli principali, sempre posti nel loro stesso piano e con essi comunicanti. Nei bagni, negli spogliatoi e nelle lavanderie l'altezza media minima è di cm 240 e di cm 210 per gli altri spazi di servizio. L'altezza libera minima deve comunque essere superiore a cm 210 e gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.</p> <p>NOTA - Sono locali accessori a servizio diretto: ingressi - corridoi o disimpegni - ripostigli, guardaroba - bagni - lavanderie - scale interne</p>	Regolamento Edilizio del Comune di Milano (per le altezze minime)

Tipo immobile/ elemento		Definizione	Fonte	
ELEMENTI COSTITUTIVI DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE	Accessori a servizio diretto	Corridoio	È un vano che ha la funzione di elemento di comunicazione e deve essere considerato come un unico accessorio anche quando si svolge con andamento non rettilineo, purché costituisca un insieme continuo, anche se è suddiviso a mezzo di porte.	Direzione Generale del Catasto (massimario), circolare n. 134 del 6.7.1941
		Ripostiglio	È un piccolo ambiente della casa dove si depositano e si conservano oggetti vari e può anche avere altezza inferiore a quelle minime dei locali previste dal regolamento edilizio.	
		Scale e collegamenti verticali	Sono elementi di collegamento verticali le scale, le rampe, gli ascensori e simili. La loro superficie, all'interno dell'unità immobiliare, viene computata in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dai piani collegati.	Direzione Generale del Catasto (massimario), circolare n. 134 del 6.7.1941
		Veranda	Si intende per veranda uno spazio coperto (terrazza o loggia) chiuso da vetrata lungo uno o più lati dell'edificio. Il Catasto la considera un accessorio a servizio diretto, quando la sua superficie libera è inferiore alla minima del vano normale. Nella determinazione della superficie catastale viene computata per la sua intera superficie lorda.	Direzione Generale del Catasto (massimario), circolare n. 134 del 6.7.1941
	Accessori complementari o a servizio indiretto		Sono i locali, di proprietà o di uso esclusivo dell'unità immobiliare cui servono, annessi e integranti la funzione delle parti principali, ma non strutturalmente necessari per la loro utilizzazione. Possono essere ubicati 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, oppure in un altro fabbricato separato dal primo, sempreché abbiano con l'unità immobiliare rapporti economici non scindibili. Infatti, non possono considerarsi accessori gli elementi annessi a una unità immobiliare che presentano importanza e dimensioni tali da alterarne la fisionomia e da costituirsi come parte economicamente prevalente dell'intera unità immobiliare. Ai fini del calcolo della consistenza catastale, i locali accessori a servizio indiretto vengono distinti dal Catasto in: Comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegati con scala interna Non comunicanti , se non sono ad essi collegati. NOTA - Sono locali a servizio indiretto: cantine - soffitte - locali di sgombero - lavanderie - legnaie, locali rustici e simili -	Direzione Generale del Catasto (massimario), circolare n. 134 del 6.7.1941
Accessori complementari	Cantina	È il locale situato ai piani interrati o seminterrati di un edificio, destinato a magazzino o ripostiglio, con esclusione dell'abitazione. Si intende per seminterrato quel locale che per la parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede stradale; per interrato quello la cui quota di estradosso sia inferiore o uguale a quella del marciapiede stradale.	Regolamento d'igiene del Comune di Milano	
	Soffitta e locale sottotetto	Negli edifici coperti a tetto, la soffitta è quel vano compreso tra il tetto e il solaio dell'ultimo piano. Generalmente è adibita a deposito oppure può essere destinata a locale accessorio quale ripostiglio - guardaroba o lavanderia, con esclusione dell'abitazione. NOTA - Se il solaio (o soffitta) non è praticabile viene escluso dal computo della consistenza.	Regolamento Edilizio del Comune di Milano	
Dipendenze (o pertinenze) ad uso esclusivo		Le dipendenze delle unità immobiliari sono quegli elementi fisicamente ed economicamente ad esse unite, non necessarie al loro uso, ma che ne aumentano le utilità e i comodi, pur non costituendo vani. NOTA - Sono considerate dipendenze: balconi - terrazze - logge - cortili e patii - portici - tettoie aperte - serre - orti - giardini e parchi	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 40 del 20.4.1939	

