



agenzia del  
Territorio

direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare

 **Tecnoborsa**  
Per lo Sviluppo e la Regolazione dell'Economia Immobiliare

## **GLOSSARIO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE IN USO NEL SETTORE ECONOMICO-IMMOBILIARE**

**Versione II – 2008**

---

Nel quadro della standardizzazione delle metodologie relative alla qualità dei processi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e delle attività di Tecnoborsa uno degli obiettivi è costituito dall'identificazione di un linguaggio tecnico comune attinente la terminologia utilizzata. Tale linguaggio è stato formalizzato in un glossario dei principali termini in uso nell'attività di rilevazione e di analisi del mercato immobiliare e, più in generale, nel settore edilizio-urbanistico-estimativo.

Il presente *Glossario* – che costituisce l'evoluzione e l'ampliamento della Versione I (luglio 2005) – è stato realizzato in collaborazione tra l'Agenzia del Territorio e Tecnoborsa sulla base di un rapporto di cooperazione istituzionale sottoscritto in data 11 aprile 2005.

L'elaborato è la risultante di una lettura multidisciplinare finalizzata a:

- a) contribuire alla divulgazione di terminologie specialistiche presso gli operatori economici e professionali non particolarmente esperti di specifici segmenti scientifici contigui o complementari;
- b) semplificare il linguaggio tecnico utilizzato dagli esperti affinché potesse essere meglio compreso da una più vasta platea di soggetti interessati all'attribuzione di un significato univoco alle terminologie d'uso comune.

La presente versione del glossario è stata realizzata a cura di:

<b>per l’Agenzia del Territorio</b> <a href="http://www.agenziaterritorio.gov.it">www.agenziaterritorio.gov.it</a>	<b>per Tecnoborsa</b> <a href="http://www.tecnoborsa.it">www.tecnoborsa.it</a>
<b>Massimo Curatolo</b> <i>(Dirigente dell’Area Osservatorio del Mercato Immobiliare)</i>	<b>Giampiero Bambagioni</b> <i>(Vice-Presidente, Responsabile delle Attività Scientifiche – Docente incaricato di Estimo, Università degli Studi di Perugia e Sapienza Università di Roma)</i>
<b>Alessandro Stramaglia</b> <i>(Dirigente dell’Ufficio Sviluppo e Metodi dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare)</i>	<b>Ettore Troiani</b> <i>(Direttore Generale)</i>
<b>Alessandra Storniolo</b> <i>(Ufficio Sviluppo e Metodi dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare)</i>	<b>Maria Migliorini</b> <i>(Comitato Vigilanza Borsa Immobiliare Italiana – DPTU Sapienza Università di Roma)</i>

*Agenzia del Territorio e Tecnoborsa. © 2005-2008 – Tutti i diritti riservati.*

Alcune definizioni sono state tratte dal Codice delle Valutazioni Immobiliari III, Tecnoborsa

---

Il contenuto del presente documento è stato trasmesso alle Organizzazioni professionali nazionali ed ai principali Enti del settore economico-immobiliare affinché potessero essere formulate (per iscritto) eventuali osservazioni e proposte di modifica/integrazione, da far pervenire tempestivamente presso Tecnoborsa, al **Coordinatore scientifico del Glossario, Giampiero Bambagioni**.

Osservazioni sono pervenute sia nel corso che in conseguenza di una riunione del Comitato Tecnico-Scientifico di Tecnoborsa, allargata al Comitato degli Esperti e ad altre Organizzazioni di settore, appositamente convocata per una condivisione collegiale dell’elaborato.

Si ringraziano per l’attenzione prestata al presente documento:

**IL COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO DI TECNOBORSA**  
**IL COMITATO DEGLI ESPERTI DI TECNOBORSA**

## **COMITATO TECNICO SCIENTIFICO DI TECNOBORSA**

Giampiero Bambagioni, *Coordinatore (Vicepresidente)*

ABI ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA

Raffaele Rinaldi

AGENZIA DEL TERRITORIO

Gianni Guerrieri, *Direttore Centrale*

ASPESI ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRA SOCIETÀ DI PROMOZIONE E SVILUPPO IMMOBILIARE

Michele Paparelle, *Consigliere*

CENSIS CENTRO STUDI INVESTIMENTI SOCIALI

Giuseppe Roma, *Direttore Generale*

CONFEDILIZIA CONFEDERAZIONE ITALIANA PROPRIETÀ EDILIZIA

Giovanni Gagliani Caputo

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI

Daniele Cario

CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI INGEGNERI

Giovanni Montresor, *Consigliere*

CONSIGLIO NAZIONALE DEI GEOMETRI

Antonio Benvenuti, *Consigliere*

CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI E DEI PERITI INNDUSTRIALI LAUREATI

Paolo Radi, *Consigliere Nazionale*

CONSIGLIO NAZIONALE DELLE BORSE IMMOBILIARI ITALIANE

Giancarlo Morghen, *Coordinatore*

FIAIP FEDERAZIONE ITALIANA AGENTI IMMOBILIARI PROFESSIONALI

Paolo Righi, *Vice Presidente Vicario*

GEO.VAL ASSOCIAZIONE GEOMETRI VALUTATORI ESPERTI

Pier Giuseppe Sera, *Presidente*

INU ISTITUTO NAZIONALE DI URBANISTICA

Paolo Avarello – Stefano Stanghellini

ISMEA ISTITUTO DI SERVIZI PER IL MERCATO AGRICOLO ALIMENTARE

Angelo Donato Berloco

MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO

Cosimo Fabrizio Dell'Aria

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Dipartimento del Tesoro, Marcello Visca

Consiglio degli Esperti, Daniela Grazioli

POSTE ITALIANE

UNI ENTE NAZIONALE ITALIANO DI UNIFICAZIONE

Alberto Simeoni, *Direzione*

UNIONCAMERE UNIONE ITALIANA DELLE CAMERE DI COMMERCIO

Enzo Maria Tripodi

UNIVERSITA' L. BOCCONI - NEWFIN

Roberto Bottiglia

UNIVERSITA' LUISS GUIDO CARLI

Bruno Capponi

## COMITATO DEGLI ESPERTI DI TECNOBORSA

- **Antonio De Santis** (Ingegnere, Direttore Centrale Sviluppo Tecnico e Scientifico e Relazioni Internazionali Agenzia del Territorio)
- **Livio de Santoli** (Professore ordinario di Fisica Tecnica Ambientale presso la Facoltà di Ingegneria e titolare della cattedra di Impianti Tecnici presso la Facoltà di Architettura della Sapienza Università di Roma)
- **Leonardo Di Paola** (Professore di Estimo, titolare della cattedra nel Corso di laurea magistrale Architettura UE | Unione Europea presso la Facoltà di Architettura della Sapienza Università di Roma)
- **Giorgio Gobbi** (Economista – Capo della Divisione Strutture Intermediari Finanziari, Servizio Studi di Struttura Economica e Finanziaria della Banca d'Italia)
- **Pierluigi Mantini** (Avvocato cassazionista del foro di Milano. Professore di Diritto Amministrativo e di Diritto Urbanistico nel Politecnico di Milano)
- **Ferdinando Terranova** (Professore straordinario di Tecnologia dell'Architettura, già Direttore del Dipartimento ITACA della Sapienza Università di Roma)
- **Giampiero Bambagioni**, *Coordinatore*  
(Professore incaricato di Project Management alla Sapienza Università di Roma e di Estimo nel Corso di Laurea Magistrale in Ingegneria Edile-Architettura all'Università degli Studi di Perugia. Responsabile delle Attività Scientifiche di Tecnoborsa)

---

Si ringraziano, inoltre, per l'attenzione prestata al presente elaborato, le seguenti Organizzazioni:

AIDU – ASSOCIAZIONE ITALIANA DI DIRITTO URBANISTICO  
ASSOCIAZIONE ITALIANA CONSULENTI E GESTORI IMMOBILIARI (AICI)  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AGENTI E MEDIATORI D'AFFARI (ANAMA)  
FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI (FIMAA)  
FIABCI ITALIA  
SIEV – SOCIETÀ ITALIANA ESTIMO E VALUTAZIONI  
TEROTEC – LABORATORIO PER L'INNOVAZIONE DELLA MANUTENZIONE E DELLA GESTIONE DEI PATRIMONI URBANI E IMMOBILIARI

# **GLOSSARIO DEI TERMINI IMMOBILIARI**

**SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI**

**SEZIONE II: TERRENI AGRICOLI**

**SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE**

SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI.....	39
A corpo .....	39
A misura.....	39
A.N.C.I.....	39
Abbaino.....	39
Abitabilità di un immobile (vedi certificato di abitabilità).....	39
Abitanti equivalenti.....	39
Abitazione.....	39
Abitazione (diritto di) .....	40
Abitazione di lusso.....	40
Abitazione di tipo civile.....	40
Abitazione di tipo economico .....	40
Abitazione di tipo signorile.....	40
Abitazione in edificio intensivo .....	40
Abitazione in edificio non intensivo .....	40
Abitazione in edificio semintensivo.....	40
Abitazione in villino .....	41
Abitazione principale .....	41
Abitazione principale (ai fini fiscali) .....	41
Abitazione secondaria.....	41
Abitazione tipica dei luoghi .....	41
Abuso edilizio .....	41
Accatastamento .....	41
Accertamento fiscale.....	41
Accertamento (tecnico impiantistico) .....	41
Accertamento catastale .....	41
Accessibilità urbana .....	42
Accessione (diritto di).....	42
Accessione di una proprietà (possessione).....	42
Accessione fluviale (per alluvione).....	42
Accessione invertita .....	42
Accollo.....	42
Accollo di un mutuo.....	42
Acconto sul prezzo.....	42
Accordi ambientali.....	42
Accordo d'esecuzione o di gestione.....	42
Accordo di programma .....	42
Accordo-intesa .....	43
Accordo sostitutivo .....	43
Accumulo idrico .....	43
Acidificazione delle acque superficiali .....	43
Acqua di falda .....	43
Acque bianche.....	43
Acque miste .....	43
Acque nere .....	43
Acque reflue.....	43
Acquedotto coattivo .....	44
Acroterio .....	44
Actio quanti minoris .....	44
Adattabilità.....	44
Addizione.....	44
Addolcitore .....	44
Adesione tra materiali .....	44
ADSI.....	44
Aerofotogrammetria.....	44
Affaccio (di un appartamento) .....	44
Affittacamere (attività).....	45
Affitto .....	45
Affitto di azienda .....	45

Affollamento (ai fini antincendi) .....	45
Agente immobiliare .....	45
Agenzia immobiliare.....	45
Aggetto .....	45
Agibilità .....	45
Agricoltura biologica .....	46
Agriturismo .....	46
Agrobiologia .....	46
Agroecologia.....	46
Agrometereologia .....	46
Agronica .....	46
AICI .....	46
AIDU .....	46
Albergo .....	47
Alloggio .....	47
Altana.....	47
Altezza ai fini antincendi degli edifici civili .....	47
Altezza dei piani (ai fini antincendio).....	47
Altezza del parapetto.....	47
Altezza delle costruzioni.....	47
Altezza delle costruzioni (ai fini antincendio) .....	47
Altezza delle fronti (di un edificio).....	47
Altezza di un edificio .....	47
Altezza in gronda (ai fini antincendio).....	47
Altezza interna (di un edificio) .....	48
Altezza lorda del piano .....	48
Altezza media ponderale dei locali sottotetto .....	48
Altezza minima ponderale dei locali sottotetto .....	48
Altezza netta del piano .....	48
Ambulatorio .....	48
Amministratore condominiale.....	48
Ammortamento del bene.....	48
Ammortamento di un mutuo .....	48
Ampliamento .....	48
Ampliamento (di fabbricato).....	48
Ampliamento (di unità immobiliare) .....	49
Ampliamento (lavori di) .....	49
ANACI.....	49
Anagrafe tributaria .....	49
ANAMA .....	49
ANCE .....	49
ANCI.....	49
Andito .....	49
Androne/atrio .....	49
Anecoico (ambiente).....	49
Angolo cottura .....	49
Angolo cucina .....	49
ANIA .....	49
Anno termico .....	50
Annotazione .....	50
Antenna centralizzata .....	50
Antibagno .....	50
Anticamera.....	50
Anticresi.....	50
Antincendio.....	50
Anti-scivolo (pavimento).....	50
Appartamento.....	50
APPRAISAL INSTITUTE .....	50
Arbitrato.....	50
Arcareccio .....	51

Arcatella.....	51
Archetto .....	51
Architrave .....	51
Archivio cartografico OMI .....	51
Archivio delle schede OMI.....	51
Archivolto .....	51
Arcoscenico .....	51
Area agricola.....	51
Area di sedime .....	51
Area edificabile.....	51
Area edificata.....	51
Area nuda.....	51
Area protetta (ai fini antincendio).....	52
Aree depresse.....	52
Arenile .....	52
Armatura (del cemento armato).....	52
Armonizzazione (OMI).....	52
ARPE.....	52
Arredato / Ammobiliato.....	52
Arredo urbano.....	52
Arretramento (in urbanistica).....	52
Ascensore.....	52
Asimmetria.....	52
ASPESI .....	52
ASPPI .....	53
Asse attrezzato .....	53
Asse ereditario .....	53
Assegnazione di alloggio .....	53
Assemblea di condominio.....	53
Assenza di Piano .....	53
ASSINDATCOLF .....	53
ASSOEDILIZIA .....	53
ASSOFIN.....	53
ASSOIMMOBILIARE .....	53
Asta immobiliare.....	53
Atrio .....	54
Attenuazione acustica .....	54
Attestato di qualificazione energetica .....	54
Attico .....	54
Attività agricole (ai fini delle imposte sui redditi).....	54
Attività di esercizio e manutenzione di un impianto termico.....	54
Attività di mediazione.....	54
Atto notorio.....	54
Atto pubblico .....	54
Atto sostitutivo di atto notorio .....	55
Attrattività (di un comune).....	55
Attrezzatura.....	55
Auditorium.....	55
Aula magna .....	55
Autocertificazione.....	55
Autoclave.....	55
Autofficina o officina di riparazione autoveicoli .....	55
Autorimessa isolata (ai fini antincendio) .....	55
Autorimessa privata .....	55
Autorimesse sorvegliate (ai fini antincendio) .....	55
Autorimesse aperte (ai fini antincendio).....	56
Autorimesse chiuse (ai fini antincendio).....	56
Autorimesse fuori terra (ai fini antincendio).....	56
Autorimesse interrato (ai fini antincendio) .....	56
Autorimesse miste (ai fini antincendio).....	56

Autorità espropriante .....	56
Autorizzazione edilizia .....	56
Autosalone o salone di esposizione autoveicoli .....	57
Autosilo.....	57
Autostello.....	57
Autotutela .....	57
Avancorpo.....	57
Aviorimessa .....	57
Avviamento.....	57
Avviamento commerciale .....	57
Avviso di accertamento.....	57
Azienda agrituristica .....	57
Azione di manutenzione del possesso.....	58
Azione di reintegrazione del possesso .....	58
Azione di rivendicazione del possesso.....	58
Azione estimatoria .....	58
Azione possessoria.....	58
Azione redibitoria .....	58
Azione risarcitoria.....	58
Bagno.....	58
Baia .....	58
Baita .....	58
Balaustra .....	58
Balaustrata .....	58
Balaustro .....	59
Balcone .....	59
Balcone coperto .....	59
Ballatoio.....	59
Banca Dati OMI.....	59
Banchina stradale.....	59
Bandone .....	59
Bangalo .....	59
Baracca .....	59
Barriera antirumore.....	59
Barriera architettonica.....	59
Barriere architettoniche (normativa per edifici privati) .....	59
Barriere architettoniche (normativa per edifici, spazi e servizi pubblici) .....	60
Bastarda (malta).....	60
Battente .....	60
Battiscopa .....	60
Beccatello.....	60
Bed and breakfast.....	60
Bellezze naturali (Protezione delle).....	60
Belvedere .....	60
Beneficiario dell'espropriazione.....	60
Beni ammortizzabili.....	60
Beni commerciali .....	60
Beni demaniali .....	60
Beni divisibili e indivisibili.....	61
Beni economici .....	61
Beni fungibili .....	61
Beni immobili .....	61
Beni non economici .....	61
Beni non espropriabili.....	61
Beni patrimoniali .....	61
Beni strumentali .....	62
Bertesca.....	62
Biblioteca.....	62
Biffa .....	62
Bifora .....	62

Bilancio ambientale .....	62
Bilancio d'impatto ambientale .....	62
Bioarchitettura .....	62
Biomassa .....	62
Bocca di lupo .....	62
Boiaccia .....	62
Bonifica ambientale .....	63
Borgo .....	63
Borsa Immobiliare .....	63
Borsa Immobiliare Italiana .....	63
Botola .....	63
Bottega .....	63
Boutique .....	63
<i>Bow-window</i> .....	63
Box .....	63
Bruciatore modulante .....	63
Buccia d'arancia .....	63
Bugna .....	64
Bugnatura .....	64
<i>Building management</i> .....	64
<i>Bungalow</i> .....	64
<i>Bunker</i> .....	64
Buona entrata .....	64
Buona uscita .....	64
Bureau .....	64
Bussola .....	64
Cablaggio .....	64
Cablato .....	64
Caditoia .....	64
Calcolo del rendimento energetico degli edifici .....	65
Caldaia ad alta efficienza .....	65
Calettare .....	65
Cambio di destinazione d'uso .....	65
Calibro stradale .....	65
Camera/stanza .....	65
Camera/stanza da letto .....	65
Camicia .....	65
Caminetto .....	65
Camino .....	66
Campanile .....	66
Campata .....	66
Campeggio .....	66
Campeggio attrezzato .....	66
Camping (vedi campeggio) .....	66
Canalatura .....	66
Canale .....	66
Canaletta .....	66
Canali di fumo .....	66
Cancellazione di ipoteca .....	66
Cancello .....	66
Canile .....	67
Canna fumaria .....	67
Canone .....	67
Canone di locazione .....	67
Canone per il terreno .....	67
Cantiere .....	67
Cantina .....	67
Cantonale .....	67
Capacità di deflusso o di sfollamento (ai fini antincendio) .....	67
Capacità di parcheggio .....	67

Capacità insediativa .....	67
Capannone industriale.....	68
Capannone tipico .....	68
Caparra confirmatoria .....	68
Caparra penitenziale o penale .....	68
Capital Gain .....	68
Capital gain di un immobile.....	68
Capital Venture .....	68
Capitello.....	68
Capitolato.....	68
Capitolato di appalto.....	68
Capitolato generale .....	69
Caposaldo .....	69
<i>Cap-rate</i> .....	69
Capriata.....	69
Caratteristiche delle abitazioni di lusso.....	69
Caratteristiche estrinseche.....	71
Caratteristiche intrinseche.....	71
Caratteristiche intrinseche (di un appartamento) .....	71
Caratteristiche posizionali.....	71
Carbonaia.....	71
Cardine.....	71
Carenza di dinamica di mercato .....	71
Carico d'incendio.....	71
Carico d'incendio specifico .....	72
Carico urbanistico .....	72
Cartografia .....	72
Cartografia digitale .....	72
Cartolarizzazione / <i>Securitisation</i> .....	72
Cartolarizzazione immobiliare .....	72
Cartongesso.....	72
Casa.....	72
Casa a disposizione.....	72
Casa Cantoniera .....	73
Casa d'epoca.....	73
Casa di abitazione non di lusso .....	73
Casa ed appartamento per vacanze .....	73
Casa rurale .....	73
Casa vacanza.....	73
Casale.....	73
Casamatta.....	73
Casamento.....	73
Casatorre .....	73
Cascina.....	73
Casello .....	73
Caserma .....	73
Casermeria .....	74
<i>Cash flow</i> .....	74
Casinò .....	74
Casolare .....	74
Cascinale.....	74
Casone.....	74
Casotto .....	74
Cassaforma.....	74
Cassettone.....	74
Castelletto .....	74
Castello .....	74
Castello (attrezzatura edilizia) .....	74
Catasto .....	74
Catasto geometrico particellare.....	75

Catasto terreni .....	75
Catasto urbano .....	75
Categoria catastale .....	75
Classificazione delle categorie catastali degli immobili .....	75
Cauzione .....	75
Cavalletto .....	75
<i>Caveau</i> .....	75
Cavedio .....	75
Cazzuola .....	75
Cedimento .....	76
CEI .....	76
CEN .....	76
Centina .....	76
Centro abitato .....	76
Centro commerciale .....	76
Centro Storico .....	77
Centro Urbano .....	77
Certificato di abitabilità .....	77
Certificato di agibilità .....	77
Certificato di collaudo statico .....	77
Certificato di destinazione d'uso .....	77
Certificato di destinazione urbanistica .....	77
Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) .....	77
Certificazione di conformità edilizia .....	78
Certificazione energetica dell'edificio .....	78
Certificazione energetica dell'edificio (attività per la) .....	78
Certificazioni ipotecarie .....	78
Certosa .....	78
Cessione bonaria .....	78
Cessione di beni (ai creditori) .....	78
CEU .....	79
Chalet .....	79
Chiave .....	79
Chiave di volta .....	79
Chiesa .....	79
Chiosco/gazebo .....	79
Chiostrina .....	79
Chiostro .....	79
Chiusino .....	79
Ciglio stradale .....	79
Cimasa .....	79
Cinodromo .....	79
Ciottolato/acciottolato .....	79
Circuito di scambio di abitazioni .....	80
Classamento catastale .....	80
Classe catastale .....	80
Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo .....	80
Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale .....	80
Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio .....	80
Classi acustiche di un territorio comunale .....	80
Classificazione degli edifici ai fini del calcolo della certificazione energetica .....	81
Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio .....	81
Clausola compromissoria .....	81
Clausola d'indicizzazione .....	81
Clausola penale .....	81
Clausola risolutiva espressa .....	81
Clausola vessatoria .....	82
Cliente (dell'agenzia immobiliare) .....	82
Climatizzazione estiva/invernale .....	82
<i>Club House</i> .....	82

CNIPA .....	82
CO.NA.FI .....	82
Coassicurazione .....	82
Codice delle Valutazioni Immobiliari .....	82
Codice identificativo (di zona OMI) .....	82
Coefficiente di ammortamento immobiliare .....	83
Coefficiente di ponderazione/omogeneizzazione .....	83
Coefficienti di differenziazione .....	83
Cogenerazione (ai fini del consumo energetico) .....	83
Coibentazione (degli immobili) .....	83
Collarino .....	83
Collaudatore .....	83
Collaudo .....	83
Collazione .....	83
Collettore (antincendio) .....	83
Collettore (di acque) .....	83
Collettore di alimentazione di impianto antincendio .....	83
Collettore di fognatura .....	83
Colonia .....	84
Colonna montante .....	84
Comignolo .....	84
Commissione censuaria .....	84
Commissione di congruità .....	84
Commissione di Validazione OMI .....	84
Commissione edilizia .....	84
Commissioni Tributarie .....	84
Committente .....	85
Comodante .....	85
Comodante (obbligazioni) .....	85
Comodatario .....	85
Comodatario (obbligazioni) .....	85
Comodato .....	85
Compartimento antincendio .....	85
Comparto (urbanistico) .....	85
Compatibilità elettromagnetica .....	85
Complesso di edifici/immobiliare .....	85
Complesso produttivo .....	85
Composizione dell'unità immobiliare .....	86
Compossesso .....	86
Comprensorio residenziale .....	86
Comprensorio (urbanistico) .....	86
Compromesso .....	86
Comproprietà (di un immobile) .....	86
Computo metrico estimativo .....	86
Comunicazione di inizio lavori (ai fini dell'agevolazione fiscale) .....	86
Comunione immobiliare .....	86
Comunione legale dei beni (familiari) .....	86
Comunista (Codice civile) .....	87
Comunità montana .....	87
Concedente di enfiteusi .....	87
Concessione edilizia .....	87
Concessione edilizia in deroga .....	87
Conciliazione giudiziale .....	87
Concio .....	87
Concordato fiscale .....	87
Condizione risolutiva .....	87
Condominio .....	87
Condono edilizio .....	88
Conduttore .....	88
Conduttore di impianto termico .....	88

Conduzione di un impianto termico.....	88
CONFAPI.....	88
CONFEDILIZIA.....	88
Conferenza dei servizi.....	88
Conferenza unificata.....	88
Confine.....	88
Confine stradale.....	88
Confisca.....	88
Conglomerato.....	89
Conguaglio.....	89
CONIA.....	89
Consegna.....	89
Conservatoria dei registri immobiliari.....	89
Conservazione.....	89
Consiglio di condominio.....	89
Consistenza.....	89
Consistenza catastale.....	89
Consolidamento.....	89
Consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà.....	89
Consorzio (urbanistico).....	90
Consuetudine.....	90
Consulenza di parte.....	90
Consulenza tecnica.....	90
Consulenza tecnica d'ufficio.....	90
Consulenze di parte.....	90
Contabilizzazione del calore.....	90
Contrafforte.....	90
Contratto.....	90
Contratto d'appalto.....	90
Contratto d'opera.....	91
Contratto di quartiere.....	91
Contratto di servizio energia di un edificio.....	91
Contratto preliminare.....	91
Contributo di costruzione.....	91
Convento.....	91
Convenzione.....	91
Convenzione di cortile.....	91
Convenzione edilizia.....	92
Convenzione urbanistica di lottizzazione.....	92
Cooperativa.....	92
Cooperativa edilizia proprietà divisa.....	92
Cooperativa edilizia proprietà indivisa.....	92
Copertura.....	92
Coppo.....	92
Cordolo.....	92
Coretto.....	92
Cornicione.....	93
Corpo di fabbrica.....	93
Correntino.....	93
Correttivo (coefficiente di).....	93
Corridoio.....	93
Corrimano.....	93
Corsa di un ascensore.....	93
Corte.....	93
Cortile.....	93
Cortina.....	93
Cosap.....	93
<i>Cost approach o metodo del costo (definizione)</i> .....	94
Costipamento (del terreno).....	94
Costo.....	94

Costo di costruzione (di un intervento edilizio).....	94
Costo di costruzione di un capannone per uso industriale (indice del).....	94
Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (indice del).....	94
Costo di costruzione di un intervento edilizio.....	94
Costo di produzione (di un edificio).....	94
Costo di riproduzione deprezzato.....	95
Costruzione edilizia abusiva o illegittima.....	95
Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria.....	95
Costruzioni e manufatti marginali.....	95
Cottage.....	95
Cousufruttuario.....	95
Covili.....	95
Credito accordato.....	95
Credito immobiliare.....	96
Credito utilizzato.....	96
Crepidine.....	96
Crepidoma.....	96
Crollo (di una costruzione).....	96
Cronicario.....	96
Cubicolo.....	96
Cucina abitabile.....	96
Cunetta.....	96
Cunicolo.....	96
Curtosi.....	96
Dammuso.....	96
Danno ambientale.....	96
Danno ambientale (valutazione).....	97
Danno immobiliare.....	97
Davanzale.....	97
Decoro dell'edificio.....	97
Decreto di esproprio.....	97
Degrado di un elemento costruttivo/impiantistico.....	97
Degrado di un immobile.....	97
Demolizione.....	97
Densab.....	97
Densità di affollamento di una autorimessa (ai fini antincendio).....	97
Densità di affollamento. (ai fini antincendio).....	98
Denuncia alla P.S. pubblica Sicurezza o denuncia antiterrorismo.....	98
Denuncia di inizio attività.....	98
Denuncia sinistro.....	98
Dependance.....	98
Deposito.....	98
Deposito cauzionale.....	98
Deprezzamento di un immobile.....	98
Depuratore.....	98
Depuratore di fumi.....	98
Descrizione (di zona OMI).....	98
Destinazione (OMI).....	98
Destinazione d'uso.....	99
Destinazione prevalente (di zona OMI).....	99
Destinazione urbanistica.....	99
Deviazione standard.....	99
Dia.....	99
Dichiarazione di pubblica utilità.....	99
Dichiarazione di successione.....	99
Dichiarazione Ici.....	100
Dimazzatura.....	100
Dinamica di mercato.....	100
Diniego.....	100
Diradamento urbano.....	100

<i>Direct Capitalization</i> .....	100
Direttore dei lavori .....	100
Direttore tecnico di cantiere .....	100
Diritto di abitazione .....	100
Diritto di prelazione .....	100
Diritto di superficie .....	100
Diritto di uso .....	101
Diritto di usufrutto .....	101
Diritto patrimoniale .....	101
Diritto reale .....	101
Discendente .....	101
<i>Discounted Cash Flow Analysis (DCF)</i> .....	101
Disdetta del contratto .....	101
Disimpegno .....	101
Dismissione .....	102
Dispensa .....	102
Dispensario .....	102
Dispersore .....	102
Distacco (tra fabbricati) .....	102
Distanza (dai confini) .....	102
Divisione .....	102
Domicilio .....	102
DOCFA (procedura Docfa di base) .....	102
DOCTE (procedura) .....	102
Donazione .....	103
Dormitorio .....	103
Dossier tecnico autorizzativo (di un immobile) .....	103
Dotazione delle pertinenze esclusive (di un appartamento) .....	103
Dotazione impiantistica (di un appartamento) .....	103
Dotazioni accessorie (di un appartamento) .....	103
Dotazioni di impiantistica (di un edificio) .....	104
Dotazioni di un ufficio strutturato .....	104
Dotazioni minima di area per servizi nelle zone residenziali .....	105
<i>Drive in</i> .....	105
Drugstore .....	105
<i>Due diligence</i> .....	105
<i>Duty free shop</i> .....	105
Echino .....	105
Eco-compatibilità .....	105
Ecolabel .....	105
<i>E-Commerce</i> (commercio elettronico) .....	105
Edicola .....	106
Edificazione a terrazze .....	106
Edificazione aperta .....	106
Edificazione chiusa .....	106
Edificazione libera .....	106
Edificio (vedi anche fabbricato) .....	106
Edificio degradato .....	106
Edificio di nuova costruzione (ai sensi della certificazione energetica) .....	106
Edificio di proprietà pubblica .....	106
Edificio di tipo artistico/monumentale .....	106
Edificio futuro .....	107
Edificio o costruzione prefabbricata .....	107
Edificio residenziale .....	107
Edificio residenziale plurifamiliare .....	107
Edificio residenziale promiscuo .....	107
Edificio residenziale unifamiliare .....	107
Edilizia agevolata .....	107
Edilizia convenzionata .....	107
Elaborazione automatica (OMI) .....	107

Elaborazione su campionatura (OMI).....	107
Elettrodotto .....	107
Elettrodotto coattivo.....	108
Elettrogeno (Gruppo) .....	108
Embrice.....	108
Energia primaria (fonte di).....	108
Energie rinnovabili (fonte di):.....	108
Enfiteusi .....	108
Enfiteuta.....	108
Eredità.....	108
Erma.....	108
Esalatore .....	108
Esercizi sportivi (fabbricati e locali per).....	108
Espropriazione .....	109
Estimo .....	109
Estinzione anticipata o rimborso di mutuo.....	109
E-VALUATIONS.....	109
<i>Expertise</i> (del consulente).....	109
Fabbisogno annuo di energia primaria .....	109
Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale .....	109
Fabbrica .....	109
Fabbricato (vedi anche voce edificio).....	109
Fabbricato (ampliamento del).....	109
Fabbricato (volume del).....	110
Fabbricato di tipologia civile .....	110
Fabbricato di tipologia economica .....	110
Fabbricato di tipologia signorile .....	110
Fabbricato intensivo.....	110
Fabbricato non intensivo.....	111
Fabbricato nuovo .....	111
Fabbricato recente.....	111
Fabbricato ristrutturato.....	111
Fabbricato semi-intensivo .....	111
Fabbricato vecchio.....	111
Facciavista .....	111
<i>Facility Management</i> .....	111
<i>Factoring</i> .....	111
<i>Fair Value</i> (o valore equo) .....	111
Fascia (OMI).....	112
Fascia centrale (OMI).....	112
Fascia demografica .....	112
Fascia di protezione stradale.....	112
Fascia di rispetto .....	112
Fascia periferica (OMI).....	112
Fascia pertinenziale stradale .....	112
Fascia rurale (OMI).....	112
Fascia semicentrale (OMI).....	112
Fascia suburbana (OMI) .....	112
Fattoria .....	113
FIABCI .....	113
FIAIP (Federazione italiana agenti immobiliari professionali).....	113
Fideiussione .....	113
Fienile .....	113
FIMAA (Federazione italiana mediatori agenti d'affari).....	113
Finanza immobiliare .....	113
Finestra .....	113
Finestratura .....	113
Fisconline (servizio).....	113
FNA .....	114
Foglio di mappa .....	114

Fondazione.....	114
Fondi aperti.....	114
Fondi chiusi.....	114
Fondi immobiliari ( <i>equity reit</i> ).....	114
Fondo comune d'investimento.....	114
Fondo dominante.....	114
Fondo rustico.....	114
Fondo servente.....	114
Fonoassorbente (materiale).....	115
Fonoassorbimento acustico.....	115
Fonti di energia assimilate (alle fonti rinnovabili di energia).....	115
Fonti energetiche secondarie.....	115
Foresteria.....	115
Formella.....	115
Fornice.....	115
Fossa (dell'ascensore).....	115
Fossa biologica.....	115
Fossa settica.....	115
<i>Foyer</i> .....	115
<i>Franchising</i> .....	115
Frantoio.....	116
Frazione organica dei rifiuti.....	116
Frazione secca dei rifiuti urbani.....	116
Frazione umida dei rifiuti.....	116
Freccia o monta di un arco.....	116
Frontalino.....	116
Frontone.....	116
Fune di sicurezza (dell'ascensore).....	116
Galleria.....	116
Garante del contribuente.....	116
<i>Garconnière</i> .....	117
Garitta.....	117
Gattello.....	117
Gazebo.....	117
Generatore di calore o caldaia.....	117
Geodetica.....	117
Geopoi (GEOcoding Points of Interest).....	117
Geotopocartografia.....	117
GEO.VAL.....	117
Gestione dei rifiuti.....	117
Ghiera.....	117
Giardino condominiale.....	117
Giardino pensile.....	117
Giardino privato.....	118
Giardino pubblico.....	118
Gineceo.....	118
GIS ( <i>Geographical Information System</i> ).....	118
Gispoteca.....	118
Giudizio di commerciabilità di un immobile.....	118
Giunto di dilatazione.....	118
GLA ( <i>Gross Leasable Area</i> ).....	118
Golena (area golenale).....	118
Governo del territorio.....	119
Gradi giorno di una località.....	119
Grado di attrattività di un capoluogo (ai fini Omi).....	119
Grado di concordanza (ai fini Omi).....	119
Grado di intensità del mercato immobiliare (ai fini Omi).....	119
Graffito.....	119
Grande magazzino.....	120
Grattacielo.....	120

Gratuito Patrocinio (disposizioni sul) .....	120
Greca .....	120
Grembiale .....	120
Grondaia .....	120
Grondone .....	120
Grotta .....	120
Grottino .....	120
Guasto .....	120
Guglia .....	120
Guscia .....	120
Hall .....	121
Hangar .....	121
Hard discount .....	121
Highest and best use (HBU) .....	121
Hinterland .....	121
Holding .....	121
Hotel-garni .....	121
I.A. ....	121
IAS ( <i>International Accounting Standard</i> ) .....	121
IFRS ( <i>International Financial Reporting Standards</i> ) .....	122
IASB .....	122
IASC .....	122
ICI (imposta comunale sugli immobili) .....	122
Iconostasi .....	122
Idroscalo .....	122
Imbarcamento .....	122
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare) .....	123
Immobilabile (vedi anche edificio) .....	123
Immobili (identificazione degli) .....	123
Immobili a destinazione particolare (ai fini catastali) .....	123
Immobili a destinazione speciale (ai fini catastali) .....	123
Immobili a destinazione ordinaria (ai fini catastali) .....	124
Immobili inagibili .....	125
Immobili strumentali .....	125
Impalcatura .....	125
Impatto ambientale (bilancio) .....	125
Impermeabilizzazione .....	125
Impianti (di un immobile) .....	125
Impianti soggetti alle norme per la sicurezza .....	125
Impianti tecnologici .....	126
Impianto a pannelli solari .....	126
Impianto fotovoltaico .....	126
Impianto solare .....	126
Impianto sportivo .....	126
Impianto sportivo (Area per i servizi di supporto) .....	126
Impianto sportivo (Area per il pubblico) .....	126
Impianto sportivo (Area per lo svolgimento dell'attività sportiva) .....	126
Impianto sportivo (Aree/Nuclei funzionale) .....	127
Impianto sportivo (Classificazione) .....	127
Impianto sportivo (norme di sicurezza) .....	127
Impianto sportivo (omologazione) .....	127
Impianto sportivo (Spazio per gli impianti tecnici) .....	127
Impianto sportivo (Superfici) .....	127
Impianto termico .....	128
Impianto termico di nuova installazione .....	128
Impieghi .....	128
Imposta di bollo .....	128
Imposta di registro .....	128
Imposta di successione .....	128
Imposta fondiaria .....	128

Imposta sostitutiva sui mutui .....	128
Imposta sulla donazione.....	128
Imposte di trasferimento .....	129
Imposte ipotecarie e catastali .....	129
Impresa attiva.....	129
Inceneritori dei rifiuti.....	129
Incidenza area .....	129
Inclinazione del pannello solare.....	129
<i>Income capitalization approach</i> .....	129
Indagine/Rilevazione di mercato di tipo diretto.....	129
Indagine/Rilevazione di mercato di tipo indiretto.....	129
Indennità di esproprio .....	129
Indice (numero).....	130
Indice capitaro (ic).....	130
Indice delle nuove costruzioni OMI.....	130
Indice di affollamento.....	130
Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq).....	130
Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha) .....	130
Indice di piantumazione (n/Ha).....	130
Indice di utilizzazione fondiaria.....	130
Indice di utilizzazione territoriale .....	130
Indice fondiario di copertura (degli edifici).....	130
Indice territoriale di copertura.....	130
Industria .....	131
Inerti (nel calcestruzzo).....	131
Infissi (esterni ed interni) .....	131
Infomediari.....	131
Infomediari ( consumers' oriented infomediaries a favore dei consumatori).....	131
Infomediari ( vendors 'oriented infomediaries a favore delle imprese).....	131
Infrastruttura .....	131
Ingresso (vano) .....	131
Inquinamento luminoso .....	131
Insedimento.....	131
Intercapedine.....	131
Intercapedine antincendi .....	132
Interpello “preventivo” o “antielusivo” .....	132
Interrate (costruzioni).....	132
Intervallo delle quotazioni (OMI) .....	132
Interventi di manutenzione ordinaria (vedi anche manutenzione) .....	132
Interventi di manutenzione straordinaria (vedi anche manutenzione).....	132
Interventi di nuova costruzione.....	132
Interventi di restauro e di risanamento conservativo (vedi anche restauro).....	133
Interventi di ristrutturazione edilizia (vedi anche ristrutturazione).....	133
Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	133
Titolo abilitativo richiesto: Piani e Programmi attuativi.....	133
Interventi edilizi diretti .....	133
Inverter.....	134
Investimenti fissi lordi (sistema europeo dei conti) .....	134
INVIM .....	134
Invito.....	134
Involucro edilizio (ai fini del consumo energetico) .....	134
Ipermercato .....	134
Ipoteca.....	134
Ipoteca (beni e diritti oggetto di ipoteca) .....	134
Ipoteca (di istituto di credito).....	135
Ipoteca di primo grado (di istituto di credito).....	135
Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito).....	135
Ipoteca legale .....	135
IQA .....	135
IRPEF .....	135

IRPEG.....	135
ISO (International Organization for Standardization).....	135
Isola pedonale.....	135
Isolamento.....	136
Isolato.....	136
Ispezioni ipotecarie.....	136
Ispezioni su edifici ed impianti.....	136
Istituto di cura (o Ospedale).....	136
IVSC.....	136
<i>Joint venture</i> .....	136
<i>Kursaal</i> .....	136
Laboratorio.....	136
Lacunare.....	136
Lampade a scarica di gas.....	136
Lanterna.....	137
Larghezze delle uscite di ciascun compartimento (ai fini antincendio).....	137
Lastricato.....	137
Lastrico solare.....	137
Laterizio.....	137
Lavatoio.....	137
Leasing (immobiliare).....	137
Legittimazione (provvedimento per gli usi civici).....	137
Lesena.....	137
Lesione da ritiro del calcestruzzo.....	137
Lesione strutturale.....	137
Limitazioni.....	137
Limite.....	138
Linea di gronda.....	138
Liquame.....	138
Lisciatura a scagliola.....	138
Livello.....	138
Livello dei collegamenti e dei trasporti.....	138
Livello manutentivo complessivo (del fabbricato).....	138
Livello manutentivo complessivo (dell'unità immobiliare).....	138
<i>Living room</i> .....	138
<i>Loan-to-value</i> ratio (LTV).....	138
Locale.....	138
Locale seminterrato.....	138
Locale sotterraneo.....	138
Locale sottotetto.....	139
Locale tecnico.....	139
Locale/vano accessorio a servizio diretto dei vani principali.....	139
Locale/vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali.....	139
Localizzazione (urbanistica).....	139
Localizzazione dell'unità immobiliare.....	139
Locanda.....	139
Locatore.....	139
Locazione.....	139
Locazione (a canone concordato).....	139
Locazione (a canone libero).....	140
Locazione (a carattere transitorio).....	140
Locazione (a studenti universitari).....	140
Locazione (contratto di).....	140
Loft.....	140
Loggia.....	140
Loggiato.....	140
Longherine.....	140
Longherone.....	140
Lottizzazione.....	141
Lotto.....	141

Lotto minimo .....	141
Luce .....	141
Lucernario .....	141
Luci .....	141
Luminosità di un appartamento (Omi) .....	141
Lunetta .....	141
Luogo sicuro (ai fini antincendio) .....	141
Macello .....	141
Macrointorno territoriale .....	141
Magazzino .....	142
Maglia dei Punti Fiduciali (catastali) .....	142
Magrone .....	142
Maiolicato .....	142
Malga .....	142
Malta .....	142
Mancorrente .....	142
Mandato .....	142
Maneggio .....	142
Maniglia .....	142
Mansarda .....	142
Manutenzione .....	142
Manutenzione ciclica di un immobile .....	143
Manutenzione ordinaria .....	143
Manutenzione ordinaria dell'impianto termico .....	143
Manutenzione preventiva di un immobile .....	143
Manutenzione straordinaria .....	143
Manutenzione straordinaria dell'impianto termico .....	143
Mappa .....	144
Mappa urbana .....	144
Marcapiano .....	144
Marciapiede .....	144
<i>Market Comparison Approach</i> .....	144
Marmorino .....	144
Marmorino bianco naturale .....	144
Marra .....	144
Maschio .....	144
Maso .....	144
Massello .....	145
Masseria/casa colonica .....	145
Massicciata .....	145
Massimo affollamento ipotizzabile. (ai fini antincendio) .....	145
Mattone a vista .....	145
Mausoleo .....	145
Mazzetta .....	145
Media campionaria .....	145
Media pesata .....	145
Mediana .....	145
Mensa .....	145
Mercato .....	146
<i>Merchant bank</i> .....	146
Merlo .....	146
Metodo del costo ( <i>cost approach</i> ) .....	146
Metodo finanziario ( <i>income capitalization approach</i> ) .....	146
Metodo sintetico comparativo .....	146
Microclima .....	146
Microintorno territoriale .....	146
Microzona catastale .....	147
Misurazione .....	147
Misure di salvaguardia .....	147
Moda .....	147

Modanatura.....	147
Modulo di uscita (ai fini antincendio).....	147
Monastero.....	147
Monofora.....	148
Monolite.....	148
Montacarichi.....	148
Mosaico.....	148
Moschea.....	148
Mostra.....	148
Motel.....	148
Muffola.....	148
Mulino.....	148
Multiproprietà.....	148
Murales.....	148
Muro.....	148
Muro a secco.....	148
Muro di sostegno.....	149
Muro di Spina.....	149
Muro divisorio.....	149
Muro maestro.....	149
Muscolatura.....	149
Museo.....	149
Mutuo.....	149
Mutuo.....	149
Mutuo a tasso fisso.....	149
Mutuo a tasso variabile.....	149
Mutuo indicizzato.....	149
Mutuo ipotecario.....	149
Nartece.....	149
Navata.....	150
Negozio.....	150
Nicchia.....	150
Nicchia di mercato.....	150
Nicchia di ricovero.....	150
Norma UNI 10750 (superficie commerciale).....	150
Note territoriali semestrali OMI.....	151
NTN (Numero di Transazioni Normalizzate).....	151
Nucleo storico.....	151
Nuda proprietà.....	151
Nulla osta antincendi.....	151
<i>Nursery</i> .....	152
Obsolescenza dell'elemento ovvero di parte di un immobile.....	152
Obsolescenza di un immobile.....	152
Offerta di locazione.....	152
Offerta di vendita.....	152
Omogeneizzazione delle superfici (coefficiente di).....	152
Oneri concessori.....	152
Oneri di urbanizzazione.....	152
<i>Open space</i> .....	152
Opere interne.....	152
<i>Opus incertum</i> .....	153
<i>Opus latericium</i> .....	153
<i>Opus mixtum</i> .....	153
<i>Opus reticulatum</i> .....	153
<i>Opus spicatum</i> .....	153
<i>Opus triangolatum</i> .....	153
<i>Opus vermiculatum</i> .....	153
Oratorio.....	153
Ordinarietà (Principio dell').....	153
Oreditura.....	153

Orditura di un tetto.....	153
Orientamento .....	153
Orientamento (Coefficiente di) .....	153
Ospedale .....	154
Ospizio.....	154
Ostello per la gioventù.....	154
PAI.....	154
Palafitta.....	154
Palanca.....	154
Palazzina.....	154
Palazzo.....	154
Palestra.....	155
Palizzata.....	155
Palmento.....	155
Panel.....	155
Panineria.....	155
Pannello isolante.....	155
Pannello radiante.....	155
Panoramicità (di un appartamento).....	155
Paracadute.....	155
Paracadute (impianto ascensore).....	155
Parapetto (altezza del).....	156
Parasta.....	156
Paratoia (idraulica).....	156
Parcheggi non pertinenziali.....	156
Parcheggi pertinenziali.....	156
Parcheggio.....	156
Parcheggio pubblico.....	156
Parco.....	156
Parete.....	156
Parete cieca.....	156
Parete divisoria.....	156
Parete finestrata.....	156
Parquet.....	156
Parti comuni di un immobile.....	157
Particella catastale.....	157
Partita.....	157
Passaggio coattivo.....	157
Passo carrabile.....	157
Patio.....	157
Patrimonio immobiliare.....	157
Pavimentazione.....	157
Pavimento.....	157
Pavimento galleggiante.....	157
Pavimento sopraelevato.....	157
Pedata.....	158
PEEP.....	158
Pensilina.....	158
Pensione.....	158
Pentelico.....	158
Peperino.....	158
Perequazione.....	158
Percorso protetto (ai fini antincendio).....	158
Pergamo.....	158
Pergolato.....	158
Pericolo di incendio.....	158
Peristilio.....	159
Perito e consulente tecnico immobiliare.....	159
Perito Esperto.....	159
Perito valutatore.....	159

Perizia (giudiziaria).....	159
Perizia analitica (di un immobile).....	159
Perizia erariale.....	159
Perizia estimativa.....	159
Perizia particolareggiata.....	159
Perizia sommaria.....	159
Permesso di costruire.....	159
Permuta.....	160
Pertinenza comune/condominiale.....	160
Pertinenza esclusiva.....	160
Pertinenza esclusiva a servizio.....	160
Pertinenza esclusiva di ornamento.....	160
Pertinenze di un edificio.....	160
Pianerottolo.....	160
Piani Attuativi o di Esecuzione.....	160
Piani generali comunali.....	160
Piano.....	161
Piano (Coefficiente di).....	161
Piano attico.....	161
Piano bar.....	161
Piano di lottizzazione.....	161
Piano di recupero.....	161
Piano di riferimento (ai fini antincendio).....	161
Piano fuoriterra.....	162
Norme Tecniche di Attuazione (NTA).....	162
Piano interrato.....	162
Piano Operativo di Rilevazione (POR - OMI).....	162
Piano Particolareggiato (P.P.).....	162
Piano Regolatore Generale.....	162
Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.).....	163
Piano rialzato (ammezzato o mezzanino).....	163
Piano seminterrato.....	163
Piano sottotetto (o sottotetto)/sottoterrazza.....	163
Piano terra (o primo piano fuori terra).....	163
Piano territoriale paesistico.....	163
Pianta.....	163
Pianterreno.....	164
Piattabanda.....	164
Piattaforma per logistica.....	164
Piazza.....	164
Piazzola.....	164
Pied à terre.....	164
Piedritto.....	164
Pignatta.....	164
Pignoramento.....	164
Pilastro.....	164
PIP.....	164
Piscina.....	165
Planetario.....	165
Planimetria.....	165
Planimetria immobiliare.....	165
Plinto.....	165
Pluteo.....	165
Pluviale.....	165
Poggio.....	165
Poggiolo.....	166
Polistilo.....	166
Politeama.....	166
Ponte termico.....	166
Ponteggio: vedi impalcatura.....	166

Porta.....	166
Portafinestra.....	166
Portale.....	166
Portante.....	166
Portato.....	166
Porticato.....	166
Portico.....	166
Portierato.....	166
Portineria.....	167
Portoncino.....	167
Postieria.....	167
Posto auto coperto.....	167
Posto auto scoperto.....	167
Potenza termica convenzionale di un generatore di calore (norme per l'installazione).....	167
Potenza termica utile di un generatore di calore (norme per l'installazione).....	167
Potenzialità edificatoria.....	167
Pozzetto.....	167
Pozzo.....	167
PP.....	167
PPA.....	167
PQU.....	168
PR.....	168
PRG.....	168
PRA.....	168
Prefabbricazione.....	168
Pregeo (procedura catastale).....	168
Preliminare di compravendita /compromesso /promessa di vendita.....	168
Prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio.....	168
Preventorio.....	168
Prezzo.....	168
Prezzo marginale di una caratteristica.....	169
Prezzo totale.....	169
Prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare.....	169
Prima casa.....	169
<i>Prime rate</i> .....	169
Procedimenti di stima.....	169
Procedura Docfa 3.0.....	169
Procedura Docfa 2.0.....	169
Prodotti a Denominazione d'Origine Protetta - DOP.....	238
Prodotti a Indicazione Geografica Protetta - IGP.....	238
Prodromo.....	170
Programma integrato d'intervento.....	170
Promissario acquirente e venditore.....	170
Promotore dell'espropriazione.....	170
<i>Property Management</i> .....	170
Programma di recupero urbano.....	170
Programma di riqualificazione urbana.....	170
Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).....	170
Programmazione.....	171
<i>Project Management</i> .....	171
<i>Project financing</i> .....	171
Proprietà.....	171
Protiro.....	171
Provvigione (compravendita immobiliare).....	171
PTC.....	171
PTCP.....	171
Public Company.....	171
Puffer.....	171
Puntellamento.....	172
Puntello.....	172

