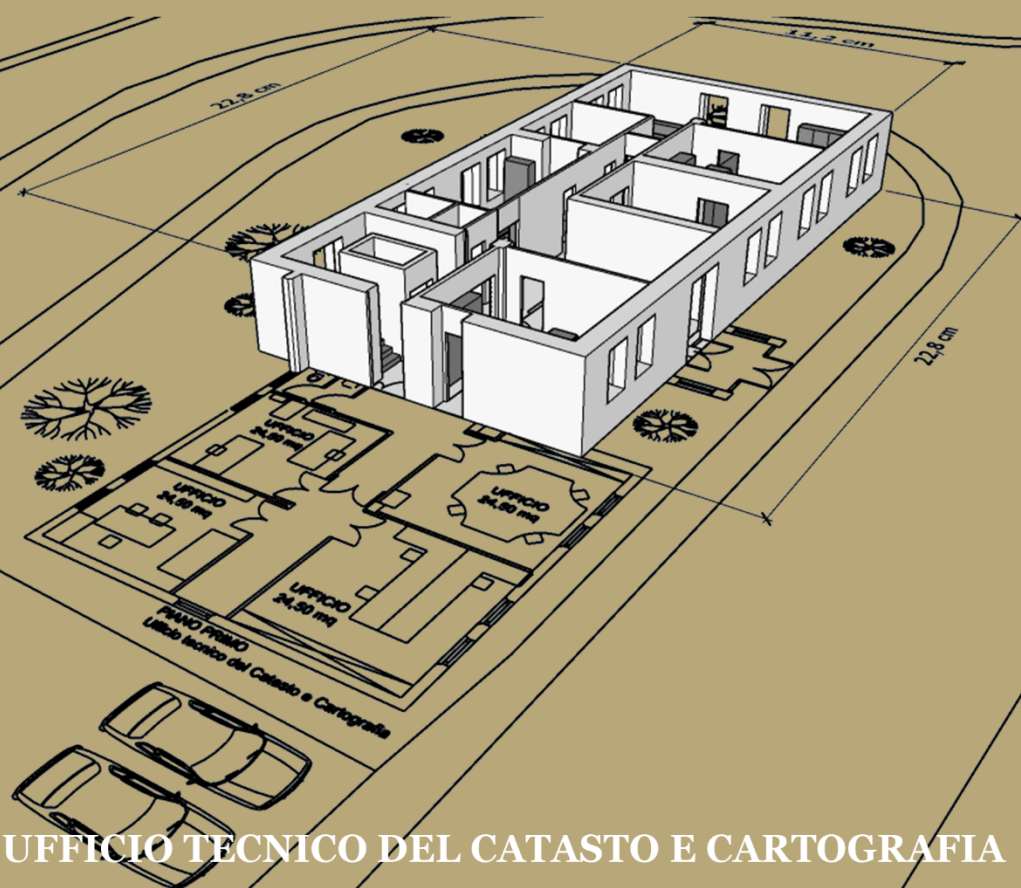




ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00074050 del 07/08/2025



UFFICIO TECNICO DEL CATASTO E CARTOGRAFIA

Dipartimento Territorio e Ambiente



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Vers. 1.0 - Agosto 2025

Data di pubblicazione: agosto 2025.

*Elaborazione a cura di : [Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia](#) (UTCC) - Servizi Estimativi.
Regolamento coordinato e diretto da: Ing. Fabio Mazzi, dirigente Ufficio Tecnico del Catasto e
Cartografia.*

*Hanno collaborato: Esperti Tecnici Ing. Davide Bacciocchi, Geom. Roberto Giancecchi, Per. Agr.
Rossano Tonini.*

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00074050 del 07/08/2025



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

INDICE

• ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI	PAG. 2
• IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE	PAG. 3
• IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE	PAG. 7
• IMMOBILI DESTINATI AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE	PAG. 11
• IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE	PAG. 13
• IMMOBILI A DESTINAZIONE LABORATORIO	PAG. 17
• IMMOBILI A DESTINAZIONE MAGAZZINO	PAG. 19
• IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	PAG. 21



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

ISTRUZIONI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato finalizzata alla stima immobiliare, uno degli elementi più importanti è la determinazione della **superficie commerciale dell'immobile**, la cui conoscenza concorre alla determinazione del più probabile valore di mercato.