Tipo immobile/elemento		Definizione	Fonte
ELEMENTI COSTITUTIVI DI UN IMMOBILE AD USO ABITAZIONE	Dipendenze ad uso esclusivo	<p>Balcone</p> <p>Loggia</p> <p>Si definisce balcone un piano praticabile in aggetto rispetto alla parete di un edificio, accessibile da porta-finestra, delimitato da parapetto e sostenuto da mensole o a sbalzo.</p> <p>Si definisce loggia una parte coperta dell'edificio che si apre direttamente all'esterno su uno o più lati, o anche su tutti i lati.</p>	
		<p>Terrazza</p> <p>Si definisce terrazza un piano praticabile scoperto, allo stesso piano o anche a piano diverso dall'unità che serve e avente una superficie di almeno 10 mq e una forma tale da consentire una qualsiasi forma di relazione sociale. Non può essere considerata terrazza una balconata che circonda l'intero edificio, anche se di superficie totale considerevole.</p>	
		<p>Cortili</p> <p>Patii</p> <p>Si definisce cortile uno spazio scoperto compreso tra i corpi di fabbrica di un edificio, destinato a dare aria e luce agli ambienti abitabili che vi si affacciano. Deve essere collegato con l'esterno al livello del suolo e con accesso transitabile alle persone e agli automezzi. Nelle ville o nei villini può trovarsi esternamente al fabbricato.</p> <p>Il patio è un cortile funzionale a un edificio, o a parte di esso, di non più di due piani, che non ha comunicazione con l'esterno al livello del suolo.</p>	
		<p>Portico</p> <p>Si definisce portico uno spazio coperto con funzione prevalente di passaggio, che ha almeno un lato aperto sull'esterno, delimitato da pilastri o colonne.</p>	
		<p>Tettoia aperta</p> <p>Una tettoia è una struttura a uno o più spioventi, che serve a coprire lo spazio sottostante lasciandolo, però, aperto verso quello circostante. Può essere aggettante o poggiare su pilastri.</p> <p>È oggetto di iscrizione al Catasto contestualmente alla/alle unità ordinarie che serve, se è un loro accessorio o alla categoria R/4, se è a copertura di posti auto.</p>	
		<p>Serra</p> <p>È un vano chiuso da vetrate fisse o asportabili, adibito esclusivamente al ricovero di piante e fiori. Può occupare anche parte della superficie di una terrazza. Può essere al servizio esclusivo di una unità immobiliare ordinaria o a servizio comune di più unità, ma non può essere al servizio dell'attività agricola o commerciale, altrimenti costituisce una unità separata, dichiarata al Catasto in categorie diverse da quelle di abitazione.</p>	
		<p>Area a verde</p> <p>Un'area a verde si definisce giardino quando è coltivata a piante ornamentali e fiori ed è adibita a luogo di ricreazione e passeggio. Si definisce parco, ad esempio di una villa, quando è un terreno di notevole estensione, piantato ad alberi.</p>	

Tipo immobile/elemento		Definizione	Fonte
IMMOBILI PER UFFICI	Edificio non residenziale	Un edificio non residenziale è quello che comprende una o più unità immobiliari a destinazione prevalentemente non residenziale.	
	Edificio per uffici	È quell'edificio costruito per fornire locali e spazi necessari per l'espletamento delle attività amministrative di qualunque ditta o società. O anche, l'edificio che ospita uffici, ossia quei "luoghi destinati all'esercizio delle attività pubbliche o private, svolte fuori dalle abitazioni delle persone che le esercitano."	Voce "Uffici", <i>Dizionario Enciclopedico di Architettura e Urbanistica</i>
	Uffici privati	Le unità immobiliari destinate a uffici sono inquadrare nella categoria catastale A/10 (corrispondente alla T/7 del nuovo Quadro Generale della Categorie). Questa categoria comprende gli uffici e gli studi professionali privati e gli uffici privati "open space".	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992
ELEMENTI COSTITUTIVI DI IMMOBILI PER UFFICI DI TIPO PRIVATO	Ufficio "open space"	È definito come unità immobiliare caratterizzata dalla presenza di ampie superfici da attrezzare con pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'ufficio.	Direzione Generale del Catasto, circolare n. 5 del 14.3.1992
	Locali principali	Spazi ufficio	Sono ambienti dotati di attrezzature e arredi adatti per ospitare in modo permanente posti di lavoro d'ufficio propriamente detti. Possono essere organizzati come uffici individuali, o come uffici condivisi (separati da muri o divisori o in 'open space') oppure per lavoro di gruppo (sale riunioni).