Punti Fiduciali (catastali) .....	172
Puntone .....	172
Puteale.....	172
Putrella .....	172
PVC.....	172
Quadriportico .....	172
Qualificazione catastale .....	172
Qualificazione delle pertinenze esclusive di una abitazione (ai fini Omi) .....	172
Qualificazione di impiantistica di un edificio (ai fini Omi) .....	173
Qualificazione impiantistica di una abitazione (ai fini Omi) .....	173
Qualità degli immobili .....	173
Qualità di zona OMI .....	173
Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti (Omi) .....	173
Quasi usufrutto.....	174
Rampa .....	174
Rampa a prova di fumo (ai fini antincendio) .....	174
Rampa aperta (ai fini antincendio).....	174
Rampa carrabile/pedonale.....	174
Rampa di scala .....	174
Rapporti immobiliari OMI.....	174
Rapporto mercantile superficiale .....	174
Rating (Immobiliare) .....	174
Real Estate .....	175
Real Estate Market Advisory Group (REM).....	175
Recinzione .....	175
Reddito Agrario .....	175
Reddito Dominicale .....	175
Refrattari .....	175
Refrattario .....	175
Regolamenti edilizi comunali adottati .....	175
Regolamento condominiale.....	175
Regolamento edilizio .....	175
Regolamento edilizio – Norme morfologiche.....	175
Regolamento edilizio – Norme tecnologiche.....	175
Regressione lineare (metodo della).....	176
REITS /Real Estate Investment Trusts.....	176
Relitto immobiliare .....	176
REM.....	176
Rendimento termico utile (norme per l’installazione) .....	176
Rendita .....	176
Rendita Catastale .....	176
Rendita catastale presunta.....	176
Rendita fondiaria.....	176
Rendita perpetua .....	176
Rendita vitalizia .....	177
Residence .....	177
Residence house.....	177
Residenza .....	177
Resistenza al fuoco (REI) .....	177
Responsabile di agenzia (immobiliare).....	177
Restauro e risanamento conservativo.....	177
Restituzione aerofotogrammetria .....	178
Rete di teleriscaldamento .....	178
Retronegozio.....	178
Ricostruzione di un edificio .....	178
RICS .....	178
Riduzione in pristino.....	178
Riesame di una valutazione.....	178
Rilevazione .....	179
Rilievo (progettazione edilizia).....	179

Rinfianco.....	179
Ringhiera.....	179
Rinzaffo.....	179
Rione.....	179
Ripostiglio.....	179
Risanamento urbanistico.....	179
Risega.....	179
Ristrutturato (immobile).....	179
Ristrutturazione di un impianto termico.....	179
Ristrutturazione edilizia.....	180
Rogito notarile.....	180
Roof garden.....	180
Rosone.....	180
RSU.....	180
Rudere.....	180
Rustico.....	180
Rustico (fabbricato a).....	180
Sabbiatura.....	180
Sacello.....	180
Sacrario.....	181
Sacrestia.....	181
Saetta.....	181
Saetta (di un arco).....	181
Saggio/Tasso di attualizzazione.....	181
Saggio/Tasso di capitalizzazione.....	181
Saggio/Tasso di fruttuosità.....	181
Sagoma.....	181
Sagrato.....	181
Sala.....	181
Sala d'aspetto.....	181
Sala di rappresentanza o di riunione.....	181
Sala di scrittura (negli edifici ricettivi).....	181
Salone.....	182
Salotto/Soggiorno.....	182
Salvaguardia (misure di).....	182
Sanatoria.....	182
Sanatorio.....	182
Saracinesca.....	182
Sbatacchiamento.....	182
Sbatacchio.....	182
Scagliola.....	182
Scala.....	182
Scala a prova di fumo (ai fini antincendio).....	182
Scala a prova di fumo interna (ai fini antincendio).....	183
Scala di sicurezza esterna (ai fini antincendio).....	183
Scala protetta (ai fini antincendio).....	183
Scalea.....	183
Scanalatura.....	183
Scannellatura.....	183
Scarico coattivo.....	183
Scarpa.....	183
Scheda di rilevazione (OMI).....	183
Sconfinamento.....	183
SECIT.....	183
Sedime.....	184
Sedimentazione.....	184
Segmento di mercato immobiliare.....	184
Segnaletica di sicurezza (di un edificio).....	184
Selciato.....	184
Seminario.....	184

Separè .....	184
Serramento .....	184
Serranda .....	184
Servitù .....	184
Servitù attiva .....	184
Servitù coattive .....	184
Servitù non coattive .....	185
Servitù non coattive apparenti .....	185
Servitù non coattive non apparenti .....	185
Servitù passiva .....	185
Servitù prediale .....	185
Servitù volontarie .....	185
Servizi (di una abitazione) .....	185
Servizi igienici .....	185
Servoscala .....	186
Sezione (OMI) .....	186
Sfaldamento .....	186
Sfarinamento .....	186
Show room .....	186
SIEV .....	186
Silenzio assenso (interventi edilizi) .....	186
Silenzio rifiuto (interventi edilizi) .....	186
Silos .....	186
Sinagoga .....	186
Sistema di condizionamento d'aria (ai fini del consumo energetico) .....	187
Sistema di vie di uscita (ai fini antincendio) .....	187
Sistema informativo territoriale OMI (SIT OMI) .....	187
Sistema Tavolare (Pubblicità Immobiliare) .....	187
SISTer .....	187
Slum .....	187
Smusso .....	187
Sofferenze (Banca d'Italia) .....	187
Soffitta .....	187
Soffittatura .....	188
Soffitto .....	188
Soggetto espropriato .....	188
Soglia .....	188
Solaio .....	188
Solaio di copertura .....	188
Solario .....	188
Solarium .....	188
Soppalco .....	188
Sopra/sottonegozio .....	188
Sopraelevazione .....	188
Sopralzo .....	188
Sottofondazione .....	188
Sottotetto .....	189
Sottotetto abitabile .....	189
Spaccato .....	189
Specialità tradizionali Garantite - STG .....	230
Speco .....	189
Sperone .....	189
Spiazzo .....	189
<i>Spin off</i> .....	189
Sporto .....	189
Stadio .....	189
Stalla .....	189
Stand .....	189
Standard di servizio di un immobile o di una sua parte .....	189
Standard urbanistici e edilizi .....	189

Stanza.....	190
Stanza o vano (ai fini Istat).....	190
Stato conservativo (di un appartamento).....	190
Stato conservativo di un edificio.....	191
Stato di conservazione e manutenzione (OMI).....	192
Stato di conservazione e manutenzione prevalente (OMI).....	192
Stazione.....	192
Stenditoio.....	192
Stima (giudizio di).....	192
Stima (procedimento di stima).....	193
Stima analitica per capitalizzazione (procedimento di).....	193
Stima censuaria.....	193
Stima sintetico-comparativa (procedimento di).....	193
Stima statistico-matematica (procedimento di) [stime monoparametriche o pluriparametriche di tipo statistico].....	193
Stime cauzionali.....	193
Stipite.....	193
<i>Stock</i> (immobiliare).....	193
Strada.....	193
Stramazzo (idraulico).....	193
Strumenti urbanistici.....	193
Struttura (dell'immobile).....	193
Struttura edilizia.....	193
Struttura statica di un immobile.....	194
Subaffitto.....	194
Subalterno.....	194
Successione.....	194
SUNIA.....	194
Superattico.....	194
Supercondominio.....	194
<i>Superette</i> .....	194
Superfetazione.....	194
Superficie calpestabile (vedi Superficie Interna Netta).....	194
Superficie catastale.....	194
Superficie Catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (D.P.R. n. 138/98).....	194
Superficie cauzionale.....	195
Superficie commerciale (vedi superficie convenzionale vendibile).....	196
Superficie Convenzionale Vendibile (SCV).....	196
Superficie di vendita (di unità commerciale).....	196
Superficie Esterna Lorda SEL di un edificio ( <i>Gross External Area</i> ).....	196
Superficie fondiaria (mq).....	196
Superficie Interna Lorda SIL ( <i>Gross Internal Area</i> ).....	197
Superficie Interna Netta SIN ( <i>Net Internal Area</i> ).....	197
Superficie locabile ponderata ( <i>Lettable Weighted Surface</i> ).....	197
Superficie locativa.....	197
Superficie lorda ( <i>Gross Surface</i> ).....	197
Superficie lorda per abitante.....	197
Superficie media.....	198
Superficie ponderata.....	198
Superficie specifica di parcheggio.....	198
Superficie territoriale (Ha).....	198
Superficie totale lorda.....	198
Superficie utile.....	198
Superficie utile lorda (vedi Superficie Interna Lorda).....	198
Superficie utile netta (vedi Superficie Interna Netta).....	198
Supermercato.....	198
T di Student.....	198
TAEG.....	198
Taglio (classi di superficie per un ufficio).....	199
Taglio(classe di superficie per un appartamento).....	199
Taglio(classe di superficie per un negozio).....	199

TAN .....	199
Tapparella .....	199
Tappezzeria .....	199
Tariffa (catastale) .....	199
Tariffa d'estimo .....	199
TARSU .....	199
Tasso a regime .....	199
Tavella .....	199
Tavellone .....	199
Taverna .....	200
Tavernetta .....	200
Tavolame .....	200
Tavolato .....	200
Teatro .....	200
Tegola .....	200
TEGOVA .....	200
Teleriscaldamento .....	200
Temperatura dell'aria in un ambiente .....	200
Tempo medio di vendita .....	200
Tenia .....	200
Tergale (facciata) .....	200
Terme .....	200
Termoautonomo .....	200
Termoigrometro .....	201
TEROTEC .....	201
Terrapieno .....	201
Terrazzo .....	201
Terrazzo coperto .....	201
Terrazzo di copertura (vedi Lastrico Solare) .....	201
Terrazzo pensile .....	201
Terreno agricolo .....	201
Terreno edificabile .....	201
Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico .....	201
Tessuto urbano .....	201
Testamento .....	202
Tiburio .....	202
Tinello .....	202
Tinteggiatura .....	202
Tipologia di edificabilità .....	202
Tipologia edilizia .....	202
Tipologia prevalente (di zona OMI) .....	202
Titolo abilitativo .....	202
Topografia .....	203
Toponimo .....	203
Toponomastica .....	203
Torre .....	203
Torretta .....	203
Torrione .....	203
Trabatello .....	203
Trabeazione .....	203
Tramezzo .....	203
Transazione .....	203
Trattamento dei rifiuti urbani .....	203
Traversa .....	204
Traversa (ferroviaria o tranviaria) .....	204
Traversa (nella ringhiera) .....	204
Traversina .....	204
<i>Trend</i> .....	204
Triangolazione .....	204
Tribuna .....	204

Trifora .....	204
<i>Trompe-l'oeil</i> .....	204
Trullo .....	204
Tutela .....	204
Ufficio.....	204
Uffici Tecnici di Finanza .....	205
Ufficio non strutturato.....	205
Ufficio strutturato .....	205
UI.....	205
UNAI .....	205
UNI .....	205
UNIAT .....	205
UNI-CIG .....	205
UNI-EN.....	205
Unità immobiliare ad uso abitativo (composizione distributiva di) .....	206
Unità immobiliare urbana .....	206
Urbanistica.....	206
Urbanistica negoziata e/o contrattata .....	206
Urbanistica tradizionale .....	206
Unità immobiliare urbana .....	206
UPPI.....	206
Urbanizzazione .....	206
Urbanizzazione primaria .....	207
Urbanizzazione secondaria .....	207
Uscita (ai fini antincendio).....	207
Usi civici.....	207
Usi locali (raccolta degli).....	207
Uso (diritto d'uso).....	207
Usucapione.....	207
Usufrutto .....	207
Validazione (dei valori inseriti in banca dati OMI) .....	207
Valore .....	208
Valore accertato o imponibile (ai fini fiscali) .....	208
Valore aggiunto.....	208
Valore assicurabile ( <i>insurable value o insurance replacement cost</i> ).....	208
Valore catastale.....	208
Valore cauzionale ( <i>mortgage lending value</i> ) .....	208
Valore complementare .....	208
Valore di costo o “costo di riproduzione deprezzato”.....	209
Valore di fusione.....	209
Valore di investimento ( <i>investment value</i> ).....	209
Valore di liquidazione (o di vendita forzata) .....	209
Valore di locazione .....	209
Valore di mercato.....	209
Valore di realizzo.....	209
Il valore di sostituzione.....	210
Valore di trasformazione.....	210
Valore di uso.....	210
Valore locativo di mercato .....	210
Valore normale .....	210
Valore speciale.....	211
Il <i>valore speciale (special value)</i> .....	211
Valutatore.....	211
Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) .....	211
Valutazione d’Impatto Ambientale (V.I.A.) .....	211
Valutazione dei rischi .....	211
Valutazione dei rischi di incendio.....	211
Vano.....	212
Vano principale.....	212
Varianti urbanistiche.....	212

Variante (di uno strumento urbanistico) .....	212
Vasistas .....	212
Vedute (o prospetti) .....	212
Velario .....	212
Velodromo .....	212
Vendita .....	212
Vendita a corpo .....	212
Vendita a misura .....	213
Veranda .....	213
Verde pensile .....	213
Vespaio .....	213
Vetrocemento .....	213
Vetustà (di un immobile) .....	213
Via di Uscita (ai fini antincendi) .....	213
Video-citofono .....	213
Villa .....	213
Villino .....	214
Villino a schiera .....	214
Vincolo .....	214
Vincolo (ambientale o territoriale) .....	214
Vincolo acquedotti .....	214
Vincolo depuratori .....	214
Vincolo diretto .....	214
Vincolo elettrodotti .....	214
Vincolo forestale .....	214
Vincolo idrogeologico .....	215
Vincolo impianti smaltimento rifiuti .....	215
Vincolo indiretto .....	215
Vincolo metanodotti e gas-dotti .....	215
Vincolo monumentale -archeologico .....	215
Vincolo naturalistico .....	215
Vincolo paesaggistico .....	215
Vincolo per Parchi e Riserve, con aree contigue .....	215
Vincolo metanodotti e gasdotti .....	216
Vincolo monumentale -archeologico .....	216
Vincolo naturalistico .....	216
Vincolo paesaggistico .....	216
Vincolo per Parchi e Riserve, con aree contigue .....	216
Vincolo speciale .....	216
Vincolo strade .....	216
Vincolo tutela zona sismica .....	216
Vincolo di uso civico .....	216
Vincolo urbanistico .....	217
Vincolo zone di rispetto .....	217
Vincolo zone di rispetto aeroporti .....	217
Vincolo zone di rispetto acque pubbliche, prese e risorse idriche .....	217
Vincolo zone di rispetto demanio doganale .....	217
Vincolo zone di rispetto demanio marittimo .....	217
E' vincolo di legge su proprietà dello Stato. ....	217
Vincolo zone di rispetto ferrovie .....	217
Vincolo zone di rispetto opere militari .....	217
Vincolo zone di rispetto stabilimenti pericolosi .....	217
Visura catastale .....	218
Vocazione commerciale (di una zona OMI) .....	218
Volte composte .....	218
Volte semplici .....	218
Volterrana .....	218
Voltura 1.0 (procedura informatica) .....	218
Volume tecnico .....	218
Volta .....	218

Volume utile lordo (di un edificio) .....	218
Volume vuoto per pieno (ai fini urbanistici).....	218
Volumi di compravendita del mercato immobiliare .....	218
<i>Yield Capitalization</i> .....	219
Zanca.....	219
Zincatura .....	219
Zoccolatura .....	219
Zoccolo .....	219
Zona censuaria (catastale).....	219
Zona omogenea (Omi) .....	219
Zona Urbanistica.....	219
Zonizzazione o <i>zoning</i> .....	219
SEZIONE II:.....	220
TERRENI AGRICOLI.....	220
Acquedotto coattivo .....	220
Agricoltura biodinamica .....	220
Agricoltura biologica .....	220
Agrobiologia .....	220
Agroecologia.....	220
Agrometereologia .....	220
Agronica .....	220
Allevamento.....	220
Aratro.....	221
Arbusto .....	221
Azienda agricola .....	221
Azienda forestale e zootecnica.....	221
Azienda rurale (Ordinaria).....	221
Beneficio fondiario .....	221
Bosco .....	221
Cantina.....	221
Cantina (sociale) .....	221
Capitale agrario (vedi capitale di esercizio).....	221
Capitale circolante .....	221
Capitale circolante netto .....	221
Capitale di esercizio.....	221
Capitale fondiario .....	222
Capitale terra (di un bosco).....	222
Caratteristica di ruralità degli immobili .....	222
Caseificio .....	223
Classamento catastale .....	223
Classe.....	223
Classificazione.....	223
Classificazione (nei terreni).....	223
Colmate.....	223
Colombario .....	223
Coltivatore diretto.....	223
Coltivazione attiva .....	223
Coltura a regime poliennale .....	223
Coltura estensiva.....	223
Coltura intensiva .....	223
Coltura più redditizia .....	224
Commissione Provinciale espropri .....	224
Comodi (di un fondo rustico).....	224
Concimaia.....	224
Concime.....	224
Condizioni estrinseche (di un fondo rustico).....	224
Condizioni intrinseche( di un fondo rustico) .....	224
Conigliera .....	224
Conto colturale.....	224
Dendrometria .....	224

Derrata .....	225
Diramare .....	225
Diraspatrice .....	225
Disboscare .....	225
Dissodamento .....	225
Elaiotecnica .....	225
Elettrodotto coattivo .....	225
Erpice .....	225
Fabbricati rurali .....	225
Falciatrice .....	225
Fertilità del Terreno .....	225
Fienile .....	225
Foraggio .....	226
Frantoio .....	226
Frutti pendenti .....	226
Fustaia .....	226
Imprenditori agricoli a titolo principale .....	226
Indennità aggiuntiva .....	226
Indennità per espropriazione parziale .....	226
Indennità per espropriazione totale .....	226
Intercluso (fondo) .....	226
Legnaia .....	226
Letamaio .....	226
Lettiera .....	227
Macchia .....	227
Macchia .....	227
Macchine motrici (agricole) .....	227
Macchine operatrici (agricole) .....	227
Mazzuolatura .....	227
Mezzi di fertilizzazione .....	227
Mietitrice .....	227
Migliorato (fondo) .....	227
Molino .....	227
Molitura .....	227
Morchia .....	227
Ortivo .....	227
Ortofoto .....	227
Particella catastale .....	228
Passaggio coattivo .....	228
Pastura .....	228
Piantagione .....	228
Pigiatrice .....	228
Podere .....	228
Porcilaia/Porcile .....	228
Prezzo di macchiatico .....	228
Produzione lorda totale (di azienda agricola) .....	228
Produzione lorda vendibile (di azienda agricola) .....	228
Qualificazione .....	228
Qualità catastale .....	228
Radura .....	228
Reddito agrario .....	229
Reddito dominicale .....	229
Regione Agraria .....	229
Requisiti di ruralità .....	229
Sarchiatrice .....	229
Scarpa .....	229
Scarpata .....	229
Scorte .....	229
Scorte morte .....	229
Scorte vive .....	229

Selva .....	229
Selvicoltura .....	229
Sementi .....	229
Serra .....	229
Silologia .....	230
Silos .....	230
Siloteca .....	230
Soccida .....	230
Soccida (parziaria) .....	230
Soccida (semplice) .....	230
Sovescio .....	230
Stabulazione .....	230
Stalla .....	230
Stallatico .....	230
Terreni a riposo .....	230
Terreno agricolo .....	231
Tinaia .....	231
Tino .....	231
Torchio (per uva/olive) .....	231
Transumanza .....	231
Tratturo .....	231
Trazzera .....	231
Trebbiatrice .....	231
Valore agricolo medio .....	231
Valore agricolo medio della coltura più redditizia .....	231
Valori agricoli medi .....	231
Vivaio .....	231
<b>SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE .....</b>	<b>232</b>
Agrumeto .....	232
Agrumeto aranceto .....	232
Agrumeto irriguo .....	232
Agrumeto oliveto .....	232
Alpe .....	232
Aranceto .....	232
Bosco ceduo .....	232
Bosco di alto fusto .....	232
Bosco misto .....	232
Canneto .....	232
Cappereto .....	232
Carrubeto .....	232
Castagneto .....	233
Castagneto da frutto .....	233
Castagneto frassineto .....	233
Chiusa .....	233
Eucalipteto .....	233
Ficheto .....	233
Ficodindieto .....	233
Ficodindieto mandorleto .....	233
Frassineto .....	233
Frutteto .....	233
Frutteto irriguo .....	233
Funghicoltura .....	233
Gelseto .....	234
Giardino .....	234
Incolto produttivo .....	234
Incolto sterile .....	234
Limoneto .....	234
Mandarinetto .....	234
Mandorleto .....	234
Mandorleto ficheto .....	234

Mandorleto ficodindieto.....	234
Marcita.....	234
Noccioleto.....	234
Noccioleto irriguo.....	234
Noccioleto vigneto.....	235
Noceto.....	235
Oliveto.....	235
Oliveto agrumeto.....	235
Oliveto ficheto.....	235
Oliveto ficheto mandorleto.....	235
Oliveto frassineto.....	235
Oliveto frutteto.....	235
Oliveto mandorleto.....	235
Oliveto mandorleto pistacchieto.....	235
Oliveto sommaccheto.....	235
Oliveto sughereto.....	236
Oliveto vigneto.....	236
Orto.....	236
Orto a coltura floreale.....	236
Orto arborato.....	236
Orto arborato irriguo.....	236
Orto frutteto.....	236
Orto irriguo.....	236
Orto irriguo a coltura floreale.....	236
Orto irriguo arborato.....	236
Orto pezza e fosso.....	236
Orto vivaio con coltura floreale.....	236
Palmeto.....	236
Pascolo.....	237
Pascolo arborato.....	237
Pascolo cespugliato.....	237
Pascolo con bosco ceduo.....	237
Pascolo con bosco di alto fusto.....	237
Pascolo con bosco misto.....	237
Pereto.....	237
Pescheto.....	237
Pioppeto.....	237
Pistacchieto.....	237
Pometo.....	237
Prato.....	237
Prato a marcita.....	237
Prato a marcita arborato.....	238
Prato arborato.....	238
Prato irriguo.....	238
Prato irriguo arborato.....	238
Querceto.....	238
Querceto da ghianda.....	238
Risaia.....	238
Risaia stabile.....	238
Roseto.....	238
Salceto.....	238
Saliceto.....	239
Seminativo.....	239
Seminativo arborato.....	239
Seminativo arborato irriguo.....	239
Seminativo arborato pezza e fosso.....	239
Seminativo irriguo.....	239
Seminativo irriguo arborato.....	239
Seminativo pezza e fosso.....	239
Serra.....	239

Vigneto arborato .....	240
Vigneto frutteto .....	240
Vigneto irriguo .....	240
Vigneto mandorleto .....	240
Vigneto per uva da tavola .....	240
Vigneto uliveto .....	240
Vivaio .....	241
Vivaio di piante floreali .....	241

## SEZIONE I: FABBRICATI ED AREE EDIFICABILI

### A corpo

Vendita effettuata prescindendo dalle effettive misure dell'immobile.

### A misura

Vendita immobiliare effettuata sulla base delle misure. Nelle compravendite tra privati non viene praticamente mai adoperata perché per il venditore presenta un rischio non indifferente: se a un successivo controllo risulta uno scarto tra quanto dichiarato in atto e la realtà, l'acquirente ha diritto a un indennizzo.

### A.N.C.I.

(Associazione Nazionale dei Comuni Italiani); svolge i seguenti compiti istituzionali:

- rappresenta gli interessi degli associati dinanzi agli organi centrali dello Stato;
- promuove lo studio e l'approfondimento di problemi che interessano i suoi associati e di ogni materia riguardante la pubblica amministrazione;
- interviene con propri rappresentanti in ogni sede istituzionale in cui si discutano o si amministrino interessi delle autonomie locali;
- presta attività di consulenza ed assistenza agli associati direttamente o mediante partecipazione o convenzioni con società, relativamente alle competenze che la legge attribuisce al Parlamento e allo Stato nazionale;
- esamina i problemi che riguardano i dipendenti degli enti locali ed è presente nell'Agenzia ARAN per la definizione del contratto nazionale di lavoro del comparto;
- promuove iniziative per l'educazione civica dei cittadini e per diffondere la conoscenza delle istituzioni locali, nonché la partecipazione dei cittadini alla vita delle autonomie locali;
- promuove e coordina le relazioni internazionali dei suoi associati e le loro attività nel campo della cooperazione internazionale decentrata.

### Abbaino

Opera sporgente dalla copertura del tetto che consente l'apertura di una finestra verticale, realizzata al fine di illuminare il vano sottostante.

### Abitabilità di un immobile (vedi certificato di abitabilità)

Idoneità di un immobile ad essere abitato, qualora soddisfatti determinati parametri stabiliti dalla normativa edilizia. Con particolare riferimento a: altezza dei locali, luminosità, presenza di finestre, sicurezza e conformità degli impianti, rispetto dei piani regolatori, etc.

### Abitanti equivalenti

Unità di misura che esprime convenzionalmente il carico inquinante organico biodegradabile che arriva all'impianto di depurazione, secondo l'equivalenza: 1 abitante equivalente = 60 grammi/giorno di BOD5.

### Abitazione

Unità immobiliare urbana costituita da uno o più locali e vani accessori:

- costruita con quei requisiti che lo rendono adatta ad essere dimora stabile di una o più persone.

- dotata di almeno un accesso indipendente dall'esterno (strada, cortile, ecc.) o da spazi di disimpegno comune (pianerottoli, ballatoi, terrazze, ecc.);
- separata da altre unità abitative.

### **Abitazione (diritto di)**

(vedi Diritto di abitazione e d'uso)

### **Abitazione di lusso**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato che risponde ai requisiti del Decreto Del Ministero dei Lavori Pubblici 2 Agosto 1969, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale n°218 del 27 Agosto 1969. (vedi: CARATTERISTICHE DELLE ABITAZIONI DI LUSO)

### **Abitazione di tipo civile**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" (vedi: fabbricato di tipologia civile).

Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati.

Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

### **Abitazione di tipo economico**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate.

Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità.

È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

### **Abitazione di tipo signorile**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità.

Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile.

È provvista di impianti di elevata tecnologia.

### **Abitazione in edificio intensivo**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo intensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo economico.

### **Abitazione in edificio non intensivo**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo non intensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

### **Abitazione in edificio semintensivo**

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato e facente parte di edificio di tipo semintensivo, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

### Abitazione in villino

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di un villino, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile e/o signorile.

### Abitazione principale

Unità immobiliare a destinazione abitativa utilizzata stabilmente come residenza o domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso.

### Abitazione principale (ai fini fiscali)

Abitazione che beneficia di varie agevolazioni fiscali. In particolare ai fini dell'Irpef, è l'abitazione posseduta a titolo di proprietà o di altro diritto reale e abitata abitualmente dal contribuente e/o dai suoi familiari.

### Abitazione secondaria

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato non stabilmente utilizzata come domicilio principale dal soggetto che ne detiene il possesso o il diritto d'uso. Può essere a pieno godimento o a godimento a tempo parziale.

### Abitazione tipica dei luoghi

Unità urbana ovvero complesso di unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato caratteristica della zona territoriale in cui è ubicata, con struttura costruttiva, caratteri distributivi ed architettonici tra loro omogenei.

### Abuso edilizio

Variazione della struttura o della volumetria di un immobile non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente.

### Accatastamento

Iscrizione degli immobili nei registri catastali con la conseguente attribuzione della rendita.

I proprietari hanno l'obbligo di denunciare, all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, le nuove costruzioni entro 30 giorni dal momento successivo a quello in cui sono divenute abitabili o comunque idonee per l'uso a cui sono destinate.

Con la procedura informatica DOCFA (Documenti Catasto Fabbricati) il contribuente, con l'ausilio di un professionista abilitato, propone la rendita catastale.

### Accertamento fiscale

Controllo del fisco sulla congruità dei valori dichiarati dal contribuente.

### Accertamento (tecnico impiantistico)

Insieme delle attività di controllo pubblico diretto ad accertare in via esclusivamente documentale che il progetto delle opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabiliti;

### Accertamento catastale

Operazione consistente nell'individuazione, anche mediante un apposito sopralluogo, dell'unità immobiliare denunciata, nella verifica dell'esattezza dei dati tecnico economici dichiarati, nel controllo della corrispondenza tra lo stato di fatto e la planimetria presentata.

### Accessibilità urbana

Insieme di tutte le caratteristiche spaziali, distributive, organizzative e gestionali dell'ambiente costruito, atte a consentire la fruizione, in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia, dei luoghi e delle attrezzature di uno spazio urbano, anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali.

### Accessione (diritto di)

Diritto in virtù del quale il proprietario di una cosa mobile o immobile acquista la proprietà di quanto essa produce o vi si unisce naturalmente o artificialmente.

### Accessione di una proprietà (possesso)

Principio secondo il quale la proprietà del suolo si estende allo spazio sovrastante. Nel caso di costruzioni deriva che il suolo, che è considerato la cosa principale, attrae la sovrastante costruzione, anche se effettuata da persona diversa dal proprietario del suolo.

### Accessione fluviale (per alluvione)

Accessione generata dalla unione o dall'incremento di terra che si forma successivamente ed impercettibilmente per semplice forza naturale nei fondi lungo fiumi e torrenti.

### Accessione invertita

Principio secondo il quale la proprietà il proprietario di un fabbricato o di un'opera edilizia acquisisce anche la proprietà del terreno su cui sorge. È il contrario dell'accessione

### Accollo

Contratto tra il debitore (accollato) e un terzo (accollante), con il quale quest'ultimo assume a suo carico l'obbligo del debitore di pagare al creditore (accollatario).

### Accollo di un mutuo

Contratto con il quale un soggetto terzo si assume l'obbligo dell'originario mutuatario di pagare il mutuo alla banca.

### Acconto sul prezzo

Somma di denaro che l'acquirente versa al venditore come anticipo sul prezzo finale. A differenza della caparra confirmatoria o penale deve essere semplicemente restituita qualora l'affare non vada a buon fine. L'acconto offre meno garanzie all'acquirente della caparra confirmatoria.

### Accordi ambientali

Forme di tutela concordate e negoziate tra tutti coloro che risultano attori dello scenario ambientale e che obbliga ad acquisire autorizzazioni e controlli pubblici su tutte le attività potenzialmente pericolose per l'ambiente.

### Accordo d'esecuzione o di gestione

Accordo in cui si decide il concreto affidamento della gestione a seguito di approvazione di un accordo di programma e/o conferenza dei servizi.

### Accordo di programma

Atto amministrativo, istituito con legge 142/1990, promosso da Presidente della Regione, dal

Presidente della Provincia o dal Sindaco, e sottoscritto da tutti gli enti pubblici interessati alla definizione e alla realizzazione integrata e coordinata di opere, interventi o programmi di interventi. Qualora l'oggetto dell'accordo di programma sia in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti, esso ne costituisce variante, che in ogni caso deve essere approvata dal Consiglio comunale del Comune interessato, a pena di decadenza.

### Accordo-intesa

E' un preliminare, a cui fa seguito l'Accordo di Programma. Primo approccio di collaborazione per concordare e individuare la collocazione territoriale degli interventi.

### Accordo sostitutivo

Accordo con il quale i partecipanti al tavolo di negoziazione collegano i pareri singoli in un unico verbale.

### Accumulo idrico

Opportuna riserva d'acqua collocata in serbatoi ubicati in specifici luoghi.

### Acidificazione delle acque superficiali

Processo chimico causato dall'inquinamento idrico e atmosferico, che determina una diminuzione del pH delle acque superficiali.

### Acqua di falda

Acqua sotterranea, presente in strati di roccia porosa o fessurata, generalmente sovrastante a strati di roccia impermeabile ovvero in strati ghiaiosi fra strati argillosi.

### Acque bianche

Acque piovane o similari.

### Acque grigie

Acque reflue che non contengono materia fecale o urina.

### Acque meteoriche

Acqua derivante dalle precipitazioni naturali, non deliberatamente contaminata

### Acque miste

Acque nere e bianche mescolate tra di loro.

### Acque nere

Acque luride ovvero acque reflue da convogliare nella rete fognaria.

### Acque reflue

Rifiuti liquidi provenienti dalle attività fisiologiche dell'uomo ovvero dalle sue attività lavorative primarie o secondarie ovvero acque contaminate dall'uso e tutte le acque che confluiscono nel sistema fognario (acque reflue domestiche, industriali, di condensa, meteoriche.)

- acque reflue domestiche: acque prive di materiale fecale, scaricate da elettrodomestici situati nelle cucine, nelle lavanderie, nei lavabo, nei bagni, nelle toilette e in servizi simili

- acque reflue industriali: acque di scarico industriali e acque contaminate/inquinare da processi di lavorazione, comprese le acque di raffreddamento.

### Acquedotto coattivo

Diritto di utilizzare acque che possono passare mediante un acquedotto attraverso il fondo altrui che deve rappresentare la via più conveniente e meno pregiudizievole.

### Acroterio

Elemento ornamentale posto sull'apice e sulle estremità laterali del frontone di un antico edificio.

### *Actio quanti minoris*

Vedi azione estimatoria

### Adattabilità

Modificabilità di uno spazio o costruzione di essere resa accessibile alle persone con disabilità fisiche o sensoriali, tramite opportuni interventi, che non interagiscano con le relative strutture portanti.

### Addetto al Servizio di Prevenzione e Protezione (A.S.P.P.)

Personale in possesso delle capacità e di requisiti professionali in materia di sicurezza sul lavoro, facente parte del Servizio di Protezione e Prevenzione.

### Addizione

Opera eseguita dal conduttore nell'immobile condotto in locazione nel corso del rapporto di locazione.

### Addolcitore

Apparecchiatura che viene utilizzata per diminuire i depositi calcarei che possono formarsi negli impianti domestici.

### Adesione tra materiali

Capacità di un materiale di aderire e legarsi ad un altro materiale

### ADSI

Associazione Dimore Storiche Italiane.

### Aerofotogrammetria

Procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale v. restituzione aerofotogrammetrica), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale v. cartografia digitale.) di una porzione di terreno, a partire da foto aeree stereoscopiche. Considerando le fotografie come prospettive geometriche, si tratta di ricostruire un modello ottico della superficie del terreno, che proietti su di un piano l'immagine dell'oggetto da rilevare nelle tre dimensioni, dando all'operatore che la osserva la "sensazione" del rilievo con il solo utilizzo di immagini piane.

### Affaccio (di un appartamento)

Caratteristica intrinseca relativa alle vedute o prospetti proprie dell'appartamento o degli ambienti che lo costituiscono.

Per la definizione del livello qualitativo degli affacci si tiene conto generalmente della seguente scala di valori:

-Pregio: presenza di affacci da due o più ambienti principali, su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico, archeologico o paesaggistico;

-Ottimo: presenza di affacci da un ambiente principale su siti di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico ovvero con preminenza di affacci su siti di ottimo livello, ma non di particolare pregio ambientale, storico, artistico o paesaggistico.

-Buono: presenza di affacci su buon livello ambientale e con particolari caratteristiche;

-Normale: presenza di affacci ordinari e senza particolari caratteristiche;

-Scadente: affacci su strade o siti ambientali di non particolare ambientazione o non motivanti, (cortili, strade anguste, vicoli di poca luminosità ecc)

-Degradato: presenza di affacci particolarmente degradati, nella maggioranza degli ambienti principali (presenza di fonti d'inquinamento, discariche, fabbricati fatiscenti, etc.).

### Affittacamere (attività)

Attività consistente nel dare in locazione camere a terzi.

### Affitto

Cessione in uso di un bene mobile a un terzo per un tempo predeterminato in cambio di un canone. La cessione di un immobile si chiama più propriamente locazione. Nel linguaggio comune, però, locazione e affitto sono considerati sinonimi.

### Affitto di azienda

Cessione in uso, in cambio di un canone, di azienda già avviata, compreso l'immobile che la ospita e le attrezzature.

### Affollamento (ai fini antincendi)

Numero massimo ipotizzabile di lavoratori e di altre persone presenti nel luogo di lavoro o in una determinata area dello stesso;

### Affresco

Pittura eseguita sull'intonaco, *ancora fresco*, di una parete: il colore ne è chimicamente incorporato e conservato per un tempo illimitato.

### Agente immobiliare

Operatore persona fisica iscritto ai sensi della legge 39/1989, abilitato a fornire servizi immobiliari comprendenti l'intermediazione, la consulenza e la valutazione.

### Agenzia immobiliare

Organizzazione che offre il servizio di mediazione e consulenza tecnica in immobili ed aziende abilitata ad operare come persona fisica o giuridica, iscritta ai sensi della legge n. 39/1989 e successive modifiche ed integrazioni nel relativo ruolo.

### Aggetto

Sporgenza orizzontale del piano di facciata (balcone, pensilina, mensola, cornice etc.. )

### Agibilità

(Vedi certificato di agibilità)

### Agricoltura biologica

Sistema naturale di coltivazione basato sull'utilizzazione di insetti e/o microrganismi antagonisti dei parassiti delle colture selezionati e riprodotti in modo accelerato in specifici laboratori industriali.

Ha lo scopo di migliorare la qualità dei prodotti agricoli

### Agriturismo

Attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli e dai loro familiari (compresi nell' art. 230 bis del C.C.) che utilizzano la propria azienda, in rapporto di connessione e complementarietà rispetto alle attività di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame. La norma stabilisce che nell'arco dell'anno il tempo di lavoro dedicato alle attività di coltivazione del fondo, di allevamento zootecnico e di silvicoltura, deve essere superiore a quello occorrente per lo svolgimento delle attività turistico ricreative.

Secondo l'art. 2135 del C.C. è imprenditore agricolo chi esercita un'attività diretta alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle attività connesse.

Si reputano connesse le attività necessarie alla trasformazione o all'alienazione dei prodotti agricoli, quando rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura.

Rientra nelle attività agrituristiche:

a- dare stagionalmente ospitalità, anche in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;

b- somministrare, per la consumazione sul posto, pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e/o tipici della zona in cui l'azienda ricade, ivi compresi quelli di carattere alcolico e superalcolico.

c- organizzare attività ricreative, divulgative e culturali nell'ambito dell'azienda.

### Agrobiologia

Scienza che analizza le interrelazioni esistenti fra i terreni agricoli e gli essere viventi, animali e vegetali

### Agroecologia

Metodo di coltivazione che tiene conto delle più aggiornate tecniche per la tutela ambientale e per il rispetto dei delicati equilibri dei vari ecosistemi

### Agrometeorologia

Settore di studio delle meteorologia in riferimento all'agricoltura con la delineazione di microclimi relativi anche a zone agricole estremamente ristrette.

### Agronica

Avanzata meccanizzazione delle attività agricole nelle quali si impiegano sofisticati dispositivi elettronici e sistemi di computerizzazione

### AICI

Associazione Italiana Consulenti e Gestori Immobiliari

### AIDU

Associazione Italiana di Diritto Urbanistico

### AIPA

Autorità per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione.

E' di fatto responsabile delle regole tecniche sulle attività informatiche..

Dal giugno 2003 è confluita nel Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione (CNIPA).

### Albergo

Unità immobiliare a destinazione ricettiva, utilizzata a servizio di accoglienza dietro pagamento, in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa.

### Alloggio

Insieme di ambienti destinati alla residenza di persone (vedi appartamento).

### Altana

Costruzione a loggia ubicata sul tetto di un fabbricato.

### Altezza ai fini antincendi degli edifici civili

Altezza massima misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile e/o agibile, escluse quelle dei vani tecnici, al livello del piano esterno più basso.

### Altezza dei piani (ai fini antincendio)

Altezza libera interna tra pavimento e soffitto.

Per i soffitti a volta l'altezza determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta.

Per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di travi, l'altezza la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta.

### Altezza del parapetto

Distanza misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio al piano di calpestio.

### Altezza delle costruzioni

Distanza tra il piano di spiccato e il piano orizzontale dell'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

### Altezza delle costruzioni (ai fini antincendio)

Altezza massima di un edificio che viene misurata dal livello inferiore dell'apertura più alta dell'ultimo piano abitabile -ad esclusione del piano tecnico- al livello del piano esterno più basso.

### Altezza delle fronti (di un edificio)

Altezza del paramento esterno del fabbricato o di sua parte riferita ad ogni punto del perimetro dell'edificio. È misurata sulla verticale tra il punto di spiccato del terreno e l'intradosso del solaio di copertura o la media dei timpani se il sottotetto non è volume tecnico.

### Altezza di un edificio

Distanza corrente tra la base e la sommità di un edificio; misura la parte in elevazione dell'edificio.

### Altezza in gronda (ai fini antincendio)

Altezza che viene misurata dal piano esterno accessibile ai mezzi di soccorso dei vigili del fuoco all'intradosso del soffitto del locale abitabile più elevato dell'edificio.

### Altezza interna (di un edificio)

Altezza misurata sulla verticale tra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio senza contare eventuali travature a vista. L'altezza minima è fissata dal Regolamento edilizio.

### Altezza lorda del piano

Distanza intercorrente tra pavimento di un piano ed il pavimento del piano superiore.

### Altezza media ponderale dei locali sottotetto

Misura che viene calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto per la superficie corrispondente.

### Altezza minima ponderale dei locali sottotetto

Misura calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi quella minima abitabile per la superficie relativa.

### Altezza netta del piano

Distanza tra il pavimento e l'intradosso delle strutture orizzontali emergenti dal soffitto.

### Ambulatorio

Ambiente o complesso di ambienti adibito alla attività di medicina preventiva o curativa di primo livello nell'ambito di una determinata specialità medica.

### Amianto

Varietà di minerale filamentoso del gruppo dei silicati. Utilizzato fino agli anni ottanta per produrre la miscela cemento-amianto detta anche fibrocemento (il cui nome commerciale era Eternit) per la coibentazione di edifici, tetti, navi, treni; come materiale per l'edilizia (tegole, pavimenti, tubazioni, vernici), nelle tute dei vigili del fuoco, nelle auto (vernici, parti meccaniche), ma anche per la fabbricazione di corde, plastica e cartoni.

L'impiego dell'amianto è fuori legge in Italia dal 1992.

### Amministratore condominiale

Persona che ha il mandato di amministrare un condominio. Viene nominato per un anno dall'assemblea; la sua nomina è facoltativa quando i condomini sono meno di cinque.

### Ammortamento del bene

Procedimento di ripartizione del costo di un bene lungo la vita del bene stesso.

### Ammortamento di un mutuo

Procedimento di restituzione graduale di un finanziamento attraverso il rimborso periodico di una rata comprendente una quota di capitale e una quota di interessi secondo un piano predefinito.

### Ampliamento

Insieme di lavori ed opere con lo scopo di aumentare la superficie e/o il volume di un edificio.

### Ampliamento (di fabbricato)

Ulteriore edificazione, in senso orizzontale o verticale, di un preesistente fabbricato che comporta un incremento di volume.

### **Ampliamento (di unità immobiliare)**

Insieme di opere effettuate su un unità immobiliare urbana con lo scopo di aumentarne la superficie e/o il volume.

### **Ampliamento (lavori di)**

Complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire una costruzione o un fabbricato creando uno spazio o un volume supplementare.

### **ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

### **Anagrafe tributaria**

Centro di raccolta ed elaborazione dei dati di interesse fiscale, effettuati e gestiti con riferimento ai codici fiscali delle persone fisiche e giuridiche.

### **ANAMA**

Associazione Nazionale Agenti Mediatori di Affari. (Organizzazione degli agenti immobiliari aderente a Confesercenti).

### **ANCE**

Associazione Nazionale Costruttori Edili

### **ANCI**

Associazione Nazionale Comuni Italiani

### **Andito**

Piccolo corridoio che unisce alcuni ambienti di un appartamento non contigui.

### **Androne/atrio**

Locale di accesso ad un edificio solitamente di uso comune.

### **Anecoico (ambiente)**

Ambiente privo di eco ovvero imbottito con particolari materiali in grado di assorbire completamente le onde sonore impedendo così ogni fenomeno di riflessione acustica.

### **Angolo cottura**

Area destinata a cucina in un locale di soggiorno.

### **Angolo cucina**

Vedi Angolo cottura

### **ANIA**

Associazione Nazionale Inquilini e Assegnatari

### Anno termico

Periodo intercorrente tra il 1 Luglio dell'anno precedente e il 30 Giugno dell'anno successivo.

### Annotazione

Formalità che per volontà delle parti o per ordine del giudice hanno il potere di modificare, ridurre o annullare gli effetti di altre formalità.

Presupposto giuridico primario per la eseguibilità di una annotazione è l'esistenza di una formalità principale con la quale si pone in un rapporto di complementarità e di accessorietà. Queste formalità sono la trascrizione e la iscrizione.

### Antenna centralizzata

Apparecchiatura comune che consente la ricezione televisiva a più utenti di un edificio.

### Antibagno

Ambiente antistante il vano utilizzato a bagno e servizio igienico.

### Anticamera

Sala d'aspetto di un appartamento o unità immobiliari con altre destinazioni d'uso (ufficio, studio professionale etc).

### Anticresi

Contratto con il quale il debitore si obbliga a consegnare un immobile al creditore a garanzia del credito, affinché il creditore ne percepisca i frutti, imputandoli agli interessi, se dovuti e quindi al capitale.

### Antincendio

Complesso dei dispositivi, attrezzature e attività necessari a prevenire, segnalare ed estinguere gli incendi.

### Anti-scivolo (pavimento)

Pavimento dotato di materiale opportunamente trattato in modo da prevenirne la scivolosità.

### Appartamento

Unità immobiliare urbana a destinazione abitativa di tipo privato costituita da uno o più locali ed annessi situati in una costruzione ad uso residenziale o promiscuo composta da più unità abitative.

L'appartamento può avere accesso esterno ovvero da uno spazio comune all'interno della costruzione.

### APPCI

Associazione Piccoli Proprietari di Case

### APPRAISAL INSTITUTE

L'Istituto nazionale di riferimento per le valutazioni immobiliari negli Stati Uniti.

### Arbitrato

Procedura consistente nell'affidamento ad arbitri della soluzione di una lite o una controversia, senza ricorrere all'autorità giudiziaria

### Arcareccio

Trave disposta normalmente alla pendenza del tetto che appoggia sui puntoni di capriata e sorregge l'orditura superiore.

### Arcatella

Piccolo arco facente parte di una serie, utilizzato come elemento costruttivo ovvero come ornamentale.

### Archetto

Vedi arcatella

### Architrave

Elemento edilizio ovvero architettonico che generalmente è posto orizzontalmente sopra un'apertura.

### Archivio cartografico OMI

Archivio di definizione cartografica delle zone omogenee.

### Archivio delle schede OMI

Archivio in cui vengono acquisite le schede di rilevazione standardizzate.

### Archivolto

Membratura architettonica che, utilizzando elementi costruttivi, segue l'andamento dell'arco ed evidenzia sia l'estradosso che l'intradosso. E' costituito da una fascia variamente lavorata che si sviluppa lungo il fronte di un arco.

### Arcoscenico

Arco di diversa profondità che collega la sala del teatro con il palcoscenico.

### Area agricola

Area del territorio comunale destinata alle attività agricole in base allo strumento urbanistico vigente.

### Area di sedime

Vedi Sedime

### Area edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio ovvero area destinata all'edificazione dalla pianificazione urbanistica comunale.

### Area edificata

Area urbana nella quale è stata realizzata l'edificazione prevista dallo strumento urbanistico vigente.

### Area nuda

Lotto o appezzamento di terreno non occupata da costruzioni.

### Area protetta (ai fini antincendio)

Area all'interno di una struttura edilizia, ubicata tra percorsi di sfollamento protetti, che permette un temporaneo ricovero delle persone in attesa di uscire all'esterno.

### Aree depresse

Zone poco sviluppate nelle quali generalmente sono previste agevolazioni da apposite normative o leggi.

### Arenile

Spiaggia

### Armatura (del cemento armato)

Ossatura metallica delle strutture in cemento armato, costituita normalmente da tondini di ferro o di acciaio disposti longitudinalmente o ripiegati in modo da sopportare gli sforzi di trazione o di taglio.

### Armonizzazione (OMI)

Operazione consistente nell'aggregazione di una o più zone omogenee OMI al fine di renderle territorialmente coincidenti con le microzone catastali di cui al D.P.R. 138/98.

### ARPE

Associazione Romana Proprietà Edilizia

### Arredato / Ammobiliato

Unità immobiliare dotata di arredi mobili e suppellettili al fine di renderla fruibile ed idonea all'uso cui è destinata.

### Arredo urbano

Insieme degli elementi e delle strutture mobili ed immobili che completano e migliorano formalmente e funzionalmente lo spazio costruito: segnaletica stradale, panche, cabine telefoniche, cassonetti dei rifiuti, pavimentazione di aree pedonali.

### Arretramento (in urbanistica)

Distanza minima di un nuovo edificio ovvero di una nuova costruzione rispetto ad un allineamento prefissato.

### Ascensore

Impianto di sollevamento destinato al trasporto verticale di persone.

### Asimmetria

Funzione statistica con la quale viene determinato il grado di simmetria di una distribuzione intorno alla sua media. Il valore positivo del test indica una distribuzione con una coda asimmetrica che si estende verso i valori positivi.

### ASPESI

Associazione Nazionale tra Società di Promozione e Sviluppo Immobiliare. Aderente Ance-Confindustria.

## ASPPI

Associazione Sindacale Piccola Proprietà Immobiliare.

## Asse attrezzato

Disposizione di attività, terziarie e commerciali, lungo un sistema viario, al fine di migliorare l'accessibilità ad alcune funzioni e rendere più efficiente il sistema urbano.

## Asse ereditario

Insieme dei beni e diritti appartenuti al defunto ed identifica il patrimonio caduto in successione nel suo complesso.

## Assegnazione di alloggio

Atto con il quale viene assegnato ad un soggetto un alloggio di edilizia residenziale pubblica o di cooperativa edilizia.

## Assemblea di condominio

Organo collegiale che rappresenta la volontà del condominio. Vi partecipano di diritto tutti i condomini e in certi casi anche gli usufruttuari e i conduttori. Questi ultimi hanno spesso diritto di voto per le delibere che riguardano l'impianto di riscaldamento e condizionamento.

