

DECRETO PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 23 MARZO 1998 n. 138

Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d' estimo delle unita' immobiliari urbane e dei relativi criteri nonche' delle commissioni censuarie in esecuzione dell' articolo 3, commi 154 e 155, della legge 23 dicembre 1996, n. 662

CAPO II

Art. 3

Determinazione dell' unita' di consistenza

1. **L' unita' di consistenza delle unita' immobiliari urbane a destinazione ordinaria** indicate nel quadro generale, di cui all' allegato B, **e' il metro quadrato di superficie catastale**. I criteri di determinazione di tale superficie sono descritti nell' allegato C al presente regolamento.
2. **Le tariffe d' estimo delle unita' immobiliari urbane**, di cui al comma 1, **sono determinate con riferimento alla suddetta unita' di superficie**.

Allegato C

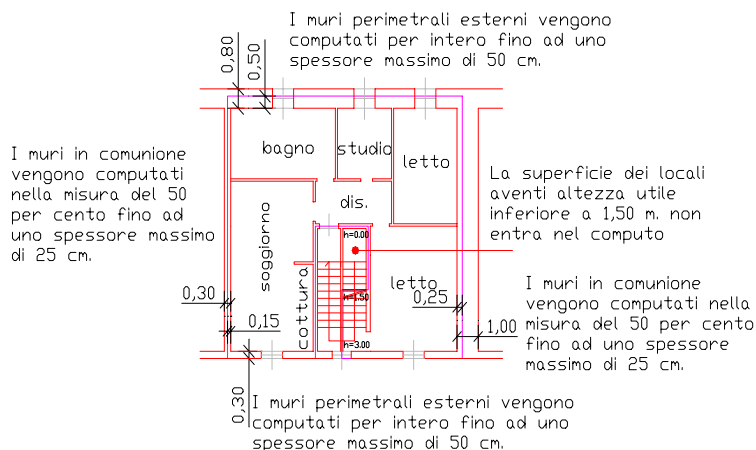
NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (Gruppi R, P, T)

(I Gruppi R, P e T sono gli attuali Gruppi A, B e C)

(Non si calcola il Metro Quadrato Catastale per gli attuali Gruppi D ed E)

Criteri Generali

1. Nella determinazione della superficie catastale delle unita' immobiliari a destinazione ordinaria, **i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero** fino ad uno spessore massimo di 50 cm., **mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm.**
2. La superficie **dei locali principali e degli accessori**, ovvero loro porzioni, **aventi altezza utile inferiore a 1,50 m. non entra nel computo** della superficie catastale.
3. La superficie degli elementi di collegamento verticale, **quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unita' immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.**
4. La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.



Allegato B

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Unita' Immobiliari Ordinarie

Gruppo R

Unita' immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato
e locali destinati a funzioni complementari

- R/1 - Abitazioni in Fabbricati Residenziali e promiscui
- R/2 - Abitazioni in villino e in villa
- R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi
- R/4 - Posti auto coperti posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli

Gruppo P

Unita' immobiliari a destinazione pubblica
o di interesse collettivo

- P/1 - Unita' immobiliari per residente collettive e simili
- P/2 - Unita' immobiliari per funzioni sanitarie
- P/3 - Unita' immobiliari per funzioni rieducative
- P/4 - Unita' immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili
- P/5 - Unita' immobiliari per funzioni culturali e simili

Gruppo T

Unita' immobiliari a destinazione terziaria

- T/1 - Negozi e locali assimilabili
- T/2 - Magazzini, locali di deposito e laboratori artigianali
- T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- T/4 - Pensioni
- T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico
- T/6 - Stalle, scuderie e simili
- T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali

Unita' Immobiliari Speciali

Gruppo V

Unita' immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo

- V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei ed impianti di risalita
- V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative
- V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili
- V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle ed oratori
- V/5 - Ospedali
- V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo
- V/7 - Unita' immobiliari a destinazione pubblico o di interesse collettivo, non censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