		Locale per elaborazione dati	È un locale dotato di impianti e attrezzature particolari (tipo condizionamento, cablatura, pavimenti flottanti, sistemi di allarme e di controllo accessi) adatto a ospitare attrezzature elettroniche e informatiche e a conservare documentazione su supporti magnetici.
		Cucina ai piani e aree di ristoro	Sono locali, anche di piccole dimensioni, attrezzati per la preparazione veloce dei cibi e per il consumo di bevande.
	Accessori diretti	Locale di servizio	È un locale utilizzato per conservare quantità limitate di materiale di cancelleria o materiale vario, e/o è adatto ad ospitare macchine tipo fotocopiatrici, stampanti, scanner e simili. Generalmente è situato allo stesso piano degli uffici.
	Accessori indiretti	Archivio	È un locale adibito alla raccolta e alla conservazione di documenti d'ufficio. Può essere ubicato allo stesso piano degli uffici, oppure nei piani seminterrati o interrati.
		Deposito	È un luogo dove si lasciano in giacenza materiali e attrezzature varie. Per facilitare le operazioni di scarico e carico della merce è preferibile che sia ubicato al piano terra. Ma può essere situato anche ai piani seminterrati o interrati.

Tipo immobile/ elemento		Definizione	Fonte	
ELEMENTI COSTITUTIVI DI EDIFICI RESIDENZIALI O PER UFFICI	Accessori cosiddetti eccettuati (posti auto coperti, scoperti, box auto)	Sono le rimesse e le autorimesse con accesso diretto da strada, androne, cortile, giardino, ecc. Costituiscono l'unica eccezione al principio dell'identificazione dell'unità immobiliare, perché non si considerano vani accessori delle unità cui servono, ma unità separate, anche quando non abbiano reddito proprio e siano usate da persona che ha l'abitazione, il negozio, il magazzino o altro nel medesimo fabbricato di tali locali. Queste unità immobiliari vengono inquadrate nella categoria catastale C/6 (corrispondente alla categoria R/4 del nuovo Quadro Generale delle Categorie), se si tratta di box per auto e autorimesse. Vengono inquadrate nella categoria catastale C/7 (corrispondente alla categoria R/4 del nuovo Quadro Generale delle Categorie), se si tratta di posti auto coperti o scoperti. Dette unità immobiliari sono caratterizzate da spazi delimitati con segnaletica e ricavati su aree private (di pertinenza dell'abitazione, del negozio, del magazzino o altro) o su spazi coperti (quali i piani "pilotys").	Direzione Generale del Catasto, circolari n. 40 del 20.4.1939 e n. 5 del 14.3.1992 Quadro Generale delle Categorie D.P.R. n. 138/1998	
		Parti comuni di un edificio	Sono parti comuni quelle definite dall'art. 1117 c.c. come oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piani di un edificio. Sono parti comuni: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri, i tetti, le scale, gli ingressi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune; i locali per la portineria, per l'alloggio del portiere, per il riscaldamento centrale e per altri simili servizi in comune; le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, gli acquedotti, le fognature, gli impianti per acqua, gas, energia elettrica, riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini	Art. 1117 codice civile
	Parti comuni di un edificio	Dipendenze di uso comune	Le dipendenze di uso comune sono quelle a servizio di più unità immobiliari. Sono da considerare dipendenze le aree e i suoli liberi, le costruzioni che generalmente non fanno parte propriamente dell'edificio nel quale sono comprese le unità immobiliari servite (portici, tettoie, serre) e i locali di uso comune compresi nello stesso edificio del quale fanno parte le unità servite (lavatoi, cantine e soffitte, usate dai vari inquilini senza stabili pareti divisorie delle zone a ciascuno assegnate). È possibile destinare il cortile a parcheggio, ma esso deve continuare a dare luce e aria al fabbricato e deve esserci spazio per le auto di tutti i condomini (o degli inquilini). NOTA - Sono considerate dipendenze: cantine, soffitte e lavatoi in comune - cortili e patii - portici - lastrici solari praticabili - tettoie aperte - serre - orti - aree destinate ai giochi e allo sport - giardini e parchi	
		Locali per servizi comuni: locali tecnici	Sono quei vani al servizio dei fabbricati residenziali, produttivi, terziari, strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici (impianti idraulici, elettrici, fognari, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, per le telecomunicazioni, ecc.).	