## Assenza di Piano

Momento temporale di attesa di strumento particolareggiato, richiesto in aree di espansione o di trasformazione. In tale stato i privati possono intervenire solo per opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e minima ristrutturazione.

## Assicurazione

Contratto mediante il quale l'assicuratore, a fronte del pagamento di una somma (premio), si obbliga a rivalere l'assicurato, entro i limiti convenuti (massimale) e nel tempo dell'assicurazione, del danno ad esso o a terzi prodotto da un evento (sinistro), ovvero a pagare un capitale od una rendita al verificarsi di un evento attinente alla vita umana.

## ASSINDATCOLF

Associazione Sindacale Datori di Lavoro Domestico.

## ASSOEDILIZIA

Associazione Milanese della Proprietà Edilizia.

## ASSOFIN

Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare.

## ASSOIMMOBILIARE

Associazione dell'industria immobiliare Italiana. (Aderente a Confindustria)

## Asta immobiliare

Sistema di vendita di un bene al miglior offerente; rappresenta una delle possibili fonti dirette di rilevazione del mercato immobiliare.

## Atrio

Ingresso o porticato di un edificio.

## Attenuazione acustica

Dispersione dell'energia acustica che si verifica con il tempo o con la distanza e viene espressa in decibel. Indica anche la differenza tra il livello misurato all'esterno di un edificio e quello misurato all'interno ovvero diminuzione della pressione acustica nel percorso di un'onda in un materiale, dovuta agli effetti dell'assorbimento e della diffusione.

## Attestato di qualificazione energetica

Documento predisposto ed asseverato da un professionista abilitato (non necessariamente estraneo alla proprietà, alla progettazione o alla realizzazione dell'edificio), nel quale sono riportati i fabbisogni di energia primaria di calcolo, la classe di appartenenza dell'edificio o dell'unità immobiliare, in relazione al sistema di certificazione energetica in vigore, ed i corrispondenti valori massimi ammissibili fissati dalla normativa in vigore per il caso specifico.

## Attico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato posizionata all'ultimo piano (vedi piano attico), parzialmente arretrata rispetto alla facciata e provvista di terrazzo a livello.

## Attività agricole (ai fini delle imposte sui redditi)

Attività di tipo agricolo che comprendono:

le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;

l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste;

le attività dirette alla manipolazione, trasformazione e alienazione di prodotti agricoli e zootecnici, anche se non svolte sul terreno, che rientrano nell'esercizio normale dell'agricoltura secondo la tecnica che lo governa e che hanno per oggetto prodotti ottenuti per almeno la metà dal terreno e dagli animali allevati su di esso.

## Attività di esercizio e manutenzione di un impianto termico

Complesso di operazioni, che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti, includente: conduzione, controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale;

## Attività di mediazione

Attività intrapresa al fine di far incontrare le volontà di due o più parti per la conclusione di un affare e di ogni altra attività complementare.

## Atto notorio

Atto ricevuto da pubblico ufficiale nel quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

## Atto pubblico

Atto redatto nelle forme di legge da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo in cui l'atto stesso è formato.

### Atto sostitutivo di atto notorio

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica che la norma permette di presentare in alcuni casi.

### Attrattività (di un comune)

Interesse che un Comune riveste sotto il profilo storico, turistico, naturalistico, agricolo, commerciale o industriale.

### Attrezzatura

Elemento edilizio o tecnologico finalizzato alla fornitura di un servizio.

### Auditorium

Ambiente utilizzato per l'esecuzione e l'ascolto della musica.

### Aula magna

Vasto ambiente generalmente ubicato negli edifici pubblici, nelle scuole o università destinato a riunioni, assemblee e similari.

### Autocertificazione

Dichiarazione sostitutiva di documentazione pubblica, sottoscritta dal dichiarante.

### Autoclave

Apparecchiatura atta a sopperire alla deficienza di pressione di acqua e con la quale è possibile fare arrivare l'acqua anche ai piani più alti.

### Autofficina o officina di riparazione autoveicoli

Area coperta destinata alle lavorazioni di riparazione e manutenzione di autoveicoli.

### Autorimessa isolata (ai fini antincendio)

Autorimessa situata in edifici esclusivamente destinati a tale uso ed eventualmente adiacenti ad edifici destinati ad altri usi, strutturalmente e funzionalmente separati da questi

### Autorimessa privata

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:

- a) 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;
- b) chiuse, tutte le altre.

### Autorimesse sorvegliate (ai fini antincendio)

Provviste di sistemi automatici di controllo ai fini antincendi ovvero provviste di sistema di vigilanza continua almeno durante l'orario di apertura.

### Autorimesse aperte (ai fini antincendio)

Autorimesse munite di aperture perimetrali su spazio a cielo libero 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.

### Autorimesse chiuse (ai fini antincendio)

Autorimesse non aperte (vedi).

### Autorimesse fuori terra (ai fini antincendio)

Autorimesse che presentano il piano di parcheggio a quota non inferiore a quello di riferimento.

Sono parimenti considerate fuori terra, ai fini delle norme antincendi, le autorimesse aventi piano di parcheggio a quota inferiore a quello di riferimento, purché l'intradosso del solaio o il piano che determina l'altezza del locale sia a quota superiore a quella del piano di riferimento di almeno 0,6 m e purché le aperture di aerazione abbiano altezza non inferiore a 0,5 m.

### Autorimesse interrato (ai fini antincendio)

Autorimesse aventi il piano di parcheggio a quota inferiore a quello di riferimento.

### Autorimesse miste (ai fini antincendio)

Tutte le altre autorimesse non classificate come isolate (vedi).

### Autorità espropriante

Autorità amministrativa titolare del potere di espropriare e che cura il relativo procedimento, ovvero il concessionario di un'opera pubblica, al quale sia stato attribuito tale potere, in base ad una norma.

### Autorizzazione edilizia

Permesso rilasciato dal Sindaco a titolo gratuito per l'esecuzione di determinati lavori di recupero edilizio (in genere manutenzione straordinaria etc.)

### Autorizzazione Integrata Ambientale (A.I.A.)

Provvedimento che autorizza l'esercizio di un impianto o di parte di esso a determinate condizioni, che devono garantire la conformità ai requisiti del decreto legislativo 18 febbraio 2005, n. 59, di recepimento della direttiva comunitaria 96/61/CE, relativa alla prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento (IPPC). Tale autorizzazione è necessaria per poter esercire le attività specificate negli allegati I e V dello stesso decreto.

### Autorizzazione allo scarico

Autorizzazione attraverso la quale l'ente competente autorizza lo scarico di acque reflue, a determinate condizioni, in fognatura, in corpo idrico recettore e sul suolo.

### Autorizzazione alle emissioni in atmosfera

Autorizzazione attraverso la quale l'ente competente autorizza, a determinate condizioni, l'emissione in atmosfera di sostanze inquinanti provenienti da impianti produttivi e/o impianti da impianti di combustione.

### Autorizzazione provvisoria antincendi

Vedi nulla osta antincendi

### Autosalone o salone di esposizione autoveicoli

Area coperta destinata all'esposizione e alla vendita di autoveicoli.

### Autosilo

Struttura destinata al parcheggio urbano di autoveicoli, articolato in più piani anche sotterranei.

### Autostello

Vedi motel.

### Autotutela

Potere riconosciuto alla Pubblica Amministrazione di provvedere autonomamente al ritiro dei propri atti illegittimi o inopportuni in sede di riesame dell'atto ovvero potestà attribuita agli enti pubblici di risolvere un conflitto attuale o potenziale di interessi, sindacando la validità dei propri atti, con effetti incidenti su di essi (annullamento, revoca), a prescindere da una verifica giurisdizionale.

La potestà di autotutela attiene all'esecuzione dei provvedimenti amministrativi, ed è finalizzata a realizzare l'interesse pubblico quale definito in concreto da un provvedimento, nei confronti di coloro che vi si oppongono.

Mentre per il privato vige il principio, secondo cui tranne rare eccezioni egli non può farsi giustizia da sé, per la Pubblica Amministrazione vige una regola inversa: l'autotutela è per essa non solo permessa, quanto perfino doverosa se si vuole provvedere in modo adeguato alla cura degli interessi pubblici.

### Avancorpo

Parte di un edificio sporgente dal corpo principale.

### Aviorimessa

Locale chiuso per il ricovero di aeromobili.

### Avviamento

Capacità di profitto dell'azienda a produrre reddito. Trattasi, in sostanza, del plusvalore che deriva all'azienda dal fatto che i beni che la compongono sono organizzati e coordinati per conseguire lo stesso fine; esso ha un fondamento soggettivo inerente alle capacità dell'imprenditore; un fondamento oggettivo inerente agli elementi dell'azienda ed al luogo in cui l'attività si esplica.

Si tratta di un bene immateriale che consiste nel marchio, nella clientela, nella immagine presso il pubblico, etc.

### Avviamento commerciale

Indennità che deve versare il locatore di un immobile non abitativo al conduttore, nei casi previsti dalla legge 392/78, al termine della locazione stessa.

### Avviso di accertamento

Atto mediante il quale generalmente l'ufficio dell'entrate o altro ufficio fiscale notifica formalmente un addebito nei confronti del contribuente.

### Azienda agrituristica

Complesso aziendale costituito da fondi rustici, case coloniche e costruzioni di tipo agricolo e per l'allevamento del bestiame, con annesse strutture ed accessori per accogliere turisti a cui offrire vacanze campestri (vedi agriturismo).

#### Azione di manutenzione del possesso

Azione con la quale chi è molestato nel possesso di un immobile o di un diritto reale su di esso può chiedere di essere riammesso al possesso entro un anno dalla turbativa (articolo 1170 cod. civile)

#### Azione di reintegrazione del possesso

Azione con la quale chi è stato violentemente o occultamente spogliato del possesso di un immobile può chiedere di essere reintegrato nel possesso entro dal sofferto spoglio.

#### Azione di rivendicazione del possesso

Azione con il quale il proprietario può rivendicare il bene contro chi lo possiede o detiene

#### Azione estimatoria

Azione di natura giudiziaria con cui l'acquirente chiede la riduzione del prezzo o la sua parziale restituzione.

#### Azione possessoria

Azione per la tutela del possesso

#### Azione redibitoria

Azione di natura giudiziaria con cui un acquirente chiede la risoluzione di un contratto e la restituzione del prezzo corrisposto, con il conseguente obbligo di restituire la cosa acquistata, se essa non è perita.

#### Azione risarcitoria

Azione di natura giudiziaria necessaria per ottenere un risarcimento di danno.

#### Bagno

Ambiente o locale di una unità immobiliare generalmente attrezzato con vasca da bagno o doccia, lavandino, bidet, water.

#### Baia

Parte opportunamente attrezzata e strutturata di un hangar in cui un aeromobile è ospitato per essere sottoposto a lavori di manutenzione.

#### Baita

Struttura tipica delle zone alto-montane, realizzata interamente in legno oppure con struttura muraria e copertura con orditura lignea. È generalmente adibita ad alloggio temporaneo e stagionale di tipo turistico ovvero a supporto di attività agricole montane.

#### Balaustra

Parapetto formato da colonne basse e sagomate realizzate in materiali diversi.

#### Balaustrata

Struttura a colonnette collegate da un basamento ed una cimasa che serve da parapetto o divisorio.

## Balaustro

Colonnella ornamentale di balaustate e parapetti, ballatoi e terrazze.

## 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.

## Ballatoio

Struttura che gira attorno ad un edificio esternamente o internamente, avente funzione di dare accesso alle unità immobiliari del piano al quale appartengono.

## Banca Dati OMI

Archivio generale delle quotazioni OMI

## Banchina stradale

Parte della strada compresa tra il margine della carreggiata ed il più vicino tra altri elementi longitudinali quali: spartitraffico, marciapiede, ciglio interno della cunetta o quello superiore della scarpata.

## Bandone

Saracinesca metallica di negozi o magazzini.

## Bangalo

Termine italianizzato quale sinonimo di *bungalow*.

## Baracca

Costruzione generalmente di legno o di metallo utilizzata in edilizia per ricovero provvisorio di persone, materiali ed attrezzi.

## Barriera antirumore

Ostacolo interposto tra la sorgente di un rumore ed utilizzato per ottenere apprezzabili attenuazioni del livello di rumore.

## Barriera architettonica

Elemento architettonico che impedisce l'accessibilità ad uno spazio aperto o chiuso; elemento di ostacolo al passaggio di persone portatrici di handicap, bambini e anziani.

## Barriere architettoniche (normativa per edifici privati)

Prescrizioni tecniche emanate con legge 13 del 9 gennaio 1989, necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità la visibilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, ai fini del superamento o dell'eliminazione delle barriere architettoniche.

### **Barriere architettoniche (normativa per edifici, spazi e servizi pubblici)**

Prescrizioni tecniche emanate con D.P.R n. 503 del 24 luglio 1996, recante norme per l'eliminazione ed il superamento delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici.

### **Bastarda (malta)**

malta nella quale sono presenti altri leganti (cemento, gesso) oltre alla calce.

### **Battente**

Incavo ad angolo retto degli stipiti o architravi dei vani per ricevere l'infisso.

### **Battiscopa**

Fascia di legno, pietra o altro materiale che corre lungo la base delle pareti di un ambiente a protezione del muro.

### **Beccatello**

Mensoletta in legno per sostegno delle parti in aggetto di un edificio.

### **Bed and breakfast**

Servizio di ospitalità a pagamento, con cui viene offerto un servizio di alloggio e di prima colazione nella propria abitazione, per non più di tre camere per un massimo di sei posti letto, con carattere saltuario o per periodi ricorrenti stagionali.

### **Bellezze naturali (Protezione delle)**

Rappresentano bellezze naturali per il loro notevole interesse pubblico:

le cose immobili che hanno cospicui caratteri di bellezza naturale o di singolarità geologica;

- le ville, i giardini e i parchi che, non contemplati dalle leggi per la tutela delle cose d'interesse artistico o storico, si distinguono per la loro non comune bellezza;
- i complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale;
- le bellezze panoramiche considerate come quadri naturali e così pure quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze.

Le bellezze naturali sono soggette alle leggi di tutela e di protezione.

### **Belvedere**

Spazio posizionato in luogo elevato da cui si gode una bella veduta.

### **Beneficiario dell'espropriazione**

Soggetto, pubblico o privato, in cui favore è emesso il decreto di esproprio.

### **Beni ammortizzabili**

Beni utilizzati durevolmente per l'esercizio dell'attività il cui costo di acquisto è imputato a più esercizi in funzione del grado di obsolescenza e dell'utilizzo che ne viene effettuato.

### **Beni commerciali**

Beni che possono essere oggetto di privati contrattazioni

### **Beni demaniali**

Beni appartenenti allo Stato e che sono per loro natura inalienabili e non acquisibili per usucapione, salvo precise norme di legge.

Comprendono i beni demaniali necessari, che sono pubblici per legge in ragione della loro natura (demanio marittimo, idrico, militare) ed i beni demaniali accidentali (strade, autostrade, aerodromi, acquedotti, ecc.), che sono soggetti al regime demaniale se appartengono allo Stato, alle Regioni, alle Province ed ai Comuni.

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili, incommerciabili ed inespropriabili.

Ai sensi dell'art. 823 c.c., l'amministrazione può tutelare i beni demaniali sia valendosi degli ordinari rimedi giurisdizionali a difesa della proprietà, sia in via di autotutela (v.), ossia in via amministrativa, irrogando sanzioni ed esercitando poteri di polizia demaniale.

### **Beni divisibili e indivisibili**

Beni che possono essere suddivisi senza nuocere alla loro sostanza ed al loro valore.

Beni divisibili sono quelli che possono essere frazionati in parti omogenee, senza che se ne alteri la destinazione economica. Beni indivisibili sono quelli che non rispondono a tale caratteristica.

La distinzione è rilevante in caso di comproprietà del bene da parte di più soggetti: se il bene è divisibile, la comunione può essere sciolta mediante la formazione di "parti" (dette anche "porzioni" o "assemi"); se il bene non è divisibile, la comunione potrà sciogliersi soltanto o con attribuzione dell'intero al o ai condividenti che ne facciano richiesta congiunta, con addebito dell'eccedenza a beneficio degli esclusi, ovvero mediante vendita del bene all'incanto e successiva ripartizione del ricavato tra i condividenti.

### **Beni economici**

In economia, un qualsiasi oggetto avente il requisito dell'utilità, della materialità, della limitatezza e dell'accessibilità, ovvero ciò che è oggetto di diritti ed è suscettibile di possesso/detenzione in varie forme (proprietà, affitto/locazione, comodato, ecc.), appropriabile, suscettibile di scambio e di commercializzazione. Oggetto sia di proprietà pubblica che privata.

### **Beni fungibili**

Beni che possono essere sostituiti da altri della stessa specie.

### **Beni immobili**

Tutto ciò che è artificialmente o naturalmente incorporato al suolo (per esempio il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti ed i corsi d'acqua, le condotte idriche, gli alberi etc.). I beni immobiliari sono caratterizzati dalla non trasportabilità da un luogo ad un altro senza alterazione dello loro forma o sostanza. I beni immobili sono giuridicamente soggetti alle norme dello stato in cui si trovano; incidono sulla loro trasferibilità anche le norme afferenti il soggetto proprietario, sia esso residente o meno nel Paese in cui è situato il bene immobiliare.

### **Beni non economici**

Dalla Costituzione sono beni di tutti, non oggetti di diritto, non fonte di scambio o di mutazione o di possesso (aria, luce solare, acqua marina, etc.).

### **Beni non espropriabili**

Beni appartenenti al demanio pubblico che non possono essere espropriati fino a quando non ne viene pronunciata la sdemanializzazione.

### **Beni patrimoniali**

Beni appartenenti allo Stato ovvero alle Regioni, province e comuni che per loro natura non sono classificabili come "beni demaniali" e quindi possono anche essere alienabili.

### **Beni strumentali**

Beni ad utilità ripetuta, essenziali per l'esercizio dell'impresa, arte o professione. Il loro costo viene ripartito in più esercizi secondo la quota d'ammortamento.

### **Bertesca**

Torretta guarnita da feritoie e posta sulla sommità di antiche fortificazioni ovvero impalcatura per muratori, pittori.

### **Biblioteca**

Ambiente in cui si conservano manoscritti e libri, a fini culturali e di divulgazione.

### **Biffa**

Piastra di vetro o di altro materiale specifico, a forma di X posto generalmente nella fenditura di un muro o di parete il cui scopo è quello di verificare se la fenditura si allarga a causa di presenza di cedimento della struttura edilizia.

### **Bifora**

Finestra il cui vano è diviso da colonnine o altro materiale simile, in due luci.

### **Bilancio ambientale**

Valutazione finale di una stima d'impatto ambientale per uno specifico progetto. L'analisi dei costi e dei benefici ambientali vengono confrontati parallelamente e globalmente. Si possono prevedere interventi di riqualificazione ambientale anche su aree non strettamente connesse al progetto.

Alcune Regioni hanno emanato regolamentazioni a cui attenersi per la stesura di tale bilancio e i parametri su cui stimare la valutazione.

### **Bilancio d'impatto ambientale**

Atto amministrativo, distinto dalla decisione finale, con il quale, con atto complesso, si sintetizza il parere congiunto tra amministrazione, organizzazioni sociali e cittadini sulla coerenza e ammissibilità dei risultati della valutazione d'impatto ambientale. Durante tale processo possono essere richieste aggiunte, chiarimenti e modifiche a quanto presentato.

### **Bioarchitettura**

Settore dell'architettura che utilizza materiali e tecnologie, atte a ridurre ovvero a non produrre inquinamento di tipo chimico-fisico ed elettromagnetico nell'ambiente e nell'uomo.

### **Biomassa**

Parte biodegradabile dei prodotti, rifiuti e residui provenienti dall'agricoltura ovvero dalla silvicoltura e dalle industrie ovvero dai rifiuti industriali ed urbani.

### **Bocca di lupo**

apertura generalmente posizionata tra muratura e terreno atta a consentire l'aerazione ed il filtraggio della luce ad un ambiente seminterrato o scantinato.

### **Boiacca**

Malta cementizia fluida usata durante la messa in opera di piastrelle e mattoni di rivestimenti per farli aderire tra i loro interstizi e al pavimento o alla parete.

### **Bonifica ambientale**

Intervento di eliminazione e rimozione di una eventuale fonte inquinante o di materiale contaminato che consente di eliminare o ridurre la presenza di sostanze inquinanti nell'ambiente.

### **Borgo**

Insedimento edilizio generalmente dotato di cinta muraria e talvolta sito in posizione elevata.

### **Borsa Immobiliare**

Organismo istituito e controllato dalle Camere di commercio industria artigianato ed agricoltura, per favorire lo sviluppo e la trasparenza del mercato immobiliare locale

### **Borsa Immobiliare Italiana**

Servizio volto a favorire lo sviluppo e la trasparenza del mercato immobiliare nazionale anche mediante lo specifico portale istituzionale ( [www.bii.it](http://www.bii.it) ). Il Servizio è integrativo e complementare con quello reso dalle locali Borse immobiliari.

### **Botola**

Apertura dotata di un'imposta ribaltabile che mette in comunicazione due ambienti uno sovrastante ed uno sottostante.

### **Bottega**

Locale generalmente a piano terra privo di mostra, dove l'artigiano lavora o il mercante vende la sua merce. Requisiti essenziali delle unità immobiliari di questo tipo sono quelli di avere accesso diretto dalla strada pubblica. I locali possono però anche essere ubicati, in tutto o in parte, sopra o sotto il livello stradale.

### **Boutique**

Termine francese che significa bottega. Negozio per la moda elegante femminile non di serie, ovvero norme di negozi di vendono altri tipi di merce.

### ***Bow-window***

Elemento strutturale sporgente dal corpo di fabbrica, generalmente delimitato da superfici verticali.

### **Box**

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.

### **Bruciatore modulante**

Tipologia di bruciatore in cui la potenza termica viene modulata in modo continuo in funzione del fabbisogno energetico.

### **Buccia d'arancia**

Trattamento delle superfici di pareti appena tinteggiate; battuta con le setole di una spatola, la vernice diventa simile alla buccia di un'arancia.

## Bugna

Pietra sporgente con regolarità dal vivo del muro.

## Bugnatura

Rivestimento murale utilizzato nei palazzi signorili del Rinascimento. Viene realizzato disponendo le pietre in modo sporgente rispetto al filo del muro.

## *Building management*

Attività di gestione tecnico-manutentiva di un patrimonio immobiliare.

## Bungalow

Piccole costruzioni in muratura o legno, composti generalmente da 1 o 2 locali, servizi e veranda coperta. Solitamente fanno parte di complessi turistici alberghieri.

## *Bunker*

Piccolo edificio di cemento armato, dotato oltre che dell'ingresso, solo di piccole feritoie. Per estensione, ambiente la cui struttura è pressoché inaccessibile.

## Buona entrata

Somma, spesso illegittima, richiesta in aggiunta al canone di locazione, affinché possa procedersi alla stipula di un contratto di locazione di un immobile.

## Buona uscita

Somma richiesta dal conduttore di un immobile affinché lo stesso possa venire riconsegnato libero al proprietario

## *Bureau*

Termine francese entrato nell'uso per la identificazione di un "ufficio"

## Bussola

Piccolo spazio chiuso, generalmente protetto ed esterno ad un edificio, atto alla sorveglianza dell'ingresso dello stesso edificio.

## Cablaggio

Infrastruttura costituita da una rete di comunicazione fissa, realizzata con cavi (doppino telefonico, fibra ottica, *backbone*) e utilizzata per la trasmissione di segnali in ambito locale.

## Cablato

Edificio, aree, strutture che sono telematicamente in comunicazione con centri servizi.

## Caditoia

Apertura nella cunetta della strada per l'immissione delle acque nella fognatura.

## Calcestruzzo

Conglomerato, costituito da una miscela di legante, aggregati (sabbia, ghiaia), additivi, eventuali aggiunte minerali ed acqua. Il legante più utilizzato per confezionare calcestruzzi è il cemento (cemento), ma in passato sono stati realizzati calcestruzzi che utilizzavano leganti differenti come

la calce aerea, o idraulica.

Il cemento, idratandosi con l'acqua, indurisce e conferisce alla miscela una resistenza tale da renderlo simile ad una roccia.

### Calcolo del rendimento energetico degli edifici

Conteggio del consumo energetico effettuato sulla base della circolare n. 8895 del 23/5/2006 del Ministero dello Sviluppo Economico, in rapporto ai seguenti sistemi:

- a) solari attivi ed altri impianti di generazione di calore ed elettricità a partire da fonti energetiche rinnovabili;
- b) cogenerazione dell'elettricità;
- c) riscaldamento e condizionamento a distanza (complesso di edifici/condomini);
- d) illuminazione naturale;
- e) riscaldamento dell'acqua per usi sanitari;
- f) climatizzazione degli edifici

### Caldaia ad alta efficienza

Caldaia caratterizzata da ottime prestazioni energetiche codificate in determinate situazioni a cui corrispondono determinati rendimenti.

### Calettare

Congiungere due pezzi facendoli combaciare perfettamente ovvero unirli in modo tale che la sporgenza dell'uno si inserisca nella rientranza dell'altro.

### Cambio di destinazione d'uso

Intervento sia su manufatto edilizio che in aree di ristrutturazione urbanistica, attraverso piani e programmi (ad esempio riqualificazione di aree dismesse o su volumi storici per il riuso), ovvero intervento con o senza opere modificativo dell'uso in atto su di una unità immobiliare o su di un immobile complesso o in aree di ristrutturazione urbanistica.

Il cambio d'uso in edilizia prevede una denuncia di inizio attività o un permesso di costruzione a seconda dei casi previsti dalla pianificazione comunale.

### Calibro stradale

Larghezza della strada misurata a partire dalle pareti degli edifici prospicienti o dalle recinzioni, che comprende anche i marciapiedi.

### Camera/stanza

Vedi vano

### Camera/stanza da letto

Ambiente provvisto di uno o più letti e di idoneo arredamento destinato al riposo delle persone.

### Camicia

Rivestimento ovvero involucro che fodera o ricopre strutture, recipienti, strumenti a scopo protettivo oppure utilizzato per creare una intercapedine.

### Caminetto

Vedi Camino

## Camino

Impianto di riscaldamento sussidiario comprendente il complesso focolare-canna-fumaiolo usato nelle abitazioni anche a scopo decorativo ovvero impianto domestico dove si accende il fuoco per cucinare o riscaldare ricavato nello spessore del muro o posto a ridosso del muro stesso, costituito da un ripiano generalmente in pietra o mattoni e sovrastato dalla cappa.

## Campanile

Struttura a torre, isolata o generalmente posizionata in un edificio religioso, nella cui parte superiore sono ubicate le campane.

## Campata

Parte situata tra due sostegni consecutivi (pilastri, colonne, travi, etc.) di una costruzione.

## Campeggio

Esercizio ricettivo aperto al pubblico, a gestione unitaria, attrezzato su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

## Campeggio attrezzato

Esercizio ricettivo che dispone di impianti idrici, elettricità, rete di fognature interna, strade, cabine telefoniche, negozi alimentari, ristoranti, bar, etc.

Lo spazio destinato al campeggio deve essere recintato e deve disporre della necessaria infrastruttura secondo la categoria di appartenenza.

## Camping (vedi campeggio)

## Canalatura

Incavo che si trova sotto il gocciolatoio di una cornicione, mensola e similari, per impedire all'acqua piovana di scorrere lungo il muro.

## Canale

Manufatto a superficie libera destinato a convogliare le acque.

## Canaletta

Passaggio protetto ricavato solitamente sotto il livello del pavimento per cavi ed altre condutture.

## Canali di fumo

Insieme delle canalizzazioni di un impianto termico che vengono attraversate dai fumi prodotti generalmente dalla combustione aventi percorso tendenzialmente sub-orizzontale con partenza dal generatore e sbocco nella canna fumaria.

## Cancellazione di ipoteca

Operazione che consente l'eliminazione di un'iscrizione ipotecaria.

## Cancello

Parte mobile di una cancellata ovvero elemento di chiusura di porta o ingresso, in ferro o in legno, costituita con stecche o aste generalmente verticali e variamente distanziate e tenute ferme tra di loro da traverse.

## Canile

Casotto utilizzato per la cuccia dei cani ovvero ambiente o spazio dove vengono custoditi i cani.

## Canna fumaria

Condotto che convoglia all'esterno di un edificio fumi ed esalazioni provenienti generalmente da un impianto termico o impianto simile aventi percorso tendenzialmente sub-verticale con partenza dal tubo da fumo e sbocco nella sommità dell'edificio.

## Canone

Corrispettivo che si paga in cambio dell'uso o godimento di un bene o di un servizio, ovvero di un immobile.

## Canone di locazione

Corrispettivo in denaro, in genere periodico, per la locazione di un bene immobile, in condizione di libera contrattazione, escluso le spese accessorie (condominio, riscaldamento, etc.).

## Canone per il terreno

Il *canone del terreno (ground rental)* è un canone atipico corrisposto per il suolo ceduto in proprietà superficiaria. Si tratta del canone pagato per il diritto di usare e occupare il suolo secondo i termini del contratto di *lease*, o della parte del canone pagata per il suolo sottostante la costruzione (Appraisal Institute (1993): *The Dictionary of Real Estate Appraisal*).

## Cantiere

Qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili.

## 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.

## Cantonale

Ferro angolare profilato ad L ovvero trave di delimitazione del tetto a falde inclinate.

## Capacità di deflusso o di sfollamento (ai fini antincendio)

Numero massimo di persone che, in un sistema di vie d'uscita, si assume possano defluire attraverso una uscita di « modulo uno ». Tale dato, stabilito dalla norma, tiene conto del tempo occorrente per lo sfollamento ordinato di un compartimento e delle caratteristiche geometriche ed altimetriche del sistema.

## Capacità di parcheggio

Rapporto tra la superficie netta del locale e la superficie specifica di parcheggio.

## Capacità insediativa

Indice teorico, espresso in metri cubi pro capite, che viene stabilito dagli strumenti urbanistici ed indica la potenzialità insediativa di un territorio.

### Capannone industriale

Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m.

La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

### Capannone tipico

Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive.

Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

### Caparra confirmatoria

Somma a garanzia dell'adempimento di un contratto. Se chi l'ha data è inadempiente, non ha diritto alla restituzione. Se è inadempiente chi l'ha ricevuta, deve rendere il doppio. Non esclude il maggior danno.

### Caparra penitenziale o penale

Somma a garanzia dell'adempimento di un contratto. Se chi l'ha data è inadempiente, non ha diritto alla restituzione. Se è inadempiente chi l'ha ricevuta, deve rendere il doppio. Esclude il maggior danno, in quanto ha la funzione di indennizzo per il recesso dal contratto.

### *Capital Gain*

Guadagno da capitale costituito dalla differenza fra il prezzo di acquisto e quello di vendita di un bene d'investimento ovvero guadagno da rivendita di un titolo o di un bene.

### *Capital gain* di un immobile

Incremento di valore acquisito da un immobile in un determinato arco di tempo esclusivamente in base alla sua posizione e indipendentemente dalla sua valorizzazione o gestione economica.

### *Capital Venture*

Investimenti effettuati da società finanziarie che hanno elevate percentuali di profitto e di rischio nello stesso tempo.

### Capitello

Elemento architettonico terminale di una colonna su cui poggia l'architrave o l'arco.

### Capitolato

Descrizione delle opere e dei materiali con cui viene realizzata una nuova costruzione oppure vengono eseguite opere di recupero dell'esistente. Si può distinguere in capitolato generale (che definisce le opere strutturali) e capitolato delle finiture.

### Capitolato di appalto

Elenco, costituente allegato di un contratto principale e contenente tutte le condizioni generalmente tecniche, che un appaltatore si impegna a rispettare nella esecuzione del contratto medesimo.

### Capitolato generale

Contratto tipo stabilito dalla legge per regolamentare il contenuto dei capitolati di appalto di un determinato settore.

### Caposaldo

Punto stabile di riferimento individuato da un apposito segno, in genere un dischetto o un cerchietto, tracciato in luogo opportuno ove sia possibile riconoscerlo, recante l'esatta posizione planimetrica e/o altimetrica. Utilizzato generalmente come riferimento nella costruzione di opere edilizie o come appoggio di rilievi topografici.

### Cap-rate

*Tasso annuale di rendimento che, nell'ambito finanziario, permette di determinare il valore futuro di un investimento immobiliare.* In ambito estimativo, sta per tasso di capitalizzazione ossia per quel tasso che nell'operazione di capitalizzazione "trasforma" in capitale un reddito costante, posticipato, dispiegato per un numero illimitato di anni.

### Capriata

Struttura reticolare in legno o ferro o calcestruzzo armato che sostiene la copertura a falde inclinate.

### Caratteristiche delle abitazioni di lusso

Qualità definite dalla norma per la determinazione delle abitazioni di lusso:

art. 1- Le abitazioni realizzate su aree destinate dagli strumenti urbanistici, adottati od approvati, a "ville", "parco privato" ovvero a costruzioni qualificate dai predetti strumenti come di "lusso".

art. 2- Le abitazioni realizzate su aree per le quali gli strumenti urbanistici, adottati od approvati, prevedono una destinazione con tipologia edilizia di case unifamiliari e con la specifica prescrizione di lotto non inferiore a 3.000 mq., escluse le zone agricole, anche se in esse siano consentite costruzioni residenziali.

art. 3- Le abitazioni facenti parte di fabbricati che abbiano cubatura superiore a mc. 2.000 e siano realizzati su lotti nei quali la cubatura edificata risulti inferiore a mc. 25 vuoto per pieno per ogni 100 mq. di superficie asservita ai fabbricati.

art. 4- Le abitazioni unifamiliari dotate di piscina di almeno 80 mq di superficie o campi da tennis con sottofondo drenato di superficie non inferiore a mq. 650.

art. 5- Le case composte di uno o più vani costituenti unico alloggio padronale aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 200 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine) ed aventi come pertinenza una area scoperta della superficie di oltre sei volte l'area coperta.

art. 6- Le singole unità immobiliari aventi superficie utile complessiva superiore a mq. 240 (esclusi i balconi, le terrazze, le cantine, le scale e posto macchine)

art. 7- Le abitazioni facenti parte di fabbricati o costituenti fabbricati insistenti su aree comunque destinate all'edilizia residenziale, quando il costo del terreno coperto e di pertinenza supera di una volta e mezzo il costo della sola costruzione.

art. 8- Le case e le singole unità immobiliari che abbiano oltre 4 caratteristiche tra quelle della tabella allegata al presente decreto:

Caratteristiche	specificazioni delle caratteristiche
a) Superficie dell'appartamento	Superficie utile complessiva superiore a mq. 160, esclusi dal computo terrazze e balconi, cantine, soffitte, scale e posto macchine.
b) Terrazze a livello coperte e scoperte o balconi	Quando la loro superficie utile complessiva supera mq. 65 a servizio di una singola unità immobiliare urbana.
c) Ascensori	Quando vi sia più di un ascensore per ogni scala; ogni ascensore in più conta per una caratteristica se la scala serve meno di 7 piani sopraelevati.
d) Scala di servizio	Quando non sia prescritta da leggi, regolamenti o imposta da necessità di prevenzioni di infortuni od incendi.
e) Montacarichi o ascensore di servizio	Quando sono a servizio di meno di 4 piani
f) Scala principale	a) con pareti rivestite di materiali pregiati per un'altezza superiore a cm. 170 di media; b) con pareti rivestite di materiali lavorati in modo pregiato.
g) Altezza netta libera del piano	Superiore a m. 3,30 salvo che regolamenti edilizi prevedano altezze minime superiori.
h) Porte di ingresso agli appartamenti da scala interna	a) in legno pregiato o massello e lastronato b) di legno intagliato, scolpito o intarsiato; c) con decorazioni pregiate sovrapposte od impresse.
i) Infissi interni	Come alle lettere a), b), c), della caratteristica h) anche se tamburati qualora la loro superficie complessiva superi il 50% della superficie totale.
l) Pavimenti	Eseguiti per una superficie complessiva superiore al 50% della superficie utile totale dell'appartamento: a) in materiale pregiato; b) con materiali lavorati in modo pregiato.
m) Pareti	Quando per oltre il 30% della loro superficie complessiva siano: a) eseguiti con materiali e lavorazioni pregiate; b) rivestite di stoffe od altri materiali pregiati.
n) Soffitti	Se a cassettoni decorati oppure decorati con stucchi tirati sul posto o dipinti a mano, escluse le piccole sagome di distacco fra pareti e soffitti.

o) Piscina	Coperta o scoperta, in muratura quando sia servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari
p) Campo da tennis	Quando sia a servizio di un edificio o di un complesso di edifici comprendenti meno di 15 unità immobiliari

### Caratteristiche estrinseche

Qualità peculiari possedute dall'interno di un edificio ovvero di un'unità immobiliare.

### Caratteristiche intrinseche

Qualità peculiari possedute da una unità immobiliare, ovvero da un edificio.

### Caratteristiche intrinseche (di un appartamento)

Rappresentano gli elementi caratterizzanti l'unità immobiliare ad uso abitativo e vengono generalmente individuati da:

- superficie
- stato conservativo
- qualità delle finiture
- dotazione impiantistica
- dotazioni e pertinenze accessorie
- caratteristiche posizionali
- esposizione
- qualità distributiva e funzionalità degli ambienti
- altezza di piano
- affaccio
- altre caratteristiche

### Caratteristiche posizionali

Elementi riguardanti l'ubicazione dell'immobile nel contesto urbano (in rapporto alle infrastrutture, ai servizi ecc) e territoriale.

### Carbonaia

Ambiente dove si conserva il carbone.

### Cardine

Pernio ad arpone sul quale girano gli infissi dei vani.

### Carenza di dinamica di mercato

Scarsa movimentazione dei volumi di compravendita delle unità immobiliari (vedi IMI).

### Carico d'incendio

Potenziale termico della totalità dei materiali combustibili contenuti in uno spazio, ivi compresi i rivestimenti dei muri, delle pareti provvisorie, dei pavimenti e dei soffitti. Convenzionalmente è espresso in chilogrammi di legno equivalente (potere calorifico inferiore 4.400 kcal/kg ovvero inferiore 18,46 MJ/kg).

### Carico d'incendio specifico

Carico d'incendio riferito alla unità di superficie lorda.

### Carico idraulico

Volume di acqua utilizzata globalmente in un giorno da un insediamento e/o da siti produttivi. Si misura in mc/giorno.

### Carico idraulico specifico

Volume di acqua utilizzata in un giorno da un abitante equivalente e  $\text{mc}/(\text{abitante} * \text{giorno})$ . In genere si assume un valore pari a 0.250 mc/a.e.\*giorno. Considerando un netto delle perdite del 20% per evaporazione, piccoli utilizzi irrigui, ecc., permette di calcolare l'acqua reflua prodotta e di conseguenza, utilizzare il parametro per il dimensionamento di reti fognarie e depuratori.

### Carico urbanistico

Volume o quantità di edifici costruiti o costruibili su una determinata parte di territorio.

### Cartografia

Rappresentazione del terreno attraverso l'individuazione e la descrizione grafica di tematismi propri (delimitazione del possesso, dell'altimetria, ecc.)

### Cartografia digitale

Insieme delle informazioni cartografiche memorizzate e gestite da computer. Tale soluzione facilita la riproduzione e la trasmissione delle informazioni, impedisce il degrado fisico della mappa ed aumenta la capacità di trattazione dei dati ad essa associati (gestione dei dati mediante sistemi informativi territoriali, generazione di modelli tridimensionali del terreno, ecc.)

### Cartolarizzazione / *Securitisation*

Cessione in blocco, a titolo oneroso, di crediti esistenti o futuri, da parte di banche, intermediari finanziari o altre imprese, a favore di un intermediario finanziario che provvederà direttamente o tramite una terza società ad emettere titoli incorporanti i crediti ceduti e ad immetterli sul mercato al fine di rendere possibile il pagamento del corrispettivo della cessione.

### Cartolarizzazione immobiliare

Trasformazione dei crediti (anche futuri) derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti pubblici, in titoli negoziabili sul mercato.

### Cartongesso

Sottile pannello costituiti da lastre di gesso rivestito sulle due facce con fogli di cartone; usato per la realizzazione di tramezzi e pareti divisorie; i pannelli sono retti da montanti in lamierino sagomato zincato e sono inseriti in guide fissate con chiodi a sparo o tasselli ad espansione, a pavimento e a soffitto.

### Casa

Struttura edilizia a destinazione abitativa, generalmente classificata secondo tipologie edilizie legate al sistema costruttivo e/o di distribuzione dei vani e aggregazione degli alloggi.

### Casa a disposizione

Abitazione tenuta generalmente dal proprietario a propria disposizione per usi saltuari ovvero non continuativi.

#### Casa Cantoniera

Edificio dove abita il cantoniere stradale o ferroviario.

#### Casa d'epoca

Edificio di almeno cinquanta anni di vetustà ovvero palazzo vecchio ben mantenuto.

#### Casa di abitazione non di lusso

Abitazione ovvero edificio che non rispetta le caratteristiche di "lusso" elencate nel DM 2 agosto 1969 e che pertanto gode di agevolazioni fiscali.

#### Casa ed appartamento per vacanze

Unità abitativa composta da uno o più locali arredati, dotata di servizi igienici e di cucina autonoma, destinata all'affitto turistico in modo non occasionale.

#### Casa rurale

Abitazione del lavoratore agricolo completa delle relative pertinenze necessarie per la coltivazione dei fondi.

#### Casa vacanza

Struttura ricettiva composta da non più di 6 camere, con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto, ubicata in non più di due appartamenti ammobiliati di uno stesso stabile.

#### Casale

Complesso costituito da un piccolo insieme di case rurali oppure da un edificio rustico isolato.

#### Casamatta

Opera fortificata, chiusa con volta protetta, utilizzata per la difesa militare.

#### Casamento

Grande complesso immobiliare composto di numerose unità immobiliari e di persone che vi abitano.

#### Casatorre

Casa d'epoca medievale con notevole sviluppo in altezza

#### Cascina

Costruzione di tipica agricola, in pietra o in legno, con annessi stalla, fienile e altri locali; di norma disposti attorno a un grande cortile (aia).

#### Casello

Casa cantoniera ovvero stazione intermedia o terminale di un'autostrada, ovvero costruzione in muratura ad uso caccia.

#### Caserma

Costruzione adibita al ricovero dei militari e relativi mezzi.

### Casermeria

Ambiente o posto di guardia ubicato in una caserma.

### *Cash flow*

Flusso di cassa che si determina facendo la differenza tra le entrate e le uscite monetarie di un determinato periodo contabile.

### Casinò

Edificio o ambiente utilizzato a “casa da gioco”.

### Casolare

Casa di campagna rustica, piccola e per lo più isolata

### Cascinale

Insieme di fabbricati rurali comprensivo di abitazioni, stalle, fienili, locali per la lavorazione dei prodotti caseari, magazzini, ecc., di norma disposti attorno a un grande cortile (aia);

### Casone

Abitazione rustica del Veneto a pianta rettangolare e tetto a spiovente, ovvero costruzione di tipo rurale di zone vallive o di recente bonifica.

### Casotto

Costruzione, generalmente posticcia, di piccole dimensioni per la più ad un solo vano ed normalmente in legno adibita a vari usi.

### Cassaforma

Forma di legno o di metallo in cui viene effettuato il getto di calcestruzzo e che viene rimossa dopo il suo indurimento.

### Cassettone

Motivo di decorazione architettonica consistente in un riquadro incavato, usato per rivestire soffitti piani, volte o cupole. (vedi lacunare)

### Castelletto

Vedi Castello

### Castello

Complesso storico fortificato destinato prevalentemente alla difesa.

### Castello (attrezzatura edilizia)

Impalcatura di tubi o legno utilizzata dai muratori per lavorare ad una certa altezza.

### Catasto

Ufficio che gestisce l’inventario generale, a fini fiscali, delle proprietà immobiliari presenti in un Comune o in una Provincia. Il catasto si divide in catasto dei terreni e Nuovo catasto edilizio urbano (N.C.E.U.)

### Catasto geometrico particellare

Insieme delle unità elementari di possesso (particelle) individuate geometricamente mediante rappresentazione cartografica (mappa) ed alle quali è associata la valutazione della redditività degli immobili

### Catasto terreni

Inventario dei suoli, dei fabbricati rurali, delle strade, dei corsi d'acqua, e delle altre costruzioni.

### Catasto urbano

Inventario di tutti i fabbricati. Recentemente include anche i fabbricati rurali.

### Categoria catastale

Suddivisione tipologica ai fini catastali delle unità immobiliari secondo l'utilizzo.

### Classificazione delle categorie catastali degli immobili.

Classificazione effettuata dall'Agenzia del Territorio per l'attribuzione della rendita alle unità immobiliari urbane.

Le unità immobiliari urbane sono classificate nei seguenti gruppi:

A - Unità immobiliari per uso abitazione o assimilabili

B - Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi (collegi, caserme, ecc.)

C - Unità immobiliari di tipo commerciale.

D - Immobili destinati a particolari usi (cinema, teatri, opifici, ecc.).

### Catena

Tirante avente la funzione di contrastare gli sforzi di trazione come la spinta orizzontale degli archi (nel piano d'imposta), ovvero di altre strutture.

### Cauzione

Somma in denaro o altro bene che viene consegnata a garanzia dell'obbligo di risarcire eventuali danni. Talvolta può essere obbligatoria per legge.

### Cavalletto

Arnese edilizio mobile, generalmente di legno con due o tre gambe traverse, utilizzato per sostenere pesi ovvero per far salire gli operai.

### Caveau

Sotterraneo blindato delle banche nella custodia dei valori. In generale parte sotterranea utilizzata allo stesso scopo posta nel piano interrato delle ville.

### Cavedio

Cortile di dimensioni molto ridotte con la funzione di illuminare e arieggiare locali di servizio o comunque non abitabili; utilizzato per il passaggio di condutture principali di impianti, consentendone l'ispezione e la manutenzione.

### Cazzuola

Arnese da muratore di forma generalmente triangolare atta a distendere e costipare la calcina.

## Cedimento

Assestamento o collasso che può avvenire nel terreno o negli elementi costitutivi di una costruzione o di sua parte.

Sono possibili varie forme di cedimento (per schiacciamento, rotazione, rassetto ecc).

## CEI

Comitato Elettrotecnico Italiano

Ente che elabora le norme tecniche nel campo elettrico ed elettrotecnico e rappresenta l'Italia ai lavori di CENELEC e IEC, rispettivamente organismi di normazione europea ed internazionale. Il CEI redige le norme omonime ed è responsabile per l'adozione e recepimento delle norme EN (ambito CENELC) e IEC.

## Cemento armato

Conglomerato cementizio armato utilizzato per la costruzione di opere civili, costituito da calcestruzzo (una miscela di cemento, acqua, sabbia e aggregati, elementi lapidei) e barre di acciaio (armatura) annegate al suo interno ed opportunamente sagomate ed interconnesse fra di loro.

## Cemento armato precompresso

Tipologia di cemento armato ottenuto attraverso una compressione artificiale in fase di esecuzione mediante l'inclusione nel calcestruzzo di fili d'acciaio in stato di tensione.

## CEN

Comité Européen de Normalisation (*European Committee for Standardization*), ente europeo per la normazione tecnica in tutti i settori merceologici ad eccezione del campo tecnico ed elettrotecnico, e vi partecipano gli organismi di normazione dei paesi dell'Unione Europea e dell'EFTA. Per l'Italia partecipa l'UNI. Il CEN produce le norme EN, recepite in Italia quali UNI EN.

## CENELEC (Comité Européen de Normalisation Electrotechnique)

Ente europeo per la normazione tecnica nel campo elettrico ed elettrotecnico. Vi partecipano gli organismi di normazione dei paesi dell'Unione Europea e dell'EFTA. Per l'Italia partecipa il CEI. Il CENELEC produce le norme EN, recepite in Italia quali CEI EN.

## Centina

Ossatura resistente provvisoria di legno, acciaio o altro materiale, destinata a dare forma e sostegno all'arco della volta della cupola durante la costruzione ovvero struttura metallica permanente che sostiene la copertura di tettoie, stazioni ferroviarie, rimesse e similari.

## Centro abitato

La località abitata caratterizzata dalla presenza di case contigue o vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzato dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici costituenti la condizione di una forma autonoma di vita sociale.

## Centro commerciale

Edificio o complesso di edifici nei quali più esercizi commerciali, inseriti in una struttura di medio/grande dimensione, a destinazione specifica, usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente, presso i quali i cittadini acquisiscono i beni di consumo sotto forma di prodotti e servizi.

Ai sensi del D.Lgs.vo n. 114 del 31.3.1998 l'autorizzazione all'apertura dei centri commerciali al dettaglio e di punti di vendita che per dimensioni e collocazione geografica sono destinati a servire vaste aree di attrazione eccedenti il territorio comunale, è subordinata al nulla osta della Giunta Regionale, sentito il parere della Commissione di cui all'art. 17, quando la superficie di vendita è superiore ai 1.500 metri quadrati, esclusi magazzini e depositi.

### Centro Storico

Parte originaria dell'abitato, di antica formazione, caratterizzata da valori architettonici, sociali, storici e artistici di insieme, anche in assenza di elementi monumentali di particolare rilievo. Costituisce "unità culturale" per i suoi pregi e le sue caratteristiche morfologiche, tipologiche e architettoniche. Nel Piano Regolatore Generale viene contraddistinto dalla lettera A, come da D.M. 2 aprile 1968 sugli standard. Negli strumenti di nuova generazione, in grandi Comuni, la zona A viene individuata come città storica.

### Centro Urbano

Agglomerato edilizio ovvero spazio edificato di varie dimensioni, perimetrabile e distinguibile dotato di opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Certificato di abitabilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso abitativo.

### Certificato di agibilità

Atto amministrativo rilasciato dal Comune attestante la rispondenza dell'immobile ai parametri stabiliti dalla normativa riferiti alle idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso diverso dalla destinazione residenziale.

### Certificato di collaudo statico

Atto certificativo a cui devono essere soggette tutte le costruzioni in cemento o in metallo, la cui sicurezza possa comunque interessare la pubblica incolumità. Deve essere redatto da parte di un ingegnere o da un architetto, iscritto all'albo da almeno dieci anni, che non sia intervenuto in alcun modo nella progettazione, direzione, esecuzione dell'opera.

### Certificato di destinazione d'uso

Certificato rilasciato dal Comune che attesta la destinazione d'uso di un immobile.

### Certificato di destinazione urbanistica

Atto amministrativo rilasciato dal Comune che attesta la destinazione d'uso di un immobile.

