

PREMESSO CHE

“m² Sicuro” riguarda immobili a destinazione “residenziale”, situati sul territorio nazionale e le unità immobiliari, a destinazione “terziario” purché di modiche dimensioni (immobili Retail ≤ 250 m²). Possono essere unità immobiliari “in condominio” o “indipendenti” e, comunque, nelle tipologie definite come: appartamenti, villette a schiera, ville singole, case di abitazione, mansarde, attici, bifamiliari ovvero uffici, studi professionali, negozi e laboratori. Catastalmente le unità immobiliari soggette al metodo “m² Sicuro” riguardano le categorie catastali: A/2; A/3; A/4; A/7; A/8 e A/10 oltre alle C/1; C/2; e C/3. Il tutto con le relative pertinenze ed accessori;

gli operatori immobiliari che effettuano le misurazioni con il metodo “m² Sicuro” sono tecnici abilitati, o agenti immobiliari con qualifica professionale, o dipendenti da agenzie immobiliari con tutor abilitato alla professione;

il sistema di calcolo grafico delle unità immobiliari è elaborato tenuto conto della superficie principale dell’immobile:

- a) “abitativa” – compresa di cucine, bagni, ripostigli e vani accessori facenti parte del corpo principale dell’immobile;
- b) “terziaria” – compresa di servizi igienici, ripostigli e/o magazzini e delle superfici dei vani accessori.

Il calcolo terrà conto anche delle pertinenze, ivi compresi giardini, parchi ed aree di utilizzo pedonale e carrabile;

va effettuata una verifica “a campione” delle misure a conferma dell’attendibilità delle planimetrie e i progetti utilizzati per il calcolo grafico;

tutto ciò premesso

1. L’immobile, misurato con il metodo “m² Sicuro”, dovrà necessariamente essere munito della planimetria catastale o delle piante di progetto, elaborate da un tecnico abilitato.
2. Il marchio “m² Sicuro” viene abbinato all’annuncio immobiliare, su autorizzazione del responsabile dell’agenzia immobiliare, e ha a riferimento un immobile urbano, a destinazione *residenziale* o *terziaria* (di modeste dimensioni ≤ 250 m²), che è stato visitato, analizzato e quotato secondo le linee guida di “m² Sicuro”.
3. La misurazione dell’immobile con “m² Sicuro” viene posta in essere utilizzando le planimetrie, in scala, determinando così la superficie di ogni zona, pertinenza e accessorio che compone l’immobile oggetto di stima.
4. I criteri di definizione della “superficie commerciale” calcolata con il metodo “m² Sicuro” sono descritti nella Relazione Tecnica allegata al progetto “m² Sicuro” e si rifanno alle norme dettate dal DPR 138/98 ed alle istruzioni dell’Agenzia del Territorio.

5. In sintesi i parametri di calcolo utilizzati sono i seguenti:
- superficie abitazione lorda (S.A.L.) – unità principale: **100%** (comprensiva di muri e tramezze);
 - balcone: **50%** (50% fino a 25 m². Per l'eccedenza il 25%);
 - loggia: **50%**;
 - terrazza: **30%** (30% fino a 25 m². Per l'eccedenza il 10%);
 - veranda: **60%**;
 - lastrico solare di copertura, in proprietà esclusiva: **10%**;
 - soppalco: **60%**;
 - mansarda rifinita, collegata direttamente all'alloggio principale: **70%**;
 - porticato, patio e scala esterna *coperta*, in proprietà esclusiva: **35%**;
 - taverna, hobby room: **60%**;
 - cantina, soffitta, sottotetto, lavanderia, stireria, locale ripostiglio: **30%**;
 - scala esterna *scoperta* e ballatoio, in proprietà esclusiva: **10%**;
 - autorimessa – garage: **50%***;
 - posto auto coperto: **30%**;
 - posto auto scoperto: **15%**;
 - giardino, in proprietà esclusiva: **10%**; (fino al quintuplo della S.A.L. Per l'eccedenza il 2%)
6. L'agenzia immobiliare che adotta il metodo "**m² Sicuro**", effettua anche una verifica sulla *corrispondenza* tra le *planimetrie catastali* e lo *stato di fatto* dell'immobile, così come previsto dalla normativa vigente.
7. Il calcolo con il metodo "**m² Sicuro**" non ha valore probatorio per quanto attiene la dimensione catastale o reale del bene. Detto calcolo va considerato come dato di riferimento per la determinazione del "valore medio di mercato", rappresentando altresì solo ed esclusivamente un dato commerciale.
8. La superficie calcolata con "**m² Sicuro**" è ricavata dall'analisi grafica dell'immobile e arrotondata al m² in eccesso o in difetto rispetto ai decimali, eliminando così le frazioni di metro. È fissata una tolleranza $\pm 2\%$ (due per cento) a conferma che la misurazione dell'immobile viene calcolata solo a fini commerciali e non tecnico – catastali.
9. La superficie commerciale determinata con il metodo "**m² Sicuro**" va fatta approvare dal proprietario/venditore dell'immobile, che, sottoscrivendo gli appositi moduli di rilevazione e di calcolo, ne prende atto, condividendola.

Disposizioni transitorie

Il metodo "**m² Sicuro**" entra in vigore dal 25 ottobre 2013.

Nelle nuove acquisizioni immobiliari o nel rinnovo degli incarichi scaduti il calcolo della superficie commerciale dovrà essere uniformato al metodo "**m² Sicuro**".