La superficie commerciale è un parametro fondamentale soprattutto perché consente di confrontare i prezzi di mercato di unità immobiliari diverse rispetto ad un parametro univoco, determinato con metodologia costante. Il valore della superficie commerciale è anche fondamentale nel determinare il più probabile valore di mercato nel caso delle stime immobiliari effettuate con il metodo sintetico-comparativo monoparametrico.

Il calcolo della superficie commerciale può riguardare una porzione indipendente di un immobile più complesso (è questo il caso dell'abitazione in appartamento o dello studio professionale facente parte di un fabbricato ad uso promiscuo) oppure un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie/pertinenziali, per ottenere la superficie commerciale occorre rendere confrontabili, con opportuni **coefficienti di omogeneizzazione**, le superfici accessorie/pertinenziali a quella principale, cioè considerare le superfici delle pertinenze secondo percentuali abbattute in base a quelli che notoriamente sono i rapporti mercantili tra i due tipi di superfici.

Si precisa che la superficie commerciale non è l'unico metodo di calcolo della consistenza immobiliare ai fini delle valutazioni estimali, tuttavia è quello più diffuso e che sarà utilizzato come *standard* per le stime redatte secondo il criterio del valore di mercato attraverso il metodo del **confronto di mercato**.

Con il presente regolamento l'Ufficio Tecnico del Catasto e Cartografia si propone di codificare i criteri standard di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari presenti all'interno del territorio della Repubblica di San Marino, per quanto riguarda le proprie stime immobiliari.

Sono stati presi a riferimento i criteri riportati nella **Legge 23 gennaio 2015 n. 2 "Riforma del Catasto: Riforma degli estimi e nuove modalità di conservazione e aggiornamento del Catasto Terreni e Fabbricati"** in particolare l'**Allegato C**, nonché le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" redatte dall'ex Agenzia del Territorio italiana, oggi confluite nel **Manuale Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate**, Allegato 5 (ex versione 2.0 gennaio 2017, oggi Allegato 3 al Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - ed. 2025) i quali adottano il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE RESIDENZIALE

IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Gli immobili a destinazione residenziale sono di norma riconducibili a una delle seguenti tipologie:

- Unità immobiliare parte di un edificio (appartamento, abitazione singola);
- Edificio di tipo unifamiliare (villa – casa isolata);
- Intero edificio con più unità immobiliari di tipo residenziale, oppure di uso promiscuo (in tali tipologie il calcolo della consistenza è riconducibile alla sommatoria delle consistenze delle singole unità).

In tutte le tipologie elencate la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e di quelli a servizio diretto, e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive, che possono essere di ornamento o a servizio dei locali principali.

Si precisa che le pertinenze non esclusive, cioè comuni a più unità immobiliari (ad esempio ballatoi o disimpegni comuni o condominiali), non sono conteggiate e non concorrono a formare la superficie commerciale, salvo il caso in cui si debba calcolare la superficie dell'intero complesso immobiliare nel suo insieme, da considerarsi in maniera inscindibile.

- Unità immobiliare parte di un edificio (appartamento).

Trattasi di appartamento, dotato o meno di pertinenze esclusive, compreso in un edificio ad uso residenziale o promiscuo (cioè con eventuale presenza anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale).

Locali principali e locali a servizio diretto:

Sono i locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in caso di particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni.
- Aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso.
- Appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania.
- Stradine private di accesso all'edificio.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE RESIDENZIALE

- Spazi all'interno dei tetti (sottotetti non praticabili) o eventuali coperture a terrazzo non praticabili.
- Superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi.
- Locali tecnici o locali di deposito comuni.
- Spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi ed equivalenti).
- Giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte al computo della superficie dell'appartamento.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno. Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	Fino alla superficie dei locali principali
		2%	Superficie eccedente la superficie dei locali principali
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti COMUNICANTI	30%	Fino a 25 mq
		10%	Per la parte eccedente i 25 mq
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti <u>NON COMUNICANTI</u>	15%	Fino a 25 mq
		5%	Per la parte eccedente i 25 mq

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00074050 del 07/08/2025



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE RESIDENZIALE

PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.

- Unità immobiliare indipendente.

Trattasi di edifici ad uso residenziale di tipo unifamiliare (ville, villini ed equivalenti, case isolate).