Unita' immobiliari a destinazione Terziaria Produttiva e diversa

- Z/1 - Unita' immobiliari per funzioni produttive
- Z/2 - Unita' immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura
- Z/3 - Unita' immobiliari per funzioni terziario-commerciali
- Z/4 - Unita' immobiliari per funzioni terziario-direzionali
- Z/5 - Unita' immobiliari per funzioni ricettive
- Z/6 - Unita' immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo
- Z/7 - Stazioni di servizio o per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli
- Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici
- Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo
- Z/10 - Unita' immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unita' immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z

COMPARAZIONE CATEGORIE ATTUALI E FUTURE

L' utilizzo delle "Future Categorie" diverrà obbligatorio con l' entrata in vigore delle Microzone e delle relative Tariffe d' Estimo.

Fino a tale data, persiste l' utilizzo delle attuali Categorie.

ATTUALI (GRUPPO A)	FUTURE
A/1 - Abitazione di Tipo Signorile	R/1
A/2 - Abitazione di Tipo Civile	R/1
A/3 - Abitazione di Tipo Economico	R/1
A/4 - Abitazione di Tipo Popolare	R/1
A/5 - Abitazione di Tipo Ultrapopolare	R/1
A/6 - Abitazione di tipo Rurale	R/3
A/7 - Abitazione in Villini	R/2
A/8 - Abitazione in Ville	R/2
A/9 - Castelli Palazzi di eminenti pregi artistici storici	P/5
A/10 - Uffici e Studi Privati	T/7
A/11 - Abitazioni ed Alloggi Tipici dei Luoghi	R/3

ATTUALI (GRUPPO B)	FUTURE
B/1 - Collegi e Convitto, Educandati; Ricoveri; Orfanotrofi; Ospizi; Conventi; Seminari; Caserme	P/1
B/2 - Case di Cura ed Ospedali (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano pertanto nell' art. 10 della Legge)	P/2
B/3 - Prigioni e Riformatori	P/3
B/4 - Uffici Pubblici	P/4
B/5 - Scuole, Laboratori scientifici	P/4
B/6 - Biblioteche, Pinacoteche, Musei Gallerie, Accademie che non hanno sede in edifici della Categoria A / 9	P/5
B/7 - Cappelle ed oratori non destinati all' esercizio pubblico dei culti	V/4
B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate	T/2

ATTUALI (GRUPPO C)	FUTURE
C/1 - Negozi e Botteghe	T/1
C/2 - Magazzini e Locali di Deposito	T/2
C/3 - Laboratori per Arti e Mestieri	T/2
C/4 - Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di Destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano nell' art. 10 della legge)	T/3
C/5 - Stabilimenti Balneari e di Acque Curative (compresi quelli costruiti o adattati per tali speciali scopi e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, se non hanno fini di lucro e non rientrano pertanto nell' art. 10 della Legge)	V/2
C/6 - Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse, quando non abbiano le caratteristiche per rientrare nell' art. 10 della Legge)	R/4
C/7 - Tettoie chiuse o aperte	T/2

Immobili a Destinazione Speciale

ATTUALI (GRUPPO D)	FUTURE
D/1 - Opifici	Z/1
D/1 - Autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture	T/5
D/2 - Alberghi, Villaggi turistici	Z/5
D/2 - Pensioni	T/4
D/3 - Teatri, Cinematografi, Arene, Discoteche, Parchi Giochi, Sale per concerti e simili	Z/6
D/4 - Case di cura, Ospedali	V/5
D/5 - Istituti di credito, Cambio, Assicurazioni	Z/4
D/6 - Fabbricati o Locali per esercizi sportivi	V/6
D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attivita' industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	Z/1
D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attivita' commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Supermercati)	Z/3
D/9 - Edifici Galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	Z/9
D/10 - Unita' strumentali a servizio dell' Azienda agricola	Z/2