		Locali per i servizi comuni: locali di deposito	Sono locali di servizio condominiali che assolvono funzioni necessarie al funzionamento degli impianti, quali quelli di immagazzinamento del combustibile per il riscaldamento centrale. Altri possono essere previsti dai regolamenti edilizi comunali, come quelli di deposito destinati esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti o come quelli per il deposito di biciclette e motocicli.	
		Locali per i servizi comuni: locali di collegamento	Sono locali di collegamento gli spazi di passaggio, disimpegno e accesso che connettono le parti dell'edificio (comprese le unità immobiliari, i locali tecnici, quelli di deposito, le cantine, ecc.), quali possono essere i corridoi, i pianerottoli, gli anditi, i ballatoi. È chiamato andito un ambiente secondario di passaggio o disimpegno, che può collegare, ad esempio, l'androne di ingresso di un edificio alle scale o al cortile. Si definisce ballatoio un corridoio a sbalzo, anche esterno, in aggetto dal muro di un edificio, con funzione di percorso o di ingresso alle abitazioni.	
		Locali per i servizi comuni: sale condominiali per le attività comuni	Sono locali condominiali ad uso sociale. In un edificio residenziale possono essere utilizzati come sale riunioni, sale ricreative comuni, palestre o per il gioco dei bambini. In un edificio per uffici questi locali, ancora piuttosto rari in Italia, ma abbastanza diffusi all'estero, comprendono nursery, lavanderie, palestre e simili. In entrambi i casi sono previsti i relativi servizi igienici.	
		Atrio Vestibolo Androne	Si definisce vestibolo l'ambiente di ingresso di un edificio. Si definisce atrio il locale d'ingresso di notevoli dimensioni. Si definisce androne un ambiente di passaggio, posto al piano terreno, per il quale dal portone d'ingresso si arriva al cortile dell'edificio.	

	Tipo immobile/ elemento	Definizione	Fonte
IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE	Esercizio di vicinato	<p>È un esercizio commerciale avente superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.</p> <p>NOTA - Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita che comprende le superfici destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico e quelle occupate da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e, ai sensi del D.Lgs. 114, quella occupata da muri e tramezzi interni alla superficie di vendita stessa e quella dei muri che la racchiudono.</p>	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
	Media struttura di vendita	<p>È un esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti stabiliti per gli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti.</p>	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
	Grande struttura di vendita	<p>È un esercizio commerciale avente superficie di vendita superiore ai limiti stabiliti per le medie strutture di vendita.</p>	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
	Negozi e bottega	<p>Il negozio è un locale generalmente a pian terreno dove si espongono e si vendono merci al dettaglio. La bottega è un locale generalmente a pian terreno privo di mostra, dove l'artigiano lavora o il mercante vende la sua merce. Requisiti essenziali delle unità immobiliari di questo tipo sono quelli di avere accesso diretto dalla strada pubblica ed essere dotati del servizio igienico. I locali possono però anche essere ubicati, in tutto o in parte, sopra o sotto il livello stradale. I negozi e le botteghe sono unità immobiliari a destinazione commerciale ordinaria, inquadrata nella categoria catastale C/1, corrispondente alla T/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie. Nella categoria vanno compresi quei locali singoli o gruppi di locali (costituenti unità immobiliari) dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti e prodotti in genere e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizi (come ad esempio ristoranti, bar, panetterie, ecc.). Ai sensi del D.Lgs. n. 114, può essere un esercizio di vicinato o una media struttura di vendita.