### Certificato di Prevenzione Incendi (CPI)

Certificazione rilasciata dal Comando Provinciale dei VVF, attestante che l'attività sottoposta al controllo è conforme alle disposizioni vigenti in materia e alle prescrizioni dell'autorità competente;

### Certificazione ambientale

Certificazione volontaria di miglioramento del sistema di gestione ambientale, attraverso un processo che, partendo dal rispetto della normativa cogente ambientale, porta al miglioramento delle "prestazioni ambientali" di un'organizzazione.

Elenca le specifiche sulla base delle quali una azienda sarà valutata per la certificazione ambientale o la registrazione EMAS (*Eco-Management and Audit Scheme* - strumento volontario creato dalla Comunità Europea al quale possono aderire le organizzazioni per valutare e migliorare le proprie prestazioni ambientali e fornire al pubblico e ad altri soggetti interessati informazioni sulla propria gestione ambientale).

### Certificazione di conformità edilizia

Certificato attestante che l'opera realizzata è conforme al progetto approvato. Costituisce la chiusura del procedimento edilizio attivato con il "permesso di costruire" o con una DIA.

### Certificazione di qualità

Insieme di tutte le norme ISO, dalla 9000 alla 9004 compresa, il cui obiettivo è quello di controllare tutte le fasi del processo che genera il prodotto o il servizio. La *certificazione di qualità* non deve essere confusa con la *certificazione di conformità di un prodotto*, che garantisce invece che detto prodotto sia adatto all'uso previsto e non produca effetti dannosi.

La Certificazione del Sistema qualità aziendale, nasce dalla volontà dell'impresa di far "giudicare" da un Ente o Istituto di Certificazione, che tutte le azioni di controllo nell'intera filiera produttiva, indicate nei propri documenti della qualità (manuale, procedure, istruzioni ecc.), siano conformi e rispondenti alle norme di riferimento e, soprattutto, recepite, attuate e consolidate all'interno dell'azienda.

### Certificazione energetica dell'edificio

Atto emesso da soggetti abilitati ai sensi del regolamento di attuazione del Dlgs 192/05, attestante il rendimento energetico di un edificio ovvero di una unità immobiliare ai fini del miglioramento della prestazione energetica in un'ottica di sostenibilità ambientale.

### Certificazione energetica dell'edificio (attività per la)

Complesso delle operazioni svolte dai soggetti previsti dalla norma per il rilascio della certificazione energetica e delle raccomandazioni per il miglioramento della prestazione energetica dell'edificio.

### Certificazioni ipotecarie

Attestazione rilasciata dal Conservatore dei registri immobiliari presso gli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio avente ad oggetto le formalità ipotecarie che sono state eseguite su uno o più immobili appartenenti ad una o più ditte (persone fisiche o soggetti diversi dalle persone fisiche).

### Certosa

Edificio composto da convento e chiesa.

### Cessione bonaria

Accordo raggiunto sul prezzo o sull'indennità tra l'espropriante e il proprietario espropriato.

### Cessione di beni (ai creditori)

Contratto col quale un debitore (cedente) incarica i suoi creditori o alcuni di essi (cessionari) di liquidare tutte o alcune delle sue attività e di ripartirne tra loro il ricavato in soddisfacimento dei loro crediti.

## CEU

Catasto Edilizio Urbano

## Chalet

Costruzione tipica di montagna ad uso abitativo in legno, con tetto spiovente e basamento in pietra.

## Chiave

Vedi catena

## Chiave di volta

Pietra centrale di un arco, generalmente di forma trapezoidale, con funzioni statiche e spesso decorative.

## Chiesa

Edificio specificatamente dedicato al culto cristiano.

## Chiosco/gazebo

Piccola costruzione in legno, in altro materiale leggero o anche in muratura, ubicata generalmente nei parchi o nei giardini come luogo di riposo.

## Chiostrina

Cortile interno utile per arieggiare e illuminare i servizi di un fabbricato.

Essa deve essere areata dal basso, risultare in comunicazione diretta con vie, per mezzo di corridoi o passaggi, ed essere facilmente accessibili per la nettezza necessaria.

## Chiostro

Cortile di monastero, generalmente circondato da porticato, situato talora anche a fianco di cattedrali.

## Chiusino

Coperchio di pietra, ghisa o altro materiale utilizzato per pozzetti, botole, fognature.

## CIG (Comitato Italiano Gas)

Ente federato ad UNI con delega di elaborare norme tecniche nel settore dei gas combustibili, che vengono pubblicate come norme UNI (ex norme UNI-CIG).

## Ciglio stradale

linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sede viabili e pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali transitabili e le strutture non transitabili.

## Cimasa

Modanatura curva sporgente in testa ad una parete.

## Cinodromo

Impianto sportivo utilizzato per le gare di corsa dei cani.

## Ciottolato/acciottolato

Pavimentazione costituita da selciato o da ciottoli che generalmente viene utilizzata per strade,

piazze, cortili.

### Circuito di scambio di abitazioni

Organizzazione che consente lo scambio di periodi di soggiorno tra proprietari di quote di multiproprietà.

### Classamento catastale

Operazione che consiste nell'assegnare a ciascuna unità immobiliare urbana accertata la categoria e alla classe cui essa appartiene.

Le unità immobiliari devono essere classate in base alle condizioni fisiche ed economiche che presentano all'atto del classamento.

Per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E il classamento è limitato alla sola assegnazione alla categoria, ed è determinato dal professionista con il metodo a stima diretta.

Il classamento delle categorie ordinarie con le nuove procedure DOCFA viene proposto dal professionista incaricato.

### Classe catastale

Suddivisione interna della categoria catastale sulla base di un differente livello qualitativo e reddituale ritraibile ordinariamente dall'unità immobiliare urbana.

### Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un appartamento secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 45
- Medio piccolo: da mq. 45 a mq. 70
- Medio : da mq. 70 a mq. 120
- Medio grande: da mq. 120 a mq. 150
- Grande: oltre mq. 150

### Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di una media e piccola struttura di vendita secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: minore di mq 50
- Medio: tra di mq 50 - 100
- Medio grande: tra mq. 100 e mq. 200
- Grande: maggiore di mq. 200

### Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio

Suddivisione della consistenza della superficie con cui si identifica il taglio di un ufficio secondo la seguente classificazione:

- Piccolo: fino a mq. 70
- Medio: da mq. 70 fino a mq. 100
- Medio grande: da mq. 100 a mq. 200
- Grande: oltre mq. 200

### Classi acustiche di un territorio comunale

Caratteristiche di una zona di territorio comunale, individuate da sei classi acustiche, per ciascuna delle quali sono stabiliti i valori limite di rumorosità sia per il giorno sia per la notte.

## Classificazione degli edifici ai fini del calcolo della certificazione energetica

Gli edifici sono classificati secondo le seguenti categorie:

- a) abitazioni monofamiliari di diverso tipo;
- b) condomini (di appartamenti);
- c) uffici;
- d) strutture scolastiche;
- e) ospedali;
- f) alberghi e ristoranti;
- g) impianti sportivi;
- h) esercizi commerciali per la vendita all'ingrosso o al dettaglio;
- i) altri tipi di fabbricati impieganti energia
- l) edifici adibiti ad attività artigianali e industriali

## Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio

Suddivisione internazionalmente adottata per le unità immobiliari destinate ad ufficio

### *CLASSE A: Spazi ad uffici di alta qualità*

Caratteristiche: pianta flessibile; climatizzazione; disponibilità di parcheggi; pavimento galleggiante o controsoffitto; dotazioni moderne per la clientela business; idoneità alle norme e requisiti di sicurezza.

### *CLASSE B: Spazi ad uffici di buona qualità*

Caratteristiche: costruiti secondo uno standard internazionale, con finiture anche di alto livello.

Possono avere la mancanza di alcuni requisiti essenziali propri della classe A, con assenza di climatizzazione o parcheggi sufficienti.

### *CLASSE C: Spazi ad uffici di minima qualità*

Caratteristiche: immobili di uso promiscuo con spazi ad ufficio, ma con standard di minima qualità oppure immobili residenziali risistemati.

Possono avere un elevato livello di finiture, ma non sono muniti di climatizzazione e di condizionamento, né di parcheggi e generalmente non sono rispondenti alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

## Clausola compromissoria

Clausola, contenuta nel contratto stipulato dalle parti, o risultante da atto separato e successivo, contenente la manifestazione di volontà delle stesse di deferire ad arbitri le eventuali controversie concernenti il contratto, ossia quelle relative alla validità, esecuzione e risoluzione dello stesso.

## Clausola d'indicizzazione

Vincolo che permette di mantenere costante il valore reale di una prestazione monetaria rispetto a un indice predeterminato dalle parti.

## Clausola penale

Clausola che in un contratto prevede una penalità a carico della parte inadempiente.

## Clausola risolutiva espressa

Clausola secondo la quale un contratto si risolve di diritto se una delle parti non adempie a una determinata obbligazione ovvero clausola espressamente convenuta dalle parti contraenti, ai sensi

della quale il contratto si risolve di diritto, ove una determinata obbligazione non sia adempiuta nel modo stabilito.

La risoluzione si verifica di diritto, allorché la parte interessata dichiara all'altra parte che intende valersi della clausola risolutiva. Da quel momento, l'adempimento tardivo può essere legittimamente rifiutato.

### **Clausola vessatoria**

Clausola che in un contratto risulta particolarmente onerosa per una delle parti.

### **Cliente (dell'agenzia immobiliare)**

Chiunque (persona fisica o giuridica, Ente pubblico o privato) richieda attività di mediazione e di consulenza tecnica in immobili ed aziende.

### **Climatizzazione estiva/invernale**

Insieme di funzioni atte ad assicurare, durante il periodo di esercizio dell'impianto termico, il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria.

### ***Club House***

Costruzione, luogo di ritrovo dei soci, nell'ambito di un club sportivo, dotata di sala di lettura, sala giochi, eventuale ristorante ed altri svariati locali

### **CNIPA – Centro Nazionale per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione.**

Opera presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri ed è stato istituito con le norme contenute nell'articolo 176 del Decreto legislativo n. 196 del 30 giugno 2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”. Unifica in sé due organismi preesistenti: l'Autorità per l'informatica nella PA (AIPA) ed il Centro Tecnico, creato nel 1997. Le competenze del CNIPA sono state ampliate e, in particolare, la sua missione ha assunto carattere nazionale. Il Centro nazionale, infatti, oltre che con le amministrazioni centrali, opera anche con quelle locali. Nei confronti delle due realtà il CNIPA agisce con criteri, processi e strumenti differenziati.

### **CO.NA.FI**

Comitato Nazionale Vittime Fallimenti Immobiliari.

### **Coassicurazione**

Forma di assicurazione consistente nella circostanza che lo stesso danno è coperto da diverse polizze assicurative.

### **Codice delle Valutazioni Immobiliari**

E' la pubblicazione – edita da Tecnoborsa – che costituisce lo standard valutativo immobiliare articolato in un complesso di regole uniformi e condivise di natura metodologica e applicativa, raccolte in modo sistematico e presentate per materia, definito sulla base dei principi, dei criteri e delle metodologie estimative utilizzate sia a livello nazionale che internazionale.

### **Codice identificativo (di zona OMI)**

Codice alfanumerico che identifica una zona omogenea OMI composto da una lettera e da un numero crescente di massimo 3 caratteri che indicano, rispettivamente, la fascia di appartenenza e l'identificativo di zona.

### Coefficiente di ammortamento immobiliare

Aliquota percentuale da applicare agli immobili per determinare la quota di ammortamento di competenza dell'esercizio. Varia in funzione del settore e della tipologia di bene ammortizzabile.

### Coefficiente di ponderazione/omogeneizzazione

Coefficiente necessario ad omogeneizzare una superficie di una pertinenza accessoria alla superficie dell'unità immobiliare principale cui appartiene, al fine di determinare la superficie commerciale di un immobile.

### Coefficienti di differenziazione

Vedi coefficienti di ponderazione o di omogeneizzazione

### Cogenerazione (ai fini del consumo energetico)

Produzione ed utilizzo simultanei di energia meccanica od elettrica e di energia termica a partire dai combustibili primari, nel rispetto di determinati criteri qualitativi di efficienza energetica.

### Coibentazione (degli immobili)

Uso di materiali isolanti necessari a limitare le dispersioni di calore attraverso le pareti e i tetti degli edifici e delle unità immobiliari.

### Collarino

Piccola modanatura sporgente di colonna a pilastro interposta tra il fusto ed il capitello.

### Collaudatore

Professionista che procede alle operazioni di collaudo delle opere ovvero dei lavori. Compito del collaudatore è accertare la conformità delle opere all'uso ed al progetto per cui sono state realizzate.

### Collaudo

Verifica di lavori o di un'opera edilizia ovvero di un impianto, generalmente imposta dalla legge.

### Collazione

Atto con il quale determinati soggetti, che hanno accettato l'eredità, conferiscono alla massa ereditaria le liberalità ricevute in vita dal defunto, per donazione diretta o indiretta.

### Collettore (antincendio)

Tubo speciale che raccoglie il flusso di gas estinguente proveniente da due o più bombole ovvero tubazione principale che alimenta uno o più tubi di distribuzione.

### Collettore (di acque)

Tronco di tubazione in cui convogliano le acque per essere portate alla fognatura.

### Collettore di alimentazione di impianto antincendio

Tubazione situata tra le alimentazioni e le stazioni di controllo di un impianto di estinzione antincendio (per esempio a pioggia).

### Collettore di fognatura

Parte di tubazione orizzontale in cui vengono convogliate le acque nere provenienti da tubazioni minori ovvero rete di tubi progettata per raccogliere le acque reflue e le acque pluviali degli edifici e le acque di superficie per condurle a uno stramazzo o a un luogo di trattamento

### Colmo

Massima quota, in genere identificata con una retta orizzontale che si ottiene con l'intersezione superiore tra due falde inclinate del tetto.

### Colonia

Edificio destinato ad ospitare per brevi periodi (estivo o invernale) in località salubri gruppi di persone, generalmente bambini, per ragioni di svago, cura, riposo o similari.

### Colonna montante

Tubazione o gruppo di tubazioni verticali, destinate a convogliare ai vari piani di un edificio fluidi o energia

### Comignolo

Parte della canna fumaria che esce fuori dallo spiovente del tetto.

### Commissione censuaria

Organo consultivo del Ministero della Economia e delle Finanze il cui scopo è generalmente quello di verificare le tariffe d'estimo determinate da Catasto e Comuni, allo scopo di perequarle e di accogliere i ricorsi dei contribuenti.

### Commissione di congruità

Gruppo di lavoro istituito con l'obiettivo di verificare la congruità del valore periziato da terzi abilitati con il valore corrente di mercato.

### Commissione di Validazione OMI

Organismo interno all'Ufficio Provinciale del territorio che, in piena autonomia, esamina le risultanze della rilevazione effettuata nel semestre e sentiti i pareri espressi in sede di Comitato Consultivo Misto, provvede alla determinazione delle quotazioni immobiliari, validando l'archivio provinciale OMI.

### Commissione edilizia

Organo comunale che esprime pareri non vincolanti per il sindaco sui permessi edilizi in genere ovvero per il dirigente dell'ufficio ove sostituisca il sindaco nel rilascio dei permessi a costruire.

### Commissioni Tributarie

Organi giurisdizionali speciali giudicanti nelle controversie in materia tributaria, con competenza riguardo ai tributi di ogni genere e specie comunque denominati

I contribuenti che ritengono illegittima la pretesa dell'ente impositore possono rivolgersi alla Commissione Tributaria per chiedere l'annullamento o la modifica di un atto tributario.

La giurisdizione tributaria è esercitata dalle Commissioni Tributarie Provinciali, con sede nei capoluoghi di ogni provincia, che pronunciano in primo grado, e dalle Commissioni Tributarie Regionali, con sede nel capoluogo di ogni Regione, che pronunciano in grado di appello sulle impugnazioni proposte contro le sentenze delle Commissioni Tributarie Provinciali. Sono state istituite sezioni staccate delle Commissioni Tributarie Regionali.

### **Committente**

Soggetto che affida all'appaltatore l'incarico di effettuare opere edilizie o di gestione degli impianti.

### **Comodante**

Chi dà un bene in uso gratuito.

### **Comodante (obbligazioni)**

Costituiscono eventuali obbligazioni del comodante:

- rimborso delle spese straordinario e urgenti sostenute del comodatario;
- risarcimento dei danni per vizi della cosa, se il comodante conosceva i vizi e non ne ha avvertito il comodatario.

### **Comodatario**

Chi riceve un bene in uso gratuito.

### **Comodatario (obbligazioni)**

Costituiscono eventuali obbligazioni del comodatario:

- usare della cosa e custodirla con la diligenza del buon padre di famiglia;
- restituirla alla scadenza del termine o alla fine dell'uso o in mancanza di tali limiti, a richiesta del comodante.

### **Comodato**

Contratto per cui una parte consegna ad un'altra- senza corrispettivo- una cosa affinché se ne serva per un tempo od uso determinato, con l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta.

Chiamasi comodante chi dà la cosa e comodatario chi la riceve.

### **Compartimento antincendio.**

Parte di edificio delimitata da elementi costruttivi di resistenza al fuoco predeterminata e organizzato per rispondere alle esigenze della prevenzione incendi.

### **Comparto (urbanistico)**

Aggregazione di aree e fabbricati per conseguire dimensioni urbanistiche più ampie, da trasformare secondo un indirizzo unitario attraverso piano particolareggiato.

### **Compatibilità elettromagnetica**

Idoneità di un dispositivo ovvero di un'apparecchiatura ovvero di un sistema a funzionare nel proprio contesto elettromagnetico in modo soddisfacente senza introdurre disturbi per tutto ciò che si trova in tale ambiente.

### **Complesso di edifici/immobiliare**

Insieme di costruzioni, edifici ed infrastrutture, ubicato solitamente in un'area limitata e continua, a destinazione abitativa, commerciale, terziaria e produttiva.

### **Complesso produttivo**

Area generalmente edificata, destinata ad uso industriale o a servizi produttivi.

## Compluvio

Intersezione ad angolo concavo di due falde del tetto che concorrono a convogliare le acque meteoriche.

## Composizione dell'unità immobiliare

Articolazione di un'unità immobiliare urbana costituita da “vani principali” (camere e cucina con illuminazione naturale diretta) e da “vani accessori diretti”, a servizio di quelli principali ed indispensabili (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili).

## Compossesto

Possesso di un immobile da parte di due o più soggetti.

## Comprensorio residenziale

complesso residenziale delimitato e caratterizzato da uniformità tipologica, solitamente con una propria viabilità interna, con eventuali servizi privati (guardiania, parco, strutture ricettive in genere).

## Comprensorio (urbanistico)

Territorio comprendente più Comuni, di dimensione inferiore a quello di una Regione, coincidente o meno con una circoscrizione amministrativa, definito ai fini di attività di pianificazione urbanistica, programmazione socioeconomica, gestione di attrezzature e servizi.

## Compromesso

Termine improprio utilizzato per indicare il “contratto preliminare” nelle compravendite immobiliari. Prevede la promessa del venditore a cedere l'immobile al futuro compratore a determinate condizioni.

Nel linguaggio comune, è sinonimo di “contratto preliminare di vendita immobiliare” ossia di atto mediante il quale una parte (promittente venditore) si obbliga a vendere un determinato immobile, a determinate condizioni, ad un'altra parte (promissario acquirente), che si obbliga ad acquistarlo.

## Comproprietà (di un immobile)

Proprietà comune a più persone.

## Computo metrico estimativo

Elaborato contabile riassuntivo che permette di stimare il costo di un'opera o di un intervento attraverso la somma dei prodotti tra le quantità delle unità di lavorazione rilevate ed i rispettivi prezzi unitari.

## Comunicazione di inizio lavori (ai fini dell'agevolazione fiscale)

Documento redatto su modello prestampato da inviare al Centro Servizi delle Finanze di Pescara prima dell'inizio lavori per poter ottenere la detrazione fiscale del 36% sulle opere di recupero ovvero di ristrutturazione di un immobile.

## Comunione immobiliare

Proprietà indivisa di un bene immobile.

## Comunione legale dei beni (familiari)

Regime patrimoniale legale della famiglia, operante in mancanza di diversa convenzione tra i coniugi.

### Comunista (Codice civile)

Nel linguaggio tecnico immobiliare, rappresenta il comproprietario in comunione.

### Comunità montana

Ente territoriale costituito da più comuni montani, definito dalla legge 3 dicembre 1971, n. 1102. L'ente è obbligato a compilare un piano di sviluppo socioeconomico e, facoltativamente, un piano urbanistico per il proprio territorio.

### Concedente di enfiteusi

Proprietario del fondo su cui viene esercitato il diritto di enfiteusi

### Concessione edilizia

Assenso esplicito del Sindaco a un progetto di costruzione o ristrutturazione edilizia. In genere è oneroso, nel senso che impone il pagamento di oneri di concessione (e anche di urbanizzazione).

### Concessione edilizia in deroga

Deroga ai limiti prescritti dagli strumenti urbanistici. E' ammissibile solo se gli strumenti stessi o una legge generale ne prevedono la possibilità.

### Conciliazione giudiziale

Strumento predisposto per consentire una definizione concordataria delle liti fiscali.

Con la conciliazione le parti fissano l'importo del tributo e delle altre somme dovute, estinguendo il contenzioso. Possono formare oggetto dell'accordo conciliativo tutte le controversie tributarie, purché si trovino nelle fase processuale di primo grado del giudizio, cioè siano pendenti, al momento dell'accordo, in Commissione Tributaria Provinciale. Il tentativo di conciliazione non è vincolante: il contribuente può tentare l'accordo e se non lo raggiunge può proseguire il contenzioso.

### Concio

Pietra squadrata in forma più o meno regolare, utilizzata in una costruzione nei paramenti esterni.

### Concordato fiscale

Accordo tra contribuente e fisco sull'imponibile o le imposte da versare, regolato da varie normative.

### Condizione risolutiva

Condizione alla quale un contratto si considera rescisso o risolto.

### Condominio

Immobile appartenente a due o più persone in cui vi sono parti di proprietà esclusiva, separate fra di loro ed identificabili in unità immobiliari e parti di proprietà comuni per le quali è possibile stabilire solo delle quote di diritto. Dette parti vengono regolate da norme sui rapporti fra i condomini stessi e fra questi ed i terzi.

Sono parti di proprietà comune il suolo su cui sorge l'immobile, le fondazioni, i muri maestri, i tetti, gli impianti elettrici ed idrici.

### Condono edilizio

Sanatoria degli illeciti edilizi effettuata mediante il pagamento, da parte di chi ha realizzato l'illecito, di una somma in denaro a titolo di oblazione.

### Conduttore

Detto anche locatario o inquilino, è colui che riceve in godimento un immobile in cambio di un corrispettivo (canone).

### Conduttore di impianto termico

Tecnico munito di riconoscimento in grado di effettuare la manutenzione, [la gestione](#) e il controllo di rendimento di un impianto termico.

### Conduzione di un impianto termico

Complesso delle operazioni effettuate dal responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto, attraverso comando manuale, automatico o telematico per la messa in funzione, il governo della combustione, il controllo e la sorveglianza delle apparecchiature componenti l'impianto, al fine di utilizzare il calore prodotto convogliandolo ove previsto nelle quantità e qualità necessarie al garantire le condizioni di comfort.

### CONFAPI

Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare.

### CONFEDILIZIA

Confederazione Italiana della Proprietà Edilizia.

### Conferenza dei servizi

Meccanismo procedurale per acquisire consensi necessari a giungere ad opere esecutive e cantierabili. Consta di un esame congiunto degli atti e delle esigenze, non ché di una decisione con pareri e nulla-osta di tutti i soggetti preposti ad esprimersi, con la determinazione finale. Può rappresentare una variante urbanistica diretta, senza obbligo di ulteriore delibera consiliare (in urbanistica negoziata), oppure rientra, come da testo Unico in edilizia, un passaggio obbligato per il funzionario preposto al controllo dei progetti e all'assenso su D.I.A. o Permesso di costruzione.

### Conferenza unificata

Conferenza congiunta tra Stato e Regione e tra Stato ed autonomie locali, istituita dal D.Lgs 28 agosto 1997, n. 281.

### Confine

Linea di divisione tra due o più proprietà.

### Confine stradale

limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato ovvero dal confine costituito dal ciglio stradale.

### Confisca

Provvedimento ablatorio avente natura sanzionatoria e non espropriativa (che quindi non dà diritto ad indennizzo), conseguente alla commissione di un illecito amministrativo, ad es. in materia di realizzazione di immobili abusivi.

### Conglomerato

Aggregato di materiali lapidei cementati da sostanze diverse che conferiscono compattezza all'insieme ed utilizzato in edilizia

### Conguaglio

Saldo a compensazione tra debiti e crediti di due soggetti.

### CONIA

Confederazione Nazionale Inquilini.

### Consegna

Immissione nel possesso di un immobile nelle compravendite e nelle locazioni.

### Conservatoria dei registri immobiliari

Ufficio presso il quale si registrano le trascrizioni e le accensioni di ipoteche su beni immobili.

### Conservazione

Tecnica intesa a perpetuare l'esistenza di uno o più manufatti, utilizzando opere e interventi, quali la manutenzione e il recupero, per un riuso adeguato ad una migliore, se possibile, fruizione del bene individuato. Deve investire e definire più campi – l'oggetto, la sua datazione, i contenuti strumentali, la scelta d'intervento -, usando strumenti urbanistici vari, rapportati alle dimensioni, agli obiettivi e, quindi, alla realtà del luogo.

In urbanistica si lega alla possibilità di valorizzare e usufruire.

### Consiglio di condominio

Organismo previsto da molti regolamenti di condominio, con funzioni consultive. E' composto in genere dai condomini più disponibili ed attivi.

### Consistenza

Insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato. Per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura (volumetrica, superficiale etc.).

### Consistenza catastale

Parametro catastale di moltiplicazione per valutare l'ampiezza di una unità immobiliare e potergli assegnare, data una certa tariffa, una rendita. Attualmente per gli appartamenti e uffici è espressa in vani catastali, ma è previsto il ricorso ai metri quadrati catastali, come per gli altri immobili.

### Consolidamento

Intervento finalizzato all'incremento della resistenza di una struttura edilizia per aumentarne la stabilità.

### Consolidazione dell'usufrutto con la nuda proprietà

Riunione in capo a una stessa persona della nuda proprietà e dell'usufrutto di un bene (per

esempio, in immobile).

### Consorzio (urbanistico)

Forma associativa di più Comuni, che si organizzano ai fini di realizzare attività di servizio o di pianificazione. In particolare per l'urbanistica, il consorzio può realizzare un unico Ufficio tecnico, incaricato di redigere un piano regolatore intercomunale.

### Consuetudine

Comportamento che può divenire fonte di diritto, quando non è regolato da norme scritte, purché sia abituale, costante e uniforme in una determinata comunità.

### Consulenza di parte

Parere espresso da un consulente tecnico nominato da una parte, a garanzia del contraddittorio, durante l'espletamento delle indagini affidate al Consulente tecnico d'ufficio. Può contenere osservazioni ed istanze, a fronte di tutte le attività del CTU e criticare, se del caso, le conclusioni a cui questi perviene.

### Consulenza tecnica

Parere tecnico espresso da un esperto o da un gruppo di esperti.

### Consulenza tecnica d'ufficio

Parere tecnico che una persona o più persone, versate nella scienza, nell'arte o in un mestiere, esprimono nel giudizio su incarico del magistrato.

### Consulenze di parte

Consulente tecnico nominato da ciascuna delle parti, a garanzia del contraddittorio, durante l'espletamento delle indagini affidate al Consulente tecnico d'ufficio. Può presentare osservazioni ed istanze, partecipando a tutte le attività del CTU e criticando, se del caso, le conclusioni a cui questi perviene.

### Contabilizzazione del calore

Sistema che consente di conteggiare la quantità di calore utilizzata da una singola unità abitativa per la climatizzazione invernale e/o estiva e/o per la produzione di acqua calda sanitaria.

### Contrafforte

Struttura muraria di rinforzo ovvero rinforzo in muratura, a sezione decrescente verso l'alto, sporgente dall'allineamento generale di una costruzione e costruita per contrastare spinte orizzontali di volte o archi ovvero sostegno, generalmente a sezione quadrangolare, collocato in determinati punti della muratura di un edificio con funzione di rinforzo e di controspinta.

### Contratto

Accordo di due o più parti per costituire, regolare od estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale.

### Contratto d'appalto

Contratto con cui un soggetto (appaltatore) assume a proprio rischio e con propri mezzi l'esecuzione di un'opera o di un servizio affidatale da un altro soggetto (appaltante) in cambio di un corrispettivo.

### Contratto d'opera

Contratto di lavoro autonomo mediante il quale una persona si obbliga a compiere un lavoro o un servizio senza vincoli di subordinazione, dietro corrispettivo.

### Contratto di quartiere

Rientra nell'urbanistica negoziata. E' stretta attuazione di uno specifico Piano di Recupero, anche soltanto adottato. E' compreso nei Piani di Edilizia Economica e Popolare, nei Comparti edificatori, negli edifici degradati, nelle aree abusive di recupero urbanistico. E' un insieme di progetti sperimentali (ambientale-ecologici, tecnici, sociali), con previsione di forme partecipative per la decisione finale in presenza di edilizia sovvenzionata s/o agevolata. E' di proposta privata e può attingere a fondi europei.

Prevede inoltre la riqualificazione delle strutture produttive quali quelle artigianali, di commercio minuto tipiche ed altre forme di socialità, quali impianti sportivi, centri di aggregazione sociale che in sinergia aumentino la redditività del quartiere, riducendo il degrado sociale.

### Contratto di servizio energia di un edificio

Atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

### Contratto preliminare

Atto mediante il quale una parte (promittente venditore) si obbliga a vendere un determinato immobile, a determinate condizioni, ad un'altra parte (promissario acquirente), che si obbliga ad acquistarlo.

Il "compromesso" non comporta il trasferimento della proprietà del bene, bensì solo da una parte l'obbligo di effettuare il suddetto trasferimento e, dall'altra parte, l'obbligo di acquistare.

### Contributo di costruzione

Contributo, corrisposto al Comune, che risulta commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione, relativamente a tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio

### Convento

Edificio per comunità religiose.

### Convenzione

E' un accordo tra più soggetti, fra operatori pubblici e privati in campo edilizio o urbanistico, per garantire la realizzazione di servizi e spazi collettivi, o i prezzi di vendita e locazione degli immobili. In esso vengono definite le azioni, i tempi ed i costi spettanti al pubblico e al privato. Con riferimento alla lottizzazione convenzionata introdotta dalla legge 765/1967 questa mira a realizzare opere di urbanizzazione accollandone in parte l'onere agli operatori privati. Le forme di urbanistica contrattata prevedono diverse forme di rapporto tra quote, secondo il tipo di accordo, e le Convenzioni diventano parti integranti dell'urbanistica per progetti, da cui proseguire per richiedere finanziamento pubblico.

### Convenzione di cortile

Intesa effettuata tra proprietari di fabbricati vicini per ottenere una maggiore volumetria di costruzione assentita, ovvero utilizzo di spazi comuni.

### Convenzione edilizia

Atto amministrativo previsto dalla legge 865/71 e dalla legge 10/77 che regola le condizioni di produzione, di vendita e di utilizzo degli interventi, sia di nuova costruzione sia di recupero.

Previsto anche dalla legge 765/67 per gli interventi residenziali, dalla 865/71 per gli interventi non residenziali e per i piani PEEP, nonché dalla successive leggi in materia urbanistica.

### Convenzione urbanistica di lottizzazione

Accordo per la realizzazione delle infrastrutture tecniche e sociali e la partecipazione dei privati alle relative spese di costruzione.

### Cooperativa

Società costituita da un gruppo di soci che con pari diritti e doveri si fanno promotori di un'iniziativa imprenditoriale. I soci generalmente cooperano nello svolgimento di una determinata attività per ottenere un comune vantaggio rispetto all'alternativa di agire ciascuno per conto proprio. Il fine per cui si costituisce una cooperativa è rappresentato dal beneficio che i soci possono derivare dal perseguimento di un interesse comune.

### Cooperativa edilizia proprietà divisa

Società cooperativa il cui scopo è quello di costruire o acquistare alloggi per assegnarli ai soci che in seguito ne divengono pieni proprietari e la cooperativa si scioglie.

### Cooperativa edilizia proprietà indivisa

Società cooperativa il cui scopo è quello di costruire o acquistare alloggi per assegnarli ai soci in godimento e restano pertanto di proprietà della cooperativa.

### Coordinatore della sicurezza (fase di progettazione e/o esecuzione)

Soggetto incaricato, dal committente o dal responsabile dei lavori, dell'esecuzione dei compiti di cui all'art. 91 del D.Lgs. 81/08.

Il coordinatore per l'esecuzione dei lavori è soggetto incaricato, dal committente o dal responsabile dei lavori.

### Copertura

Struttura che delimita la parte superiore di un edificio allo scopo di proteggerlo dalle precipitazioni atmosferiche e dagli eccessi della temperatura esterna.

### Coppo

Laterizio a forma di mezzo tronco di cono atto alla copertura di edifici, ovvero tegola curva.

### Cordolo

trave di bordo nei solai misti di laterizio e calcestruzzo, debolmente armata e poggiante sui muri perimetrali portanti, per la ripartizione dei carichi., ovvero basso muretto di calcestruzzo o materiale simile che delimita le corsie stradali.

### Coretto

Stanza con finestrino munito di grata da cui si può assistere, non visti, alle funzioni in chiesa.

## Cornicione

Coronamento, generalmente sporgente, dell'edificio.

## Corpo di fabbrica

Edificio in costruzione o ultimato che architettonicamente o per caratteri distributivi può essere considerato a sé stante.

## Correntino

Listello facente parte della piccola orditura del tetto, ovvero applicato a lamiera o altro materiale il cui scopo è quello di irrigidirlo.

## Correttivo (coefficiente di)

Coefficiente attraverso il quale è possibile attribuire ad una unità immobiliare uno specifico valore unitario di mercato sulla base di un valore medio unitario già definito (di fabbricato, di zona, ecc.) Tale coefficiente dipende dalle caratteristiche posizionali, di esposizione e, più in generale, dalle specifiche caratteristiche intrinseche possedute dall'unità immobiliare.

## Corridoio

Spazio, generalmente di forma allungata, di collegamento tra più ambienti di un'unità immobiliare.

## Corrimano

Barra di metallo, legno o altro materiale infissa al lato di una scala utilizzata per appoggiarsi o per sostenersi.

## Corsa di un ascensore

Distanza intercorrente tra due piani serviti da un ascensore.

## 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.

L'area libera dei cortili, anche se pensili, nelle nuove costruzioni, comprese in esse anche le sopraelevazioni, deve essere nella misura minima di 1/5 della somma delle superfici, senza detrazione dei vuoti, dei muri che li circondano nella parte periferica della città e di 1/8 nella parte centrale.

## Cortina

Rivestimento di murature portanti o di tamponamento costituito da materiale in laterizio a faccia vista.

## Cosap

Canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche. La C.O.S.A.P. è dovuta da tutti coloro che occupano in modo permanente o temporaneo una parte di suolo, soprassuolo o sottosuolo o spazio pubblico, appartenente cioè al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune. Le occupazioni

di suolo pubblico permanenti sono quelle a carattere stabile (durata minima un anno) che non necessitano di rinnovo annuale. Le occupazioni di suolo temporanee sono quelle di durata inferiore all'anno e che comunque non sono caratterizzate dalla disponibilità indiscriminata e continuativa dell'area.

### *Cost approach o metodo del costo (definizione)*

Il *cost approach* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. Il metodo del costo si fonda sull'assunto elementare per il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore del terreno edificabile e del costo di costruzione di un altro immobile, che presenta la stessa utilità funzionale di quello esistente, considerato nel suo stato di uso.

### Costipamento (del terreno)

Operazione con cui si aumenta la resistenza di un terreno, comprimendolo mediante l'affissione di pali, ovvero battitura meccanica o altro mezzo.

### Costo

Somma di denaro necessaria per la produzione di un determinato bene o servizio.

### Costo di costruzione (di un intervento edilizio)

È dato dalla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per costruire un'opera. Esso comprende il costo delle materie prime, dei semilavorati e dei prodotti finiti, le aliquote di ammortamento e la manutenzione dei capitali fissi delle macchine e degli impianti, la remunerazione del personale, le spese generali, gli oneri per la progettazione, la direzione lavori ed il collaudo, l'utile del costruttore inteso come remunerazione del fattore produttivo e organizzativo.

### Costo di costruzione di un capannone per uso industriale (indice del)

La variazione nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone tipo ad uso industriale.

### Costo di costruzione di un fabbricato residenziale (indice del)

La variazione nel tempo del costo diretto di un fabbricato ad uso abitativo.

### Costo di costruzione di un intervento edilizio

Somma delle spese che un imprenditore ordinario deve sostenere per effettuare un intervento edilizio ovvero per costruire un'opera.

### Costo di produzione (di un edificio)

Somma dei costi (diretti ed indiretti) di tutti i fattori produttivi impiegati.

Le voci che costituiscono il costo di produzione di un intervento edilizio, sino al completamento dell'opera ed al conseguimento dei ricavi sono rappresentati dal:

- costo dell'area e delle aliquote dei costi di urbanizzazione primaria e secondaria e degli oneri di concessione
- costo tecnico di costruzione dell'edificio
- spese generali afferenti la costruzione
- interessi passivi sui capitali impiegati

- utile del costruttore
- utile dell'imprenditore

### Costo di riproduzione deprezzato

Il *costo di riproduzione deprezzato (depreciated replacement cost)* è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo *Highest and best use (HBU)*, e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

### Costruzione edilizia abusiva o illegittima

Manufatto edificato senza i necessari permessi ovvero in parziale o totale difformità dalla norme urbanistiche o di Piano Regolatore.

### Costruzioni di scarsa rilevanza cartografica o censuaria

Costruzioni che per le loro caratteristiche tipologiche di modesta rilevanza sono accatastate con una procedura semplificata. Sono individuate nei seguenti immobili:

- a) costruzioni realizzate in aderenza a fabbricati già inseriti in mappa con incremento di superficie coperta minore o uguale a 50%
- b) unità afferenti fabbricati già censiti o nuove costruzioni con superficie minore o uguale a 20 mq.
- c) manufatti precari in lamiera o legname, costruzioni in muratura di pietrame a secco, tettoie, vasche e simili, di modesta consistenza planovolumetrica
- d) costruzioni non abitabili o agibili o inutilizzabili per dissesti statici o faticenza ecc.

### Costruzioni e manufatti marginali

Costruzioni individuate da:

- fabbricati con superficie minore di 8 mq
- serre per coltivazione o protezione di piante
- vasche per acquacoltura o per irrigazione
- manufatti isolati privi di copertura
- tettoie, porcilai, pollai, casotti, pozzi e simili (con altezza minore di m. 1.80 e minore di 150mc)
- manufatti senza fondazione non stabilmente infissi al suolo

### Cottage

Elegante e confortevole villetta di campagna, generalmente di stile rustico

### Cousufruttuario

Contitolare del diritto di usufrutto

### Covili

Fori lasciati nei muri per le travi orizzontali dei ponti di servizio.

### Credito accordato

Ammontare del credito direttamente utilizzabile dal cliente sulla base di un contratto perfezionato e pienamente efficace

### Credito immobiliare

Particolare forma di credito per cui un soggetto (pubblico o privato) presta una certa quantità di danaro garantendosi con ipoteca su immobili con obbligo da parte del debitore di restituire la somma o ad un termine fissato contrattualmente o mediante quote di ammortamento.

### Credito utilizzato

Ammontare del credito effettivamente erogato dal cliente

### Crepidine

Zoccolo, gradino di un edificio, di un altare, di un marciapiedi ecc.

### Crepidoma

Vedi crepidine

### Crollo (di una costruzione)

Cedimento violento e subitaneo di una costruzione per difetto proprio ovvero causata da eventi esterni .

### Cronicario

Ospedale per malati cronici.

### Cubicolo

Stanza da letto ubicata nelle antiche case romane.

### Cucina abitabile

Locale con superficie non inferiore ai 10 metri quadrati, ove è possibile ospitare almeno 4 commensali.

### Cunetta

Cabaletta di scolo per acque, specialmente piovane o liquidi di rifiuto posta ai lati della strada, nelle stalle o altrove.

### Cunicolo

Stretta galleria sotterranea anche di sezione variabile di tipo praticabile o no, diversamente utilizzata nell'edilizia.

### Curtosi

Funzione statistica che consente di determinare l'andamento massimo o minimo di una distribuzione, rispetto alla normale di Gauss.

### Dammuso

Abitazione in pietra con il tetto a volta, tipica dell'isola di Pantelleria, per estensione catapecchia.

### Danno ambientale

Alterazione, deterioramento o distruzione, parziale o totale, dell'ambiente o di una sua parte,

causati in maniera volontaria o colposa, senza rispettare le disposizioni di legge o i provvedimenti adottati in base alla legge.

### Danno ambientale (valutazione)

[Quantificazione del risarcimento del danno, la cui competenza è affidata al giudice ordinario, che può essere valutata in termini economici attribuendo ad esso un prezzo, in relazione al valore di scambio e d'uso che assume.]

La Valutazione del danno ambientale è un'attività tecnica-scientifica finalizzata alla Determinazione e alla Quantificazione del danno relativo a un evento reale/potenziabile pericoloso per l'ambiente di origine antropica o naturale, e alla Quantificazione economica del danno attraverso una stima delle utilità/costi connessi alla compromissione/ripristino delle componenti ambientali alterate, danneggiate o distrutte

### Danno immobiliare

diminuzione o la perdita del valore di beni immobiliari.

### Davanzale

Soglia della finestra sulla quale appoggiano gli stipiti.

### Decoro dell'edificio

Armonia architettonica dell'aspetto esterno dell'edificio, che è considerato bene tutelabile nei rapporti di condominio.

### Decreto di esproprio

Atto di pubblica autorità competente con cui si decide l'espropriazione di una proprietà privata per pubblica utilità.

### Degrado di un elemento costruttivo/impiantistico

Progressiva perdita delle caratteristiche tecniche e/o funzionali di un elemento rispetto allo standard di servizio a cui è finalizzato.

### Degrado di un immobile

Stato di deperimento e di deterioramento connesso alle rilevante cattiva manutenzione e conservazione dell'immobile.

### Demolizione

Intervento edilizio consistente nel rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque possa essere la successiva utilizzazione.

### Densab

Indicatore della densità abitativa ovvero indica il surplus o meno di unità immobiliari rispetto alla popolazione di quel territorio. E' dato dal rapporto tra lo stock immobiliare e la popolazione.

### Densità di affollamento di una autorimessa (ai fini antincendio)

Misura necessaria allo sfollamento delle persone in caso di emergenza e viene calcolata in base alla ricettività massima della autorimessa.

Ai fini del calcolo, essa non dovrà comunque essere mai considerata inferiore:

-ad una persona per ogni 10 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento (0,1 persone/m<sup>2</sup>) per le

autorimesse non sorvegliate ;

-ad una persona per ogni 100 m<sup>2</sup> di superficie lorda di pavimento (0,01 persone/m<sup>2</sup>) per le autorimesse sorvegliate.

**Densità di affollamento. (ai fini antincendio)**

Numero massimo di persone assunto per unità di superficie lorda di pavimento (persone/m<sup>2</sup>).

**Denuncia alla P.S. pubblica Sicurezza o denuncia antiterrorismo**

Obbligo imposto ai proprietari di denunciare alla Pubblica Sicurezza entro 48 ore i contratti di vendita o locazione di immobili.

**Denuncia di inizio attività**

Vedi Dia

**Denuncia sinistro**

Comunicazione effettuata alla compagnia di assicurazione di un evento dannoso avvenuto in un immobile, da inviare nei modi e termini previsti dal contratto stesso.

**Dependance**

Piccolo edificio separato, annesso ad un albergo ovvero ad una struttura di tipo ricettivo, ovvero ad una villa.

**Deposito**

Contratto col quale una parte (depositario) riceve dall'altra (depositante) una cosa mobile con l'obbligo di custodirla e di restituirla in natura.

**Deposito cauzionale**

Somma versata dall'inquilino al proprietario a garanzia eventuali danni provocati all'unità immobiliare in locazione.

**Deprezzamento di un immobile**

Riduzione del valore di un immobile connesso a cause imputabili a variazione del mercato immobiliare ovvero alla riduzione della qualità costruttiva (vetustà e/o obsolescenza) dell'immobile

**Depuratore**

Apparecchio o impianto atto ad eliminare le impurità di una sostanza o di una soluzione.

**Depuratore di fumi**

Dispositivo atto a trattare generalmente i fumi al fine di ricondurne la composizione entro determinati limiti dettati dalle norme.

**Descrizione (di zona OMI)**

Descrizione sintetica della zona omogenea OMI rappresentativa della specifica natura e del suo merito economico (es. il nome del quartiere, i toponimi più rappresentativi, i toponimi di riferimento dei confini, la posizione geografica rispetto al centro urbano, ecc.).

**Destinazione (OMI)**

Aggregazione omogenea delle informazioni contenute in banca dati OMI secondo la destinazione d'uso degli immobili a cui si riferiscono.

Per i Fabbricati: Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva

Per i Terreni Edificabili: A, B, C, D, F,  $\alpha$

Per i Costi di Costruzione: Residenziale, Terziaria e Produttiva

### Destinazione d'uso

Funzione (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici, ...) di un'area all'interno di uno spazio urbano ovvero l'uso di un immobile (per abitazione, uffici, negozi, industrie, ...), esistente, prevista, prescritta o consentita in base alle norme urbanistiche o edilizie di riferimento.

### Destinazione prevalente (di zona OMI)

Destinazione d'uso prevalente degli immobili presenti nella zona OMI tra la Residenziale, Commerciale, Terziaria e Produttiva.

### Destinazione urbanistica

Destinazione d'uso prevista per ogni zona o sottozona in cui viene suddiviso il territorio comunale attraverso lo strumento di pianificazione il quale individua, per le singole zone urbanistiche, sia le destinazioni d'uso di carattere generale, sia le destinazioni d'uso ammissibili per gli edifici. Tali suddivisioni, per i Piani di tipo tradizionale, sono effettuate secondo i dettami del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha stabilito la ripartizione in zone territoriali omogenee.

[Suddivisione dei terreni edificabili sulla base delle destinazioni urbanistiche territoriali dettate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 in applicazione dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765, che ha stabilito la ripartizione in zone territoriali omogenee.]

### Deviazione standard

distanza (allargamento) di un valore rispetto alla media e rappresenta la radice quadrata della varianza

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \mu_x)^2}$$

### Dia

Denuncia d'Inizio Attività che riguarda le opere edilizie minori, per lo più interventi di trasformazione o modificazione in edifici già esistenti; è prevista l'autorizzazione con il meccanismo del silenzio assenso

### Dichiarazione di pubblica utilità

Atto con cui la pubblica amministrazione sancisce il ruolo collettivo sociale di un bene o immobile, per renderne possibile l'esproprio, per gli usi previsti dalle leggi e norme vigenti.

### Dichiarazione di successione

Dichiarazione che debbono presentare all'Ufficio delle Entrate gli eredi alla morte della persona da cui ereditano (de cuius).

### Dichiarazione Ici

Dichiarazione di variazione della consistenza, ovvero del tipo di uso, ovvero della proprietà di un immobile che deve essere effettuata al Comune, entro i termini della dichiarazione dei redditi dell'anno successivo a cui è avvenuta la variazione, ai fini dell'Imposta comunale sugli immobili.

### Dimazzatura

Operazione che consente di ottenere pietrame mediante frantumazione manuale della pietra con martello.

### Dinamica di mercato

Movimentazione degli immobili compravenduti in un territorio ed in un determinato intervallo temporale (semestre, anno).

### Diniego

Risposta negativa della Pubblica Amministrazione a una domanda o istanza effettuata da un privato generalmente il diniego deve essere motivato.

### Diradamento urbano

Demolizione di edifici o strutture ritenute di secondaria importanza, nelle città, per migliorare la circolazione e valorizzare immobili ritenuti di più alto valore storico e architettonico.

### *Direct Capitalization*

Articolazione del procedimento di stima della *Income capitalization approach*. La *Direct Capitalization* converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di stima, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione, ovvero moltiplicandolo per un fattore (*gross rent multiplier*) che esprime il numero di volte per il quale il valore è maggiore del reddito dell'immobile.

### Direttore dei lavori

Tecnico incaricato dal committente che opera il controllo sulla esecuzione dei lavori, sui materiali impiegati e sulla rispondenza dell'opera a quanto progettato o stabilito nel contratto d'appalto.

### Direttore tecnico di cantiere

Tecnico incaricato alla vigilanza e gestione del cantiere, compresa la sicurezza.

### Diritto di abitazione

Diritto di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia. L'abitazione è un tipo limitato di usufrutto.

### Diritto di prelazione

Diritto di acquistare un bene a preferenza di altri, e allo stesso prezzo, nell'ipotesi che il titolare voglia venderlo.

### Diritto di superficie

Diritto reale di godimento su cosa altrui che può consistere:

- nel diritto di costruire, al disopra del suolo altrui, un'opera, di cui il superficiario acquista la proprietà, mentre la proprietà del suolo resta al concedente, sotto forma di "nuda proprietà";

- nella proprietà separata di una costruzione già esistente, di cui un soggetto diverso dal proprietario del suolo diviene titolare, mentre al concedente resta la “nuda proprietà”.

### Diritto di uso

Diritto di servirsi di un bene e, se fruttifero, di raccogliere i frutti limitatamente ai bisogni propri e della propria famiglia.

L'uso è un tipo limitato di usufrutto.

### Diritto di usufrutto

Diritto reale di godimento su cosa altrui, con il diritto di trarne tutte le utilità che spettano al proprietario, ma con l'obbligo di rispettarne la destinazione economica, che non può essere mutata. L'usufrutto ha durata temporanea: se costituito a favore di una persona fisica – ove non sia prevista una durata inferiore - non può eccedere la vita dell'usufruttuario, e si estingue comunque con la morte del medesimo; se costituito a favore di una persona giuridica, non può durare più di trent'anni.

### Diritto patrimoniale

Insieme delle norme che disciplinano i rapporti fra le persone e le cose.

### Diritto reale

Rapporto tra la persona e la cosa: Il diritto reale contiene due elementi la persona a cui il diritto compete (soggetto) e la cosa su cui il diritto si esercita (oggetto).