Immobili a Destinazione Particolare

ATTUALI (GRUPPO E)	FUTURE
E/1 - Stazioni per servizi di trasporto Terrestri, Marittimi, Aerei	V/1
E/2 - Ponti Comunali soggetti a pedaggio, Ponti Provinciali soggetti a pedaggio	V/7
E/3 - Costruzioni e Fabbricati per speciali esigenze pubbliche	Z/6
E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (Mercati, Posteggio Bestiame) (Edicole Giornali, Chioschi per bar, per rifornimento auto, per sale di aspetto tranvie, Pese Pubbliche)	V/3
E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	V/7
E/6 - Fari, Semafori, Torri per rendere d' uso pubblico l' orologio comunale	V/7
E/7 - Fabbricati destinati all' esercizio pubblico dei culti	V/4
E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia	V/4
E/9 - Edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E (comprese Discariche Smaltimento dei Rifiuti solidi Urbani, quando la gestione non configura fonte reddituale)	V/7

Immobili senza Rendita Catastale

ATTUALI	FUTURE
F/1 - area urbana	F/1
F/2 - unita' collabenti	F/2
F/3 - unita' in corso di costruzione	F/3
F/4 - unita' in corso di definizione	F/4
F/5 - lastrico solare	F/5

Criteria per i Gruppi << R (attuali : da A/1 a A/9 e C/6) >> e << P (attuali : da B/1 a B/6) >>

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale e' data dalla somma :

- a) **della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori** a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili ;
- b) **della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali** quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura :
del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;
del 25 per cento qualora non comunicanti ;
- c) **della superficie di balconi, terrazze e simili**, di pertinenza esclusiva nella singola unita' immobiliari, computata nella misura :
del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a) ;
del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del **gruppo P**, la superficie di **queste pertinenze e' computata nella misura del 10 per cento** ;

- d) **della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.**

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unita' immobiliari di categoria R/2 (attuali A/7 e A/8), la relativa superficie e' da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a).

Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

2. Le superfici **dei vani accessori a servizio diretto** delle unita' immobiliari di categoria R/4 (attuali C/6) e' computata nella misura del 50 per cento.

3. Le superfici **delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto** di quelli principali, definite con le modalita' dei precedenti commi, **entrano nel computo** della superficie catastale **fino ad un massimo pari alla meta' della superficie dei vani** di cui alla lettera a) del comma 1.

Criteria per i Gruppi << T (attuali : A/10, B/8, C/1, C/2, C/3, C/4, C/7) >>

1. Per le unita' immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale e' data dalla somma :

- a) **della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali** ;
- b) **della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura** :
del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a) ;
del 25 per cento se non comunicanti ;
- c) **della superficie dei balconi, terrazze e simili**, computata nella misura del 10 per cento ;
- d) **della superficie dell' area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unita' immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unita' immobiliari di categoria T/1, (attuali C/1) nella misura del 20% .**

2. Per le unita' immobiliari appartenenti alla categoria T/1, (attuali C/1) la superficie **dei vani accessori a servizio diretto** di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, e' computata nella misura del 50 per cento.

GLOSSARIO (DEFINIZIONI)

