

Superfici principali

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|---|-----------|---|
| Superficie utile netta calpestabile | 100% | |
| Muri perimetrali | 100% | calcolare fino allo spessore max di 50 cm |
| Muri perimetrali in comunione | 50% | calcolare fino allo spessore max di 25 cm |
| Mansarde | 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 |
| Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | altezza media minima mt 2,40 |
| Soppalchi non abitabili | 15% | |
| Verande (con finiture analoghe ai vani principali) | 80% | |
| Verande (senza finiture analoghe ai vani principali) | 60% | |
| Taverne e Locali seminterrati abitabili (collegati ai vani principali) | 60% | altezza media minima mt 2,40 |

Precisazioni

Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.

Superfici di ornamento

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|---|-----------|--|
| Balconi e Lastrici solari | 25% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi e Logge | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Terrazzi di attici (a tasca) | 40% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Portici e Patii | 35% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10% |
| Corti e Cortili | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |
| Giardini e aree di pertinenza di "appartamento" | 15% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5% |
| Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini" | 10% | Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2% |

Precisazioni

per le superfici non comunicanti con i vani principali considerare il 50% dell'incidenza

Superfici vani accessori e parcheggi

| Descrizione | Incidenza | Annotazioni |
|--|-----------|---|
| Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali) | 20% | altezza minima di mt 1,50 |
| Locali accessori (collegati ai dei vani principali) | 35% | altezza minima 2,40 |
| Locali tecnici | 15% | altezza minima di mt 1,50 |
| Box (in autorimessa collettiva) | 45% | dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq |
| Box (non collegato ai vani principali) | 50% | |
| Box (collegato ai vani principali) | 60% | |
| Posti auto coperti (in autorimessa collettiva) | 35% | |
| Posti auto scoperti | 20% | |

Definizioni urbanistiche

| | |
|---------------------|---|
| Alloggio | Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone. |
| Autorimessa privata | <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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; 2. 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. |
| 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. |
| 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 |
| “Resede” [definizione non ufficiale] | Area scoperta contigua all'alloggio. |
| 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 | <p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; 3. 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 | <p>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.</p> <p>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</p> |

| | |
|---|--|
| | 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. |
| <i>Terrazza a tasca</i> [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. |