Locali principali e locali a servizio diretto:

Sono locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre eventuali muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- Vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato.
- Spazi all'interno dei tetti (sottotetti non praticabili).
- Copertura a terrazzo non praticabile.
- Superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi.
- Superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE RESIDENZIALE

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati, generalmente, ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta, giardini, parchi ed equivalenti	10%	Fino al quintuplo della superficie dei locali principali
		2%	Superficie eccedente il quintuplo della superficie dei locali principali
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti <u>COMUNICANTI</u>	30%	Fino 25 mq
		10%	Per la parte eccedente i 25 mq
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti <u>NON COMUNICANTI</u>	15%	Fino 25 mq
		5%	Per la parte eccedente i 25 mq
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE TERZIARIO-DIREZIONALE

IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA-DIREZIONALE

Gli immobili a destinazione terziaria-direzionale sono di norma riconducibili a una delle seguenti tipologie:

- Ufficio facente parte di un intero immobile ad uso promiscuo (es. studi professionali in edificio condominiale).
- Intero immobile/ufficio strutturato (pubblico e privato).

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame viene arrotondata al metro quadrato.

Si precisa che le pertinenze non esclusive, cioè comuni all'intero fabbricato (ad esempio ballatoi o disimpegni comuni o condominiali), non sono conteggiate e non concorrono a formare la superficie commerciale, salvo il caso in cui si debba calcolare la superficie dell'intero complesso immobiliare nel suo insieme, da considerarsi in maniera inscindibile.

- Ufficio facente parte di un intero immobile ad uso promiscuo.

Trattasi di unità, dotata o meno di pertinenze esclusive, compresa in un edificio ad uso terziario o promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso residenziale e/o commerciale).

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne – perimetrali - (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in caso di particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte), rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE TERZIARIO-DIREZIONALE

- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- sala riunione condominiale;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi ed equivalenti);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte al computo della superficie dell'appartamento.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito, gli archivi, i posti auto coperti o scoperti e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	10%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE TERZIARIO-DIREZIONALE

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.

- Intero immobile/ufficio strutturato (pubblico o privato).

Trattasi di immobili contraddistinti dalla prevalenza della funzione terziaria, e con eventuali particolari caratteristiche costruttive, distributive, impiantistiche e tecnologiche (ad es. presenza di impianti speciali, piante flessibili, pavimento galleggiante, controsoffitto per impianti/illuminazione e altre dotazioni particolari quali aree servizi condominiali) che si possono differenziare dalle caratteristiche riscontrate negli edifici ordinari ad uso promiscuo o abitativo.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative a:

- i vuoti tra il terreno e la superficie inferiore del fabbricato;
- gli spazi all'interno dei tetti;
- i terrazzi non soggetti a calpestio o non praticabili;
- la superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dai camini e dai cavedi;
- le superfici o gli ambienti occupati da impianti tecnici;
- le rampe, gli ascensori e simili;
- gli scivoli ed i corselli di accesso ai garage o ai piani interrati.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" le aree a parcheggio privato, le aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini etc.) e i box controllo ingresso auto oltre che i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE TERZIARIO-DIREZIONALE

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito, gli archivi, i posti auto coperti o scoperti, gli ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar), gli spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, etc.), i locali per infermeria e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali. Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	10%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI PRINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

AUTORIMESSE E POSTI AUTO

IMMOBILI DESTINATI AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE

Questa categoria si suddivide nelle seguenti tipologie:

- Autorimesse;
- Box auto;
- Posti auto coperti e scoperti.

Le **autorimesse** sono ambienti chiusi e coperti, di uso pubblico o privato o misto, che possono essere porzioni di un edificio (generalmente ai piani interrati o seminterrati), oppure interi edifici destinati al parcheggio delle autovetture.

I **box auto** sono locali chiusi e coperti, destinati al parcheggio di una o più autovetture, generalmente compresi all'interno di un piano di edificio o nelle pertinenze di questo.

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali o ambienti principali, dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame deve essere arrotondata al metro quadrato.