AMBIENTE	<p>Unita' Immobiliare o porzione di essa omogenea per destinazione funzionale. Un Ambiente puo' essere costituito da uno o piu' poligoni. Sono individuati i seguenti tipi di Ambiente :</p> <p>"A" - Vani (o locali) aventi funzione principale nella specifica categoria e dei vani (o locali) accessori a diretto servizio dei principali. Per le u.i.u. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, stanze, cucine, bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con "A1", i vani accessori a diretto servizio (retronegozio, bagni, w.c., ripostigli, ingressi corridoi e simili) con "A2" ;</p> <p>"B" - Vani (locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia "A" qualora comunicanti con gli stessi. Per le u.i.u. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, soffitte, cantine e simili ;</p> <p>"C" - Vani (o locali) accessori a indiretto servizio di quelli identificati nella precedente tipologia "A" qualora non comunicanti con gli stessi. Per le u.i.u. di tipo residenziale si individuano, ad esempio, soffitte, cantine e simili ;</p> <p>"D" - Balconi, Terrazzi, Porticati e simili comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo "A" anche attraverso scale esclusive ;</p> <p>"E" - Balconi, Terrazzi. Porticati e simili non comunicanti con i vani o locali di cui al precedente ambiente di tipo "A", pertinenze esclusive della u.i.u. trattata (ad esempio comunicanti attraverso Ambienti di Tipologia B) ;</p> <p>"F" - Aree scoperte o comunque assimilabili, pertinenza esclusiva dell' u.i.u. trattata (corti, giardini ecc.) .</p> <p>"G" - Superfici non rilevanti ai fini catastali cioe' Poligoni di Ambienti non classificabili tra i precedenti e non rilevanti ai fine del calcolo della Superficie Catastale.</p>
POLIGONO	<p>Ambiente o Porzione di esso, costituito da uno o piu' vani contigui, aventi "Tipologia Omogenea". I Poligoni sono sempre relativi a superfici di proprieta' o uso esclusivo.</p>
VANO	<p>Unita' di Superficie minima delimitata da muri.</p>
CATEGORIA	<p>Qualificazione dell' U.I.U. in base all' utilizzato e alla destinazione rappresentata nei documenti. Nel caso il dato non fosse desumibile direttamente dagli atti potra' essere ricavato dalla descrizione presente negli stessi.</p>
CONCETTO DI VANO "COMUNICANTE" E "NON COMUNICANTE"	<p>Un ambiente e' "comunicante" con gli ambienti della stessa unita' immobiliare urbana aventi funzione principale se esso puo' essere da questi raggiunto attraverso aperture o scale interne esclusive che permettano una comunicazione diretta.</p>

CALCOLO DELLE SUPERFICI

Soluzioni di Particolarita' esaminate su calcolo della Superficie dei Poligoni

Rimangono escluse dalla Compilazione del Modulo "Dati Metrici" :

- i Fabbricati di Gruppo D (Immobili a Destinazione Speciale),
- i Fabbricati di Gruppo E (Immobili a Destinazione Particolare),
- i Fabbricati di Categoria B/7 (Cappelle ed oratori non destinati all' esercizio pubblici dei culti),
- i Fabbricati di Categoria C/4 (Fabbricati e Locali per Esercizi Sportivi se non hanno fini di lucro)

Per gli immobili appartenenti alle Categorie del Gruppo "F" :

- F/1 - Area Urbana"
- F/2 - Unita' Collabenti (Inagibili, Danneggiate, Ruleri, Dirute)
- F/3 - Unita' in corso di costruzione
- F/4 - Unita' in corso di definizione
- F/5 - Lastrico Solare

l' inserimento di Superficie avviene direttamente nel relativo campo di input, del quadro "U.I.U. - Ubicazione e Classamento", in quanto si dichiara la Superficie Totale, considerandola tutta come stesso "Ambiente" di tipo "A", senza ragguagli con le altre Tipologie.

Le Superfici Totali degli Ambienti, distinte per Poligoni, **dovranno essere arrotondate** per difetto e/o per eccesso **al mq.** .

Il Programma DoCFa provvedera' automaticamente a Ragguagliare la Superficie Totale a seconda dei parametri previsti dal DPR 138 / 1998.

N.B. : Non si inseriscono Superfici di Beni Comuni non Censibili.

TIPOLOGIE D' AMBIENTE IN GRUPPO ATTUALE "A" -> FUTURO "R"

Incongruenza tra Planimetrie ed Elaborato Planimetrico

Il Documento Catastale e' la Scheda Planimetrica e pertanto questa avra' maggiore valore.

Vani non dichiarati

I vani non recanti destinazione d 'uso saranno considerati come ambienti principali, ad esclusione del piano interrato che sara' qualificato come ambiente "B" o "C" secondo la situazione di comunicante o non comunicante con gli ambienti principali "A".