### Discarica

Luogo dove vengono depositati in modo non selezionato i rifiuti provenienti dalle attività umane

La normativa italiana prevede tre tipologie differenti di discarica:

Discarica per rifiuti inerti (detriti da costruzione, demolizione, ecc.)

Discarica per rifiuti non pericolosi (tra i quali gli RSU, Rifiuti Solidi Urbani)

Discarica per rifiuti pericolosi (tra cui ceneri e scarti degli inceneritori)

### Discendente

Grosso tubo per lo smaltimento delle acque meteoriche.

### *Discounted Cash Flow Analysis (DCF)*

Procedimento di stima, basato sull'attualizzazione dei flussi di cassa (metodo analitico finanziario), mediante il quale il valore di un bene è pari alla sommatoria dei flussi di cassa attesi dall'investimento attualizzati ad un tasso che tenga conto della loro distribuzione temporale.

Il metodo si basa sul principio economico dell'anticipazione: un acquirente razionale non è disposto a pagare un bene a un prezzo superiore al valore attuale dei benefici che [esso] sarà in grado di produrre.

### Disdetta del contratto

Scioglimento del vincolo contrattuale per opera di una sola parte che, manifestando la sua volontà, non ne consente l'automatico rinnovo.

### Disimpegno

Ambiente di ridotte dimensioni avente funzione di consentire accesso ad altri locali.

## Dismissione

Cessione di un patrimonio immobiliare effettuata con diverse possibili modalità quali la vendita, la cartolarizzazione o la costituzione di fondi immobiliari.

## Dispensa

ambiente domestico utilizzato come deposito di provviste.

## Dispensario

Struttura di tipo sanitario dove si danno consulti medici e medicinali.

## Dispersore

Apparecchio atto a disperdere a terra la corrente elettrica per la sicurezza delle persone.

## Displuvio

Intersezione inclinata ad angolo convesso (saliente) di due falde del tetto che favorisce lo scolo dell'acqua piovana.

## Distacco (tra fabbricati)

Distanza minima, misurata in proiezione orizzontale ed in maniera ortogonale, tra le pareti di edifici antistanti.

## Distanza (dai confini)

Spazio misurato in proiezione orizzontale, intercorrente tra ogni punto della superficie coperta dal fabbricato e i confini di proprietà.

## Divisione

Frazionamento di un immobile, che trova il suo limite nell'utilizzabilità economica e funzionale delle parti risultanti dalla divisione.

## Domicilio

Luogo in cui una persona ha stabilito la sede principale dei suoi affari ed interessi.

## DOCFA (procedura Docfa di base)

Procedura con la quale, ai fini dell'iscrizione in Catasto, le unità immobiliari, gli atti e le denunce, sono presentati su supporto magnetico secondo le istruzioni fornite dall'Agenzia del territorio.

A tal fine l'amministrazione mette a disposizione dei tecnici incaricati programmi di ausilio alla redazione automatizzata dei suddetti documenti.

Con la procedura Docfa di Base, in particolare, ciascun immobile dichiarato in catasto edilizio urbano viene individuato ed iscritto in atti con gli appositi identificativi:

comune / sezione / foglio / numero e subalterno, qualora necessario.

Inoltre, per le unità immobiliari iscritte in atti, è fatto obbligo ai dichiaranti di individuare una rendita definita come "proposta", sulla base delle unità similari, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti nella zona ove risulta ubicata l'unità stessa.

## DOCTE (procedura)

Procedura informatica gestita dall'Agenzia del Territorio per acquisire i dati delle denunce di coltura delle particelle censite al Catasto Terreni. La procedura consente di attribuire alle particelle

oggetto di variazione la qualità di coltura dichiarata dalla parte e fornisce in automatico la Classe Prevalente presente per quel foglio di mappa.

### Donazione

Contratto con il quale per spirito di liberalità una parte arricchisce l'altra, disponendo a favore di questa di un suo diritto o assumendo verso la stessa una obbligazione.

### Dormitorio

Ambiente o struttura ove dormono persone o gruppi di persone.

### Dossier tecnico autorizzativo (di un immobile)

Raccolta organica di dati informazioni, elaborati, documenti, analisi e rapporti di tipo identificativo, abilitativi, progettuale, strutturale, impiantistico che abbia la finalità di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo dell'immobile.

### Dotazione delle pertinenze esclusive (di un appartamento)

La presenza di pertinenze esclusive viene standardizzata in:

- Elevata: ottima presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie principale dell'appartamento;
- Normale: normale presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie principale dell'appartamento;
- Carente: l'appartamento non presenta superficie a balconi, verande o similari in grado di soddisfare le normali esigenze abitative

### Dotazione impiantistica (di un appartamento)

Elemento determinante le caratteristiche intrinseche che consente di quantificare la dotazione degli impianti posseduti da un appartamento.

La presenza degli impianti dell'abitazione e la loro tipologia può essere :

- Elevata: la dotazione che comprenda impianti di tecnologia superiore ed impianti avanzati di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, allarme antintrusione);
- Normale: la dotazione che comprenda almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento;
- Carente: la mancanza di uno o più degli impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento);

tabella dotazione impianti
idrico/sanitario
elettrico
gas
telefonico
riscaldamento
condizionamento
ascensore/i
impianto citofonico
impianto videocitofonico
allarme/antintrusione
altro

### Dotazioni accessorie (di un appartamento)

Elemento che caratterizza le peculiarità intrinseche di un appartamento con riferimento alla presenza quantitativa di dotazioni accessorie possedute da un appartamento.

Sono locali accessori a servizio indiretto dei vani principali o accessori complementari (cantine, soffitte, mansarde ecc).

La presenza nell'unità immobiliare di pertinenze accessorie viene standardizzata in:

- Elevata: quando le dotazioni di locali accessori e le relative superfici sono rilevanti ovvero esuberanti in rapporto alla superficie principale dell'appartamento
- Normale: quando le dotazioni di locali accessori e le relative superfici sono da considerarsi normali in rapporto alla superficie principale dell'appartamento
- Carente: quando non sono presenti locali accessori in dotazione all'appartamento

### Dotazioni di impiantistica (di un edificio)

Esprime in termini qualitativi e quantitativi, la dotazione impiantistica presente in un edificio.

Gli impianti appartenenti ad un edificio generalmente sono rappresentati da:

idrico
elettrico
gas
telefonico
fognario
riscaldamento
condizionamento
ascensore/i - montacarichi
impianto citofonico
impianto videocitofonico
allarme/antintrusione
fonti energetiche alternative
altro

Si esprime un giudizio sulla dotazione definendo:

- Elevata: la dotazione di impianti che risulti di tecnologia superiore e che comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, più di un ascensore per scala, impianto di allarme/antintrusione, montacarichi, fonti di energia alternativa);
- Normale: la dotazione che comprenda gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento\* e fognario;
- Carente: la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento\*, fognario).

\*Il riscaldamento è da considerarsi essenziale secondo le consuetudini locali

### Dotazioni di un ufficio strutturato

Pertinenze esterne ed interne di un ufficio di tipo "strutturato", alcune delle quali vengono di seguito indicate.

- a) Dotazioni esterne (pertinenze esclusive di ornamento)
  - aree a parcheggio privato
  - aree o spazi esterni (piazzali esterni, giardini ecc)
  - box controllo ingresso auto
- b) Dotazioni interne (pertinenze accessorie a servizio)
  - archivi

- depositi, cantine, soffitte e similari
- ambienti destinati a posto di ristoro (mensa – bar)
- spazi per le varie esigenze del personale o per i clienti (sala riunione, biblioteca, ecc)
- locale per infermeria, ecc.
- posti auto coperti o scoperti

### Dotazioni minima di area per servizi nelle zone residenziali

Nelle zone residenziali la dotazione minima inderogabile di aree per verde e servizi, per ogni abitante insediato o da insediare, è di 18 mq (escluse le sedi viarie), così ripartiti:

- a) aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e dell'obbligo: mq 4,50;
- b) aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie amministrative, per pubblici servizi (uffici protezione civile, ecc) ed altre: mq 2,00;
- c) aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti, con esclusione delle fasce verdi lungo le strade: mq 9,00;

Nelle nuove costruzioni, a anche nelle aree di loro pertinenza, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq per ogni 20 mc di costruzione.

### *Drive in*

Cinema all'aperto in cui si può assistere allo spettacolo restando nell'auto, a volte fornito di servizi per il cliente (ristorante, etc..).

### *Drugstore*

Struttura commerciale ove viene effettuata la vendita al dettaglio ad orario continuato ed in cui si possono acquistare svariati prodotti.

### *Due diligence*

Ricognizione delle consistenze e dei titoli di proprietà e provenienza, con la raccolta e l'archiviazione delle documentazioni necessarie per la corretta gestione e valutazione di un patrimonio immobiliare.

### *Duty free shop*

Negozi dove si possono acquistare articoli esenti da tasse.

### Echino

Elemento di capitello posto sotto l'abaco con profilo pressoché parabolico.

### Eco-compatibilità

Capacità di interagire con l'ambiente senza danneggiarne l'equilibrio.

### Ecolabel

Marchio europeo ad adesione volontaria che viene concesso a quei prodotti e servizi che rispettano criteri ecologici e prestazionali stabiliti nel Regolamento europeo n. 880/92, e aggiornato con il nuovo Regolamento n. 1980 del 17 luglio 2000.

### *E-Commerce* (commercio elettronico)

Transazioni commerciali afferenti beni e servizi, attuate attraverso una interazione realizzata su una infrastruttura informatica e telematica (es. internet). In un'accezione più ampia sono da comprendere, in tale ambito, anche tutte le attività che vengono realizzate tra venditore ed

acquirente.

### Edicola

Piccola costruzione indipendente o annessa ad un edificio maggiore che contiene una statua o una immagine sacra, ovvero chiosco adibito alla vendita di giornali e similari.

### Edificazione a terrazze

Tipologia insediativa in cui gli edifici sono contigui e con coperture piane (terrazze) disposte a gradoni ed utilizzabili - ciascuna - dall'edificio immediatamente sovrastante.

### Edificazione aperta

Tipologia insediativa composta da edifici isolati, ovvero non in continuità con densità territoriale media poco elevata.

### Edificazione chiusa

Tipologia insediativa consistente in edifici posti in serie continua lungo il perimetro dell'isolato, ovvero intorno ad uno spazio centrale più o meno ampio, sistemato a cortile o a giardino.

### Edificazione libera

Tipologia insediativa edificata senza alcun obbligo di allineamento edilizio.

### Edificio (vedi anche fabbricato)

Si intende per edificio una costruzione :

- di regola di concezione ed esecuzione unitaria;
- dotata di una propria struttura indipendente;
- contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati ad abitazione e/o alla produzione di beni e/o di servizi, con le eventuali relative pertinenze;
- delimitata da pareti continue, esterne o divisorie, e da coperture;
- dotata di almeno un accesso dall'esterno.

### Edificio degradato

Edificio che, presenta condizioni tali da non poter essere adeguatamente allo scopo cui era destinato. Tra le cause vi possono essere considerate: degrado, abbandono, eventi naturali crolli parziali di elementi costitutivi, condizioni igienico - sanitarie.

### Edificio di nuova costruzione (ai sensi della certificazione energetica)

Edificio per il quale la richiesta di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, comunque denominato, sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto Legislativo 311/2006 e delle eventuali disposizioni legislative regionali.

### Edificio di proprietà pubblica

Edificio di proprietà dello Stato, delle regioni o degli enti locali, nonché di altri enti pubblici, anche economici, destinato sia allo svolgimento delle attività dell'ente, sia ad altre attività o usi, compreso quello di abitazione privata;

### Edificio di tipo artistico/monumentale

Edificio o manufatto di particolare interesse storico ed artistico, classificato e protetto ai sensi della norma vigente.

### Edificio futuro

Edificio da costruire, non ancora esistente.

### Edificio o costruzione prefabbricata

Costruzione i cui elementi costitutivi sono in tutto o in parte predisposti in fabbrica e quindi assemblati in cantiere.

### Edificio residenziale

Fabbricato la cui destinazione d'uso è prevalentemente destinato per più della metà della cubatura a fini abitativi ovvero edificio che contiene uno o più appartamenti ad esclusione delle aree destinate sostanzialmente ad attività commerciali e/o pubblico accesso.

### Edificio residenziale plurifamiliare

Fabbricato comprendente più unità immobiliari destinate ad abitazioni private.

### Edificio residenziale promiscuo

Fabbricato che comprende per la quota parte prevalente unità immobiliari destinate ad abitazioni private e per la parte restante unità ad usi non residenziali, purché compatibili con le norme edilizie.

### Edificio residenziale unifamiliare

Fabbricato destinato prevalentemente ad abitazione di un solo nucleo familiare. Tale unità può essere isolata o aggregata in una schiera.

### Edilizia agevolata

Costruzione di edifici generalmente ad abitazioni con contributi a fondo perduto o mutui a tasso agevolato.

### Edilizia convenzionata

Costruzione di alloggi per edilizia economica popolare generalmente effettuata su terreno espropriato o pubblico, e concessi in locazione ovvero in uso per un periodo predeterminato, terminato il quale divengono proprietà pubblica e facente parte di piani per l'edilizia economica o popolare o accordi di programma per la successiva immissione sul mercato immobiliare sia delle vendite che delle locazioni. Non necessariamente alla scadenza ritornano alla P.A. ma possono essere acquisite dal locatore e/o dal superficiario.

### Elaborazione automatica (OMI)

Procedura standard finalizzata al calcolo dell'intervallo di confidenza della media per tutti i campioni costituiti nell'archivio delle schede di rilevazione OMI.

### Elaborazione su campionatura (OMI)

Procedimento che consente di effettuare l'analisi di dettaglio di ogni singolo campione prima dell'elaborazione statistica delle schede di rilevazione OMI

### Elettrodotto

Complesso di installazioni utilizzate per il trasporto a distanza dell'energia elettrica.

### Elettrodotto coattivo

Diritto di chi abbia ottenuto l'autorizzazione, anche temporanea, alla trasmissione di energia elettrica, mediante il quale può far passare condutture elettriche aeree o sotterranee su fondi altrui.

### Elettrogeno (Gruppo)

Apparecchio che produce elettricità partendo dalla forza motrice prodotta da un motore endotermico.

### Embrice

Tegola in terracotta che costituisce, unitamente ai coppi o canali, la copertura alla romana. E' un elemento piano, di forma trapezia, con bordi rialzati sui due lati obliqui.

### Energia primaria (fonte di)

Energia riferita generalmente alla fonte primaria quale il combustibile che alimenta le centrali di produzione.

### Energie rinnovabili (fonte di):

Energia non esauribili. Secondo la normativa italiana (D.L.n.79/1999), vengono considerate "rinnovabili": "...il sole, il vento, le risorse idriche, le risorse geotermiche, le maree, il moto ondoso e la trasformazione in energia elettrica dei prodotti vegetali o dei rifiuti organici e inorganici. Non viene invece considerata rinnovabile, sebbene "non fossile", l'energia nucleare.

### Enfiteusi

Contratto in virtù del quale si concede – in perpetuo e da tempo- un fondo con l'obbligo di migliorarlo e di pagare un'annua determinata prestazione in danaro o in derrate. Chiamasi concedente o direttario colui che dà il fondo.

### Enfiteuta

Titolare del diritto di enfiteusi che rappresenta un diritto reale su cosa altrui.

### Erede

Soggetto chiamato all'eredità che abbia accettato la stessa.

### Eredità

Complesso dei rapporti patrimoniali trasmissibili, attivi e passivi, facenti capo al "de cuius" al momento della sua morte. Nel linguaggio comune, sono sinonimi le espressioni "asse ereditario", "massa ereditaria" e beni "caduti in successione".

### Erma

Pilastro a forma di tronco di piramide rovesciata, avente in epoca antica carattere sacro, sormontato da una testa del dio Ermete o comunque da una statua.

### Esalatore

Sfiatatoio per il ricambio d'aria in locali di edifici o per l'uscita del fumo, gas o similare.

### Esercizi sportivi (fabbricati e locali per)

Complessi strutturali a destinazione terziaria utilizzati per l'esercizio di attività sportiva o assimilata.

## Espropriazione

Procedimento di acquisizione di aree o immobili di proprietà privata da parte di un ente pubblico, di utilità pubblica per fini collettivi. È uno strumento di attuazione della pianificazione urbanistica per acquisire aree necessarie alla realizzazione di opere pubbliche, alloggi di edilizia economica e popolare, zone industriali o comunque produttive.

## Estimo

«L'estimo è la parte di scienza economica definibile come l'insieme dei principi logici e metodologici che regolano e quindi consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici espresso in moneta». *Definizione di Carlo Forte, 1977*

## Estinzione anticipata o rimborso di mutuo

Rimborso del capitale residuo effettuato in un'unica soluzione prima della scadenza del finanziamento, comportante la corresponsione a favore della banca a titolo di penale.

## Estradosso

Superficie esterna di una cupola, ovvero di un arco, ovvero di una volta ovvero parte superiore di una struttura generalmente piana o inclinata (tetto, solaio, ecc.).

## E-VALUATIONS

E-Valuations Istituto di Estimo e Valutazioni

## *Expertise* (del consulente)

Esperienza posseduta dal consulente qualificato, acquisita nell'ambito del proprio esercizio professionale.

## Fabbisogno annuo di energia primaria

Energia primaria globalmente richiesta nel corso di un anno per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

## Fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale

Quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto, in regime di attivazione continuo.

## Fabbrica

Stabilimento dove si lavorano materie ovvero vengono prodotti beni o articoli su scala industriale.

## Fabbricato (vedi anche voce edificio)

Costruzione coperta, stabilmente infissa al suolo, delimitata da vie e spazi vuoti, oppure da altre costruzioni mediante muri maestri e che disponga di uno o più accessi autonomi; adibita a funzioni sia civili (fabbricati civili) sia rurali (fabbricati rurali) sia industriali (fabbricati industriali).

## Fabbricato (ampliamento del)

L'ulteriore costruzione in senso orizzontale o verticale, di vani in un fabbricato già esistente, con l'incremento di volume del fabbricato stesso.

### Fabbricato (volume del) - (v/p vuoto per pieno)

Il volume totale dello spazio compreso tra le pareti esterne, il pavimento più basso e la copertura misurata all'esterno.

### Fabbricato di tipologia civile

Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono.

E' un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio.

Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

### Fabbricato di tipologia economica

Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici).

Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari.

E' un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

(circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

### Fabbricato di tipologia signorile

edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici.

Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

(Circ. 5 del 14.3.1992 D.C. Catasto e nota C/11022 del 24. maggio 1994)

### Fabbricato intensivo

Edificio caratterizzato da forte densità abitativa, generalmente contraddistinto dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente da oltre 30 unità immobiliari.

### Fabbricato non intensivo

Edificio caratterizzato da media densità abitativa, generalmente contraddistinto da medio sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente da un numero limitato di alloggi inferiori generalmente alle 15 unità immobiliari.

### Fabbricato nuovo

Costruzione edificata ex novo dalle fondamenta al tetto nel rispetto delle norme urbanistiche con vetustà non superiore a 5 anni.

### Fabbricato recente

Costruzione con vetustà di edificazione dai 5 ai 30 anni..

### Fabbricato ristrutturato

Costruzione che ha subito notevoli interventi di manutenzione straordinaria.

### Fabbricato semi-intensivo

Edificio caratterizzato da tra forte e media densità abitativa, generalmente contraddistinto da buon sfruttamento della superficie e della volumetria ai fini abitativi. Nei grandi centri urbani è composto generalmente dalle 15 alle 30 unità immobiliari.

### Fabbricato vecchio

Costruzione con vetustà di edificazione oltre ai 30 anni.

### Facciavista

Modalità architettonica in cui gli elementi costruttivi (generalmente muratura di laterizi o di pietrame oppure calcestruzzo di cemento) non vengono ricoperti da alcuna rifinitura superficiale (ad es. intonaco).

### *Facility Management*

Organizzazione e gestione, in genere da parte di imprese specializzate, dei servizi non strategici - o non *core business* – delle proprietà immobiliari di un'azienda o un ente. Quando avviene in modo integrato si dice anche "*Integrated Facility Management*"(IFM).

### *Factoring*

Contratto consistente nel trasferimento di crediti commerciali dal titolare ad un factor. Quest'ultimo si assume l'incarico della riscossione e ne garantisce il buon fine, anche in caso di insolvenza momentanea o di fallimento del debitore, con la ritenuta di alcune commissioni per il servizio reso. Il factoring è insieme un servizio e un mezzo di finanziamento.

### *Fair Value (o valore equo)*

Secondo gli IAS/IFRS, la definizione di *fair value* (o valore equo) – ripresa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari – è la seguente: «il prezzo al quale un bene può essere compravenduto, o al quale è possibile estinguere una passività, tra soggetti bene informati, non condizionati, indipendenti e con interessi opposti» *IAS 16, paragrafo 6*.

### Falda inclinata

Piano inclinato di copertura di un edificio.

### Fascia (OMI)

Area territoriale con una precisa collocazione geografica nel Comune, costituita da un'aggregazione di zone omogenee, come definite dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari.

Il territorio comunale è ripartito nelle seguenti fasce:

Centrale	(codice B)
Semicentrale	(codice C)
Periferica	(codice D)
Suburbana	(codice E)
Rurale	(codice R)

### Fascia centrale (OMI)

Porzione di territorio comunale che coincide con il centro urbano del comune inteso come aggregato edilizio perimetrabile e distinguibile, in grado di esercitare attrazione nei confronti di un insediamento più ampio.

### Fascia demografica

Classificazione del Comune sulla base della popolazione residente così come rilevata dall'ISTAT.

### Fascia di protezione stradale

Vedi fascia di rispetto

### Fascia di rispetto

Striscia di terreno, esterna al confine stradale, sulla quale esistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e similari.

### Fascia periferica (OMI)

Porzione di territorio comunale contigua alla fascia semicentrale, delimitata dal margine esterno dell'insediamento edificato.

### Fascia pertinenziale stradale

Striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale.

### Fascia rurale (OMI)

Porzione di territorio comunale dove l'attività prevalente è quella agricola con edificazione di carattere rurale o dove l'edificazione è quasi o del tutto assente. Individua, comunque, la rimanente parte del territorio comunale non compresa nelle fasce in cui risulta suddiviso ed è delimitata dal confine amministrativo del Comune.

### Fascia semicentrale (OMI)

Porzione di territorio comunale che è in posizione immediatamente contigua al centro urbano e che ad esso è direttamente connessa per i servizi, i trasporti, le infrastrutture. Presuppone la presenza della centrale e della periferica, così come definita, essendo intermedia tra queste due.

### Fascia suburbana (OMI)

Porzione di territorio comunale che contiene le aree urbanizzate che sono separate

dall'agglomerato urbano del Comune da un territorio non edificato, da una barriera naturale o artificiale.

### Fattoria

Azienda agricola formata da un complesso di terreni agricoli e costruzioni rurali necessari alla abitazione del fattore, alla conduzione del fondo rustico, allo stoccaggio e conservazione dei prodotti ed all'allevamento del bestiame.

### FIABCI

Federazione Internazionale delle Professioni Immobiliari

### FIAIP (Federazione italiana agenti immobiliari professionali)

Organizzazione di categoria degli agenti immobiliari con sede nazionale in Roma, Delegazione a Milano e Ufficio di rappresentanza a Bruxelles. E' articolata in 104 Collegi Provinciali e in 18 Collegi Regionali. (E' aderente a Confindustria, Confedilizia, Confédération Européenne de l'Immobilier-CEI ed alla National Association of Realtors-NAR, USA).

### Fibrociamento

Vedi *Amianto*.

### Fideiussione

Contratto con cui una parte (fideiussore) garantisce personalmente all'altra (creditore) l'adempimento di una obbligazione che verso quest'ultima ha o assumerà un terzo (debitore principale)

### Fienile

Locale destinato alla raccolta e conservazione del fieno.

### FIMAA (Federazione italiana mediatori agenti d'affari)

Organizzazione di categoria che associa Agenti immobiliari e Mediatori merceologici. (Aderente Confcommercio)

### Finanza immobiliare

Dinamiche finanziarie appropriatamente coniugate con dinamiche economico-immobiliari.

### Finestra

Componente di edificio atto alla chiusura di un'apertura in una parete o in un tetto inclinato, che permette il passaggio della luce ed, eventualmente, la ventilazione. (Vedi infissi)

### Finestratura

Insieme delle finestre di un edificio.

### Fisconline (servizio)

Servizio che fornisce informazioni sui ricorsi presentati e sullo stato del processo. Per ogni ricorso è possibile conoscere:

- i dati generali (es. numero della sezione della Commissione Tributaria a cui è stato assegnato)
- i contenuti del fascicolo processuale (es. memorie, controdeduzioni presentate)
- la data delle udienze e la composizione del collegio giudicante

- l'esito della controversia e il testo della pronuncia.

Per poter accedere alle informazioni gli utenti debbono essere in possesso degli estremi di identificazione (codice fiscale, password e codice Pin) che consentono l'abilitazione al servizio.

FNA

Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari

### Foglio di mappa

Rappresentazione cartografica catastale di una porzione limitata di territorio di un Comune. La scala di rappresentazione è, in genere 1:2000, più raramente 1:1000 ed 1:4000. L'insieme dei fogli di mappa di un intero Comune è rappresentato nel cosiddetto Quadro d'Unione.

### Fondazione

Parte della struttura dell'edificio che si trova a contatto con il terreno su cui poggia l'edificio, alla quale è affidata la funzione statica principale di trasmettere a terra il peso della costruzione, compatibilmente con la portanza del terreno.

### Fondi aperti

Fondi Comuni di Investimento a capitale variabile in cui il numero delle quote rappresentative del patrimonio netto in circolazione varia in funzione del numero di sottoscrittori del Fondo.

### Fondi chiusi

Fondi Comuni di Investimento in cui il numero massimo di quote in circolazione è stabilito per regolamento.

### Fondi immobiliari (*equity reit*)

Fondi comuni che effettuano investimenti in proprietà immobiliari. Traggono profitto dall'incremento di valore e si avvantaggiano anche del reddito prodotto dal bene stesso (ad esempio gli affitti). Strumento finanziario che consente al risparmiatore di partecipare ai risultati economici di iniziative assunte nel comparto immobiliare.

### Fondo comune d'investimento

Patrimonio autonomo suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito da una Società di intermediazione finanziaria che ha la forma di una S.p.A. che raccoglie i capitali dei risparmiatori mediante l'emissione di quote dette parti, per effettuare investimenti diversificati in titoli mobiliari.

### Fondo dominante

Fondo per l'utilità del quale è imposto un peso su altro fondo (fondo servente), appartenente a diverso proprietario.

### Fondo rustico

Insieme di terreni aventi natura agricola e costituenti un unico complesso aziendale.

### Fondo servente

Fondo sul quale è imposto un peso, per l'utilità di un altro fondo (fondo dominante), appartenente a diverso proprietario.

### Fonoassorbente (materiale)

Materiale o che assorbe suoni e rumori

### Fonoassorbimento acustico

Caratteristica di un materiale di assorbire i suoni.

### Fonti di energia assimilate (alle fonti rinnovabili di energia)

Sono fonti di energia assimilata:

- la cogenerazione, intesa come produzione combinata di energia elettrica o meccanica e di calore;
- il calore recuperabile nei fumi di scarico e da impianti termici, da impianti elettrici e da processi industriali;
- le altre forme di energia recuperabile in processi, in impianti e in prodotti ivi compresi i risparmi di energia conseguibili nella climatizzazione e nell'illuminazione degli edifici con interventi sull'involucro edilizio e sugli impianti.

### Fonti energetiche secondarie

Fonti non direttamente sfruttabili in natura ma che derivano da una trasformazione di quelle primarie (energia elettrica, elettronucleare ecc).

### Foresteria

Appartamento o piccola unità immobiliare destinata ad ospitare forestieri ovvero turisti per brevi periodi.

### Formella

Riquadro di varia forma in legno, marmo, bronzo o terracotta, spesso decorato con pitture o rilievi usato a scopi ornamentali per cornicioni, porte e similari

### Fornice

Spazio vuoto formato da un arco ovvero apertura per lo più praticabile e sormontata da arco.

### Fossa (dell'ascensore)

Volume tecnico sottostante la fermata più bassa di un ascensore.

### Fossa biologica

Impianto utilizzato per eliminare le sostanze luride nei centri urbani ovvero nelle costruzioni sprovviste di impianto di fognatura.

### Fossa settica

Serbatoio in cui si raccolgono le acque luride di una fabbricato, depurate con un processo biochimico artificiale.

### *Foyer*

Ambiente, parte di un teatro o di una grande sala cinematografica, dove il pubblico affluisce negli intervalli dello spettacolo.

### *Franchising*

Contratto tipico per cui l'impresa concedente (*franchisor*) concede all'impresa concessionaria (*franchisee*) di esercitare un'attività di vendita o di prestazione avvalendosi dell'assistenza a vari

livelli (brevetti, *know how*, marchio ecc.) della concedente stessa dietro versamento di canone.

### Frantoio

Ambiente in cui sono collocati i macchinari utilizzati a frangere le olive per la produzione dell'olio.

### Frazione organica dei rifiuti

Frazione dei rifiuti urbani comprendente gli scarti alimentari, quelli vegetali provenienti da attività agricole e agro-industriali, quelli di legno ovvero tessili di origine vegetale e che contiene elevate concentrazioni di acqua.

### Frazione secca dei rifiuti urbani

Frazione di rifiuto urbano costituita da materiali generalmente rappresentati da plastica, carte, legno, metalli, vetro, molti dei quali ad elevato potere calorico.

### Frazione umida dei rifiuti

vedi frazione organica

### Freccia o monta di un arco

Distanza verticale tra il piano di imposta e il punto più alto della superficie inferiore dell'arco.

### Frontalino

Parte terminale esterna e facciale del pavimento dei balconi .

### Frontone

Parte triangolare elevata sul cornicione, rappresentante la doppia inclinazione del tetto.

### Fune di sicurezza (dell'ascensore)

Fune ausiliaria collegata alla cabina di un ascensore e al suo contrappeso, destinata ad azionare il paracadute.

### Galleria

Passaggio coperto di forma allungata collegante due ambienti.

### Garante del contribuente

Organismo previsto dall'art. 13 della legge 212/2000 e successive modificazioni ed istituito in tutte le regioni d'Italia. Ha il compito di verificare, attraverso accessi agli uffici e esame della documentazione, le irregolarità, le scorrettezze e le disfunzioni dell'attività fiscale segnalate dai contribuenti.

In particolare il Garante, nell'assicurare la concreta attuazione dei diritti del contribuente sanciti nello Statuto del contribuente:

sollecita gli uffici ad esercitare il potere di autotutela per l'annullamento e la rettifica dei provvedimenti fiscali di accertamento e di riscossione;

vigila sul corretto svolgimento delle verifiche fiscali;

verifica che sia assicurata la chiara e tempestiva conoscibilità dei provvedimenti fiscali, dei modelli per gli adempimenti e delle relative istruzioni;

accerta la qualità dei servizi di assistenza ed informazione, verificando, ad esempio, l'agibilità dei locali aperti al pubblico.

### *Garconnière*

Appartamento, formato generalmente da un vano e servizi, utilizzato per dimora occasionale.

### Garitta

Piccola costruzione esterna destinata a riparare dalle intemperie una persona addetta alla vigilanza esterna.

### Gattello

Mensola di sostegno ovvero peduccio di legno che nelle capriate tiene fissi gli barcarecci.

### Gazebo

Chiosco da giardino, piccola costruzione a forma di cupola in muratura o in ferro battuto, vivacizzata da fiori o piante ornamentali, tipica nei parchi o nei giardini signorili

### Generatore di calore o caldaia

Complesso bruciatore-caldaia che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione.

### Geodetica

La linea più breve che unisce due punti su una superficie non piana rappresentante il globo terrestre (geoide).

### Geopoi (GEOcoding Points of Interest),

*Framework* cartografico a disposizione dell’Agenzia del Territorio per l’attivazione di prodotti e servizi *web oriented*.

### Geotopocartografia

Misurazione della terra con la relativa rappresentazione topografica (v.) su base geodetica.

### GEO.VAL

Associazione Geometri Valutatori Esperti

### Gestione dei rifiuti

Sistema di gestire dei rifiuti che comprende le operazioni di raccolta, trasporto, recupero ed il loro smaltimento finale.

### Ghiera

Arco di rinforzo di una volta ovvero arco con estradosso a risalto avente spessore uniforme in tutto il suo giro.

### Giardino condominiale

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture annessa ad uno o più corpi di fabbrica di proprietà di un condominio.

### Giardino pensile

Porzione di piano scoperta di un fabbricato occupata da terreno vegetale poggiante su substrati drenanti e solaio strutturale, ovvero porzione di terreno derivante dalla “sistemazione a terrazzo” di un clinale per adibirlo a giardino.

### 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.

### Giardino pubblico

Area scoperta coltivata a fiori e piante ornamentali ed attrezzata con idonee strutture di uso pubblico, in genere di proprietà di un ente territoriale o di un istituzione pubblica.

### Gineceo

Parte interna di una casa di epoca greco/romana riservata alla donne.

### GIS ( *Geographical Information System*)

Sistema orientato alla Geografia che contiene informazioni sugli aspetti fisici della terra e degli oggetti che si trovano su di essa.

Un GIS è una tecnologia che organizza e permette la gestione, l'analisi e la visualizzazione di informazioni legate al territorio, rappresentate mediante un insieme di informazioni che comprendono:

-mappe globi (vista interattiva di dati geografici)

-Insieme di dati geografici (archivi e database di informazione geografica, caratteristiche, collegamenti, terreni, analisi)

-Geo-processing e modelli di flusso (raccolta di procedure per automatizzare e ripetere lavori e analisi)

-Modelli per i dati ( DBMS che contiene regole di integrità che sono fondamentali per un GIS)

-Metadato (informazione sull'informazione, documenti catalogati, informazione sugli oggetti geografici)

### Gispoteca

Edificio contenente una raccolta di modelli in gesso di opere d'arte.

### Giudizio di commerciabilità di un immobile

Esprime il giudizio sul grado di commerciabilità o di assorbimento che un bene immobile può possedere in uno specifico ambito territoriale nel quale lo stesso bene immobile viene immesso, ai fini della compravendita..

### Giunto di dilatazione

Spazio intercorrente tra due parti di una costruzione o di elementi edilizi, idoneo a compensare gli spostamenti dovuti ad effetti termici, assestamenti di fondazioni e fenomeni simili.

### GLA (*Gross Leasable Area*)

Superficie lorda (affittabile o vendibile) considerata nel settore dei centri commerciali al dettaglio. Include la superficie adibita alla vendita, i locali per le lavorazioni, per le scorte e per l'attività amministrativa. Non sono inclusi gli spazi comuni tra più esercizi e gestiti collettivamente, quali, per esempio, i parcheggi e la galleria commerciale.

### Golena (area golenale)

Zona di terreno pianeggiante adiacente al letto di magra di un corso d'acqua, che può venire

sommerso in alcuni periodi dell'anno. Se il corso d'acqua è arginato l'area golenale è la superficie compresa tra l'argine medesimo ed il letto di magra.

### Governo del territorio

Agire amministrativo, che usa l'urbanistica. La sua normativa detta i principi che regolano le competenze e i rapporti tra più soggetti che controllano, tutelano, agiscono sul territorio. I Comuni, secondo la legge costituzionale che ha riformulato il Titolo V, assumono maggior "peso amministrativo" nel rapporto gestionale con i cittadini. Ormai le leggi regionali tendono a definirsi sul governo e non più sulla sola disciplina urbanistica. La strumentazione, quindi, assume criteri di sussidiarietà, di trasparenza, di co-pianificazione, di compartecipazione, ecc., per la formazione degli atti.

### Gradi giorno di una località

Parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche locali, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata.

### Grado di attrattività di un capoluogo (ai fini Omi)

misura dello scostamento, tra la quota di compravendite effettuate nel capoluogo, rispetto al totale realizzatesi nella intera provincia raffrontata alle rispettive quote di stock di unità immobiliari.

Costituisce il peso gravitazionale del mercato immobiliare del capoluogo rispetto alla intera provincia.

Il GDA viene calcolato con le seguente formula:

$$\text{GDA} = \frac{\text{NTN capoluogo}}{\text{NTN provincia}} - \frac{\text{Stock capoluogo}}{\text{Stock provincia}}$$

NTN c = u.i.u. del capoluogo  
NTN = u.i.u. della provincia  
Stock c = u.i.u. del capoluogo  
Stock = u.i.u. della provincia

Nell'ambito del mercato immobiliare se il GdA possiede valori positivi il capoluogo esercita, sul resto della provincia, forza attrattiva.

Se il GdA possiede valori negativi il capoluogo esercita, sul resto della provincia, forza repulsiva.

Se il Grado di Attrattività è nullo, significa che il mercato immobiliare del capoluogo ha dimensione pari a quella provinciale e quindi non esercita alcun peso.

### Grado di concordanza (ai fini Omi)

Numero di transazioni normalizzate (NTN) aventi per oggetto fabbricati il cui luogo di ubicazione a livello di comune, coincide (concorda) con il luogo di residenza dell'acquirente.

### Grado di intensità del mercato immobiliare (ai fini Omi)

Rapporto tra il numero delle compravendite (NTN) e lo stock relativo. Viene espresso in percentuale.

### Graffito

Tecnica utilizzata per la decorazione delle murature esterne eseguita anche su marmorino. E' anche utilizzata per ottenere effetti cromatici e di chiaroscuro.

### Grande magazzino

Esercizio di vendita di prodotti non alimentari, con almeno 5 reparti per articoli di diverso settore merceologico e con una superficie di vendita superiore a mq. 400.

### Grattacielo

Edificio di elevata altezza dove lo sviluppo verticale è predominante su quello orizzontale.

### Gratuito Patrocinio (disposizioni sul)

Disposizioni sul patrocinio a spese dello Stato (Testo unico approvato con D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115) che , assicurano ai non abbienti il diritto, garantito dall'art. 24 della Costituzione, di agire e difendersi avanti alle Commissioni Tributarie.

### Greca

Motivo ornamentale, costituito da elementi a forma geometrica che si ripetono in modo costante.

### Grembiale

Parte inferiore sagomata di un cassettone che connette i due sostegni anteriori o che scorre sotto il fregio.

### Gronda

Canale ottenuto in getto come prolungamento a sbalzo del solaio di sottotetto, oppure eseguito in lamiera zincata, rame o p.v.c. per la raccolta delle acque di falda.

### Grondaia

Canale a sezione semicircolare ovvero opportunamente sagomato, sospeso ai correntizi del tetto, con ferro a collo d'oca, il cui scopo è quello di raccogliere l'acqua piovana e portarla ai pluviali.

### Grondone

Doccione di terracotta o lamiera che si applica alla grondaia.

### Grotta

Ambiente o cavità naturale sotterranea.

### Grottino

Ambiente sotterraneo utilizzato per conservare generalmente il vino.

### Guasto

Cessazione dell'attitudine di un elemento ad eseguire tutte le funzioni richieste.

### Guglia

Elemento architettonico a forma di piramide o di cono posto a coronamento di una struttura usato nell'architettura gotica, che assolve anche a un funzione statica in quanto grava col suo peso sulle strutture verticali aumentandone la resistenza alle spinte laterali che queste subiscono.

### Guscia

Elemento architettonico di forma curva ma a profilo concavo, che congiunge due piani e costituisce una modanatura elementare.

### *Hall*

grande ambiente d'ingresso, specialmente di alberghi, locali pubblici, case signorili o ville, ecc.

### *Hangar*

Vedi aviorimessa

### *Hard discount*

Supermercato in cui è possibile acquistare prodotti generalmente a prezzi contenuti e dove la selezione o la scelta dei prodotti in esso contenuti non è varia come negli usuali supermercati.

### *Highest and best use (HBU)*

L'*highest and best use*, ovvero il più conveniente e migliore uso, considera per una risorsa immobiliare la destinazione più redditizia, prendendo atto del fatto che i potenziali acquirenti sono disposti a pagare un prezzo che riflette le loro aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa, prescelto nell'ambito degli impieghi di possibile realizzazione e consentiti dalla normativa. L'HBU è l'uso che presenta il massimo valore di trasformazione e di mercato degli usi prospettati (e possibili) per un immobile.

### *Hinterland*

Spazio territoriale in cui la grande città esercita la sua influenza economica rappresentando un "polo" di attrazione funzionale, ovvero Zona circostante una grande città, spesso (ma non sempre) con edificazioni di scarso pregio.

### *Holding*

Società finanziaria che detiene il controllo delle attività di un gruppo di altre società poiché possiede la maggioranza delle loro azioni.

### *Hotel-garni*

Albergo dove si alloggia solamente e dove non esiste il servizio ristorante, ma è invece presente quasi sempre il servizio di prima colazione.

### I.A

Indice di affollamento

### IAS (*International Accounting Standard*)

I principi contabili internazionali denominati "*International Accounting Standard*" (IAS) sono adottati dall'organismo internazionale di normalizzazione contabile, l'International Accounting Standard Board (IASB), con sede a Londra, nell'ambito del quale è rappresentata la Commissione. Le norme comuni saranno denominate "*International Financial Reporting Standard*" (IFRS).  
*Definizione ripresa dal sito dell'UE<sup>1</sup>*

---

<sup>1</sup> L'Unione Europea armonizza l'informazione finanziaria delle società quotate in borsa per tutelare gli investitori. Mediante l'applicazione di principi contabili internazionali, essa intende preservare la fiducia nei mercati finanziari agevolando al tempo stesso la negoziazione transfrontaliera ed internazionale dei valori mobiliari.

### IFRS (*International Financial Reporting Standards*)

L'Unione Europea ha ritenuto di introdurre progressivamente i principi contabili internazionali (*International Accounting Standards* - IAS/IFRS dello IASB (*International Accounting Standard Board*)) all'interno di ciascun Paese membro introducendo un *corpus* di regole contabili organico, coordinato e qualitativamente riconosciuto a livello internazionale.

In Italia, il D.Lgs. n. 38/2005 ha previsto l'obbligo di applicare i Principi contabili internazionali per talune tipologie societarie (società quotate, banche, società con strumenti finanziari diffusi, intermediari finanziari e imprese di assicurazione) a partire dal 1° gennaio 2005

### IASB

International Accounting Standard Board. Organizzazione che promuove a livello internazionale l'armonizzazione delle regole per la predisposizione dei bilanci delle società. Nel Marzo 2001 è stata costituita la IASC Foundation, un'organizzazione *not-for-profit* e indipendente, con sede negli Stati Uniti, dalla quale dipendono lo Standards Advisory Council (SAC), l'International Accounting Standards Board (IASB), e la Standing Interpretation Committee (SIC).

### IASC

International Accounting Standard Committee. *Vedasi IASB.*

### ICI (imposta comunale sugli immobili)

Imposta a base reale con gettito destinato ai Comuni. L'imposta è dovuta per il possesso di fabbricati, aree fabbricabili o terreni agricoli siti nel territorio dello Stato qualunque sia la loro destinazione.

L'imposta si calcola applicando all'imponibile un'aliquota variabile dal 4 al 7 per mille (elevabile al 9 per mille, nelle grandi città, in caso di abitazioni sfitte da più di due anni). La legge attribuisce ai Comuni la facoltà di applicare aliquote differenziate; per l'abitazione principale è riconosciuta una detrazione d'imposta. Tuttavia, per le abitazioni principali i Comuni possono deliberare particolari agevolazioni. Sono tenuti al pagamento dell'Ici, anche se non risiedono nel territorio dello Stato, il proprietario di immobili ovvero il titolare del diritto reale di usufrutto, uso o abitazione sugli stessi.

### Iconostasi

Tramezzo più alto e monumentale di una balaustrata, necessario a dividere il presbiterio dal resto della chiesa.

### Idroscalo

Aeroscalo per idrovolanti.

### IEC (International Electrotechnical Commission)

Ente internazionale per la normazione tecnica nel campo tecnico ed elettrotecnico, vi partecipano gli organismi nazionali e internazionali di normazione e per l'Italia il CEI. L'IEC produce le norme omonime.

### Imbarcamento

Deformazione di tavole di legno fresco ottenuta durante l'essiccamento ovvero flessione laterale di una trave snella dovuta a fenomeni di instabilità.

### Imbotte

Termine alternativo di intradosso ed indica generalmente la superficie interna di una volta o di un arco.

### IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

### Immobile (vedi anche edificio)

Edificio di concezione ed esecuzione unitaria; dotato di una propria indipendente struttura e da un insieme di impianti; contenente spazi utilizzabili stabilmente da persone per usi destinati all’abitazione o alla produzione di beni o alla produzione di servizi, con le eventuali relative pertinenze; delimitato da pareti continue, esterne o divisione e da coperture; dotato di almeno un accesso dall’esterno. Potrà essere considerato immobile una singola unità immobiliare di un edificio e o un gruppo di esse.

### Immobili (identificazione degli)

Attività svolta dall’Agenzia del Territorio.

A questi fini, il territorio di ogni Comune viene rappresentato su fogli di mappa; ogni unità immobiliare è identificata dal nome del Comune, e dai numeri di Foglio, Particella e Subalterno.

Quest’ultimo individua la singola unità nell’ambito del fabbricato (particella). Il territorio dei Comuni più grandi viene ulteriormente diviso in “zone censuarie”. Ciascuna unità immobiliare viene poi classificata tenuto conto delle sue caratteristiche e della destinazione.

### Immobili a destinazione particolare (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione particolare:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Stazione per servizi di trasporto terrestri, marittimi, ed aerei	E/1	Fari, semafori, torri per rendere d’uso pubblico l’orologio comunale	E/6
Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	E/2	Fabbricati destinati all’uso pubblico dei culti	E/7
Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	E/3	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe	E/8
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	E/4	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E	E/9
Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	E/5		

### Immobili a destinazione speciale (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione speciale appartenenti al gruppo D:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
-----------	-----------	-----------	-----------

Opifici	D/1	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/7
Alberghi e pensioni	D/2	Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	D/8
Teatri, cinematografi, sale per concerti, e simili	D/3	Edifici galleggianti o sospesi, assicurati a punti fissi al suolo: ponti privati soggetti a pedaggio	D/9
Casa di cura ed ospedali	D/4	Residence, anche se gestiti in multiproprietà	D/10
Istituti di credito, cambio ed assicurazioni	D/5	Scuole private ed immobili che rispondono alla normativa prevista per tale attività	D/11
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fini di lucro)	D/6	Posti barca nei porti turistici e stabilimenti balneari in regime di concessione demaniale	D/12

### Immobili a destinazione ordinaria (ai fini catastali)

Costituiscono immobili a destinazione ordinaria appartenente al gruppo A:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Abitazioni di tipo signorile	A/1	Abitazioni in villini	A/7
Abitazioni di tipo civile	A/2	Abitazioni in ville	A/8
Abitazioni di tipo economico	A/3	Castelli, palazzi di eminente pregi artistici e storici	A/9
Abitazioni di tipo popolare	A/4	Uffici e studi privati	A/10
Abitazioni di tipo ultrapopolare	A/5	Abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite, ecc)	A/11
Abitazioni di tipo rurale	A/6		

Costituiscono immobili a destinazione ordinaria appartenente al gruppo B e C:

Tipologia	categoria	Tipologia	Categoria
Collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, conventi, seminari, caserme	B/1	Negozi e botteghe	C/1
Casa di cura ed ospedali	B/2	Magazzini e case di deposito	C/2
Prigioni e riformatori	B/3	Laboratori per arti e mestieri	C/3
Uffici pubblici	B/4	Fabbricati e locali per esercizi sportivi	C/4
Scuole, laboratori scientifici	B/5	Stabilimenti balneari e di acque curative	C/5
Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie	B/6	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	C/6

Cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto	B/7	Tettoie chiuse ed aperte	C/7
Magazzini sotterranei per deposito di derrate	B/8		

### Immobili inagibili

Fabbricati per i quali è stata accertata dagli organi comunali o da eventuali altri organi competenti, l'inagibilità (anche solo temporanea) o per degrado fisico o per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica.

### Immobili strumentali

Beni immobili utilizzati esclusivamente per l'esercizio dell'impresa commerciale o dell'arte o professione. Non sono produttivi di reddito fondiario in quanto concorrono a formare il reddito di impresa o di lavoro autonomo.

### Impalcatura

Struttura provvisoria di cantiere utilizzata in edilizia e costituita da pali o tubi atti a sostenere gli operai ed i materiali.

### Impatto ambientale (bilancio)

Qualunque modificazione dell'ambiente, negativa o benefica, totale o parziale, conseguente ad attività, prodotti o servizi di un'organizzazione.

### Impermeabilizzazione

Opere per impedire l'infiltrazione di acqua piovana o di umidità alle parti interne di una costruzione o di un edificio.

### Impianti (di un immobile)

Dotazioni tecnologiche accessorie di un immobile e precisamente:

- impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- impianti di protezione antincendio.

### Impianti soggetti alle norme per la sicurezza

Impianti di un edificio soggetti all'applicazione delle norme di sicurezza, tra cui:

- gli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica

- all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore;
- b) gli impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche;
- c) gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione azionati da fluido liquido, aeriforme, gassoso e di qualsiasi natura o specie;
- d) gli impianti idrosanitari nonché quelli di trasporto, di trattamento, di uso, di accumulo e di consumo di acqua all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'acqua fornita dall'ente distributore;
- e) gli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore;
- f) gli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;
- g) gli impianti di protezione antincendio.

### Impianti tecnologici

Complesso di congegni, apparecchiature e sistemi atti a svolgere un preciso compito e ad assicurare un determinato servizio di cui è dotata l'unità immobiliare ovvero l'edificio in cui la stessa è ubicata.

### Impianto a pannelli solari

Impianto realizzato con pannelli solari necessario a catturare l'energia che giunge dal Sole sulla Terra e ad utilizzata anche per produrre acqua calda ad una temperatura dell'ordine di 38- 45 °C.

### Impianto fotovoltaico

Impianto costituito da pannelli fotovoltaici che consentono di catturare l'energia che giunge dal Sole sulla Terra, trasformandola direttamente in energia elettrica, grazie al cosiddetto "effetto fotovoltaico".

### Impianto solare

Insieme di strutture atte allo sfruttamento di energia derivante dal sole.