I **posti auto**, che siano coperti o scoperti, sono valutati in base al numero effettivo di posti disponibili; il posto auto costituisce sempre il parametro unitario di riferimento del valore, mentre il calcolo della superficie riveste importanza secondaria, in considerazione del fatto che la valutazione immobiliare è sempre riferita all'effettiva utilità del bene, valutata in base allo scopo per cui la stima è richiesta. Le autorimesse, box auto o posti auto che non abbiano caratteristiche tali da essere fisicamente o economicamente considerati indipendenti (ad esempio perché internamente collegati ad un appartamento in un edificio promiscuo o accessibili solo da questo), vengono considerati all'interno della superficie commerciale dell'unità in esame, con i relativi coefficienti di omogeneizzazione come dettagliati nei paragrafi precedenti.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzaria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

AUTORIMESSE E POSTI AUTO

- Nel caso di posti auto la superficie è determinata in mezzeria allo spessore dei tratti segnaletici in comune.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" le aree a parcheggio privato, le aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini etc.) e i box controllo ingresso auto oltre che i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" i locali destinati a deposito spazi per le varie esigenze (lavaggio e lubrificazione, w.c., zona per riparazione, etc.), i locali ad ufficio, la guardiana, il locale del custode e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Gli eventuali locali ad uso ufficio, lavaggio, guardiana, servizi, etc. possono essere omogeneizzati con coefficiente pari ad uno (quindi parificati a quelli della stessa unità immobiliare).

La percentuale sopra indicata può essere variata in rapporto alla particolare e specifica caratteristica dei locali accessori, considerando tutti i fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il livello di qualità.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE COMMERCIALE

IMMOBILI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

Gli immobili a destinazione commerciale sono di norma riconducibili a una delle seguenti tipologie:

- Esercizi di vicinato/Negozi tradizionali.
- Grandi strutture di vendita (supermercati e tipologie equivalenti).
- Centri commerciali.

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame viene arrotondata al metro quadrato.

- Esercizi di vicinato/Negozi tradizionali.

Trattasi di esercizi, dotati o meno di pertinenze esclusive, compresi in un edificio ad uso promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale e/o residenziale).

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- Scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- Aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- Stradine private di accesso all'edificio;
- Locali tecnici o locali di deposito comuni;
- Spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi ed equivalenti).
- Giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE COMMERCIALE

attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie esclusiva dell'unità immobiliare.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	20%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	20%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

La superficie del retrobottega che entra nel computo della consistenza del negozio (locale principale) si determina applicando alla superficie il coefficiente di ragguaglio pari ad "1" in considerazione della funzionalità dell'ambiente.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.


**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente
SETTORE COMMERCIALE
- Grandi strutture di vendita (supermercati ed equivalenti) e Centri commerciali.

Trattasi di esercizi, dotati o meno di pertinenze esclusive, compresi in un edificio ad uso promiscuo (con presenza cioè anche di unità immobiliari ad uso terziario e/o commerciale e/o residenziale) oppure di interi edifici ad uso specifico commerciale.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare sono comprese nel computo:

- le superfici destinate all'accesso e alla permanenza del pubblico;
- le superfici occupate dai banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.
- le superfici utilizzate dal personale per le operazioni di vendita;

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive di ornamento" i portici, le tettoie aperte, i giardini, spazi per carico e scarico, aree destinate a parcheggio privato e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze a servizio indiretto dei locali principali" gli uffici, i depositi e magazzini di stoccaggio delle merci, gli spazi a posto di ristoro (mensa) ristoro/bar per il cliente, gli spazi per le varie esigenze del personale dipendente o dei clienti, posto medico, alloggio custode, box, guardiana, le gallerie interne e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE COMMERCIALE

PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	20%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

LABORATORI

IMMOBILI A DESTINAZIONE LABORATORIO

Questa tipologia immobiliare può essere ubicata all'interno di qualsiasi edificio ad uso promiscuo, in particolare:

- nei piani intermedi di un edificio ad uso promiscuo (assimilabile ad un appartamento/ufficio);
- al piano terra con accesso da strada (assimilabile ad un negozio);
- al piano interrato o seminterrato con accesso diretto o tramite rampa (assimilabile a locale deposito);
- in una struttura artigianale-industriale (es. capannone industriale o edificio dedicato).

La superficie commerciale, del vano principale e delle pertinenze, sarà calcolata secondo i criteri adottabili per le unità immobiliari cui si ritiene assimilabile.

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- intercapedini;
- la eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare;
- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- appartamento del portiere (u.i. autonoma) e locali di guardiania;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostrina, dall'ascensore, dai cavedi ed equivalenti).



- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascuna unità ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie esclusiva dell'unità immobiliare.

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali di deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	10%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

MAGAZZINI E DEPOSITI

IMMOBILI A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Questa tipologia immobiliare può essere ubicata all'interno di qualsiasi edificio ad uso promiscuo.

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze, realizzate per motivi strutturali o estetici, e i profili non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- intercapedini;
- la eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare;
- scale, pianerottoli e ballatoi comuni;
- aree di uso comune (coperte e scoperte) rappresentate da terrazzi di copertura, stenditoi, lavatoi, atri di ingresso;
- stradine private di accesso all'edificio;
- locali tecnici o locali di deposito comuni;
- spazi comuni (area occupata dalla chiostрина, dall'ascensore, dai cavedi ed equivalenti);
- giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento ed in nessun modo possono essere aggiunte alla superficie dell'appartamento.

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00074050 del 07/08/2025



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

MAGAZZINI E DEPOSITI

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" le cantine, le soffitte, i locali deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	10%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		50%	Direttamente comunicanti con vani principali
		25%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**

Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE PRODUTTIVO

IMMOBILI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Generalmente ricadono in questa tipologia i capannoni di tipo industriale, cosiddetto "capannone tipico", con struttura in cemento armato prefabbricato o di tipo metallico intelaiato, o edifici speciali costruiti per specifiche esigenze industriali.

In particolare nel territorio della Repubblica di San Marino è da considerarsi prevalente la tipologia con struttura modulare in cemento armato prefabbricato a copertura orizzontale e pannelli di tamponamento.

In queste tipologie la superficie commerciale corrisponde alla sommatoria delle superfici dei locali principali e dei locali a servizio diretto e della superficie omogenizzata delle pertinenze esclusive di ornamento e delle pertinenze a servizio indiretto dei locali principali.

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame viene arrotondata al metro quadrato.

Nei capannoni tipici può essere rilevante una ulteriore suddivisione in base all'altezza utile che può permettere l'installazione di una gru o carro-ponte.

Si specifica che speciali tipologie di immobili ad uso produttivo-industriale, in cui siano da considerarsi prevalenti la componente di impianti speciali o la particolare tecnologia costruttiva, possono richiedere calcoli di consistenza specifici da verificare caso per caso, o valutazioni specialistiche degli impianti.

Locali principali e locali a servizio diretto:

Locali in cui si svolge la destinazione prevalente dell'immobile; la determinazione della superficie è definita misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25.

In particolare:

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, oppure di loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m 1,50 non entra nel computo, salvo in particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi, salvo che la loro superficie non risulti fruibile.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le superfici relative a:

- intercapedini;
- la eventuale rampa carrabile, a cielo aperto, di accesso alla unità immobiliare.

Interna: AOO AOO-02, N. Prot. 00074050 del 07/08/2025



**UFFICIO TECNICO DEL CATASTO
E CARTOGRAFIA**
Dipartimento Territorio e Ambiente

SETTORE PRODUTTIVO

Pertinenze esclusive di ornamento:

Si considerano "pertinenze esclusive **di ornamento**" i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini e altre tipologie equivalenti; la loro superficie si misura fino al contorno esterno.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Pertinenze a servizio indiretto dei locali principali:

Si considerano "pertinenze **a servizio** indiretto dei locali principali" gli uffici, spogliatoi, locali deposito e altre tipologie equivalenti; la loro superficie è calcolata con le medesime istruzioni dei locali principali soprariportate.

Tali pertinenze possono essere direttamente comunicanti o non comunicanti con i vani principali.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare.

In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

Di seguito viene riportata la tabella con i coefficienti di omogeneizzazione da attribuire alla funzione dei diversi vani:

TIPOLOGIA		COEFF.	NOTE
LOCALI PRINCIPALI		100%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Superficie scoperta	10%	
PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO	Balconi, terrazzi ed equivalenti	10%	
PERTINENZE A SERVIZIO INDIRETTO DEI LOCALI RINCIPALI:		100%	Direttamente comunicanti con vani principali
		50%	Non direttamente comunicanti con vani principali

In merito alla tabella, secondo l'utilizzo che ne deriva, è sensibilità del valutatore procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente esplicitati e motivati nel rapporto di stima.