Accessorio indiretto

Planimetrie in cui e' riportato solo un accessorio indiretto (es. : sola cantina, cantina con bagno) Tipologia "A"

Taverna (Tavernetta)

Tipologia "A"

Soppalco

Tipologia "A"

Veranda

Quando, dalla sua rappresentazione grafica, risulti essere chiusa da muri, porte e finestre o riporti la dicitura "veranda" Tipologia "A"
In tutti gli altri casi sara' assimilata a terrazza coperta e pertanto assumerà la Tipologia di "Balconi, Terrazze e simili", quindi :
Tipologia "D" se comunicante con i vani della Tipologia "A"
Tipologia "E" se non comunicanti con i vani della Tipologia "A"

Centrale Termica	Essendo “ Vano Tecnico ” : Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Acquaiuto (Secchiaio)	Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Lavanderia	Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Serra	Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Sgombero - Basso Comodo Sbratta - Soffitta - Solaio Stenditoio - Stireria	Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Loggiato - Logge	Tipologia “B” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “C” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Patio - Portico	Tipologia “D” se comunicante con i vani della Tipologia “A” Tipologia “E” se non comunicanti con i vani della Tipologia “A”
Pollaio	Tipologia “C”
Piscina esclusiva dell’ U.I.U.	Tipologia “C”
Copertura a Terrazzo praticabile	Tipologia “E”
Lastrico Solare	Tipologia “F”

TIPOLOGIE D’ AMBIENTE IN GRUPPO ATTUALE “B” -> FUTURO “P”

Scuole, Ospedali, Uffici Pubblici, Prigioni, Collegi, Biblioteche, etc. Assegnare unica Tipologia d’ Ambiente “A” a tutti i vani considerando le varie altezze ;

TIPOLOGIE D’ AMBIENTE IN GRUPPO ATTUALE “C” -> FUTURO “T”

Posto auto coperto Tipologia “A”
Posto auto scoperto Tipologia “A”

ALTEZZE DEGLI AMBIENTI

Planimetrie in cui non e’ riportata alcuna altezza, a questa verra’ assegnato il valore costante di 300 cm. .

Planimetrie dove e’ riportata una sola **altezza all’ interno di un solo vano**, questo verra’ assegnato a tutta la Unita’ Immobiliare Urbana.

Se nella Planimetria **sono riportate una o piu’ altezze** (anche diverse), ma solo all’ interno di alcuni vani della Unita’ Immobiliare, si assegnera’ l’altezza costante di 300 cm. ai vani privi di altezza.

AREE SCOPERTE O ASSIMILABILI

Le **Pertinenze scoperte** Corti, Giardini, Orti, ecc., **saranno considerate esclusive**, Tipologia "F", se rappresentate in Planimetria tranne che riportino la chiara indicazione della non esclusività (es.: "corte comune o condominiale").

SPAZI EDIFICATI NON PRATICABILI, CALPESTABILI E/O PRIVI DI ACCESSO E ISPEZIONABILI SOLO ATTRAVERSO BOTOLE

Camere d'aria, intercapedini, sottotetti, vuoti sanitari, cavedi, pozzi Luce non sono da considerarsi nel calcolo della Superficie e **rappresentati con Poligoni di Tipologia "G"** .

SUPERFICI CALPESTABILI

Vanno calcolate come Superfici Utili quelle parti di **terrazza o lastrico solare** che possono essere ritenute ordinariamente **"calpestabili"**. **Tipologia "D" od "E"**

MURI PERIMETRALI E CONFINANTI

I Muri perimetrali :

- **riportati in Planimetria con una doppia linea**, pero' di spessore totale ridotto rispetto ai tramezzi interni : i muri confinanti con altre Unita' Immobiliari in cui lo spessore risulta inferiore agli altri muri interni vanno considerati interamente ai fini del calcolo delle superfici (si ritiene infatti che essi rappresentino il 50% dell' intero spessore).
 - **confinanti con altre unita'**, **riportati in Planimetria solo con una linea** e dei quali, pertanto, non e' possibile stabilirne lo spessore, si procedera' comunque al calcolo delle Superfici ed i muri verranno considerati con spessori pari a cm. 25 (50% dello spessore presunto di 50 cm.) .
- sono considerati esclusivi**, ad eccezione di quelli che confinano con spazi condominiali edificati ; pertanto i muri perimetrali confinanti con aree cortilizie condominiali saranno esclusivi.

