

LINEE GUIDA FIAIP PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE VENDIBILE

~ RESIDENZIALE ~

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	balconi, terrazzi e lastrici solari	25%	accessori comunicanti con i vani principali incidenze fino alla superficie di mq. 25 cadauna, l'eccedenza al 10% per accessori non comunicanti con i vani principali considerare la metà dell'incidenza
	balconi coperti, terrazzi coperti, logge, portici e patii	35%	
	verande	60%	
	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 (SUN) 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%	
	giardini, resedi e aree di pertinenza a servizio indiretto dei vani principali	5%	
4	posti auto scoperti	20%	dimensioni medie 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%	
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	50%	altezza media minima mt 2,40
	locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
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	locali tecnici	15%	

Per il calcolo della superficie commerciale o convenzionale vendibile non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con una certa approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 15%.

LINEE GUIDA FIAIP PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE VENDIBILE

~ COMMERCIALE | MAGAZZINI ~

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%	
	area esterna scoperta carrabile	15%	
	area esterna scoperta non carrabile	10%	
4	posti auto scoperti	10%	] dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
	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%	

LINEE GUIDA FIAIP PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE VENDIBILE

~ DIREZIONALE ~

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

LINEE GUIDA FIAIP PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE O CONVENZIONALE VENDIBILE

~ ARTIGIANALE ~

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%	
	area esterna scoperta carrabile	15%	
	area esterna scoperta non carrabile	5%	
4	posti auto scoperti	10%	] dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
	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%	