### Impianto sportivo

Spazio chiuso o aperto, opportunamente conformato ed attrezzato nel quale si possono praticare attività sportive o propedeutiche a quelle sportive, regolate da norme approvate dalle Federazioni Sportive Nazionali

### Impianto sportivo (Area per i servizi di supporto)

Insieme di spazi elementari a servizio dell'impianto sportivo (zone e spazi per il riscaldamento pre-gara, spogliatoi, locale pronto soccorso, locale giurie, uffici tecnici e amministrativi, posto di polizia, sala stampa, deposito attrezzi, spazi relativi al transito pedonale, eventuali piste ciclabili, zone autorizzate al traffico veicolare ecc)

### Impianto sportivo (Area per il pubblico)

Insieme degli spazi elementari che ospitano gli spettatori e che sono necessari a soddisfare le loro esigenze (tribune, gradinate, palchi, parterre, servizi igienici, posto di pronto soccorso, botteghini, parcheggi, posto di ristoro, percorsi attrezzati, ufficio informazioni ecc)

### Impianto sportivo (Area per lo svolgimento dell'attività sportiva)

Insieme di spazi aperti o chiusi nei quali vengono svolte le attività sportive propriamente dette (campi, piste, circuiti, percorsi di gara, pedane, ecc)

### Impianto sportivo (Aree/Nuclei funzionale)

Articolazione di un impianto sportivo nella cui area possono svolgersi attività elementari a carattere pubblico o privato e precisamente:

- area per lo svolgimento dell'attività sportiva
- area per i servizi di supporto
- area per il pubblico
- spazio per gli impianti tecnici

### Impianto sportivo (Classificazione)

In ordine alla specifica attività sportiva che vi si pratica un impianto sportivo viene differenziato nella seguente classificazione:

- impianto per sport all'aperto
- impianto per sport al chiuso
- impianto per sport d'acqua
- impianto per sport invernali
- impianto per sport a cavallo
- impianto per sport motoristici

### Impianto sportivo (norme di sicurezza)

Prescrizioni da attuare sulla base delle direttive vigenti.

Può operarsi in materia di norme di sicurezza la seguente distinzione:

- norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi.
- obblighi organizzativi e gestionali in materia di igiene e sicurezza.

### Impianto sportivo (omologazione)

Dichiarazione certificata da parte della Federazione Sportiva Nazionale che attesta l'idoneità allo svolgimento dell'attività sportiva e delle manifestazioni sportive svolte nell'impianto.

### Impianto sportivo (Spazio per gli impianti tecnici)

Insieme degli spazi destinati ad ospitare le strutture impiantistiche.

### Impianto sportivo (Superfici)

Le superfici degli impianti sportivi si differenziano in campi, piste e pedane.

Possono essere di diversa natura e composizione, in rapporto anche alla specifica tipologia dell'impianto e si distinguono in:

artificiali fisse:pista per l'atletica leggera

-artificiali smontabili: pista per l'atletica leggera (indoor)- pedane (scherma-pugilato)

artificiali removibili: pedane (ginnastica- sport di combattimento – volley- basket, tennis)

In rapporto alla natura della superficie si ha le seguente distinzione:

-manti erbosi (naturali o coltivati)

-terre ( naturali o stabilizzate)

-ghiaccio (naturale o artificiale)

-legno

-materiale cementizio

-materiale bituminoso o asfaltoso

-materiale sintetico

### **Impianto termico**

Impianto tecnologico destinato alla climatizzazione estiva ed invernale degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi per il riscaldamento localizzato ad energia radiante, scaldacqua unifamiliari; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 15 kW.

### **Impianto termico di nuova installazione**

Impianto termico installato in un edificio di nuova costruzione o in un edificio o porzione di edificio precedentemente privo di impianto termico.

### **Impieghi**

Finanziamenti erogati dalle banche a soggetti non bancari.

L'aggregato comprende rischio di portafoglio, scoperti di conto corrente, finanziamenti per anticipi, mutui, anticipazioni non regolate in conto corrente, riporti, sovvenzioni diverse non regolate in conto corrente, prestiti su pegno, prestiti contro cessione di stipendio, cessione di credito, impieghi con fondi di terzi in amministrazione, altri investimenti finanziari, sofferenze, effetti insoluti e ai protesti di proprietà. L'aggregato è al netto degli interessi e delle operazioni pronti contro termine.

### **Imposta di bollo**

Imposta che si deve pagare allo Stato su alcuni atti. Può essere pagata con le marche da bollo o direttamente all'Ufficio del registro.

### **Imposta di registro**

Imposta che grava sulla registrazione dei trasferimenti di immobili tra privati o tra società non commerciali o di altri atti.

### **Imposta di successione**

Prelievo che colpisce i trasferimenti per causa di morte, soppresso in parte da provvedimenti legislativi.

### **Imposta fondiaria**

Imposta applicata sulla rendita fondiaria (v.).

### **Imposta sostitutiva sui mutui**

Trattenuta di imposta che sostituisce una serie di altre imposte e viene operata, per conto del Fisco, direttamente da una delle controparti in una transazione a sfavore dell'altra.

### **Imposta sulla donazione**

Prelievo che colpisce i trasferimenti connessi alla donazione di un bene immobile che risulta soppresso o in parte modificato da taluni provvedimenti legislativi.

### Imposte di trasferimento

Imposte a carico del compratore che vengono corrisposte all'atto di una compravendita ovvero di una successione o donazione.

### Imposte ipotecarie e catastali

Imposte a carico dell'acquirente che vengono corrisposte al momento della compravendita sulla base del valore catastale dell'immobile opportunamente rivalutato.

### Impresa attiva

Impresa iscritta al Registro delle imprese che esercita l'attività e non risulta avere procedure concorsuali in atto.

### Inceneritori dei rifiuti

Impianto utilizzato per l'incenerimento di rifiuti .

### Incidenza area

Rapporto percentuale tra il valore dell'area edificabile, immaginata priva dell'immobile insistente su di essa, ed il valore globale dell'esistente (area edificabile e fabbricato presente).

### Inclinazione del pannello solare

Angolo compreso tra il piano orizzontale e la posizione del pannello solare installato su un edificio.

### *Income capitalization approach*

Procedimento di stima che comprende metodi, tecniche, e procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

### Indagine/Rilevazione di mercato di tipo diretto

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare che principalmente si rivolge a fonti dirette (operatori del settore, acquirenti/venditori, aste, ecc.) che consente un esame puntuale delle unità immobiliari.

### Indagine/Rilevazione di mercato di tipo indiretto

Rilevazione tecnico-economica del mercato immobiliare incentrata generalmente su qualificate pubblicazioni e bollettini nel settore immobiliare che presentano dati elaborati (valori medi, intervalli di quotazioni).

### Indennità di esproprio

Determinazione monetaria dell'indennità corrisposta ai proprietari di suoli edificabili, terreni agricoli, aree edificate ovvero immobili oggetto di espropriazione. Con due ultime sentenze della Corte Costituzionale (*Sentenza 24 ottobre 2007, n.348: Esproprio - Indennizzo - Illegittimità*). il valore è stato indicato equivalente al valore di mercato. Sulla base delle norma inserita nella Finanziaria 2008 è stato ridefinito il criterio di determinazione dell'indennità di espropriazione.

### Indennizzo (ai fini assicurativi ed espropriativi)

Ai fini assicurativi è il pagamento dovuto ad un soggetto per un pregiudizio da lui subito che, però, non consegue ad un atto illecito e, quindi, a responsabilità civile.

Ai fini espropriativi è la somma dovuta al proprietario espropriato per la perdita della proprietà che deriva dal provvedimento espropriativo.

### Indice (numero)

Rapporto che, nella dottrina statistica, serve per confrontare l'intensità di uno stesso fenomeno in due situazioni o circostanze diverse.

### Indice capitario (ic)

rapporto tra il volume medio teoricamente edificabile o edificato, misurato in mc, e gli abitanti insediati o insediabili (mc/ab.).

### Indice delle nuove costruzioni OMI

Indicatore della propensione a costruire.

Esprime la percentuale delle "Nuove Costruzioni" rispetto allo stock immobiliare del comune in cui le stesse costruzioni sono ubicate

### Indice di affollamento

Esprime il numero di persone per vano abitabile e corrisponde al rapporto tra numero di abitanti e numero di stanze.

### Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Rapporto fra il volume massimo edificabile e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente; generalmente espresso in mc/mq.

### Indice di fabbricabilità territoriale (mc/Ha)

Rapporto tra il volume massimo di costruzione edificabile (misurato in mc vuoto per pieno) e la superficie territoriale relativa ad una zona individuata dallo strumento urbanistico vigente. Si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

### Indice di piantumazione (n/Ha)

Numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone definite dallo strumento urbanistico, con l'eventuale specificazione delle essenze.

### Indice di utilizzazione fondiaria

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie fondiaria, generalmente espresso in mq/mq.

### Indice di utilizzazione territoriale

Rapporto tra la superficie lorda di pavimento degli edifici e la superficie territoriale, generalmente espresso in mq/mq od in mq/ha.

### Indice fondiario di copertura (degli edifici)

Rapporto tra la massima superficie coperta dell'edificio al piano di spiccato e la superficie fondiaria del lotto edificabile ad esso corrispondente.

### Indice territoriale di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie territoriale, espresso in mq/mq od in mq/ha, ovvero in valore percentuale con riferimento alla superficie territoriale.

## Industria

Stabilimento dove si trasformano, con l'impiego di apposite apparecchiature e particolari impianti, le materie prime in prodotti direttamente utilizzabili.

## Inerti (nel calcestruzzo)

Materiali privi di funzione legante, costituenti il calcestruzzo.

## Infissi (esterni ed interni)

Manufatti stabilmente ancorati alle strutture murarie di un edificio o di unità immobiliari, che svolgono le funzioni di chiusura dei vani di transito e che consentono l'illuminazione e l'aerazione dei locali e in genere hanno funzioni di finimento o protezione.

## Infomedari

Nuove figure di intermediari. Soggetti che in maniera esclusiva o principale traggono benefici economici dalla raccolta e dalla erogazione di contenuti informatici e che operano facendo convergere una pluralità di soggetto sulla propria rete del valore virtuale.

## Infomedari ( consumers' oriented infomediarries a favore dei consumatori)

Categoria di infomedari che eroga servizi ai consumatori svolgendo diverse funzioni. Lavorare come agenti del cliente per l'identificazione della migliore offerta o il suggerimento di un prodotto in linea con le preferenze espresse; operare come filtri dei messaggi commerciali, selezionando quelli di interesse; rappresentare gli interessi del consumatore nella fase della negoziazione.

## Infomedari ( vendors ' oriented infomediarries a favore delle imprese)

Categoria di infomedari che rivolge la propria attività a favore delle imprese come ad esempio la raccolta di informazioni sui clienti e la definizione di dettagliati profili della domanda che poi divengono oggetto di scambio con organizzazioni imprenditoriali intenzionate a svolgere un'azione di mercato in rete

## Infrastruttura

Elemento tecnologico e/o a rete funzionale all'efficienza e alle relazioni di un territorio: trasporto, acque, energia ecc. In generale, si tratta di immobili destinati alla fornitura di servizi.

## Ingresso (vano)

Ambiente che introduce ai vari locali di una unità immobiliare.

## Inquinamento luminoso

Alterazione dei livelli di luce naturalmente presenti nell'ambiente notturno che può provocare danni di diversa natura: ambientali ed economici..

## Insedimento

Insieme delle strutture, attività produttive e sociali in una determinata area, non necessariamente di tipo urbano, che comporta una modificazione del territorio e una presenza umana stabile.

## Intercapedine

Interspazio delimitato da due superfici murarie, finalizzato generalmente all'isolamento termico,

acustico e/o a protezione dell'umidità.

### Intercapedine antincendi

Vano di distacco con funzione di aerazione e/o scarico di prodotti della combustione di larghezza trasversale non inferiore a 0.60 m; con funzione di passaggio di persone di larghezza trasversale non inferiore a 0.90 m. Longitudinalmente è delimitata dai muri perimetrali (con o senza aperture) appartenenti al fabbricato servito e da terrapieno e/o da muri di altro fabbricato, aventi pari resistenza al fuoco. Ai soli scopi di aerazione e scarico dei prodotti della combustione è inferiormente delimitata da un piano a quota non inferiore ad 1 m dall'intradosso del solaio del locale stesso. Per la funzione di passaggio di persone, la profondità della intercapedine deve essere tale da assicurare il passaggio nei locali serviti attraverso varchi aventi altezza libera di almeno 2 m.

### Interpello “preventivo” o “antielusivo”

Facoltà, riconosciuta al contribuente, di interpellare l'Amministrazione Finanziaria allo scopo di ottenere un parere preventivo sulla correttezza fiscale degli adempimenti contabili conseguenti a determinate operazioni, potenzialmente elusive o già poste in essere o che intende compiere.

### Interrate (costruzioni)

Costruzioni, o loro parti, che non emergono dal livello del suolo naturale. La parte interrata deve essere aderente al terreno, con possibile eccezione per una sola parete.

### Intervallo delle quotazioni (OMI)

Scostamento dei valori unitari determinati per ciascuna tipologia immobiliare, i cui estremi rappresentano valori massimi e minimi relativi, riscontrabili in condizione di ordinarietà nella zona OMI considerata. Di norma il massimo scostamento tra i due estremi non deve superare il 50%.

### Interventi di manutenzione ordinaria (vedi anche manutenzione)

Riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Titolo edilizio richiesto: nessuno

### Interventi di manutenzione straordinaria (vedi anche manutenzione)

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Titolo edilizio richiesto: la Dichiarazione d'Inizio d'Attività (D.I.A.). E' un avviso, all'Amministrazione, di voler operare secondo relazione e progetto allegato, al 31 giorno dopo la presentazione. Non si attende risposta. In presenza di vincolo si deve allegare il permesso della Sovrintendenza, ottenibile entro 120 gg. (art.22, D.Lgs.42/04. Confrontare l'art. 29).

### Interventi di nuova costruzione

Sono di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio: 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento de quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6; 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune; 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato; 4) installazione di torri e tralicci per impianti radio-

ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione; 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali *roulottes*, *campers*, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee; 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edilizia principale; 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Titolo abilitativo richiesto: il Permesso di costruzione.

### Interventi di restauro e di risanamento conservativo (vedi anche restauro)

Rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (le superfetazioni).

Titolo edilizio richiesto: la D.I.A. In presenza di vincolo necessita il permesso preventivo della Sovrintendenza da allegare, ottenibile entro 120 gg. (art.22, D.Lgs. 42/04. Confrontare l'art. 29),

### Interventi di ristrutturazione edilizia (vedi anche ristrutturazione)

Volte a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Titolo edilizio richiesto: 1) Se le opere non aumentano il volume oltre il 20% dell'esistente e/o non si modifica la destinazione d'uso basta la D.I.A. 2) Con la modifica d'uso tramite lavori edilizi e/o si aumenta più del 20% la volumetria, occorre il permesso.

### Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sostituzione di un intero tessuto urbanistico-edilizio (spazio pubblico e privato) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Titolo abilitativo richiesto: Piani e Programmi attuativi

### Interventi edilizi diretti

Interventi previsti in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto il Piano Urbanistico Attuativo o Preventivo. La tipologia degli interventi edilizi diretti è definita dalla legislazione nazionale e regionale e dal regolamento comunale. Sono generalmente interventi edilizi diretti:

- la concessione onerosa

- la concessione convenzionata, la concessione gratuita, l'autorizzazione, l'asseverazione ai sensi dell'art. 26 della legge 47/85, la denuncia inizio attività, ai sensi dell'art. 2 comma 60 della legge 662/96.

### Intradosso

Parte inferiore di una struttura generalmente piana o inclinata (tetto, solaio, ecc.).

### Inverter

Dispositivo elettronico che serve per la conversione della corrente continua in corrente alternata.

### Investimenti fissi lordi (sistema europeo dei conti)

Sono costituiti dalle acquisizioni (al netto delle cessioni) di capitale fisso effettuate dai produttori residenti a cui si aggiungono gli incrementi di valore dei beni materiali non prodotti.

Il capitale fisso consiste di beni materiali e immateriali prodotti e destinati ad essere utilizzati nei processi produttivi per un periodo superiore ad un anno.

### INVIM

Imposta sull'incremento di valore dell'immobile (imposta soppressa)

### Invito

Primo gradino di una scala o di una gradinata.

### Involucro edilizio (ai fini del consumo energetico)

Insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio ovvero totalità degli elementi fisici e materiali che racchiudono un edificio e costituisce la barriera termica esistente tra l'ambiente esterno ed interno dello stesso edificio.

### Ipermercato

Esercizio di vendita al dettaglio, con localizzazione extraurbana, suddiviso in reparti alimentari e reparti con vasto assortimento di prodotti di consumo non alimentare. La superficie di vendita (vedi superficie di vendita) è di norma superiore a mq. 1.500 (o mq. 2.500), secondo il numero di abitanti della popolazione residente del comune.

### Ipoteca

Diritto reale di garanzia che attribuisce al creditore, in caso di insolvenza del debitore, il potere di espropriare il bene sul quale l'ipoteca è stata iscritta e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dalla vendita.

### Ipoteca (beni e diritti oggetto di ipoteca)

Possono formare oggetto della ipoteca:

- 1) i beni immobili;
- 2) l'usufrutto;
- 3) il diritto di superficie;
- 4) il diritto dell'enfiteuta e quello del concedente.

Gli immobili devono essere di proprietà del debitore o del terzo (terzo datore) che volontariamente offre in garanzia i beni di sua proprietà per un debito altrui. Inoltre, avendo l'ipoteca come fine ultimo la espropriazione dell'immobile, questo deve possedere i requisiti della commerciabilità e della alienabilità.

Una eventuale iscrizione presa sopra beni sottoposti al vincolo legale della inalienabilità o della inalienabilità determina la nullità della ipoteca

Non possono pertanto formare oggetto di ipoteca i beni demaniali, i beni del patrimonio indisponibile, sia dello stato sia degli enti locali territoriali, e tutti quegli immobili che per le loro particolari caratteristiche sono dichiarati non commerciabili da norme speciali.

### **Ipoteca (di istituto di credito)**

Diritto reale (garanzia) a favore di un istituto che eroga il mutuo, garantendolo dal rischio di insolvenza da parte del mutuatario.

### **Ipoteca di primo grado (di istituto di credito)**

Iscrizione che consente di essere i primi creditori ad incassare il ricavato di un'eventuale vendita giudiziaria per insolvenza del mutuario. Rappresenta la prima ipoteca iscritta su un bene immobile.

### **Ipoteca di secondo grado (di istituto di credito)**

Ipoteca iscritta su un immobile già gravato un'ipoteca di primo grado.

### **Ipoteca legale**

Viene generalmente accordata dalla legge in alcuni casi tra i quali:

-all'alienante sugli immobili alienati , per garantire l'adempimento degli obblighi derivanti dall'alienazione

-al coloro che si dividono una comproprietà immobiliare sugli immobili che ne facevano parte, per il pagamento dei rifacimenti e dei conguagli;

- al minore e all'interdetto sui beni del tutore, come cautela per la sua amministrazione

### **I.P.P.C.**

Acronimo di "Integrated Pollution Prevention and Control" e riguarda la prevenzione e riduzione integrate dell'inquinamento (vedi anche *A.I.A.*)

### **IQA**

Acronimo di Indice di Qualità Ambientale

### **IRPEF**

Imposta sui redditi delle persone fisiche

### **IRPEG**

Imposta sul reddito delle persone giuridiche (società).

### **IsIVI**

Istituto Italiano di valutazione immobiliare

### **Iso (International Organization for Standardization)**

Ente internazionale per la normazione tecnica in tutti i settori merceologici ad eccezione del campo tecnico ed elettrotecnico, e vi partecipano gli organismi nazionali di normazione dei diversi paesi mondiali, e per l'Italia l'UNI. L'ISO produce le norme omonime.

### **Isola pedonale**

Zona o area cittadina interdetta al traffico veicolare e riservata ai soli pedoni generalmente

costituite per valorizzare strade di interesse commerciale o turistico o altro.

### Isolamento

Struttura tecnica finalizzata all'isolamento termico, acustico e/o a protezione dell'umidità di un edificio o di una unità immobiliare.

### Isolato

Spazio costruito (o edificabile) omogeneo, di dimensioni limitate, costituito da uno o più edifici, delimitato da elementi di viabilità, o da altri spazi scoperti, comunque aperti al pubblico transito.

### Ispezioni ipotecarie

Consultazione dei registri, delle formalità e dei titoli depositati presso le Conservatorie dei registri immobiliari degli Uffici provinciali dell'Agenzia del Territorio.

### Ispezioni su edifici ed impianti

Interventi di controllo tecnico e documentale in sito, svolti da esperti qualificati incaricati dalle autorità pubbliche competenti, mirato a verificare che le opere e gli impianti siano conformi alle norme vigenti e che rispettino le prescrizioni e gli obblighi stabiliti;

### Istituto di cura (o Ospedale)

Struttura residenziale attrezzata per l'accoglienza e l'assistenza a tempo pieno di pazienti per fini diagnostici e/o curativi e/o riabilitativi. E' dotata di personale medico specializzato, di apparecchiature di diagnosi e cura ed eventualmente di servizi a supporto all'assistenza ospedaliera.

### IVSC

International Valuations Standard Committee

### *Joint venture*

Accordo fra due o più società, generalmente di nazionalità diverse, per eseguire insieme un progetto industriale con ripartizione dei rischi e degli utili

### *Kursaal*

Luogo di ritrovo ovvero case da gioco, ovvero sale di spettacolo; negli stabilimenti termali è riferito alla sala cure o ambienti similari.

### Laboratorio

Locale o gruppi di locali costituenti un'unità immobiliare con destinazione terziaria adibiti all'esercizio di un mestiere ovvero ad attività artigianale, a carattere non imprenditoriale, con eventuale vendita al dettaglio nel quale gli artigiani provvedono alla lavorazione di semilavorati in prodotti finiti.

### Lacunare

Soffitto in cui l'intelaiatura dei travi, resa visibile, è utilizzata come elemento ornamentale ed abbellita con rosoni ed elementi geometrici.

### Lampade a scarica di gas

Lampade a basso consumo che sfruttano il principio per cui se tra due elettrodi immersi in un gas o in vapori metallici viene applicata una differenza di potenziale opportuna, si genera una scarica a cui è associata l'emissione di radiazioni visibili.

#### Lanterna

Apertura del tetto chiusa generalmente da vetri e necessaria per illuminare i sottostanti ambienti.

#### Larghezze delle uscite di ciascun compartimento (ai fini antincendio)

Numero complessivo di moduli di uscita necessari allo sfollamento totale del compartimento.

#### Lastricato

Tipo di pavimentazione stradale realizzata a lastre o massetti di pietra naturale o artificiale.

#### Lastrico solare

Copertura a terrazzo, praticabile o non, di un intero corpo di fabbrica o parte di esso.

#### Laterizio

Prodotto ottenuto dalla cottura dell'argilla impastata con acqua e impiegato nelle costruzioni edilizie.

#### Lavatoio

Luogo, impianto pubblico o privato, spesso coperto da una tettoia, attrezzato con vasche per la lavatura a mano dei panni.

#### Leasing (immobiliare)

Finanziamento concesso da banca o da altri tipo di società ad un'azienda, grazie al quale quest'ultima può usare beni immobili o mobili senza investire i propri capitali.

Il leasing costituisce un contratto di locazione tra una società che svolge attività leasing ed un'azienda. E' prevista la possibilità che al termine della locazione l'azienda possa acquistare il bene.

#### Legittimazione (provvedimento per gli usi civici)

Provvedimento che trasforma la natura del bene da demaniale in allodiale, cioè in proprietà disponibile, conferendo al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso.

#### Lesena

Elemento architettonico a forma di semicolonna addossata o lievemente sporgente da una parete o da un muro, frequentemente usato con funzione ornamentale.

#### Lesione da ritiro del calcestruzzo

Lesione causata da una eccessiva riduzione di volume che può verificarsi durante l'essiccazione e l'indurimento del calcestruzzo.

#### Lesione strutturale

Lesione dovuta a movimenti strutturali di una costruzione.

#### Limitazioni

Rispetto al limite, nascono in maniera autonoma rispetto al diritto di proprietà e comportano un “sacrificio”: la servitù di passaggio, le limitazioni all’uso, ecc.

### Limite

Incide sul possesso, ne delimita o ne comprime il diritto di proprietà. Si determina un confine di poteri, posti: a) nell’interesse pubblico – doveri d’uso, espropriazione o requisizione – oppure, b) nell’interesse privato – diritti di vicinato, di essenzialità, d’intrinsecità al titolo e di perpetuità.

### Linea di gronda

Limite inferiore della falda di un tetto da cui defluisce l’acqua piovana. Estensivamente definisce anche le linee di colmo, di marcapiano di un edificio.

### Liquame

Liquido pudrito originato generalmente da materiale organico in decomposizione.

### Lisciatura a scagliola

Finimento interno dell’intonaco con scagliola lisciata.

### Livello

Canone o prestazione annua determinata dall’enfiteusi

### Livello dei collegamenti e dei trasporti

Livello di servizio che le infrastrutture di trasporto garantiscono in termini di accessibilità interna ed esterna e raggiungibilità di un Comune.

### Livello manutentivo complessivo (del fabbricato)

Stato di conservazione e manutenzione della facciata, degli infissi, dei rivestimenti e dei pavimenti delle parti comuni, dell’ascensore, dell’impianto citofonico/videocitofonico, degli impianti elettrico, riscaldamento, fognario, idraulico.

### Livello manutentivo complessivo (dell’unità immobiliare)

Stato di conservazione e manutenzione dei pavimenti, dei soffitti e dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, e dell’allarme antintrusione.

### *Living room*

Stanza di soggiorno.

### *Loan-to-value ratio (LTV)*

Rapporto tra l’ammontare del finanziamento erogato e il valore del bene ipotecato.

### Locale

Stanza, vano, ambiente di un edificio destinato ad una determinata funzione.

### Locale seminterrato

Ambiente che, per parte della sua altezza, si trova sotto la quota di spiccato.

### Locale sotterraneo

Ambiente la cui quota di intradosso del solaio di copertura è inferiore od uguale alla quota di spiccato.

#### 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.

#### Localizzazione (urbanistica)

In urbanistica è l'individuazione delle aree interessate all'inserimento di un'opera pubblica o d'interesse pubblico – con particelle da espropriare – configurandosi nella zonizzazione per servizi.

#### Localizzazione dell'unità immobiliare

Posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.

#### Locanda

Impresa di tipo alberghiero/ricettivo che dispone di poche camere. Si divide in classi.

#### Locatore

Soggetto che da il godimento della cosa in un contratto di locazione ovvero colui che concede in locazione l'immobile.

#### Locazione

Contratto mediante il quale una parte si obbliga a far godere ad un'altra parte un immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo.

Nella prassi si usa promiscuamente il termine "affitto", che è invece la locazione di cosa produttiva.

#### Locazione (a canone concordato)

Forma di contratto che può essere sottoscritto tra il proprietario di un'unità immobiliare abitativa di tipo privato ed il conduttore, ma il cui canone massimo che è possibile richiedere è stabilito dai sindacati dei proprietari e degli inquilini locali, in appositi accordi territoriali. Dipende essenzialmente dalle zone dei comuni, dall'ampiezza dell'alloggio e dalle sue condizioni.

Ha validità soltanto nei comuni dove è stato sottoscritto un accordo territoriale.

### Locazione (a canone libero)

Forma di contratto che può essere sottoscritto tra il proprietario di un'unità immobiliare abitativa di tipo privato ed il conduttore, il cui canone è completamente libero, secondo gli accordi tra proprietario ed inquilino.

Ha validità su tutto il territorio nazionale.

### Locazione (a carattere transitorio)

Forma di contratto che può essere sottoscritto tra il proprietario di un'unità immobiliare abitativa di tipo privato ed il conduttore, nei casi in cui i predetti soggetti debbono avere necessità momentanea di acquisire in locazione un alloggio. L'esigenza transitoria va dichiarata nel contratto e quella dell'inquilino va comprovata attraverso apposita documentazione da allegata al contratto.

Ha validità solo nei comuni dove è stato sottoscritto un accordo territoriale.

Durata del contratto: minimo un mese, massimo 18 mesi.

### Locazione (a studenti universitari)

Forma di contratto che può essere sottoscritto tra il proprietario di un'unità immobiliare abitativa di tipo privato ed il conduttore, nei casi in cui quest'ultimo sia uno studente universitario o comunque studente che segua corsi di perfezionamento o aggiornamento a livello universitario. Si può affittare anche a gruppi di studenti.

Può essere stipulato nei comuni sedi di università o di corsi universitari distaccati, ovvero di specializzazione, nonché nei Comuni limitrofi, individuati dagli accordi territoriali che, probabilmente possono estendere l'applicazione anche a studenti di corsi inferiore.

Il canone massimo che è possibile richiedere è stabilito dai sindacati dei proprietari e degli inquilini locali, in appositi accordi territoriali. Dipende essenzialmente dalle zone dei comuni, dall'ampiezza dell'alloggio e dalle sue condizioni.

### Locazione (contratto di)

Accordo sottoscritto per la locazione di un bene immobile tra il proprietario ed il conduttore.

### Loft

Termine americano per indicare un magazzino o un edificio industriale trasformato in appartamento o ufficio professionale.

### Loggia

Portico aperto su uno o più lati, sito generalmente sul lato esterno di un edificio.

### Loggiato

Opera architettonica, generalmente di raccordo entro un edificio, aperto su più lati, sorretto da un colonnato o da una pilastratura.

### Longherine

Vedi longherone

### Longherone

Trave metallica di varia sezione che in alcune strutture impiantistiche o meccaniche è idonea a sostenere il carico. Trave principale posizionata longitudinalmente rispetto alla struttura di cui fa

parte.

### Lottizzazione

Divisione del suolo in lotti fabbricabili, disciplinata dalla legge urbanistica del 1942. Il Piano di lottizzazione equivale a un piano particolareggiato, generalmente di iniziativa privata.

### Lotto

Porzione di suolo urbano potenzialmente fabbricabile, non definita né dimensionalmente né dal punto di vista della proprietà, destinata a un unico intervento edilizio.

### Lotto minimo

Superficie minima di terreno necessaria all'edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

### Luce

Termine architettonico che indica la distanza fra i piedritti di un arco.

### Lucernario

Apertura nel tetto provvista generalmente di vetrate e serramenti apribili che ha la funzione di dare luce ed aereare i locali sottostanti.

### Luci

Finestre o aperture che permettono il passaggio alla luce e all'aria, ma non permettono di affacciarsi sul fondo del vicino

### Luminosità di un appartamento (Omi)

Caratteristica intrinseca che esprime la quantità e la intensità di luce all'interno di un appartamento e degli ambienti che lo costituiscono.

Per la definizione del livello qualitativo della luminosità si tiene conto generalmente della seguente scala di valori:

- Buona: se non c'è necessità di ricorrere all'illuminazione artificiale, negli ambienti principali, durante le ore diurne;
- Media: se si deve ricorrere all'illuminazione artificiale non oltre il 50% delle ore diurne;
- Scarsa: se si deve fare uso dell'illuminazione artificiale per la maggior parte della giornata.

### Lunetta

Spazio a forma di semicerchio o di arco acuto delimitato da una volta sulla parete sottostante.

### Luogo sicuro (ai fini antincendio)

Spazio scoperto ovvero compartimento antincendio - separato da altri compartimenti mediante spazio scoperto o filtri a prova di fumo - avente caratteristiche idonee a ricevere e contenere un predeterminato numero di persone (luogo sicuro statico), ovvero a consentirne il movimento ordinato (luogo sicuro dinamico).

### Macello

Locali o edificio attrezzato (pubblico o privato) dove si provvede alla macellazione del bestiame.

### Macrointorno territoriale

Ambito territoriale rappresentato dal quartiere o dalla zona in cui l'immobile è posizionato e nel

quale esiste omogeneità socioeconomica e dove le tipologie degli immobili presenti sono caratterizzate generalmente da uniformità strutturale e di apprezzamento.

### **Magazzino**

Struttura a destinazione terziaria, ovvero unità immobiliare generalmente ubicata al piano terra, interrato o seminterrato di edifici residenziali, commerciali o rurali, utilizzata a deposito merci.

### **Maglia dei Punti Fiduciali (catastali)**

Maglia costituita per vincolare il rilievo di aggiornamento topografico ad una serie di punti materializzati ed univocamente definiti, nonché per limitare il rilievo a porzioni di territorio sufficienti a contenere l'oggetto dell'aggiornamento, permettendo in tal modo il ripristino dei vertici delle nuove dividenti.

### **Magrone**

Calcestruzzo con bassa dosatura di cemento, adatto per sottofondi e riempimenti.

### **Maiolicato**

Fascia di muro o di parete ricoperta di piastrelli di maioliche.

### **Malga**

Costruzione tipica adibita ad abitazione per i pastori nel periodo estivo, può comprendere il ricovero per il bestiame ed eventualmente attrezzata per la produzione casearia.

### **Malta**

Impasto plastico di acqua, sabbia ed un legante, impiegato come cementante nelle costruzioni edilizie.

### **Mancorrente**

Vedi corrimano.

### **Mandato**

Contratto per il quale una parte si obbliga – gratuitamente o mediante compenso- a compiere uno o più affari per conto di un'altra da cui ne ha ricevuto l'incarico.

Dicesi mandante che da l'incarico, mandatario o procuratore chi lo riceve.

### **Maneggio**

Impianto sportivo dove vengono addestrati cavalli e cavalieri.

### **Maniglia**

Elemento di metallo o di altro materiale di foggia diversa, applicata generalmente ai battenti delle porte, sportelli, finestre o altro, necessario per aprire, chiudere, sollevare o tirare.

### **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.

### **Manutenzione**

Interventi edilizi per la riparazione, rinnovamento e/o sostituzione di parti degli edifici ovvero tutte le operazioni necessarie per garantire il sicuro e previsto funzionamento dell'impianto e dei suoi componenti dopo l'ultimazione dell'installazione e per tutto il suo ciclo di vita.

### Manutenzione ciclica di un immobile

Manutenzione periodica di un immobile in base a cicli di utilizzo predeterminati o a piani di manutenzione.

### Manutenzione ordinaria

Opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono limitate alle finiture di immobili attraverso opere di riparazione dell'esistente e riguardano:

- sostituzione integrale o parziale di pavimenti e relative opere di finitura e conservazione;
- rivestimenti e tinteggiature di prospetti esterni senza modifiche ai materiali;
- sostituzione di tegole ed altre parti accessorie deteriorate per lo smaltimento delle acque, rinnovo delle impermeabilizzazioni;
- riparazioni di balconi, terrazze e relative pavimentazioni;
- riparazioni di recinzioni;
- sostituzione di infissi esterni e serramenti o persiane con serrande, senza modifica delle tipologia dell'infisso.

### Manutenzione ordinaria dell'impianto termico

Operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.

### Manutenzione preventiva di un immobile

Manutenzione effettuata ad intervallo predeterminati volta a ridurre la probabilità di guasto o danneggiamento ovvero il degrado dell'immobile stesso.

### Manutenzione straordinaria

Opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, inclusi i fabbricati rurali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso e riguardano:

- sostituzione di infissi interni ed esterni e serramenti o persiane con serrande, con modifica di materiale o di tipologia dell'infisso;
- realizzazione ed adeguamento di opere accessorie e pertinenziali che non comportino aumento di volumi o di superfici utili, realizzazione di volumi tecnici, scale di sicurezza, canne fumarie;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino le schema distributivo delle unità immobiliari e dell'edificio;
- sostituzione di solai interpiano o di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- sostituzione di tramezzi interni, senza alterazione della tipologia dell'unità immobiliare;
- rifacimento di scale e rampe;
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

### Manutenzione straordinaria dell'impianto termico

Interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico.

## Mappa

Carta topografica speciale a grande scala e rappresentazione planimetrica delle particelle catastali. E' l'elaborato ideato e formato per concretizzare il significato geometrico del Nuovo catasto terreni.

## Mappa urbana

Rappresentazione grafica della situazione particellare della proprietà edilizia di un centro edificato.

## Marcapiano

Striscia o leggera cornice che all'esterno di un edificio segna il livello dei vari piani che lo costituiscono.

## Marciapiede

Parte della strada riservata ai pedoni, generalmente rialzata rispetto al piano viabile.

## *Market Comparison Approach*

Il *market comparison approach (MCA)* o metodo del confronto di mercato, è il principale e più importante procedimento di stima del prezzo di mercato, che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Il *sistema di stima* è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, basato su un sistema di equazioni lineari relative ai confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato

## Marmorino

Intonaco di finitura, ad imitazione del marmo, sia nella composizione che nell'effetto finale.

## Marmorino bianco naturale

Marmorino privo di alcun tipo di pigmento, colorato e non, composto di calce spenta e polvere di marmo molto fine tale da essere malleabile.

## Marra

Attrezzo edilizio simile ad una zappa usato per mescolare e stemperare la calce.

## Maschio

Tratto di muro che unisce i contrafforti nei muri di sostegno dei terrapieni, ovvero la parte più elevata e più fortificata di un castello o di una fortezza, dominante l'ingresso principale ed organizzata per sostenere la difesa dell'intero complesso.

## Maso

Complesso agricolo delle zone alpine orientali costituito dalla casa colonica, dal fondo rustico, dalle strutture per l'allevamento del bestiame e dalle attrezzature agricole.

### Massello

Parte più interna, dura e compatta del tronco di un albero; viene definita "lavorazione a massello" quella effettuata sul blocco di legno ricavata dal taglio del tronco.

### Masseria/casa colonica

Azienda rustica tipica costituita da casa colonica fondo rustico e attrezzature per la sua conduzione e per l'allevamento del bestiame, condotta da un "massaio".

### Massicciata

Parte del corpo stradale formata da uno strato di ghiaia e pietrisco convenientemente compresso in modo da ottenere una superficie sufficientemente liscia e resistente al carreggio.

### Massimo affollamento ipotizzabile. (ai fini antincendio)

Numero di persone ammesso in un compartimento. E' determinato dal prodotto della densità di affollamento per la superficie lorda del pavimento.

### Mattone a vista

Mattone disposto su una parete esterna, sul quale non viene posto intonaco.

### Mausoleo

Imponente costruzione monumentale funeraria.

### Mazzetta

Piano verticale tra gli stipiti e la battuta dei vani, ovvero ognuna delle due spallette laterali del vano della finestra alle quali viene fissato il telaio.

### Media campionaria

Media aritmetica dei valori costituenti il campione rilevato.

$$\bar{X} = \sum_{i=1}^n \frac{x_i}{n}$$

### Media pesata

Media di n elementi, ciascuno dei quali interviene nel calcolo moltiplicato per il proprio peso.

### Mediana

Numero che occupa la posizione centrale di un insieme di numeri.

### Mensa

Ambiente o struttura che per le sue caratteristiche distributive, per le sue attrezzature ed impianti è destinato al ristoro ed al pranzo.

### Mensola

Elemento orizzontale che sporge rispetto ad una superficie verticale, ad esempio una parete, con la funzione di sorreggere carichi aggettanti.

Come elemento architettonico negli edifici, la mensola può sorreggere altri elementi come archi, balconi, colonne o altro. In genere, la mensola viene integrata direttamente nel muro durante la sua costruzione, anche se in casi più rari è possibile che venga fissata in seguito.

## Mercato

Spazio aperto attrezzato o strutture edilizie specifiche destinate allo scambio delle merci.

## *Merchant bank*

Banca che interviene direttamente in settori diversi d'attività. Ad esempio sostenendo aziende che necessitano di capitale a rischio o che debbono modernizzare impianti e strutture, oppure sono interessate al mercato internazionale e quindi anche alla consulenza, a supporto marketing che la stessa merchant bank fornisce.

## Merlo

Motivo a dentelli per coronamento di torri, castelli e similari.

## Metodo del costo (*cost approach*)

Il *metodo del costo (cost approach)* è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo edificato come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento dell'edificio. Il *cost approach* trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il *cost approach* è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento. *Vedi anche voce Cost Approach.*

## Metodo finanziario (*income capitalization approach*)

Il *metodo finanziario (income capitalization approach)* comprende i procedimenti di capitalizzazione del reddito, che giungono al valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. L'*income approach* si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in valore capitale attraverso il saggio di capitalizzazione.

Il metodo finanziario si articola:

- nella stima per capitalizzazione diretta (*direct capitalization*);
- nella stima per capitalizzazione del reddito (*yield capitalization*);
- nell'analisi del flusso di cassa scontato (*discounted cash flow analysis*).

## Metodo sintetico comparativo

Procedimento di stima che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante paragone con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima, sovente monoparametrico, quindi applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (esempio l'unità di consistenza: metro quadrato, metro cubo, ecc.), che rientra nel *metodo di confronto di mercato o market comparison approach (MCA)*.

## Microclima

Clima locale, determinato dalla presenza di specifici elementi ambientali.

## Microintorno territoriale

Porzione territoriale sita nelle immediate vicinanze del complesso immobiliare o dell'unità

immobiliare di cui ne determina le caratteristiche estrinseche.

### Microzona catastale

Porzione del territorio comunale ovvero di zona censuaria che presenta omogeneità nei caratteri di posizione, urbanistici, storico-ambientali, socio-economici, nonché nella dotazioni di servizi e infrastrutture urbane. È individuata da uno o più fogli contigui, o parte di essi, facenti parte della mappa catastale ed appartenenti allo stesso comune.

### Miglioramenti fondiari

Investimenti effettuati per la manutenzione straordinaria e per il potenziamento delle strutture fondiarie.

### M/SAU

Miglioramenti fondiari per ettaro: esprime il valore di tutte quelle lavorazioni, spesso condotte in economia, destinate a valorizzare il capitale fondiario (es. opere di drenaggio, recinzioni, laghetti per irrigazione, ecc.), e fornisce un indice della "dinamicità" aziendale intesa come volontà di migliorare le proprie dotazioni strutturali. Rientrano nella categoria miglioramenti fondiari anche le lavorazioni di reimpianto (frutteti, vite, olivo, ecc.) legate a cicli biologici e non a strategie aziendali.

### Misurazione

Confronto, diretto o indiretto, di una grandezza fisica con la sua unità di misura, allo scopo di determinarne la consistenza e/o il valore.

### Misure di salvaguardia

Si suddividono in tre categorie. Misure ordinarie: potere del sindaco di sospendere ogni determinazione su domande presentate per non pregiudicare il Piano regolatore generale adottato; sono obbligatorie e non discrezionali e durano cinque anni; con l'approvazione perdono efficacia e non possono essere reiterate. Misure eccezionali: emesse dalla Regione, su proposta del Sindaco, per sospendere lavori di trasformazione del territorio in atto. Sono discrezionali. Misure legislative: previste da leggi ordinarie o regionali, introdotte dalla c.d. "legge Galasso" per l'inedificabilità di certe aree (vedi il Codice dei BB.CC.AA.PP.).

### Moda

Numero che ha la maggior frequenza in una serie di numeri.

### Modanatura

Elemento architettonico ornamentale, utilizzato anche con funzione protettiva contro lo scorrimento della pioggia sulle facciate, costituito generalmente da una fascia aggettante variamente sagomata.

### Modulo di uscita (ai fini antincendio)

Unità di misura della larghezza delle vie di uscita. Esprime la larghezza media occupata da una persona e si assume uguale a 60 cm.

### Monastero

Edificio per comunità religiose.

### Monofora

Finestra ad una sola apertura.

### Monolite

Costruzione, o sua parte, ricavata da un solo blocco di pietra..

### Montacarichi

Impianto di sollevamento di carichi destinato al trasporto verticale di merci e materiali.

### Mosaico

Composizione decorativa di parete o pavimento, a tasselli di pietra, ceramica o vetro variamente colorati e tra loro commessi con mastice o cemento

### Moschea

Edificio destinato al culto dell'Islam.

### Mostra

Cornice che inquadra il vano di una porta o di una finestra nella parte esterna ed interna.

### Motel

Impresa alberghiera che offre i suoi servizi a coloro che principalmente viaggiano su automezzi.

### Muffola

Camera del forno costituita da mattoni refrattari, che serve a proteggere gli oggetti dal contatto diretto dal fuoco.

### Mulino

Complesso edilizio di natura agricola costituito da attrezzature e strutture atte alla macinazione dei cereali.

### Multiproprietà

Diritto di godimento perpetuo e periodico di un immobile da parte di più soggetti che ha luogo quando un partecipante acquista una quota di un appartamento facente parte di un compendio immobiliare.

L'acquirente ha il diritto di usufruire dell'immobile, comprensivo delle parti comuni, perpetuamente, ma solo per un determinato periodo dell'anno (generalmente una settimana).

I diritti dei multi-proprietari sono identici a quelli di chi ha la proprietà nella sua interezza, per cui la quota può alienarsi, affittarsi, passare in successione.

### Murales

Decorazioni murali.

### Muro

Parete verticale interna o esterna appartenente ad edifici o unità immobiliari generalmente avente funzioni portanti e/o divisorie.

### Muro a secco

Muro di pietra, conci, mattoni realizzato senza materiale legante.

### Muro di sostegno

Muro destinato a sopportare una spinta laterale provocata generalmente dal terreno.

---

### Muro di Spina

Muro disposto secondo l'asse longitudinale all'interno di un organismo architettonico o di una costruzione.

### Muro divisorio

Muro che separa i vari ambienti di una struttura edilizia.

### Muro maestro

Muro principale di un edificio che va dalle fondamenta al tetto.

### Muscolatura

Tecnica edilizia che consiste nell'applicare nell'altorilievo l'intonaco grezzo allo scheletro portante, dando origine al progetto ornamentale.

### Museo

Luogo o costruzione dove vengono custodite opere d'arte.

### Mutulo

Mensola posizionata sotto il gocciolatoio.

### Mutuo

Contratto con il quale un soggetto (mutuante) consegna ad un soggetto (mutuatario) una determinata quantità di denaro che quest'ultimo si impegna a restituire maggiorata degli interessi pattuiti in un determinato periodo di tempo, ovvero prestito a scadenza differita che prevede la restituzione a cadenza periodica di aliquote di capitale ed il pagamento di interessi a scalare. I mutui possono essere a tasso fisso, variabile o misto a seconda che gli interessi da pagare siano sempre gli stessi o cambino nel tempo.

### Mutuo a tasso fisso

Tipologia di mutuo che presenta una rata prefissata al momento della stipula.

### Mutuo a tasso variabile

Tipologia di mutuo il cui tasso varia a seconda del variare dei parametri di riferimento.

### Mutuo indicizzato

Vedi mutuo a tasso variabile

### Mutuo ipotecario

Particolare tipo di mutuo a media e lunga durata garantito da ipoteca su immobili a favore della banca che lo concede.

### Nartece

Vestibolo interno o esterno delle chiese dove si trattenevano i catecumeni durante la celebrazione

della Messa.

### Navata

Spazio interno di un edificio di tipo basilicale, compreso tra due file longitudinali di colonne o pilastri.

### Negozi

Unità immobiliare destinata all'esercizio commerciale, con vendita all'ingrosso o al dettaglio e, in parte marginale, alla attività amministrativa di servizio. L'unità, munita per legge di servizi igienici, può essere corredata da eventuali pertinenze accessorie (retronegozio, soppalco, etc.).

### Nicchia

Incavo di un muro necessario alla collocazione di statue o altro.

### Nicchia di mercato

Piccolo segmento di mercato, verso cui in genere le piccole e medie imprese concentrano i loro sforzi differenziando il più possibile il prodotto. Si tratta di segmenti di mercato non occupati né occupabili dalle grandi imprese, a causa di poca flessibilità o mancanza di convenienza economica.

### Nicchia di ricovero

Piccola cavità praticata nello spessore di un muro, di forma generalmente cilindrica, ad asse verticale, completata da una semicalotta o altra superficie con funzione di ricovero o riparo, posta nelle gallerie stradali o ferroviarie.

### Norma UNI 10750 (superficie commerciale)

Norma che riporta – tra l'altro – i criteri di computo della superficie commerciale di un immobile. In particolare il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

■25% dei balconi e terrazze scoperti;

■35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

■35% dei patii e porticati;

■60% delle verande;

■15% dei giardini di appartamento;

■10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale”.

### Norme CEI

Norme tecniche elaborate e pubblicate dal CEI. Sono norme di applicazione volontaria ma talvolta diventano cogenti a seguito di richiami nella legislazione nazionale. Nel settore dell'impiantistica, il rispetto delle pertinenti norme CEI assicura il rispetto delle disposizioni di legge.

### Norme UNI

Norme tecniche elaborate e pubblicate dall'UNI. Sono norme di applicazione volontaria ma talvolta diventano cogenti a seguito di richiami nella legislazione nazionale. Nel settore dell'impiantistica, il rispetto delle pertinenti norme UNI assicura il rispetto delle disposizioni di legge.

### Norme UNI-CIG

Erano così chiamate le norme pubblicate dall'UNI ed elaborate dal CIG. Oggi sono pubblicate come norme UNI.

### Note territoriali semestrali OMI

Pubblicazioni che analizzano, con riferimento alle città capoluogo, alcune caratteristiche strutturali del mercato immobiliare comunale delle abitazioni, inquadrato anche nel contesto della provincia e della regione.

### Notifica preliminare

Documento che il committente deve trasmettere alla ASL competente e alla Direzione Provinciale del lavoro prima dell'inizio dei lavori per consentire all'organo di vigilanza di pianificare le proprie attività di controllo. Il documento contiene tutti i dati relativi all'identificazione del cantiere e delle figure a tutela dei lavoratori. L'adempimento è obbligatorio nei casi seguenti: entità non inferiore a 200 uomini/giorno anche se in presenza di un'impresa; cantiere con rischi particolari e vi operano più imprese anche se non contemporaneamente.

### NTN (Numero di Transazioni Normalizzate)

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

### Nucleo storico

E' la parte originaria di un insediamento urbano.

### Nuda proprietà

Diritto reale residuo ovvero ridotto, in conseguenza della costituzione di diritti reali di terzi (usufrutto) sul bene.

Il nudo proprietario resta titolare di un potere di ingerenza sul bene, che si manifesta nella pretesa al rispetto della destinazione economica e dell'integrità dello stesso.

### Nulla osta antincendi

Autorizzazione prevista dall'articolo 2 della legge 7 dicembre 1984, n. 818 che permetteva di adeguarsi, in un tempo massimo di tre anni, alle prescrizioni antincendio della legge n. 966 del 26 luglio 1965.

### Nulla-osta paesistico

Autorizzazione rilasciata dell'Ente competente, relativa all'esecuzione di opere in zone sottoposte a vincolo paesistico.

### *Nursery*

Parte di una casa ovvero ambiente destinato soltanto ai bambini.

### Obsolescenza dell'elemento ovvero di parte di un immobile

Perdita di efficienza di un elemento costituente l'immobile a causa dell'inadeguatezza tecnologica e funzionale al suo utilizzo.