I muri perimetrali che non presentano alcun segno di continuita' (che ne dimostri la comproprietà con altri), anche se confinanti con proprietà diverse devono essere considerati esclusivi.

I muri perimetrali che confinano con i ballatoi di utilita' comune devono essere considerati di proprietà esclusiva.

I muri che delimitano balconi, terrazzi o giardini (es. parapetti, muri di cinta ecc.) vengono associati alla tipologia di questi ultimi.

I Muri confinanti :

Per i **muri confinanti con scale condominiali** si calcolera' la mezzaria del muro.

Il muro confinante con pozzo di luce deve essere considerato di proprietà esclusiva.

I muri confinanti con altre unita' immobiliari **il cui spessore risulta inferiore** agli altri muri vanno considerati in comproprietà e quindi al 50% dell' intero spessore presunto.

PERTINENZE SCOPERTE

Tutte le **Pertinenze scoperte** (scala esterna che conduce al primo piano) o situazione inversa (scala di accesso ad un giardino) saranno considerate esclusive qualora siano rappresentate nelle planimetrie, tranne nei caso in cui sia indicata la non esclusivita' ("corte comune", "corte condominiale", ...).

Nelle **Planimetrie prive di rappresentazione di evidente Corte esclusiva**, si effettua il calcolo delle superfici, ad eccezione della corte non rappresentata o disegnata con poligoni aperti.

Nel caso non siano rappresentati in Planimetria i muri esterni, lo spessore dovra' intendersi di 50 cm.

COLLEGAMENTI VERTICALI

Se nella Planimetria e' indicata, al Piano Terra, solo il vano scala per l' accesso all' Unita' al secondo piano, in mancanza di Quadro Dimostrativo e/o nel caso cui sia indicata la non esclusivita' ("corte comune", "corte condominiale", ...), la scala va considerata come esclusiva ed assimilata al vano accessorio a diretto servizio dei vani principali.

Le **scale saranno considerate come esclusive solo nel caso** in cui l' unita' immobiliare sia rappresentata su due piani e se la scala stessa e' interna alla perimetrazione della unita' immobiliare urbana su ciascun piano.

Le **scale esterne esclusive** non rientrano nel calcolo della superficie e si' intendono concluse in corrispondenza dell' **ultima alzata**.

I **pianerottoli di collegamento tra la scala esterna esclusiva e l' ingresso** della costruzione verranno trattati nel modo seguente :

- **se esterni verranno considerati e assimilabili a balconi ;**
- **se interni verranno assimilati a vani di disimpegno e cioe' vani accessori a diretto servizio** dei vani principali.

PORZIONI ESTERNE

In caso di **Bagni, Ripostigli con Bagni esterni** (quindi "**non comunicanti**" con i vani principali), anche se facenti parte della prima Tipologia verranno considerati come "**Vani Accessori non comunicanti**".

RIPOSTIGLI RICAVALI DA SOTTOSCALE

La Superficie di Ripostigli e/o Bagni ricavati da **sottoscala di scale interne esclusive**, non saranno considerate, in quanto gia' comprese nell' area di proiezione della scala.

La Superficie di Ripostigli e/o Bagni ricavati da **sottoscala di scale esterne esclusive**, al contrario, saranno calcolate.

Saranno calcolate anche la Superficie di Ripostigli e/o Bagni ricavati da **sottoscala di scale condominiali**.