</p> <p>NOTA - Ad esempio, sono considerate botteghe: le officine dell'artigiano, come il falegname o il fabbro, i locali occupati da parrucchieri, barbieri, e sartorie, gli empori e gli spacci.</p> <p>Nella categoria catastale T/1 (ex C/1) sono compresi anche locali tipo le biglietterie, i banchi del lotto, le agenzie assicurative, gli uffici telefonici, le trattorie, i ristoranti, le panetterie, i caffè.</p> <p>Per valutazione e compravendita di negozi, botteghe e laboratori artigianali la superficie da considerare è quella commerciale, calcolata come segue: alla superficie dei locali identificati come principali vengono sommate le altre, ragguagliate con opportuni coefficienti in dipendenza della loro diversa funzionalità.</p>	
	Laboratorio artigianale	<p>È quel locale (o gruppi di locali costituenti una unità immobiliare) nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione, generalmente di semilavorati, in prodotti finiti. Di regola non ha gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene spesso l'artigiano lavori non soltanto su commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico. Il laboratorio artigianale è una unità commerciale inquadrata nella categoria catastale C/3, corrispondente alla T/2 del nuovo Quadro Generale delle Categorie.</p>	
	Superette	<p>Punto vendita al dettaglio a libero servizio, con superficie di vendita compresa tra mq 200 e mq 400, con assortimento di tipo alimentare.</p>	
	Unità immobiliare a destinazione speciale per le attività commerciali (bene destinato alla grande distribuzione)	<p>È un fabbricato costruito o adattato per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibile di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni (si tratta di una grande struttura di vendita come i grandi centri commerciali, i supermercati, gli ipermercati e i grandi magazzini). Questo tipo di unità immobiliare è inquadrato nella categoria catastale D/8, corrispondente alla Z/3 del nuovo Quadro Generale delle Categorie.</p> <p>NOTA - La stima di un bene immobile di questo tipo, in mancanza di un contratto di locazione esistente, procede al calcolo del canone annuo da capitalizzare partendo dal fatturato medio (relativo alla specifica categoria merceologica e alla localizzazione) che è espresso in L/mq di superficie di vendita. La superficie di vendita è perciò il parametro tecnico (di tipo metrico) fondamentale.</p>	

Tipo immobile/elemento		Definizione	Fonte	
IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE	Unità commerciali a destinazione speciale	Supermercato	Esercizio di vendita al dettaglio operante nel campo alimentare organizzato prevalentemente a libero servizio e con pagamento all'uscita, con assortimento di prodotti di largo consumo non alimentare. La superficie di vendita è superiore a mq 400.	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
		Ipermercato	Esercizio di vendita al dettaglio suddiviso in reparti alimentari e reparti con vasto assortimento di prodotti di consumo non alimentare e localizzazione extraurbana. Ha superficie di vendita superiore a mq 1.500 (o mq 2.500, secondo il numero di abitanti della popolazione residente del comune).	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
		Grande magazzino	Esercizio di vendita non alimentare con almeno 5 reparti per articoli di diverso settore merceologico: ha superficie di vendita superiore a mq 400.	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
		Centro commerciale	È una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e di spazi di servizio gestiti unitariamente NOTA - Ai sensi dello stesso decreto per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.	D.Lgs. n. 114 del 31.3.1998
ELEMENTI DI UNA UNITÀ COMMERCIALE	Superficie di vendita		È la somma delle superfici dei locali adibiti alla vendita, così come definita dal D.Lgs. n. 114 del 31 marzo 1998 (<i>cf.</i> nota della voce "Esercizi di vicinato"), con una sostanziale differenza. Nella valutazione e compravendita di unità commerciali la superficie di vendita è misurata al lordo dei muri che la racchiudono (il 50% di quelli in comunione con locali che hanno altre funzioni o con altre proprietà) e al lordo dei tramezzi e dei pilastri interni.	