### Obsolescenza di un immobile

Perdita di efficienza di un immobile a causa dell'inadeguatezza tecnologica e funzionale al suo utilizzo richieste

### Offerta di locazione

Proposta di canone di locazione mensile di un'unità immobiliare.

### Offerta di vendita

Richiesta economica per la vendita di un immobile.

### Omogeneizzazione delle superfici (coefficiente di)

Coefficiente (generalmente minore di uno) attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze. Più in generale è un numero puro che rapporta superfici eterogenee rendendole confrontabili.

### Oneri concessori

Contributo relativo ad ogni attività comportante trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale. Risulta commisurato:

- alla incidenza delle spese di urbanizzazione
- al costo di costruzione dell'intervento

### Oneri di urbanizzazione

Costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Sono opere di urbanizzazione primaria strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato. Sono opere di urbanizzazione secondaria scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere.

### *Open space*

Organizzazione distributiva degli spazi di un'unità immobiliare destinati al lavoro collettivo (uffici, banche, ecc.). La suddivisione dello spazio in base alle funzioni svolte avviene per mezzo di pannelli di altezza limitata, attrezzature e mobili.

### Opere eseguite in totale difformità [adeguamento art. 7, Legge 28/02/85, n. 47]

Opere che comportano la realizzazione di un organismo edilizio integralmente diverso per caratteristiche tipologiche, planovolumetriche o di utilizzazione da quello oggetto di autorizzazione, ovvero l'esecuzione di volumi edilizi oltre i limiti indicati nel progetto e tali da costituire un organismo edilizio o parte di esso con specifica rilevanza ed autonomamente utilizzabile.

### Opere interne

Opere che non comportano modifiche della sagoma dell'edificio o dei suoi prospetti, che non aumentano la superficie utile o il numero della unità immobiliari costituenti l'edificio e che non

modificano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari.

### *Opus incertum*

Tecnica costruttiva romana realizzata con pietrame incerto incastrato nella malta senza alcun ordine ovvero muratura costituita da frammenti irregolari di pietre o mattoni, uniti con sostanze cementanti particolarmente resistenti.

### *Opus latericium*

Tecnica costruttiva romana di origine etrusca, realizzata con mattoni.

### *Opus mixtum*

Tecnica costruttiva romana realizzata con tufi e mattoni in filari variamente disposti.

### *Opus reticulatum*

Tecnica costruttiva romana realizzata con blocchetti di pietra squadrati e disposti diagonalmente incastrati nella malta, con tessitura esterna reticolare.

### *Opus spicatum*

Tecnica costruttiva romana realizzata con pietre rettangolari disposte a spina di pesce.

### *Opus triangolatum*

Tecnica costruttiva romana realizzata con laterizi triangolari disposti in filari orizzontali.

### *Opus vermiculatum*

Tecnica musiva realizzata con tasselli disposti in maniera da imitare serpentelli colorati ovvero mosaico realizzato con marmi e smalti disposti a zigzag.

### Oratorio

Edificio o ambiente generalmente annesso ad una chiesa o ad un convento utilizzato per riunioni dedicate alla preghiera.

### Ordinarietà (Principio dell')

Principio estimale secondo il quale le qualità o le tendenze di una classe di oggetti o soggetti economici, afferenti uno stesso segmento di mercato omogeneo, si manifestano con maggior frequenza.

### Orditura

Complesso delle strutture che sostengono il materiale di copertura di un tetto.

### Orditura di un tetto

Complesso della struttura che svolge la funzione di sostenere il materiale di copertura del tetto.

### Orientamento

Caratteristica intrinseca che esprime la posizione di un appartamento o di un ambiente rispetto ai punti cardinali.

### Orientamento (Coefficiente di)

Tiene conto di tutti i vantaggi e gli svantaggi che un appartamento o un dato ambiente di un

appartamento derivano dalla sua posizione rispetto ai punti cardinali, valutando gli effetti per la parte di competenza (quindi, quantità di sole, di luce, di calore, di esposizione ai venti dominante) connessi ad un dato orientamento, indipendentemente da altre condizioni che caratterizzano un appartamento o un ambiente dello stesso.

### Ospedale

Complesso di edifici, attrezzature ed impianti destinati al ricovero ed alla cura dei malati.

### Ospizio

Edificio destinato un tempo al ricovero degli infermi, pellegrini, viaggiatori e simili.

### Ostello per la gioventù

Struttura attrezzata per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tale struttura può essere gestita anche in forma imprenditoriale.

### Padiglione

Piccolo edificio, spesso un solo ambiente, situato all'esterno di un edificio principale.

### Paesaggio

Parte omogenea di territorio, definita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, come una porzione del territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni. Rappresenta un fattore per il benessere individuale e sociale, contribuisce alla definizione dell'identità regionale e rappresenta una risorsa strategica che, se opportunamente valorizzata, diventa uno dei fondamenti su cui basare lo sviluppo economico.

### Pagoda

Edificio sacro ovvero tempio destinato al culto delle religioni orientali.

### PAI

Piano di bacino previsto dalla legge n. 183 del 1989. Rappresenta un piano territoriale di settore e riguarda la difesa del suolo, il risanamento delle acque, la gestione del patrimonio idrico, la tutela dell'ambiente, nei grandi bacini idrografici di interesse nazionale.

### Palafitta

Insieme di pali di legno, ferro o cemento armato infissi nel terreno e collegati superiormente utilizzati nelle costruzioni specialmente come fondazione.

### Palanca

Grossa trave o palo in legno o metallo utilizzato in edilizia.

### Palazzina

Caratterizzazione tipologica strutturale di un edificio di non particolare volumetria che nei grandi centri urbani presenta un numero limitato di alloggi, le cui caratteristiche sono assimilabili a quelle di abitazione di tipo civile.

### Palazzo

In epoca storica dimora signorile residenziale; attualmente il termine comprende anche caratterizzazioni tipologiche strutturali a specifiche destinazioni d'uso (es. palazzo di giustizia, dei

congressi, dello sport), ovvero costruzioni a civile abitazione anche se prive di rilevante significato dal punto di vista architettonico.

### **Palestra**

Ambiente attrezzato destinato alla ginnastica, all'esecuzione di esercizi ginnici ed agli allenamenti sportivi.

### **Palizzata**

Serie di pali infissi nel terreno che possono avere la funzione di rafforzare la portanza del terreno ovvero di recintarlo.

### **Palmento**

Locale, parte di un mulino, adibito a contenere le attrezzature tecniche atte a macinare.

### **Panel**

designa un gruppo di consumatori fra i quali vengono effettuati studi campionari, ovvero gruppo di esperti che si interessa di particolari problematiche sociali, economiche e politiche.

### **Panineria**

Locale dove si vendono sandwich, hamburger e cibi similari.

### **Pannello isolante**

Lastra di vario materiale che si applica alle strutture opache, verticali ed orizzontali per isolarle.

### **Pannello radiante**

Elemento scaldante costituito generalmente da una serpentina di tubi percorsi da acqua calda che viene inglobata in pareti, soffitti o pavimenti. Può anche avere funzione raffrescante se percorsa da acqua refrigerata.

### **Panoramicità (di un appartamento)**

Caratteristica intrinseca relativa alle vedute o prospetti proprie dell'appartamento o degli ambienti che lo costituiscono.

Per la definizione del livello qualitativo della panoramicità si tiene conto generalmente della seguente scala di valori:

-Elevata: presenza di vedute e di affacci da due o più ambienti su siti di particolare valore paesaggistico o altro

-Buona: presenza, per la preminenza degli ambienti, di vedute ordinarie per la zona e senza particolari caratteristiche di pregio;

-Assente: assenza di particolari o specifiche vedute.

### **Paracadute**

Dispositivo meccanico destinato a fermare la cabina di un elevatore nel caso di eccesso di velocità in discesa ovvero di rottura degli organi di sospensione dello stesso ascensore.

### **Paracadute (impianto ascensore)**

Dispositivo che consente, in caso di rottura o di allentamento degli organi di sospensione di un impianto elevatore, il sostegno della cabina.

### Parapetto (altezza del)

Distanza misurata dal lembo superiore della parte che delimita l'affaccio al piano di calpestio ovvero altezza del dispositivo che impedisce agli utilizzatori di cadere al di sopra, al di sotto o attraverso di esso.

### Parasta

Pilastro a profilo piatto o semicolonna appena aggettante dal piano della parete con funzione portante.

### Paratoia (idraulica)

Saracinesca costituita da vario materiale che necessita per regolare il deflusso dell'acqua attraverso canali o corsi d'acqua naturali.

### Parcheggi non pertinentziali

Box o posti auto realizzati non a servizio diretto di specifiche unità immobiliari.

### Parcheggi pertinentziali

Box o posti auto destinati in modo durevole a servizio di unità immobiliare principale, quale appartamento, ufficio, negozio ecc.

### Parcheggio

Spazio riservato alla sosta dei veicoli.

### Parcheggio pubblico

Spazio riservato alla sosta dei veicoli in area di proprietà pubblica.

### Parco

Complesso di spazi aperti, coltivati o meno con specie arboree di diversa natura e/o prati allo stato naturale e/o disposti e curati ad arte comprendenti specifiche strutture ed attrezzature in relazione alle sue dimensioni. Può costituire pertinenza esclusiva di uno o più corpi di fabbrica di uno stesso complesso edilizio, ovvero essere incluso nel tessuto urbano in modo a sé stante (parco pubblico, privato parco urbano, di quartiere, etc..).

### Parete

Struttura verticale di separazione tra ambienti contigui o l'ambiente esterno. Assolve funzione portante, distributiva o di tamponamento.

### Parete cieca

Parete priva di vedute o prospetti anche se dotata di una o più luci.

### Parete divisoria

Vedi Tramezzo

### Parete finestrata

Una parete dotata di una o più vedute o prospetti .

### Parquet

pavimento di legno a listelli disposti specialmente a spina di pesce.

### **Parti comuni di un immobile**

Parti indivisibili costituenti un immobile, in ragione della loro specifica destinazione a servizio comune.

### **Particella catastale**

La particella catastale è costituita da una porzione continua di terreno o fabbricato appartenente allo stesso possessore, purché sia della medesima qualità o classe, e possieda la stessa destinazione d'uso. Le particelle catastali sono individuate dal numero di foglio di mappa catastale e dal numero (o lettera) di particella.

### **Partita**

Complesso di informazioni attinente l'individuazione dei soggetti e delle titolarità (diritti) su un insieme di immobili (urbani o rurali) nell'ambito di uno stesso Comune. La partita è identificata da un numero d'ordine (numero di partita).

### **Passaggio coattivo**

Il proprietario di un fondo intercluso e talora anche il proprietario di un fondo il cui accesso alla strada pubblica sia inadatto o insufficiente ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino, in quella parte che rappresenti la via più breve e riesca di minore danno.

### **Passo carrabile**

Accesso intercorrente tra lotti di terreno ovvero tra edifici ed elementi di viabilità, che consente il pubblico transito di veicoli.

### **Patio**

Cortile interno generalmente sistemato a giardino, circondato da portici e loggiati su cui si aprono gli ambienti di uno o più edifici.

### **Patrimonio immobiliare**

Complesso di immobili appartenenti ad una medesima persona fisica o giuridica.

### **Pavimentazione**

Struttura di rivestimento utilizzata in ambienti interni/esterni, costituita generalmente da uno strato di materiali quali legno, marmo, ecc.

### **Pavimento**

Elemento strutturale che poggiando sul solaio delimita orizzontalmente un ambiente. È destinato al transito delle persone e generalmente rivestito dalla pavimentazione

### **Pavimento galleggiante**

Pavimento (o piano di calpestio o massetto) non solidale direttamente con il solaio strutturale: fra i due elementi è collocato uno strato di calcestruzzo leggero ed uno strato isolante, per ottenere un buon isolamento acustico e/o termico fra un piano e l'altro dell'edificio e completamente separato dagli altri elementi dell'edificio quali pareti e tubazioni.

### **Pavimento sopraelevato**

Pavimento costituito da pannelli mobili rigidi, generalmente di forma quadrata, ad altezza

regolabile, appoggiati sul solaio. L'appoggio avviene mediante sostegni in acciaio, in alluminio o in acciaio, provvisti di basetta, perno a vite regolabile, piastra superiore di sostegno. È generalmente usato nei centri tecnici per installare cavi e canalizzazioni ovvero sistema di pavimentazione, realizzato in fabbrica, comprendente pannelli sostenuti su una sottostruttura di colonne e/o traversi o altri componenti.

### **Pedata**

Parte orizzontale del gradino dove poggia il piede.

### **PEEP**

Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, previsto dalla legge 167/1962. Rappresenta un piano attuativo del PRG, per pianificare gli insediamenti destinati agli alloggi popolari. È obbligatorio per i comuni capoluoghi di provincia, o con popolazione superiore a 50.000 abitanti.

### **Pensilina**

Tettoia sostenuta da colonne o pilastri.

### **Pensione**

Unità immobiliare a destinazione terziaria, utilizzata a servizio di accoglienza. È generalmente gestita a livello familiare; è dotata di un numero limitato di stanze e presenta impianti e servizi di tipo "ordinario".

### **Pentelico**

Tipo di marmo greco di colore bianco utilizzato in edilizia.

### **Peperino**

Roccia effusiva di colore grigio e di composizione variabile dall'aspetto macchiettato per la presenza di proietti vulcanici.

### **Perequazione**

Operazione tecnico-amministrativa, in fase di costruzione di strumenti urbanistici, per reperire a costo zero immobili necessari a dotare la città di servizi, senza spese di esproprio. La contropartita è la definizione di indici di cubatura relazionati ai proprietari, da trasferire su altre realtà immobiliari.

### **Percorso protetto (ai fini antincendio)**

Percorso caratterizzato da una adeguata protezione contro gli effetti di un incendio che può svilupparsi nella restante parte dell'edificio. Esso può essere costituito da un corridoio protetto, da una scala protetta o da una scala esterna.

### **Pergamo**

Piccola costruzione alta, in legno o pietra, destinata all'oratoria.

### **Pergolato**

Struttura costituita da una intelaiatura in legno, metallo o in cemento adibita a sostenere piante generalmente rampicanti.

### **Pericolo di incendio**

Proprietà o qualità intrinseca di determinati materiali o attrezzature, oppure di metodologie e pratiche di lavoro o di utilizzo di un ambiente di lavoro, che presentano la potenzialità di causare un incendio.

### Peristilio

Cortile con portici o colonne posto all'interno di una casa di epoca greca o romana.

### Perito e consulente tecnico immobiliare

Operatore abilitato ai sensi dell'art. 3, comma 2, della legge 3.2.1989 e successive modificazioni.

### Perito Esperto

Operatore iscritto presso una Camera di commercio, autorizzato alla redazione di consulenze tecniche estimative per le categorie e sub-categorie per le quali è abilitato.

### Perito valutatore

Professionista abilitato ad effettuare perizie estimative.

### Perizia (giudiziaria)

Parere emesso da persone tecnicamente capaci sull'oggetto della controversia: essa viene ammessa con ordinanza e sentenza dell'autorità giudiziaria che ne enuncia l'oggetto e stabilisce il termine entro il quale deve essere presentata la relazione.

### Perizia analitica (di un immobile)

Perizia particolareggiata corredata da specifiche distinte sulle singole strutture ovvero elementi, costituenti il complesso periziato.

### Perizia erariale

Attività erariale consistente nello svolgimento di indagini che richiedono specifiche competenze di ordine tecnico- scientifico. Formulazione di giudizi o valutazioni che implicino siffatte competenze. Acquisizione di dati che per essere rilevati presuppongono analoghe soggettive capacità (v. collaudo).

### Perizia estimativa

Elaborato tecnico-economico redatto da un professionista abilitato il cui fine principale è quello di determinare un valore di un bene applicando i principi della dottrina estimale (valore di costo, di mercato, etc...

### Perizia particolareggiata

Perizia basata su specifici criteri di valutazione e corredata di relazione dettagliatamente motivata e documentata.

### Perizia sommaria

Relazione riassuntiva comprendente un giudizio di valore sintetico.

### Permesso di costruire

Permesso a titolo oneroso, rilasciato dal Sindaco, previa presentazione di progetto, del diritto di operare tutte quelle attività che comportano la realizzazione o trasformazione urbanistica e edilizia del territorio comunale

## Permuta

Contratto in virtù del quale ciascuna delle parti si obbliga a dare una cosa per averne un'altra. E' un contratto bilaterale e consensuale

## Pertinenza comune/condominiale

Parti di un immobile che risultano legate a un bene "principale" pur essendo di proprietà comune (alloggio del portiere, spazi verdi comuni etc..). Non indispensabile all'uso della stessa unità, ma ne aumentano le utilità e i comodi.

Sono pertinenze le cose destinate a servizio o ad ornamento di un'altra cosa ("cosa principale").

In materia immobiliare, si intendono come pertinenze, principalmente, gli immobili destinati al servizio dell'edificio principale, quali il "garage", le dipendenze di una villa, il giardino, ecc..

## Pertinenza esclusiva

Elemento fisicamente ed economicamente unito alle unità immobiliari, non indispensabile all'uso della stessa unità, ma che ne aumenta le utilità e i comodi.

## Pertinenza esclusiva a servizio

Locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito). Vengono distinti in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegati (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegati, con accesso indipendente esterno all'unità immobiliare.

## Pertinenza esclusiva di ornamento

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc.

## Pertinenze di un edificio

Dotazione di spazi, impianti e servizi condominiali, di aree a verde o di giardini privati, campi da tennis, piscina, parcheggi/posti auto condominiali, alloggio del portiere, sala condominiale ecc.

## Pianerottolo

Struttura edilizia orizzontale che collega due rampe di una scala, anche con funzione di accesso ai piani dell'edificio ovvero area di riposo orizzontale situata alla fine della rampa della scala ovvero piattaforma orizzontale alla fine o tra due rampe di scale. Può essere parte della scala o del piano.

## Piani Attuativi o di Esecuzione

Strumenti urbanistici attraverso i quali si dà attuazione, in un ambito limitato del territorio comunale, alle previsioni degli strumenti urbanistici generali (P.R.G. e P.D.F.).

Essi sono rappresentati da piani attuativi speciali e da piani attuativi ordinari:

- Piano Particolareggiato (P.P.);
- Piano di Lottizzazione (P.D.L.);

## Piani generali comunali

Strumenti di pianificazione urbanistica che, in conformità alle direttive dei piani territoriali di coordinamento, determinano l'assetto del territorio di un Comune o di più Comuni.

Si dividono in tre categorie:

- Piano Regolatore Generale (P.R.G.);
- Programma di Fabbricazione (P.D.F.);
- Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.I.).

## Piano

Interspazio di un edificio compreso tra due solai successivi, delimitato da un pavimento e da un soffitto, che può essere orizzontale, inclinato o curvo.

## Piano (Coefficiente di )

Parametro che caratterizza il livello di un appartamento o di ambiente all'interno di un edificio

## Piano attico

Piano abitabile di un edificio, edificato al di sopra della cornice di coronamento. È totalmente o parzialmente arretrato rispetto alla facciata ed è provvisto di terrazzo a livello.

## Piano bar

Locale pubblico aperto specialmente nelle ore serali e notturne, caratterizzato da atmosfera intima con sottofondo musicale eseguito da un pianista, accompagnato talvolta da un cantante.

## Piano di lottizzazione

Intervento mediante il quale un'area edificabile viene suddivisa in lotti e aree comuni attrezzate con strade, parcheggi, reti fognarie, reti idriche, verde, ecc. Si tratta fondamentalmente di un "accordo" tra i proprietari dei terreni e il Comune, con cui i proprietari ottengono l'autorizzazione a costruire impegnandosi in cambio a realizzare le opere al servizio delle costruzioni (strade, parcheggi, fogne, illuminazione pubblica, verde, ecc.).

## Piano di recupero

Strumento urbanistico attuativo del P.R.G. per centro storico e zone degradate. E' assimilabile ad un P.P.E., su iniziativa pubblica o privata. Ha validità decennale. Il Comune può intervenire con espropri su privati (< 30% degli interessati) per procedere su domanda del 70% dei proprietari, riconcedendo a chi ne chiede i diritti, controllando l'applicazione dei diritti di inserimento dei vecchi proprietari in canoni di locazione abbassati.

## Piano di riferimento (ai fini antincendio)

Piano della strada, via, piazza, cortile o spazio a cielo scoperto dal quale si accede o si può accedere all'autorimessa ed è utilizzabile per la manovra dei carri di soccorso dei vigili del fuoco in caso di emergenza.

## Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.)

Piano costituito da una relazione tecnica e prescrizioni correlate alla complessità dell'opera da realizzare ed alle eventuali fasi critiche del processo di costruzione, atte a prevenire o ridurre i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, ivi compresi i rischi particolari, nonché contenente la stima dei costi.

Il piano di sicurezza e coordinamento (PSC), è parte integrante del contratto di appalto e deve essere corredato da tavole esplicative di progetto, relative agli aspetti della sicurezza, comprendenti almeno una planimetria sull'organizzazione del cantiere.

Ove la particolarità dell'opera lo richieda, deve essere corredato da una tavola tecnica sugli scavi. I contenuti minimi del piano di sicurezza e di coordinamento e l'indicazione della stima dei costi

della sicurezza sono definiti per legge.

### Piano fuoriterra

Interspazio corrente tra il piano di calpestio di un edificio ed il solaio successivo, purché il piano di calpestio abbia in ogni suo punto, od in almeno nel 50 per cento di essi, una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante.

### Norme Tecniche di Attuazione (NTA)

Norme che specificano gli interventi previsti da un piano urbanistico generale o particolareggiato, precisando le indicazioni quantitative e qualitative di zona.

### Piano interrato

Interspazio corrente tra il piano di calpestio ed il solaio successivo quando quest'ultimo si trovi in ogni suo punto ad una quota uguale od inferiore a quella del terreno circostante. Si considerano interrati i piani seminterrati il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore a metri 0,90 rispetto alla quota del terreno.

### Piano Operativo di Rilevazione (POR - OMI)

Programmazione quantitativa e qualitativa delle attività di rilevazione. Il Piano Operativo di rilevazione articola per i comuni interessati la programmazione della rilevazione attraverso l'individuazione delle zone OMI e delle tipologie edilizie indagabili, la distribuzione del numero di schede per zona e tipologia.

### Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.)

Documento che il datore di lavoro dell'impresa esecutrice redige, in riferimento alla valutazione dei rischi specifici e delle lavorazioni riferite al singolo cantiere interessato, i cui contenuti minimi sono previsti per legge.

### Piano Particolareggiato (P.P.)

Piano previsto dalla legge n.1150/1942 e rappresenta uno strumento di attuazione del Piano Regolatore Generale, che individua l'assetto definitivo delle zone, attraverso limiti e vincoli di trasformazione urbanistica. E' uno strumento attuativo di iniziativa pubblica in quanto viene predisposto dal Comune. La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste e, pertanto, deve essere corredato da una relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, oltre che per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano.

### Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)

Piano che costituisce il quadro di riferimento e di coordinamento, per lo sviluppo sostenibile dell'intero territorio regionale. Nel PPR sono definite procedure e obiettivi.

### Piano Pilotis

Spazio aperto, comune e/o di pertinenza esclusiva, posto al livello del piano terra di un fabbricato avente solitamente struttura realizzata in calcestruzzo armato e/o in acciaio. E' adibito a portico ovvero ad altre utilizzazioni.

### Piano Regolatore Generale

Previsto dalla legge n.1150/1942. E' esteso a tutto il territorio comunale ed è uno strumento principale di pianificazione urbanistica.

E' lo strumento centrale dell'urbanistica per il Comune. Contiene parti programmatiche e parti prescrittive. E' un procedimento complesso amministrativo con effetto conformativo sul diritto di proprietà, di cui alcuni effetti sono diretti (tutela, vincoli, espropri da vincolo, interventi in aree storiche e di completamento), mentre altri sono indiretti, poiché richiedono un Piano particolareggiato. Ha validità a tempo indeterminato, salvo, dopo dieci anni, contemplare la possibilità di revisione. Consta di tre parti – Relazione e allegate tavole di analisi, Tavola di Piano e Normativa tecnica con gli articoli prescrittivi.

### **Piano Regolatore Generale Intercomunale (P.R.G.I.)**

Previsto dalla legge n. 1150/1942, quando le caratteristiche di sviluppo di due o più comuni contermini rendono opportuno il coordinamento degli strumenti urbanistici. Strumento urbanistico formato da più Comuni riuniti in consorzio allo scopo di disciplinare la totalità del territorio di ciascun Comune (piano regolatore generale intercomunale) ovvero alcune porzioni, per il raggiungimento di determinate finalità (ad esempio, per la predisposizione di piani per l'edilizia economica e popolare o aree produttive secondarie e terziarie).

### **Piano rialzato (ammezzato o mezzanino)**

Interspazio di un edificio situato di norma al di sotto del primo piano e sopraelevato rispetto il piano stradale.

### **Piano seminterrato**

Interspazio situato parzialmente al di sotto del manto stradale e comunque dotato di finestrate esterne per l'illuminazione e l'arieggiamento dei locali.

### **Piano sottotetto (o sottotetto)/sottoterrazza**

Ultimo piano di un edificio avente come soffitto la copertura dell'edificio medesimo costituita da tetto o terrazza.

### **Piano terra (o primo piano fuori terra)**

Primo piano fuori terra di un edificio al di sotto del quale possono esistere piani interrati.

### **Piano territoriale paesistico**

Previsto dalla legge n. 1497/1939, allo scopo di tutelare il patrimonio naturale e paesaggistico. I comuni sono tenuti ad uniformare i propri strumenti urbanistici ai contenuti del piano paesistico. Secondo la legge 8 agosto 1985 n. 431 le stesse finalità possono essere perseguite attraverso piani territoriali urbanistici di coordinamento di iniziativa regionale,

### **Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)**

Strumento di pianificazione urbanistica, contenente l'insieme di normative che regolano l'attività edilizia del Comune. Il PUC nasce dalla necessità di aggiornare ed integrare il vecchio piano regolatore generale, aggiornato e ridefinito nel nuovo strumento dalle legislazioni regionali, in quanto in alcuni comuni d'Italia non rispecchia più le precedenti esigenze di coordinamento del territorio.

### **Pianta**

Rappresentazione grafica in scala ridotta e in forma di proiezione ortogonale della sezione

orizzontale di una costruzione a uno dei suoi livelli.

### **Pianterreno**

Piano della casa a livello del suolo stradale.

### **Piattabanda**

Arco ad intradosso quasi rettilineo costruito di mattoni o conci di pietra su piccole luci ovvero elemento strutturale che ha la stessa funzione dell'architrave, ma impiegato per luci modeste.

### **Piattaforma per logistica**

Struttura utilizzata esclusivamente ad attività di tipo logistico, artigianale. Ad un solo livello di piano è dotata di fronte a ribalta di altezza di m. 1,20 con una superficie coperta minima di mq 5.000 e non superiore a mq. 40.000.

La struttura presenta generalmente una maglia molto larga di pilastri ed un'altezza media di 8-10,50 m.

### **Piazza**

Spazio urbanistico originato generalmente dall'incontro di due o più strade e delimitato da edifici.

È caratterizzato da eventuali elementi d'arredo di uso pubblico, comunemente può essere punto di raccolta e socializzazione della comunità.

### **Piazzola**

Spiazzo destinato per la sosta o parcheggio veicolare posto ai lati di una strada o di una autostrada.

### **Pied à terre**

Piccolo appartamento ubicato in luogo diverso da quello in cui abitualmente si risiede utilizzato per dimora occasionale ovvero alloggio, generalmente di piccole dimensioni, utilizzato per brevi soggiorni e non come stabile domicilio.

### **Piedritto**

Sostegno verticale su cui poggia l'arco, l'architrave o la piattabanda.

### **Pignatta**

Mattone cavo in laterizio, di dimensioni e numero dei fori variabili.

### **Pignoramento**

Atto con cui si inizia l'espropriazione forzata di beni del debitore: consiste nell'ingiunzione da parte dell'ufficiale giudiziario di astenersi a sottrarre i beni dalla garanzia del credito.

### **Pilastro**

Elemento costruttivo di pietra, mattone, acciaio, cemento armato o altro materiale, di sezione generalmente quadrangolare destinato a sostenere archi, architravi, solai e similari.

### **PIP**

Piano per gli insediamenti produttivi previsto dalla legge n. 865/1971. Rappresenta un piano attuativo del PRG che regola ed individua l'ubicazione degli impianti industriali, artigianali, commerciali, turistici, e delle opere di urbanizzazione connesse.

## Piscina

Ampia vasca o bacino d'acqua generalmente adibita ad attività ricreative ovvero sportive.

## Planetario

Edificio con cupola, per la visione di fenomeni astrali riprodotti con apparecchi ed attrezzature specifiche.

## Planimetria

Disegno architettonico che rappresenta bidimensionalmente la distribuzione dei vari ambienti. Talune volte rappresentano esclusivamente la distribuzione degli spazi senza essere in scala.

## Planimetria Catastale

Rappresentazione in scala 1/200, 1/500 della porzione immobiliare che identifica l'unità immobiliare in grado di fornire reddito autonomo. È la parte grafica della procedura DOCFA per l'accertamento della proprietà immobiliare ai fini catastali.

## Planimetria immobiliare

Planimetria che illustra un immobile o parti di esso. Talune volte rappresentano esclusivamente la distribuzione degli spazi senza essere in scala.

## Plinto

Parte inferiore della base di un pilastro o di una colonna a forma generalmente quadrangolare o di poligono regolare utilizzata come fondazione di una costruzione.

## Pluteo

Parapetto a rilievo ovvero pannello in marmo o legno spesso decorato a bassorilievo che unito ad altri forma un parapetto.

## Pluviale

Tubo verticale di scarico delle acque meteoriche provenienti dalla copertura di un edificio

## PLV/UL (Produzione Lorda Vendibile per Unità di Lavoro)

Produzione lorda vendibile per unità di lavoro: esprime la produttività del lavoro, misurata in lire per occupato. Quanto più assume valori elevati, tanto migliore è da considerarsi l'efficienza economica per addetto.

## PLV/SAU (Produzione Lorda Vendibile per ettaro)

Produzione lorda vendibile per ettaro: misura la produttività della terra, e la sua analisi viene affiancata a quella dell'indice PLV/UL in quanto entrambi sono parametri fondamentali che forniscono una prima indicazione sul grado di redditività dell'azienda anche se occorre ricordare che nella PLV non sono considerate quelle componenti di costo che potrebbero in teoria ribaltare i risultati in termini di reddito. Inoltre elevati livelli di questi indici potrebbero derivare da un rapporto tra valori assoluti di modesta entità (es. basse produzioni su piccolissime superfici).

## Poggio

Piccola altura nell'ambito del territorio.

### Poggiolo

Superficie praticabile con perimetro avente almeno un lato aperto, di dimensioni molto contenute e comprese entro il perimetro dell'edificio, non adatto al soggiorno di persone, ma con semplici funzioni di affaccio e dotato di parapetto.

### Polistilo

Pilastro costituito o contornato da un fascio di colonne, caratteristico dell'architettura gotica.

### Politeama

Teatro costruito per spettacoli di generi diversi.

### Ponte termico

Componente non isolante che provoca una celere dispersione di calore da un materiale a un altro ovvero discontinuità di isolamento termico che si può verificare in corrispondenza agli innesti di elementi strutturali, con resistenza termica che cambia in modo significativo rispetto alle parti circostanti.

### Ponteggio: vedi impalcatura

Costruzione temporanea, necessaria per fornire un luogo di lavoro sicuro per il montaggio, la manutenzione, la riparazione o la demolizione di edifici e altre strutture e per il necessario accesso.

### Porta

Vedi infissi esterni ed interni

### Portafinestra

Finestra da balcone o da terrazzo apribile fino al pavimento.

### Portale

Elemento architettonico generalmente sporgente costituito da una traversa rettilinea, orizzontale o arcuata, sorretta da piedritti ad asse verticale o inclinato, rigidamente collegati ad essa.

### Portante

struttura che sostiene elementi sovrastanti.

### Portato

elemento architettonico sostenuto da una struttura portante.

### Porticato

Struttura architettonica costituita da un portico che si estende in lunghezza lungo una strada.

### 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.

### Portierato

Attività di guardiania, pulizia e similari al servizio di un edificio condominiale, utilizzando appositi locali di proprietà comune.

### Portineria

Luogo o ambiente dove lavora generalmente il portiere di uno stabile

### Portoncino

piccola porta ricavata in un portone per il passaggio delle persone ovvero porta d'ingresso di un edificio, di dimensioni poco più grandi di quelle delle porte interne.

### Postieria

Piccola porta ubicata su torri o mura e similari che serve per il passaggio di una persona per volta.

### 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 anche costituente unità immobiliare ubicato in area esterna pubblica o privata, delimitato da segnaletica orizzontale e destinato al ricovero di uno o più autoveicoli.

### Potenza termica convenzionale di un generatore di calore (norme per l'installazione)

Potenza termica del focolare diminuita della potenza termica persa al camino in regime di funzionamento continuo.

### Potenza termica utile di un generatore di calore (norme per l'installazione)

Quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore, corrispondente alla potenza termica del focolare diminuita della potenza termica scambiata dall'involucro del generatore con l'ambiente e della potenza termica persa al camino.

### Potenzialità edificatoria

Suscettibilità di un'area di essere edificata in base allo strumento urbanistico vigente.

### Pozzetto

Manufatto in muratura o prefabbricato in calcestruzzo utilizzato a raccogliere e successivamente a convogliare alla rete fognaria le acque piovane provenienti dai pluviali ovvero dispositivo di scarico la cui sommità è costituita da una griglia o da un chiusino in grado di essere installato al livello del terreno, del pavimento o del tetto, destinato a ricevere acque reflue attraverso aperture in una griglia e/o da tubi collegati al corpo del pozzetto.

### Pozzo

Opera edilizia costituita da una apertura verticale nel terreno a forma generalmente circolare, realizzata al fine di raggiungere le acque freatiche o raccogliere le acque piovane.

### PP

Acronimo di Piano Particolareggiato

### PPA

Acronimo di Programma Pluriennale di Attuazione

## PQU

Acronimo di Programma di Riqualificazione Urbana

## PR

Acronimo di Piano di Recupero

## PRG

Acronimo di Piano Regolatore Generale

## PRGI

Acronimo di Piano Regolatore Generale Intercomunale

## PRA

Acronimo di Piano di Risanamento Acustico

## PRU

Acronimo di Programma di Recupero Urbano

## PRUSST

Acronimo di: Programma di Riqualificazione Urbana e di Sviluppo Sostenibile

## Prefabbricazione

Procedimento industriale applicato all'edilizia, consistente nel preparare a parte, in officina specializzata, i vari elementi costitutivi di un edificio e di montarli successivamente sul posto

## Pregeo (procedura catastale)

Pretrattamento atti geometrici. Programma informatico dell'Agenzia del Territorio utilizzato per la predisposizione e presentazione agli uffici provinciali del territorio degli atti geometrici per l'aggiornamento della banca dati del Catasto.

## Preliminare di compravendita /compromesso /promessa di vendita

Atto con il quale le parti si impegnano a concludere la compravendita. Nell'atto devono essere indicati: le generalità di chi vende, il costo e le caratteristiche dell'immobile, le modalità di pagamento e la data di stipula del rogito. Le generalità dell'acquirente possono non essere indicate nell'atto e rese note davanti al notaio.

## Prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio

Quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede possa essere necessaria per soddisfare i bisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione.

## Preventorio

Struttura edilizia di tipo sanitario utilizzata per l'educazione igienica e sanitaria degli ammalati infettivi.

## Prezzo

Somma di denaro effettivamente corrisposta per acquistare la proprietà o un diritto reale su un determinato bene.

### Prezzo marginale di una caratteristica

Variazione del prezzo totale di un immobile rispetto alla variazione di una caratteristica appartenente allo stesso immobile .

Può assumere:

- valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde un aumento del prezzo totale;
- valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponde una diminuzione del prezzo totale;
- valori nulli nel caso in cui una variazione della caratteristica non produce variazioni di prezzo totale.

### Prezzo totale

Somma, espressa in moneta, complessivamente pagata o incassata per un immobile ad una data certa.

### Prezzo unitario medio di una caratteristica immobiliare

Rapporto tra il prezzo totale e quello della caratteristica dell'immobile considerato.

### Prima casa

Primo immobile in proprietà o possesso a una persona, per il quale si possono godere agevolazioni sui tributi per i trasferimenti.

### *Prime rate*

Tasso minimo di interesse applicato dagli istituti di credito ai migliori clienti su prestiti e fidi.

### Procedimenti di stima

I procedimenti di stima rappresentano il modo con cui si conduce un'operazione estimativa per giungere alla soluzione del problema o ad un risultato. Tramite i procedimenti di stima si giunge alla formulazione quantitativa della valutazione. I procedimenti di stima attualmente applicati in Italia sono classificati in *procedimenti di stima sintetici* (o diretti) e in *procedimenti di stima analitici* (o per capitalizzazione del reddito). Altri procedimenti sono considerati a parte, come ad esempio il procedimento di stima per valori tipici.

Secondo la letteratura estimativa e gli standard di valutazione internazionale, i procedimenti di stima della valutazione immobiliare sono:

- il metodo del confronto diretto (*market approach*)
- il metodo del costo (*cost approach*)
- il metodo finanziario (*income approach*)
- nelle loro molteplici varianti e nei loro adattamenti alle realtà immobiliari dei diversi paesi.

### Procedura Docfa 3.0

Procedura operativa su tutto il territorio nazionale a decorrere dal 1° gennaio 2002 che presenta una rinnovata veste grafica ed una maggiore semplicità d'uso, nonché alcune novità procedurali.

### Procedura Docfa 2.0

Programma che migliora la procedura DOCFA di base per il classamento automatico. Oltre alla funzione di classamento automatico, il programma DOCFA 2.0 è dotato della funzione “dati metrici” che permette di acquisire le superfici e le altezze delle unità immobiliari appartenenti alle categorie ordinarie.

Per le categorie “speciali” “D” ed “E” il programma consente anche la determinazione della relativa rendita, in base a stima sommaria comparativa di valore o di costo.

### Prodromo

Porta principale nella facciata di un edificio importante.

### Progettista

Colui che redige un progetto, spesso di carattere architettonico o tecnico progettuale. Si tratta di una figura professionale abilitata che con un proprio bagaglio culturale ed una congrua esperienza pensa e concepisce prima ciò che verrà costruito dopo.

### Programma integrato d'intervento

Strumento urbanistico facoltativo che in qualche misura riprende, innovandolo, il Programma Pluriennale di Attuazione. La finalità è quella di convogliare e coordinare una pluralità di operatori pubblici e privati, nonché una pluralità di risorse finanziarie e private al fine di una riqualificazione urbana ed ambientale di centri abitati o di parte di essi. Esso seleziona gli interventi da realizzare nel breve periodo, individua le risorse del territorio utilizzate ed è accompagnato da una valutazione economica dei costi di realizzazione.

### Promissario acquirente

Chi, in un contratto preliminare di vendita (compromesso), si impegna ad acquistare una proprietà dalla parte Promittente venditrice.

### Promotore dell'espropriazione

Soggetto, pubblico o privato, che chiede l'espropriazione.

### *Property Management*

Area di attività delle società immobiliari che si occupa della gestione dell'immobile in tutti i suoi aspetti: amministrativo, fiscale, legale e di manutenzione (gestione immobiliare).

### Programma di recupero urbano

Strumento di urbanistica negoziata, quale strumento di attuazione del P.R.G., o di P.P.E.. Ha obiettivi di realizzazione d'interventi per edilizia economica e popolare, per ammodernare e completare le urbanizzazioni primarie e secondarie, per integrare l'integrazione di complessi urbanistici esistenti, per realizzare interventi di arredo urbano. Può ricevere finanziamento pubblico su fondi europei.

### Programma di riqualificazione urbana

E' forma attuativa di P.R.G. e/o variante. E' il recupero di aree-quartiere, edilizio e funzionale, con carattere unitario, malgrado la possibile estensione territoriale, con un insieme coordinato e sistematico d'interventi pubblici e privati, in regime di convenzione. Tutte le tipologie d'intervento edilizio sono ammissibili. Possibilità di ricevere finanziamento pubblico su fondi europei.

### Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio

## (PRUSST)

Urbanistica per progetti. Si applica in zone sub-regionali, provinciali, intercomunali e comunali, su aree necessitanti di una migliore strutturazione e articolazione interregionale, per spazi di frangia, di transizione e di integrazione di vari tessuti, per sistemazione di attrezzature di livello territoriale ed urbano. Possibilità di accedere a fondi comunitari e/o di vari settori.

## Programmazione

Azione pianificatoria secondo piani e azioni prestabiliti. Ha funzioni strategiche, di coordinamento e d'indirizzo per le scelte urbanistiche, a cui fanno seguito le azioni d'intervento, seguendo tecniche di tipo informativo, performativo e orientativo-critiche.

## *Project Management*

Nella gestione del processo edilizio l'attività di pianificazione, organizzazione, gestione, coordinamento e controllo del progetto.

## *Project financing*

Tecnica di finanza o finanza di progetto, che assicura il sostegno ai finanziamenti delle opere pubbliche attraverso la possibilità di reperire risorse finanziarie senza farli gravare sui bilanci pubblici, grazie al coinvolgimento di operatori privati su produzione di beni e servizi.

## Proprietà

Diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo, entro i limiti e con l'osservanza degli obblighi stabiliti dall'ordinamento giuridico.

## Protiro

Arco sorretto da due colonne che orna la parte centrale d'ingresso di talune chiese ovvero vestibolo delle case di epoca romana o greca.

## Provvigione (compravendita immobiliare)

Percentuale che spetta all'agente immobiliare per la sua mediazione. La provvigione, salvo accordi diversi è dovuta sia dal venditore che dall'acquirente.

## PTC

Piano territoriale di coordinamento previsto dalla legge 1150/1942, finalizzato a coordinare l'attività urbanistica di determinati ambiti territoriali.

## PTCP

Piano territoriale di coordinamento provinciale rappresenta lo strumento di pianificazione provinciale cui la Provincia si riferisce nel rilascio di Parere di compatibilità ai Piani regolatori comunali.

## *Public Company*

Società quotata in borsa, connotata da una pluralità di soci azionisti, compresi i piccoli risparmiatori.

## Puffer

Serbatoio d'accumulo costituito da diverse serpentine a cui possono essere collegati, ad esempio, la caldaia, un impianto solare, un termocamino.

## Puntellamento

Vedi sbatacchiamento

## Puntello

Trave posta obliquamente a sostegno di un muro o una costruzione pericolante.

## Punti Fiduciali (catastali)

Punti di riferimento catastali le cui coordinate sono definite esclusivamente sulla base dei risultati dei rilievi esterni ed interni, con l'attribuzione di volta in volta di un codice qualitativo individuato come qualità metrica.

I Punti Fiduciali sono costituiti da

a) punti di coordinate analitiche note:

-trigonometrici IGM

-trigonometrici catastali

-Punti Stabili di Riferimento

b) Punti di coordinate cartografiche lette:

-Spigolo di fabbricato

-termini su triplici di possesso

-particolari topografici di individuazione certa, di stabilità nel tempo e di facile accessibilità

## Puntone

Asta compressa nelle strutture reticolari ovvero ciascuna delle due travi inclinate della capriata destinate a sostenere l'orditura del tetto.

## Puteale

Parapetto circolare o poligonale a protezione della bocca dei pozzi.

## Putrella

Profilato di acciaio generalmente a doppio T usato negli edifici in muratura per la costruzione di solai.

## PVC

Sigla con la quale si indica il cloruro di polivinile che costituisce una delle principali materie plastiche utilizzate in edilizia.

## Quadriportico

Portico con quattro archi e quattro fronti ovvero atrio quadrato scoperto circondato da portico.

## Qualificazione catastale

Attività con la quale si assegna la "qualità" nel catasto terreni e la "destinazione" nel catasto fabbricati.

## Qualificazione delle pertinenze esclusive di una abitazione (ai fini Omi)

Scala di merito utilizzata dall'Omi e viene standardizzata in:

- Elevata: ottima presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie principale dell'appartamento;

- Normale: normale presenza di superfici pertinenziali di uso esclusivo, in rapporto alla superficie

principale dell'appartamento;

- Carente: l'appartamento non presenta superficie a balconi, verande o simili in grado di soddisfare le normali esigenze abitative

### Qualificazione di impiantistica di un edificio (ai fini Omi)

Scala di merito utilizzata dall'Omi che consente di esprimere in termini qualitativi e quantitativi, la dotazione impiantistica presente in un edificio.

Viene standardizzata in:

-Elevata: la dotazione di impianti che risulti di tecnologia superiore e che comprenda impianti avanzati di carattere non essenziale (videocitofono, condizionamento, più di un ascensore per scala, impianto di allarme/antintrusione, montacarichi, fonti di energia alternativa);

-Normale: la dotazione che comprenda gli impianti essenziali: impianto idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento e fognario;

-Carente: la mancanza di uno o più dei suddetti impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, riscaldamento, fognario).

### Qualificazione impiantistica di una abitazione (ai fini Omi)

Scala di merito utilizzata dall'Omi che consente di qualificare la dotazione degli impianti presenti in una abitazione. Viene standardizzata in:

-Elevata: la dotazione che comprenda impianti di tecnologia superiore ed impianti avanzati di tipo non essenziale (videocitofono, condizionamento, riscaldamento autonomo, ascensore interno, allarme antintrusione);

-Normale: la dotazione che comprenda almeno l'impianto idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento;

-Carente: la mancanza di uno o più degli impianti essenziali (idrico-sanitario, elettrico, gas, e di riscaldamento);

### Qualità degli immobili

Individuazione dei terreni in base alla qualità di coltura cui sono ordinariamente destinati (vigneto, seminativo, ecc.) o in base alla destinazione loro assegnata (cortile, fabbricato rurale, ecc.).

### Qualità di zona OMI

Qualità d'insieme della zona OMI che tiene conto della presenza di strutture architettoniche di valore storico o artistico, della presenza di immobili di pregio e delle condizioni ambientali, sociali ed economiche.

### Qualità distributiva e funzionalità degli ambienti (Omi)

Caratteristica intrinseca di un appartamento inerente dimensioni, forma e disposizione dei vani .

Per la definizione del livello qualitativo si tiene conto generalmente della seguente scala di valori:

-Buona: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è superiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono;

-Normale: se la qualità distributiva e funzionale degli ambienti è coerente con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono;

-Scarsa: se la qualità distributiva e funzionale di alcuni ambienti è inferiore con quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono.

-Pessima: se la qualità distributiva e funzionale della maggior parte degli ambienti è nettamente inferiore a quella ordinariamente posseduta dalle abitazioni in relazione allo standard a cui appartengono.

## Quasi usufrutto

Forma particolare di usufrutto quando ha per oggetto cose consumabili.

Facendo uso di tali cose, l'usufruttuario necessariamente le distrugge o le aliena. Pertanto al termine dell'usufrutto egli non ha l'obbligo che quello di pagare il valore delle cose al proprietario

## Rampa

Piano inclinato, munito o meno di gradini, posto a congiunzione di due piani a quote diverse ovvero serie ininterrotta di gradini tra due pianerottoli.

## Rampa a prova di fumo (ai fini antincendio)

Rampa in vano costituente compartimento antincendio avente accesso per ogni piano mediante porte di resistenza al fuoco predeterminata e dotata di congegno per la chiusura automatica in caso di incendio o da disimpegno aperto per almeno un lato su spazio scoperto.

## Rampa aperta (ai fini antincendio)

Rampa aerata almeno ad ogni piano, superiormente o lateralmente, per un minimo del 30% della sua superficie in pianta con aperture di aerazione affaccianti su spazio a cielo libero oppure su pozzi di luce o cave di superficie non inferiore a quella sopra definita e a distanza non inferiore a m 3,5 da pareti, se finestrate, di edifici esterni che si affacciano sulla stessa rampa.

## Rampa carrabile/pedonale

Piano inclinato con funzione di collegamento verticale adibito ai veicoli e/o pedoni.

## Rampa di scala

Porzione di scala che collega due piani o pianerottoli di un edificio.

## Rapporti immobiliari OMI

Monografie specifiche riguardanti l'analisi e lo studio dei Volumi di compravendita, con dettaglio provinciale e per capoluogo. Pubblicati con cadenza annuale, ogni fine luglio, si riferiscono all'anno precedente quello di pubblicazione.

## Rapporto mercantile superficiale

rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

## Rappresentante dei lavoratori per la Sicurezza (R.L.S.)

Persona eletta o designata per rappresentare i lavoratori per quanto concerne gli aspetti della salute e della sicurezza durante il lavoro.

## Rating (Immobiliare)

Giudizio complessivo di affidabilità che la banca attribuisce al cliente beneficiario del finanziamento. I modelli di rating immobiliare sono finalizzati alla valutazione della rischiosità di una operazione di finanziamento sulla base della valutazione:

- della probabilità di inadempienza del beneficiario
- dell'esposizione al momento della inadempienza nella specifica operazione
- della percentuale dell'esposizione che potrà essere perduta al termine delle operazioni di recupero.

Ovvero misura del rischio dello specifico investimento immobiliare. Il rating immobiliare fornisce elementi di giudizio per l'investitore il quale, a parità di valore, potrà scegliere la tipologia

d'investimento tenendo in considerazione anche quanto concerne il rischio prospettato

### *Real Estate*

Proprietà immobiliare, bene immobile.

### *Real Estate Market Advisory Group (REM)*

Vedi voce REM

### Recinzione

Elementi funzionali/strutturali delimitanti uno spazio, aventi funzione di segnalazione della proprietà cui appartengono ovvero di protezione.

### Reddito Agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale d'esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

### Reddito Dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

### Refrattari

Materiali resistenti a temperature molto elevate, quali mattoni per forni e caminetti, argille e similari.

### Refrattario

Caratteristica di un materiale che resiste alle alte temperature senza fondere, né deformarsi, né screpolarsi.

### Regolamenti edilizi comunali adottati

Norme che disciplinano le modalità costruttive nell'ambito del territorio comunale, in particolare rispetto agli aspetti tecnico-estetici, igienico-sanitari, di sicurezza e vivibilità degli immobili.

### Regolamento condominiale

Complesso di regole interne al condominio, che norma gli aspetti d'uso dei beni comuni.

### Regolamento edilizio

Complesso di norme che regolano le procedure edilizie del comune.

### Regolamento edilizio – Norme morfologiche

Riguardano gli indici e i criteri per la loro misurazione; le dimensioni dei fabbricati; le distanze fra gli stessi e dalle strade e piazze; i cortili interni; le sporgenze; l'aspetto dei fabbricati; l'arredo urbano; la manutenzione delle aree; la previsione di particolari normative per l'abbattimento delle cosiddette barriere architettoniche, ecc.