	Retronegozio		È un locale accessorio al vano o ai vani principali costituenti il negozio, la bottega, il laboratorio, che ha con esso/essi comunicazione diretta e che non può servire ad uso autonomo e indipendente da esso/essi. Non possono ritenersi idonei a distinguere il negozio dal retronegozio i divisorii occasionali o temporanei che rispondano a esigenze di carattere transitorio o che dividano un vano che altrimenti sarebbe di dimensioni ordinarie in relazione alla località e alla natura del fabbricato. NOTA - La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio si determina applicando alla superficie complessiva di tutti gli accessori che costituiscono il retronegozio un determinato coefficiente di ragguaglio.	
	Servizi igienici		Sono considerati locali a servizio diretto dei vani principali. Possono essere ubicati nel retronegozio.	
	Locali a magazzino e a deposito		Sono considerati locali a servizio indiretto dei locali principali. Possono essere ubicati nel retronegozio.	
	Balconi, terrazze e aree scoperte		Per valutazione e compravendita di unità commerciali, queste superfici vengono prese in considerazione nel calcolo della superficie commerciale delle unità solo se sono suscettibili di utilizzo in relazione all'attività commerciale che vi si svolge. I casi più evidenti sono quelli dei bar, dei ristoranti, delle pizzerie ecc.	

Tipo immobile/elemento		Definizione	Fonte
EDIFICI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE	Fabbricati industriali	Sono tutte quelle opere edili destinate all'esercizio di attività produttive. Sono, quindi, i capannoni, le officine, i magazzini, con i necessari locali di portineria, uffici, servizi igienici, comprese le opere edili necessarie per il deposito, lo stoccaggio e la conservazione di materiali, le celle frigorifere, i locali per mensa e spogliatoi operai, ecc.	
	Capannone tipico	È una struttura adibita esclusivamente ad attività industriale e/o artigianale, ad un solo livello di piano con tramezzi interni o soppalchi per la separazione degli uffici e dei servizi igienici, ubicato in genere in zone urbane o marginali, con una superficie coperta compresa tra mq. 600 e mq 1.000, con una superficie scoperta almeno pari a quella coperta e una altezza media di 6 - 8 metri.	
	Piattaforma per la logistica	È una struttura adibita ad attività di tipo logistico, ad uso diretto o per conto terzi, con un unico corpo di fabbrica a un solo livello di piano, dotata di fronte a ribalta di altezza pari a m 1.20, con una superficie coperta minima di mq 5.000 e non superiore a mq 40.000 (ritenuta la superficie massima conveniente, affinché non si manifestino inefficienze nella gestione delle attività). Questo tipo di struttura presenta altre due caratteristiche importanti: una maglia molto larga di pilastri (24 x 12 metri) e una altezza media di 8 - 10.50 metri.	Healey & Baker Divisione Industriale
	Capannone industriale	È una struttura adibita ad attività imprenditoriale anche a carattere industriale, a uno o a più livelli di piano (collegati con rampe e/o montacarichi), che possono anche essere divisi in modo che un piano ospiti attività collegate a quelle produttive come uffici e depositi. È ubicata in zone urbane marginali, ha una superficie coperta compresa tra mq 1.000 e mq 6.000, una superficie scoperta almeno pari a quella coperta e altezza media anche superiore ai 6 - 8 metri.	

NOTA

Dove non sono presenti annotazioni relative alle note si è fatto riferimento alle interviste con gli operatori e alla seguente bibliografia:
<ul style="list-style-type: none"> - Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato, Caratteristiche strutturali del sistema distributivo in Italia, Roma, 1989; - F. Prizzon, <i>Gli investimenti immobiliari</i>, Celid, Torino, 1995; - B. Polizzi, <i>Il classamento dei fabbricati urbani e rurali per gli anni 2000</i>, Dario Flaccovio Editore, Palermo, 1999; - L. Carnevali, M. Curatolo, L. Palladino, <i>La stima di immobili industriali, commerciali, pubblici e turistici</i>, DEI, Roma, 2000.