### Regolamento edilizio – Norme tecnologiche

Per tecnologiche si intendono tutte quelle norme che contribuiscono a garantire negli edifici gli standards di funzionalità, benessere, igiene, salubrità, e ad impedire inquinamento delle acque,

dell'aria, del suolo. Esse individuano e definiscono per tutti gli edifici i requisiti:

- termici ed idrometrici;
- illuminotermici;
- acustici;
- relativi alla purezza dell'aria, alla fruibilità, alla sicurezza, alla impermeabilità e secchezza, alla curabilità;
- ecologici.

### Regressione lineare (metodo della)

Reazione interna che lega due variabili casuali di una doppia distribuzione. Analisi di regressione è il procedimento che, date due o più variabili supposte legate da una relazione di dipendenza, permette di porre in luce la relazione esistente tra esse. Utilizzata anche a fini estimali.

### REITS /Real Estate Investment Trusts

Fondi immobiliari d'investimento che trattano sia immobili commerciali che residenziali e dei titoli azionari.

### Relitto immobiliare

Bene immobile che ha perso la funzione d'uso originale per eventi, naturali o bellici, o accidentali o similari.

### REM

Real Estate Market Advisory Group (REM) organismo del Working Party on Land Administration (WPLA) delle Nazioni Unite Commissione Economia per l'Europa (UNECE), con sede a Ginevra.

### Rendimento termico utile (norme per l'installazione)

Rapporto tra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare;

### Rendita

Forma di reddito che deriva dalla proprietà di un bene immobile.

### Rendita Catastale

Rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e perdite eventuali, ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie (canoni, livelli, censi, decimi, debiti ipotecari e censuari, ecc).

### Rendita catastale presunta

Rendita catastale determinata in via provvisoria dal contribuente (vedi Docfa).

### Rendita fondiaria

Somma in danaro o in quantità di cose fungibili, di norma a prestazione perpetua, che una parte conferisce all'altra in cambio dell'alienazione di un immobile.

### Rendita perpetua

Contratto con il quale una parte (debitore) conferisce all'altra (beneficiario/creditore) il diritto di esigere in perpetuo la prestazione periodica di una somma di danaro o di una certa quantità di altre cose fungibili, quale il corrispettivo o quale modo della alienazione di un immobile o di un capitale fatta dal creditore al debitore.

### Rendita vitalizia

Contratto con il quale una parte (promettente) si obbliga a favore dell'altro contraente o di un terzo (beneficiario) alla prestazione periodica di una somma di danaro o di altre cose fungibili per la durata dello stesso creditore o di altre persone

### Residence

Struttura ricettiva costituita da almeno sette unità abitative mono e/o più locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestita unitariamente in forma imprenditoriale.

### Residence house

Struttura alberghiera dotata di miniappartamenti provvisti di ogni confort.

Complesso residenziale formato da piccole costruzioni singole o appartamenti che hanno servizi centralizzati.

### Residenza

Luogo in cui una persona ha la dimora abituale.

### Resistenza al fuoco (REI)

Sigla che rappresenta, in termini numerici, l'intervallo di tempo, espresso in minuti primi, di esposizione dell'elemento strutturale all'incendio.

In tale intervallo l'elemento conserva i requisiti progettuali di stabilità meccanica, tenuta ai prodotti della combustione.

Ovvero: "R" la resistenza meccanica, "E" tenuta al passaggio di fiamme, vapori o gas caldi sul lato non esposto al fuoco), "I" la riduzione di trasmissione del calore.

Per esempio una porta R.E.I. 120 conserva le sue caratteristiche di resistenza, se esposta ad un incendio, per 120 minuti.

La resistenza al fuoco riguarda la capacità portante in caso di incendio, per una struttura, per una parte della struttura o per un elemento strutturale nonché la capacità di compartimentazione rispetto all'incendio per gli elementi di separazione sia strutturali, come muri e solai, sia non strutturali, come porte e tramezzi.

### Responsabile del Servizio di Protezione e Prevenzione (R.S.P.P.)

Persona in possesso delle capacità e dei requisiti professionali designata dal datore di lavoro, a cui risponde, per coordinare il servizio di prevenzione e protezione dai rischi. In taluni casi, il compito può essere svolto direttamente dal datore di lavoro.

### Responsabile dei lavori

Soggetto incaricato dal committente della progettazione o del controllo dell'esecuzione dell'opera; tale soggetto coincide con il progettista per la fase di progettazione dell'opera e con il direttore dei lavori per la fase di esecuzione dell'opera. Nel campo di applicazione dei LL.PP., il responsabile dei lavori è il responsabile unico del procedimento.

### Responsabile di agenzia (immobiliare)

Agente immobiliare, legale rappresentante o direttore con procura institoria, responsabile dei servizi erogati dall'agenzia immobiliare.

### Restauro e risanamento conservativo

Interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso ad essi compatibili. Comprendono:

- il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio;
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso;
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- le modifiche tipologiche delle singole unità immobiliari per una più funzionale distribuzione;
- l'innovazione delle strutture verticali e orizzontali;
- il ripristino dell'aspetto storico architettonico di un edificio;
- l'adeguamento delle altezze dei solai, con il rispetto delle volumetrie esistenti;
- l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali.

### Restituzione aerofotogrammetria

Procedimento che consente, utilizzando strumentazione speciale (fotorestitutore analogico o digitale), di costruire una cartografia (sia su carta che digitale) di una porzione di terreno a partire da foto aeree stereoscopiche.

### Rete di teleriscaldamento

Insieme delle condotte, utilizzate in un impianto di teleriscaldamento, necessarie al trasporto del fluido termovettore dalla centrale di produzione calore alle sottostazioni di collegamento con l'utenza.

### Retronegozio

Locale accessorio al vano o ai vani principali costituenti il negozio, la bottega, il laboratorio che ha con esso comunicazione diretta e che non può servire ad uso autonomo e indipendente da esso.

Non possono ritenersi idonei a distinguere il negozio dal retronegozio i divisori occasionali o temporanei, che corrispondono a esigenze di carattere transitorio o che dividono un vano, che altrimenti sarebbe di dimensione ordinarie in relazione alla località e alla natura del fabbricato.

### Rica

Rete di Informazione Contabile Agraria: sistema contabile basato sulla compilazione di una modulistica e finalizzato a fornire informazioni sulle aziende agricole per l'Unione Europea.

### Ricostruzione di un edificio

Opere edilizie connesse alla totale ed integrale ricostruzione di un nuovo edificio nello stesso lotto di terreno ove sorgeva altro edificio demolito.

### RICS

The Royal Institution of Chartered Surveyors

### Riduzione in pristino

Riportare un immobile o una sua parte quale era in origine.

### Riesame di una valutazione

Revisione di una relazione di stima effettuata da un valutatore diverso dal primo redattore. Il riesame della valutazione tende ad assicurare maggior precisione, diligenza, correttezza e qualità alla valutazione. Il riesame verifica principalmente:

- la veridicità e l'attinenza al procedimento di stima dei dati utilizzati e delle indagini svolte;

- la corretta applicazione delle metodologie estimative utilizzate;
- la fondatezza delle analisi, delle opinioni, delle osservazioni e delle conclusioni riportate nella relazione di stima oggetto di riesame.

### Rilevazione

Complesso di operazioni attraverso le quali si acquisiscono le informazioni sulle caratteristiche di interesse per ciascuna unità statistica della popolazione considerata.

### Rilievo (progettazione edilizia)

L'insieme delle operazioni per determinare, misurare le caratteristiche dimensionali di un luogo, di un edificio, di un manufatto.

### Rinfianco

Riempimento degli spazi intercorrenti tra l'estradosso delle volte ed i muri, necessario ad equilibrare il carico agente sulle volte.

### Ringhiera

Parapetto leggero, di diverso materiale, atto a proteggere o delimitare un balcone, una terrazza, una scala, un ballatoio.

### Rinzaffo

Tipologia di lavoro edilizio consistente nella posa di primo intonaco su superficie muraria, spesso costituito da malta idraulica, ovvero operazione consistente in riparare con malta piccole commessure, crepe o opere similari.

### Rione

Parte in cui è storicamente suddivisa una città.

### Ripostiglio

piccolo ambiente (stanzino, sottoscala, armadio a muro e simile) in cui riporre oggetti di varia natura, specialmente di uso domestico.

### Risanamento urbanistico

Attività urbanistica o edilizia generalmente tesa alla bonifica igienica dell'abitato o del suolo, spesso attraverso sventramenti, demolizioni e ricostruzioni.

### Risarcimento del danno

Ciò che è dovuto per un danno, ossia un pregiudizio conseguente ad atto illecito e come tale, fonte di responsabilità civile.

### Risega

Diminuzione dello spessore di un muro, in direzione dell'altezza, che normalmente si verifica in corrispondenza di piani o volte.

### Ristrutturato (immobile)

Immobile nel quale sono state effettuate recenti opere di ristrutturazione edilizia.

### Ristrutturazione di un impianto termico

Insieme di opere che comportano la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione ed emissione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato.

### Ristrutturazione edilizia

Intervento volto a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- la riorganizzazione distributiva degli edifici e delle unità immobiliari, del loro numero e delle loro dimensioni;
- il mutamento di destinazione d'uso di edifici, secondo quanto disciplinato dalle leggi regionali;
- la trasformazione dei locali accessori in locali residenziali;
- le modifiche degli elementi strutturali;
- gli interventi di ampliamento delle superfici.

### Rogito notarile

Contratto pubblico redatto da un notaio.

### Roof garden

Spazio situato nella parte superiore di un hotel usato per trattenimenti, ristorante, ritrovo.

### Rosone

Motivo ornamentale generalmente iscritto in un cerchio, composto di motivi vegetali aggruppati, attorno ad un bottone centrale, per ornare soffitti, lacunari, medaglioni, ovvero vetrata circolare con motivi raggianti a forma di rosa o ruota e in genere di marmo, posta sopra la porta centrale di facciata delle chiese romaniche e gotiche per illuminarne la navata centrale.

### RSU

Rifiuti solidi urbani definiti dal Decreto legislativo 22/1997.

### Rudere

Resto di costruzioni antiche o recenti parzialmente diroccate.

### Rustico

Struttura edilizia con precise caratteristiche legate più o meno strettamente alla vita di campagna.

### Rustico (fabbricato a)

Costruzione edilizia di tipo generico, caratterizzata da elementi e fattori rustici, non completata nelle rifiniture.

### Sabbiatura

Pulizia di un materiale effettuato per abrasione mediante getto di sabbia ad alta energia cinetica.

### Sacello

Tempietto ovvero piccola cappella.

### Sacrario

Piccolo tempio costruito in qualsiasi edificio generalmente consacrato alla memoria di persone di comune venerazione.

### Sacrestia

Luogo annesso alla chiesa, situato per lo più a fianco dell'altare maggiore, in cui si preparano le funzioni e si conservano gli arredi sacri.

### Saetta

Asta inclinata della incavallatura del tetto o di struttura reticolare, utilizzata in genere per rinforzo a travi e a puntoni.

### Saetta (di un arco)

Vedi freccia.

### Saggio/Tasso di attualizzazione

“Fattore” che permette di riportare ad un determinato momento valori diversamente distribuiti nel tempo. Nell’ambito estimativo rappresenta il tasso che permette di convertire un’indicazione di reddito o di valore futuro in una indicazione attuale.

### Saggio/Tasso di capitalizzazione

(vedi *cap-rate*)

### Saggio/Tasso di fruttuosità

Tasso annuale di rendimento dell’investimento o capitale immobiliare.

### Sagoma

Forma esterna di un edificio (esempio profilo, linea ecc)

### Sagrato

Spazio spesso sopraelevato antistante la Chiesa.

### Sala

Locale di notevoli dimensioni all’interno di un edificio ovvero all’interno di una struttura di specifica destinazione, utilizzato in genere quale sala d’ingresso, espositiva, da concerto, riunioni, ecc..

### Sala d’aspetto

Ambiente o locale destinato al pubblico in attesa. (in un stazione, in un ambulatorio, ecc)

### Sala di rappresentanza o di riunione

Locale ampio e spazioso ubicato in edifici pubblici e privati destinato ad usi di rappresentanza, riunione e similare.

### Sala di scrittura (negli edifici ricettivi)

Locale ampio e spazioso ubicato negli immobili ad uso ricettivo (alberghi e similari) utilizzato dal

pubblico per leggere, scrivere ed attività similari.

### Salone

Ambiente di una unità immobiliare di ampie dimensioni utilizzato per il soggiorno delle persone e ricevimento/ intrattenimento degli ospiti.

### Salotto/Soggiorno

Ambiente di una unità immobiliare destinato principalmente al ricevimento ed all'intrattenimento degli ospiti.

### Salvaguardia (misure di)

Periodo in cui coesistono contemporaneamente due strumenti urbanistici quello vigente (cioè valido) e quello adottato (da validare), in quanto il piano adottato non è stato ancora approvato. In tale contesto il Sindaco non può autorizzare interventi in contrasto con le previsioni del piano adottato o tali da comprometterne l'attuazione.

### Sanatoria

Riconoscimento legale ex post di realizzazioni urbanistiche o edilizie attuate senza autorizzazione, o in contrasto con le norme vigenti.

### Sanatorio

Struttura edilizia di tipo sanitario che ospitava ammalati di tubercolosi o malattie simili che normalmente viene localizzato in posizioni climatiche favorevoli alla guarigione della malattia.

### Saracinesca

Vedi serranda

### Sbatacchiamento

Attività che consente di sorreggere o sostenere, mediante puntelli, le pareti di una scavo, di un edificio, di un muro e in genere di un'opera edilizia.

### Sbatacchio

Trave di sostegno da utilizzare nei lavori di puntellamento.

### Scagliola

Polvere di gesso utilizzata variamente per la prontezza della presa ovvero materiale costituito da gesso cristallino mescolato con gesso cotto e bagnato talvolta con una soluzione di colla forte. Ha aspetto ed usi simili a quelli degli stucchi.

### Scala

Elemento strutturale che consente il collegamento verticale interno o esterno ad un complesso edilizio, avente la funzione di mettere in comunicazione spazi funzionali posti a livelli diversi ovvero successione di stadi orizzontali (gradini o pianerottoli) che si elevano con una data inclinazione che rende possibile passare a piedi ad altri livelli.

### Scala a prova di fumo (ai fini antincendio)

Scala costituente compartimento antincendio avente accesso per ogni piano - mediante porte di resistenza al fuoco predeterminata e dotate di congegno di autochiusura, da spazio scoperto o da

disimpegno aperto per almeno un lato su spazio scoperto dotato di parapetto a giorno.

### Scala a prova di fumo interna (ai fini antincendio)

Scala in vano costituente compartimento antincendio avente accesso, per ogni piano, da filtro a prova di fumo.

### Scala di sicurezza esterna (ai fini antincendio)

Scala totalmente esterna, rispetto al fabbricato servito, munita di parapetto regolamentare e di altre caratteristiche stabilite dalla norma.

### Scala protetta (ai fini antincendio)

Scala in vano costituente compartimento antincendio avente accesso diretto da ogni piano, con porte di resistenza predeterminata e dotate di congegno di autochiusura.

### Scalea

Ampia gradinata per accesso ad un monumento.

### Scanalatura

Voce di origine architettonica adottata in genere in corrispondenza degli elementi portanti quali colonnine e lesene, costituita da una serie di solchi a sezione semicircolare disposti in senso verticale.

### Scannellatura

Vedi Scanalatura

### Scarico coattivo

Diritto di chi abbia acque sovrabbondanti, mediante il quale può fare passare le acque sul fondo del vicino, anche quando questi non consenta di riceverle sul suo fondo. Ovvero chi voglia prosciugare un fondo paludoso può far passare le acque, a scopo di scarico, attraverso quel fondo altrui che deve rappresentare la via più conveniente e meno pregiudizievole.

### Scarpa

Superficie inclinata di un terreno, di un muro di sostegno ovvero di un argine ovvero di parete inclinata di un terrapieno.

### Scheda di rilevazione (OMI)

Aggregazione di informazioni riguardanti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del fabbricato e dell'unità immobiliare che permette la rilevazione standardizzata delle compravendite e degli affitti di una zona omogenea. Tabulato sul quale il tecnico rilevatore raccoglie mediante il sopralluogo, in modo strutturato, i dati tecnico economici dell'unità immobiliare.

### Sconfinamento

Differenza positiva tra fido utilizzato, escluse le sofferenze e fido accordato operativo

### SECIT

Servizio consultivo e ispettivo tributario. Ufficio alle dirette dipendenze del Ministro dell'Economia e delle Finanze.

## Sedime

Superficie su cui insiste un edificio, cioè l'area delimitata orizzontalmente dalle mura perimetrali e sulla quale poggia il pavimento del piano più basso, sia questo emergente rispetto al terreno circostante, sia interrato.

## Sedimentazione

Deposizione spontanea o provocata delle particelle che si trovano in sospensione in un liquido sul fondo del suo contenitore artificiale o naturale.

## Segmento di mercato immobiliare

Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibile dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Un segmento è costituito dai seguenti principali parametri: la localizzazione, il tipo di contratto, la destinazione, la tipologia immobiliare, la tipologia edilizia, la dimensione, i caratteri della domanda e dell'offerta, la forma di mercato, il livello del prezzo e il numero degli scambi.

## Segnaletica di sicurezza (di un edificio)

Prescrizioni di cui alle direttive europee che devono essere attuate in un edificio per consentire la rapida individuazione delle vie di uscita, dei posti di pronto soccorso e dei mezzi antincendio.

## Selciato

Vedi ciottolato

## Seminario

Edificio dove vengono istruiti e preparati alla vita religiosa i seminaristi.

## Separè

Salottino o ambiente appartato in caffè, ristoranti e locali pubblici.

## Serramento

Struttura, di vario materiale e forma, utilizzato a chiudere i vani di porte o finestre.

## Serranda

Chiusura a saracinesca generalmente utilizzata nei negozi ovvero porta con anta composta da elementi collegati tra loro che scorrono lungo una guida arrotondati intorno a un rullo o cilindro.

## Servitù

Peso, imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario, al cui esercizio sono destinate opere visibili e permanenti. Oltre che per contratto o per testamento, può essere costituita per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

La servitù non apparente, ossia quella al cui esercizio non sono destinate opere visibili e permanenti, si può invece costituire solo per contratto o per testamento.

## Servitù attiva

Diritto consistente nel vantaggio goduto da un immobile derivante da un altro immobile appartenente a diverso proprietario.

## Servitù coattive

Servitù imposte dalla legge a favore o a carico dei fondi che si trovano in una determinata situazione. Il proprietario del fondo servente ha diritto a ricevere una giusta “indennità” dal proprietario del fondo dominante. È detta anche “servitù legale”.

### Servitù non coattive

Servitù che senza essere imposte da alcuna norma di legge, sono liberamente costituite dai privati. Si distinguono in apparenti e non apparenti.

### Servitù non coattive apparenti

Servitù non coattive la cui esistenza risulta da opere visibili e permanenti predisposte sul fondo per il loro servizio.

### Servitù non coattive non apparenti

Servitù non coattive la cui esistenza non risulta da opere visibili e permanenti predisposte sul fondo per il loro servizio. (ad esempio servitù di passaggio senza segni visibili e permanenti)

### Servitù passiva

Diritto consistente in un peso imposto sopra un immobile per l'utilità di un altro immobile appartenente a diverso proprietario.

### Servitù per destinazione del padre di famiglia

Particolare modo di acquisto per legge delle servitù apparenti. Il proprietario di un fondo può realizzare sullo stesso opere visibili e permanenti, per la migliore utilizzazione del fondo medesimo.

Se il fondo successivamente viene diviso senza nulla dire in contrario nell'atto di divisione, si costituisce “ex lege” una servitù, attiva a favore di un fondo e passiva a carico dell'altro, corrispondente allo stato di fatto preesistente.

### Servitù prediale

Peso imposto sopra un fondo (fondo servente), per l'utilità di un altro fondo (fondo dominante), appartenente a diverso proprietario. La servitù prediale può essere imposta coattivamente o costituita volontariamente. Può anche essere costituita per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

### Servitù volontarie

Servitù che si costituiscono mediante disposizione testamentaria ovvero stipula di un contratto da sottoscritto anche dal proprietario del fondo su cui si vuole imporre la servitù.

### Servizi (di una abitazione)

Ambienti di una abitazione destinati generalmente all'uso di cucina e bagno.

### Servizi igienici

Locali a servizio diretto dei vani principali.

### Servizio di Protezione e Prevenzione (S.P.P.)

Insieme delle persone, sistemi e mezzi esterni o interni all'azienda finalizzati all'attività di prevenzione e protezione dai rischi professionali per i lavoratori.

## Servoscala

Apparecchiatura meccanica la cui funzione è quella di far superare un dislivello generalmente in un edificio ad una persona portatrice di handicap ovvero a ridotte capacità motorie.

## Sezione (OMI)

Macroaggregazioni della banca dati OMI:

- Fabbricati
- Terreni Edificabili
- Costi di Costruzione
- Valori Agricoli Medi

## Sfaldamento

Processo di degrado dell'intonaco caratterizzato da uno stacco tra l'intonaco e il paramento murario. Caratteristico anche di alcune pietre.

## Sfarinamento

Fenomeno di disgregamento che può verificarsi generalmente nelle malte.

## Sguincio

Conformazione di un vano o di una struttura muraria in cui due superfici piane verticali formano un angolo ottuso/acuto.

## *Show room*

Sala campionaria o ambiente per esposizione.

## SICET

Sindacato Inquilini Casa e Territorio

## SIEV

Società Italiana di Estimo e Valutazioni

## Silenzio assenso (interventi edilizi)

Approvazione implicita dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio, presentata secondo la procedura prescritta, rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

## Silenzio rifiuto (interventi edilizi)

Rigetto implicito dell'autorità competente, quando l'istanza di intervento edilizio rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

## Silos

Costruzione adibita all'immagazzinamento ed alla conservazione delle materie prime ovvero derivate da produzioni agricole.

## Sinagoga

Edificio destinato al culto della religione ebraica.

### Sistema di condizionamento d'aria (ai fini del consumo energetico)

Complesso di tutti i componenti necessari per un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere abbassata, eventualmente in combinazione con il controllo della ventilazione, dell'umidità e della purezza dell'aria.

### Sistema di vie di uscita (ai fini antincendio)

Percorso senza ostacoli al deflusso che consente alle persone che occupano un edificio o un locale di raggiungere un luogo sicuro. La lunghezza massima del sistema di vie di uscita è stabilita dalle norme.

### Sistema informativo territoriale OMI (SIT OMI)

Sistema informativo basato sull'integrazione di sistemi informativi geografici e dati del mercato immobiliare (OMI)

### Sistema Tavolare (Pubblicità Immobiliare)

Sistema di pubblicità immobiliare vigente nelle province dell'ex Impero Asburgico, costitutivo a base reale. Nel senso che i diritti sorgono e si costituiscono con l'iscrizione nel libro fondiario, le vicende giuridiche dei diritti reali sopra gli immobili sono pubblicate (intavolate) nel libro fondiario e la ricerca viene fatta attraverso il dato reale: partita, comune, particella.

Il vantaggio della ricerca a base reale è l'immediatezza dell'informazione su tutte le vicende giuridiche che attengono ad un determinato immobile: il diritto si acquista con l'iscrizione nel libro tavolare, per cui l'atto non è considerato, da solo, fattispecie traslativa o costitutiva di diritti reali.

### SISTer

Sistema Interscambio Territorio: Software applicativo telematico per il collegamento degli utenti esterni con il sistema catastale a fini di consultazione della banca dati. E' operante su rete extranet. L'accesso al servizio può essere realizzato tramite collegamento al web server centrale, ubicato a Roma, sia con chiamata telefonica diretta, ovvero tramite accesso alla rete Internet. Il servizio è fornito in termini onerosi.

### Slum

Quartiere abitato da poveri (spesso zona malsana) di un centro metropolitano, pressoché priva di idonei servizi igienici e di infrastrutture sociali.

### Smusso

Taglio inclinato dello spigolo di un muro ovvero di un qualsiasi elemento strutturale.

### Sofferenze (Banca d'Italia)

Totalità dei rapporti per cassa in essere con soggetti in stato d'insolvenza o in situazioni sostanzialmente equiparabili, a prescindere dalle garanzie che li assistono, al lordo delle svalutazioni operate per previsione di perdita. Tecnicamente per crediti in sofferenza si intendono quei crediti cantati nei confronti di soggetti in stato di insolvenza, anche non accertato giudizialmente o in una situazione sostanzialmente equiparabile, indipendentemente dalle eventuali previsioni di perdita formulate dall'intermediario. Si tratta sostanzialmente di crediti il cui realizzo è incerto o quantomeno richiede tempi lunghi.

### 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.

### Soffittatura

Rivestimento di soffitti che nasconde la travatura.

### Soffitto

Superficie inferiore di un solaio o di una volta che fa da cielo ad un ambiente.

### Soggetto espropriato

Soggetto, pubblico o privato, titolare del diritto espropriato;

### Soglia

Parte di pavimento corrispondente ai vani di porte e balconi.

### Solaio

Struttura, di norma orizzontale, delimitante due livelli di una costruzione. Caratterizzata da opportuna rigidezza, portanza, leggerezza e buon isolamento termico ed acustico, in relazione alle destinazioni d'uso del fabbricato.

### Solaio di copertura

Solaio che copre l'ultimo piano di una costruzione e che generalmente corrisponde al livello di gronda.

### Solario

Terrazzo esposto al sole, adatto per praticare l'elioterapia (vedi solarium).

### Solarium

ampia terrazza per effettuare elioterapia.

### Soppalco

Struttura orizzontale utilizzata come piano utile. E' ricavato dalla suddivisione totale o parziale di ambienti generalmente di notevole altezza.

### Sopra/sottonegozio

Porzione di locale a destinazione commerciale di pertinenza esclusiva dell'unità principale situata ad un livello soprastante/sottostante il negozio.

### Sopraelevazione

Costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato ovvero ampliamento della costruzione in senso verticale

### Sopralzo

Vedi sopraelevazione

### Sottofondazione

Parte inferiore della fondazione, costituita generalmente da uno strato di calcestruzzo con bassa

dosatura di cemento, idonea a livellare la superficie di appoggio e ripartire i carichi.

### 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.

### Spaccato

Sezione verticale di un edificio ovvero di un qualsiasi elemento strutturale.

### Speco

Canale sotterraneo per acquedotto o fogne ovvero canale di conduzione dell'acqua negli acquedotti romani, era quasi sempre in muratura.

### Sperone

Vedi contrafforte

### Spiazzo

Spazio piuttosto ampio, libero ed aperto.

### *Spin off*

Processo per cui alcune attività di una impresa ovvero quelle di gestione del patrimonio immobiliare posseduto, vengono separate dal complesso aziendale della società madre per formare una nuova società (scissione) o per confluire in una già esistente (conferimento) non necessariamente operante nello stesso settore.

### Sporto

Elemento edilizio che sporge dal filo verticale di una facciata di un edificio

### Stadio

Edificio destinato alle gare sportive.

### Stalla

Locale destinato al ricovero di animali domestici, comunemente bovini ed equini.

### Stand

Spazio delimitato da struttura mobile e smontabile utilizzata nelle esposizioni e fiere.

### Standard di servizio di un immobile o di una sua parte

Livello minimo prestazionale dell'immobile o di un suo elemento che consente di mantenere correttamente la funzione per la quale è stato progettato e realizzato.

### Standard urbanistici e edilizi

Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e di spazi pubblici o riservati

alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

Gli standard sono relativi alla densità edilizia, all'altezza e alla distanza tra i fabbricati, ai rapporti tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o al parcheggio, e sono definiti per zone territoriali omogenee. La densità, l'altezza e la distanza devono considerarsi come limiti inderogabili; i rapporti come rapporti massimi.

### Stanza

Locale che riceve aria e luce diretta dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto per un adulto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona. Sono stanze le camere, il soggiorno ed anche la cucina se rispondono alle caratteristiche enunciate.

### Stanza o vano (ai fini Istat)

Vano di una abitazione che risulta dotato di aerazione e illuminazione diretta e di ampiezza atta a contenere almeno un letto. Sono considerate stanze gli spazi con almeno 8 mq di superficie.

### Stato conservativo (di un appartamento)

Elemento determinante le caratteristiche intrinseche che consente di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione possedute da un appartamento.

Con riguardo allo stato di conservazione, l'unità immobiliare può trovarsi in condizioni ottime, normali o scadenti, degradate

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri della unità immobiliare :

- pavimenti
- pareti e soffitte
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento

Sulla base di quanto sopra, lo stato di conservazione complessivo risulta:

-Ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per otto degli elementi indicati in tabella n. 6. Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato "scadente" relativo all'elemento alla lettera l) lo stato complessivo dell' unità immobiliare è da intendersi di tipo "normale".

-Normale quando siano in normali o in buone condizioni fino a sette degli elementi ed in condizioni "scadenti" fino a due elementi tra quelli indicati in tabella n. 6.

-Scadente quando sono in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli indicati in tabella n.6

-Degradato: quando sono in condizioni scadenti più di quattro elementi tra quelli indicati in tabella n.6

<b>tabella n.6</b>
<b>unità immobiliare</b>
a) rivestimento pavimenti
b) rivestimento pareti
c) infissi interni
d) infissi esterni
e) impianto elettrico
f) impianto idrico sanitario
g) impianto riscaldamento
h) soffitti
i) servizi igienico sanitari
l) allarme/antintrusione

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

### Stato conservativo di un edificio

Elemento determinante le caratteristiche intrinseche che consente di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione possedute da un edificio .

Con riguardo allo stato di conservazione il fabbricato, nel suo complesso, può trovarsi in condizioni "ottime, normali, scadenti, degradate".

Per la determinazione si tiene conto dello stato manutentivo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo e conservativo dei relativi impianti.

Sulla base di quanto sopra lo stato di conservazione complessivo può risultare:

-Ottimo nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per otto degli elementi comuni indicati in tabella n. 1. Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato relativo agli elementi di cui ai punti b) e i) indicati in tabella 1), lo stato complessivo dell'edificio è da intendersi di tipo "normale".

-Normale quando siano in normali o in buone condizioni fino sette degli elementi comuni indicati in tabella n. 1 ma in condizioni "scadenti" due elementi tra quelli indicati in tabella n. 1.

-Scadente quando sono in condizioni scadenti quattro elementi tra quelli indicati in tabella n.1

-Degradato: quando sono in condizioni scadenti più di quattro elementi tra quelli indicati in tabella n.1

tabella n. 1
a) facciata
b) infissi comuni
c) impianto elettrico
d) copertura
e) accessi, scale, parti comuni
f) impianto di riscaldamento centralizzato
g) impianto fognario
h) ascensore
i) impianto citofonico/videocitofonico

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se non dispone dell'impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente, ovvero di impianto fognario con regolare allaccio in fogna.

### Stato di conservazione e manutenzione (OMI)

Condizione dell'unità immobiliare relativa al livello delle finiture interne e all'efficienza degli impianti tecnologici presenti. Nell'ambito dell'OMI vengono individuati n. 3 livelli: Ottimo, Normale, Scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e di manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi:

a) propri del fabbricato:

- facciata
- infissi
- impianto elettrico
- rivestimenti/intonaci: parti comuni
- pavimenti: atrio, scale, parti comuni
- impianto riscaldamento centralizzato
- impianto fognario
- impianto idraulico
- ascensore/i
- impianto citofonico/videocitofono

b) propri dell'unità immobiliare:

- pavimenti
- pareti e soffitte
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto di riscaldamento
- impianto di condizionamento
- servizi igienico-sanitari
- allarme/antintrusione.

### Stato di conservazione e manutenzione prevalente (OMI)

Stato di conservazione e manutenzione più frequente della tipologia prevalente di zona.

### Stazione

Complesso di costruzioni ed impianti necessari all'espletamento delle operazioni di traffico (carico, scarico, transito, fermata) di passeggeri, viaggiatori e merci nell'ambito del settore ferroviario, marittimo, aereo, nonché comprendenti vari edifici, ambienti e spazi anche parzialmente chiusi, utilizzati dal pubblico, dal personale, anche nell'ambito commerciale, a beneficio dai fruitori del servizio .

### Stenditoio

Ambiente destinato a funzioni complementari di un edificio a destinazione abitativa di tipo privato, ovvero ad altra destinazione, sito generalmente al piano sottotetto. Utilizzato per stendere ed asciugare biancheria è provvisto allo scopo di ampie aperture per la ventilazione e ricambio d'aria ed è eventualmente munito di lavatoi e rubinetteria.

### Stima (giudizio di)

Espressione motivata di un valore attribuibile ad un immobile tramite l'utilizzo di criteri e

procedimenti estimativi.

### Stima (procedimento di stima)

Insieme delle operazioni logiche da effettuare per giungere alla formulazione del giudizio di stima.

### Stima analitica per capitalizzazione (procedimento di)

Procedimento di stima basato sulla capitalizzazione del reddito ordinario ritraibile dal bene oggetto di stima.

### Stima censuaria

Complesso delle operazioni aventi per scopo la determinazione delle tariffe d'estimo.

### Stima sintetico-comparativa (procedimento di)

Procedimento di stima basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato.

### Stima statistico-matematica (procedimento di) [stime monoparametriche o pluriparametriche di tipo statistico]

Insieme delle operazioni statistico-matematiche da effettuare per giungere alla formulazione del giudizio di stima.

### Stime cauzionali

Perizie estimative intese a valutare beni offerti in garanzia dell'adempimento di determinate obbligazioni.

### Stipite

Elemento architettonico verticale che limita lateralmente un vano porta, finestra o similare.

### Stock (immobiliare)

Numero di unità immobiliari presenti in un Comune, distinte per tipologia edilizia.

### Strada

Fascia di terreno opportunamente strutturata per consentire la circolazione di pedoni e veicoli.

### Stramazzo (idraulico)

Orifizio a contorno aperto tale che la superficie del liquido effluente ne possa toccare soltanto il contorno inferiore e laterale.

### Strumenti urbanistici

Insieme di disposizioni normative che stabilisce le regole per l'edificazione dei suoli.

### Struttura (dell'immobile)

Insieme delle componenti costruttive dell'immobile che assolvono ad una funzione statica nell'ambito del medesimo.

### Struttura edilizia

Complesso degli elementi tecnici-costruttivi e/o distributivi di un edificio.

### Struttura statica di un immobile

Insieme delle componenti costruttive di un immobile che assolvono ad una funzione statica.

### Subaffitto

Affitto di un immobile effettuato ad un terzo da parte dello stesso conduttore.

### Subalterno

Individua l'unità immobiliare specifica, ovvero il numero di u.i. presenti in un edificio

### Successione

Subentro nella totalità o in una parte dei rapporti giuridici appartenenti ad un soggetto, in occasione e causa della sua morte.

### SUNIA

Sindacato Unitario Inquilini e Assegnatari

### Superattico

Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato sovrastante il piano attico, ovvero piano abitabile di un edificio caratterizzato da uno sviluppo planimetrico inferiore e arretrato rispetto all'attico stesso.

### Supercondominio

Struttura condominiale comprendente più edifici ubicati, solitamente, in un parco. I molteplici interesse di condomini, anche riguardo alle aree comuni serventi i vari palazzi, necessitano di un'unica amministrazione particolarmente qualificata professionalmente.

### *Superette*

Punto vendita al dettaglio a libero servizio, con superficie di vendita compresa tra mq.200 e mq.400 con assortimento di tipo alimentare

### Superfetazione

Parte di costruzione che viene aggiunta ad un edificio dopo che è stato completato secondo il progetto originario e che, generalmente, ne modifica l'estetica ovvero deturpa l'ambiente circostante.

### Superficie calpestabile (vedi Superficie Interna Netta)

### Superficie catastale

Consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria, determinata ai sensi del D.P.R. 138/98, in base ai criteri descritti nell'Allegato C del decreto.

- 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.

### Superficie Catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (D.P.R. n. 138/98 )

Unità di consistenza delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria indicate nel quadro generale, di cui all'allegato B rappresentato dal metro quadrato di superficie catastale i cui criteri di determinazione sono descritti nell'allegato C del DPR 138/98. In particolare:

Nella determinazione della superficie catastale delle unità 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.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.

La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

Per quanto riguarda i criteri per i gruppi R (unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari) di seguito sono riportate le modalità di computo.

La superficie catastale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;

- 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;

- della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, 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 unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;

- della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità 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 unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.

La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

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

## Superficie cauzionale

Superficie strumentale che ingloba le differenti tipologie immobiliari ed edilizie, le diverse destinazioni e i diversi tipi di superfici principali e secondarie che compongono un'immobile complesso, necessaria ad un Istituto di credito per il calcolo del valore cauzione di un immobile.

Per la determinazione della superficie cauzionale si procede come segue:

- per ciascuna unità immobiliare della medesima tipologia omogenea si calcola la superficie

commerciale;

- la somma delle superfici commerciali delle unità immobiliari della stessa classe conduce alla superficie commerciale totale per ciascuna tipologia omogenea;
- le unità immobiliari della medesima tipologia omogenea sono valutate singolarmente
- la somma dei valori delle unità immobiliari della medesima tipologia conduce al valore totale della tipologia omogenea;
- il rapporto tra il valore totale e la superficie commerciale totale delle unità immobiliari della tipologia omogenea esprime il valore medio unitario della tipologia di riferimento.

La superficie cauzionale di un immobile complesso si calcola dividendo il valore totale dell'immobile per il valore medio unitario della tipologia alla quale si vuole riferire la superficie cauzionale.

## Superficie commerciale (vedi superficie convenzionale vendibile)

### Superficie Convenzionale Vendibile (SCV)

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:

- a) 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.
- b) delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c) delle quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.).

Trova applicazione nella prassi professionale delle Agenzie Immobiliari ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

### Superficie di vendita (di unità commerciale)

Insieme delle superfici di un'unità commerciale destinata alla vendita.

Sono incluse le superfici:

- di accesso e di permanenza del pubblico;
- dei banchi, scaffalature e vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico;
- delle operazioni di vendita (tipo quelle occupate da banchi o casse);
- dei muri che la racchiudono (100% di quelli perimetrali, 50% di quelli in comproprietà o in condivisione con superfici con funzionalità diversa da quella principale di vendita)
- dei muri, dei tramezzi e dei pilastri interni alla superficie di vendita stessa;

### Superficie Esterna Lorda SEL di un edificio (*Gross External Area*)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico, ecc.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima dei costi di costruzione, per la determinazione del rapporto di copertura (area coperta / superficie terreno), nelle attività di pianificazione e zonizzazione.

### Superficie fondiaria (mq)

Superficie territoriale di piano al netto della superficie destinata alla viabilità e delle superfici

destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### Superficie Interna Lorda SIL (*Gross Internal Area*)

Area di un'unità immobiliare o di un edificio misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali esterni, per ciascun piano fuori terra o entro terra; rilevata ad una altezza convenzionale di m. 1,50 dal piano pavimento.

La superficie include lo spessore dei muri interni e delle pareti divisorie, pilastri e colonne interne, vani scala, corridoi, ascensore, elevatore, sale impianti interni o contigui, condotti verticali per l'aria o di altro tipo. Non include lo spessore dei muri perimetrali e le sporgenze esterne quali i balconi, terrazzi e simili con i lati aperti, porticati e passaggi coperti ricavati all'interno della proiezione dell'edificio, intercapedini, sporgenze ornamentali, spazi esterni di circolazione verticali e orizzontale, e altri elementi in funzione del tipo di immobile e fabbricato).

Trova applicazione, prevalentemente, nella stima di edifici industriali, negozi, magazzini, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la determinazione dei costi di costruzione.

### Superficie Interna Netta SIN (*Net Internal Area*)

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.

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 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.

Trova applicazione, prevalentemente, per la stima di edifici residenziali, nelle procedure di valutazione commerciale per compravendite, per la ripartizione di costi di gestione e di esercizio.

### Superficie locabile ponderata (*Lettable Weighted Surface*)

E' la superficie commerciale meno la superficie dei muri perimetrali esterni, ragguagliata secondo opportuni coefficienti.

### Superficie locativa

consistenza utilizzata nelle locazioni immobiliari per la determinazione del canone.

### Superficie lorda (*Gross Surface*)

E' la somma della superficie misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o parti comuni, per tutte le tipologie di superfici comuni e non (ricomprende unità immobiliari e parti comuni coperte);

### Superficie lorda per abitante

Ai fini della determinazione della dotazione minima (v.), nella formazione degli strumenti urbanistici si assume che, fatta salva diversa dimostrazione, ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono mediamente le seguenti superfici abitabili:

mq 25, corrispondenti a circa 80 mc vuoto per pieno, a cui si aggiungono eventualmente non più di

mq 5, corrispondenti a circa 20 mc vuoto per pieno, per le destinazioni non specificatamente residenziali, ma ad esse strettamente connesse (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali)

### Superficie media

superficie media delle unità immobiliari della tipologia edilizia prevalente nella zona omogenea.

### Superficie ponderata

Rappresenta la superficie virtuale (commerciale o utile) di un'unità immobiliare ottenuta come somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessorie delle pertinenze accessorie e di ornamento che vengono omogeneizzate con opportuni coefficienti di ragguaglio a quella con funzione principale.

I coefficienti di omogeneizzazione servono ad utilizzare, con la maggiore approssimazione possibile, il valore unitario solitamente attribuito alla superficie principale dell'unità immobiliare anche ad una superficie accessoria (pertinenza esclusiva).

### Superficie specifica di parcheggio

Area necessaria alla manovra e al parcheggio di ogni autoveicolo.

### Superficie territoriale (Ha)

parte di territorio riferita agli interventi urbanistici esecutivi, individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della grande viabilità esistente, ovvero superficie minima necessaria per operare un intervento urbanistico esecutivo.

### Superficie totale lorda

Rappresenta la superficie complessiva di ciascun piano di un edificio misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

### Superficie utile

(vedi superficie locativa)

### Superficie utile lorda (vedi Superficie Interna Lorda)

### Superficie utile netta (vedi Superficie Interna Netta)

### Supermercato

Esercizio di vendita al dettaglio operante nel campo alimentare organizzato prevalentemente a libero esercizio e con pagamento all'uscita, con assortimento di prodotti di largo consumo anche non alimentari. La superficie di vendita (vedi superficie di vendita) è superiore a mq. 400.

### T di Student

Funzione statistica, utilizzata nell'OMI, che consente di calcolare l'*intervallo di confidenza* del valore medio di un campione, cioè l'intervallo entro il quale si distribuirà, con un ragionevole grado di fiducia, la media della popolazione totale.

### TAEG

Tasso Annuo Effettivo Globale

### Taglio (classi di superficie per un ufficio)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso ufficio

### Taglio(classe di superficie per un appartamento)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso abitativo

### Taglio(classe di superficie per un negozio)

Vedi: Classe di superficie di un immobile ad uso commerciale

### TAN

Tasso Annuo Nominale

### Tapparella

Persiana avvolgibile.

### Tappezzeria

Materiale applicabile in fogli sottili alle pareti.

### Tariffa (catastale)

Esprime la rendita catastale per unità di consistenza

### Tariffa d'estimo

Reddito medio ordinario ritraibile dagli immobili per unità di consistenza al netto di tutte le spese concorrenti.

### TARSU

(Tassa sulla raccolta dei rifiuti solidi urbani), è dovuta per il servizio di smaltimento dei rifiuti effettuato dal Comune direttamente mediante appalto a ditta appositamente incaricata. Viene calcolata in base alla superficie dei locali occupati a prescindere dal numero di persone che li detengono. Oltre a variare da Comune a Comune la TARSU cambia anche a seconda dell'uso cui l'immobile è destinato. La TA.R.S.U. è dovuta da tutti i soggetti che occupano o detengono, nell'ambito del territorio comunale, locali e/o aree scoperte a qualsiasi uso adibiti in cui si producono rifiuti solidi urbani e rifiuti speciali assimilabili agli urbani, purché il servizio sia reso in maniera continuativa. Il sistema di tassazione vigore prevede il pagamento del servizio sulla base dei metri quadrati dell'immobile, mentre il sistema a tariffa consente invece ai cittadini di pagare sulla base dei rifiuti realmente prodotti.

### Tasso a regime

Tasso d'interesse applicato ai mutui nel periodo di ammortamento del mutuo, la cui misura è determinata secondo modalità e parametri di indicizzazione concordati contrattualmente.

### Tavella

Laterizio forato, piano o curvo, utilizzato in rivestimenti, tramezzi, soffittature e simili.

### Tavellone

Tavella di notevole dimensioni, utilizzata nelle costruzioni di solai o di strutture edilizie orizzontali.

### Taverna

Locale accessorio a servizio di unità immobiliare a destinazione abitativa ubicato solitamente al piano terra e/o seminterrato di un edificio residenziale.

### Tavernetta

piccolo locale di abitazioni private, generalmente seminterrato o sotterraneo, arredato in stile rustico.

### Tavolame

Insieme di tavole da costruzione.

### Tavolato

Parete o pavimento di tavole.

### Teatro

Edificio destinato a pubblici spettacoli.

### Tegola

Laterizio a superficie rettangolare, variamente sagomata o curva, utilizzato per la coperture dei tetti.

### TEGOVA

*The European Group of Valuers' Associations*. Confederazione europea costituita da 39 associazioni di valutatori di 24 Paesi.

### Teleriscaldamento

Impianto di fornitura di energia termica effettuata a distanza dalla centrale di produzione, per uso riscaldamento ambienti, condizionamento estivo e produzione di acqua calda igienico-sanitaria. Utilizza quale vettore termico acqua surriscaldata o acqua calda.

### Temperatura dell'aria in un ambiente

Temperatura misurata secondo le modalità prescritte dalla norma.

### Tempo medio di vendita

Esprime il tempo medio intercorrente tra la prima immissione di un bene immobile sul mercato immobiliare e la relativa alienazione effettuata con atto pubblico.

### Tenia

Listello che nell'ordine dorico separa l'architrave dal fregio.

### Tergale (facciata)

Parte posteriore ovvero secondaria di una facciata di un edificio.

### Terme

Edificio o complesso di strutture destinate ai bagni curativi.

### Termoautonomo

Casa o appartamento dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

## Termoigrometro

Strumento atto alla misurazione della temperatura e dell'umidità relativa di un ambiente.

## TEROTEC

"Terotec - Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari". Il campo di applicazione dell'Associazione, senza fini di lucro, sono i patrimoni di proprietà pubblica e privata che costituiscono e caratterizzano a livello urbano l'ambiente costruito e non del nostro Paese; nella fattispecie: beni immobiliari, beni storici, artistici e architettonici, infrastrutture viarie, reti tecnologiche, verde e arredo urbano.

## Terrapieno

Struttura artificiale di terreno terrazzato ovvero sostenuta da opere murarie.

## 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.

## Terrazzo di copertura (vedi Lastrico Solare)

Superficie praticabile in tutto o in parte di copertura di un edificio, di uso esclusivo ovvero condominiale.

## Terrazzo pensile

Porzione di piano scoperta di un fabbricato occupata da terreno vegetale poggiante su substrati drenanti e solaio strutturale, ovvero porzione di terreno derivante dalla "sistemazione a terrazzo" di un clinale adibito a terrazza.

## Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente, la cui destinazione è riconducibile esclusivamente ad utilizzazione agricola ovvero ad edificazione di costruzioni di tipo rurale a servizio del fondo.

## Terreno edificabile

Area urbana suscettibile di edificazione in base allo strumento urbanistico vigente.

## Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico

Persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici ed alla salvaguardia ambientale.

## Tessuto urbano

L'insieme dell'edificato e dell'inedificato costituente le zone urbane.

## Testamento

Il testamento è un atto revocabile col quale taluno, secondo le regole stabilite dalla legge, dispone per il tempo in cui avrà cessato di vivere, di tutte le proprie sostanze o di parte di esse in favore di una o di più persone.

Conseguentemente il testamento è un atto unilaterale che il testatore può sempre revocare e deve essere fatto secondo le norme dettate dalla legge.

Le disposizioni testamentarie non possono tuttavia pregiudicare i diritti che la legge riserva ai legittimari.

## Tetto

Copertura di un edificio, costituita da una o più superfici inclinate che poggiano sul muro perimetrale del fabbricato in corrispondenza dei diversi lati della facciata, ha in compito di proteggere gli abitanti e di assicurare il deflusso delle acque pluviali verso i punti di raccolta.

## Tettoia

Manufatto utilizzato per il riparo degli agenti atmosferici.

## Tiburio

Specie di cupola costituita da tamburi concentrici.

## Timpano

Superficie triangolare racchiusa nella cornice del frontone, spesso ornata con affreschi o sculture ovvero cornice superiore di portali e finestre.

## Tinello

Ambiente direttamente comunicante con una cucina.

## Tinteggiatura

Verniciatura o imbiancatura di parete, soffitto, ambienti o facciata di un edificio.

## Tipologia di edificabilità

Destinazione d'uso prescritta dallo strumento urbanistico vigente, individuata dal codice indicato nello strumento urbanistico e dalla denominazione.

## Tipologia edilizia

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali.

## Tipologia prevalente (di zona OMI)

Tipologia immobiliare più diffusa tra quelle presenti nella zona omogenea OMI

## Tirante

Elemento strutturale architettonico edilizio, rigido o flessibile idoneo a sopportare le sollecitazioni di trazione. Negli archi è rappresentato generalmente da un'asta tesa, collocata nel piano mediano, in prossimità del piano d'imposta, per assorbire la spinta orizzontale.

## Titolo abilitativo

Il Titolo abilitativo è l'atto di risposta amministrativa alla domanda d'intervenire in edilizia.

L'autorizzazione preventiva di un progetto, da parte della Sovrintendenza, è il cardine per il Permesso di costruzione e della D.I.A. su opere tutelate.

### Topografia

Descrizione o rappresentazione grafica di una porzione limitata della superficie terrestre.

### Toponimo

Nome di luogo geografico indicato sulle carte.

### Toponomastica

Complesso dei nomi di luogo relativamente ad un'area geografica determinata

### Torre

Costruzione d'epoca nella quale l'altezza è predominante rispetto alla superficie coperta.

### Torretta

Piccola torre posta generalmente nei palazzi gentilizi.

### Torrione

Grossa torre merlata posizionata nelle mura perimetrali di castelli, fortezze e similari.

### Trabatello

Ponteggio mobile di limitata altezza, costituito da un'intelaiatura metallica e da uno o più piani di calpestio e di appoggio.

### Trabeazione

Struttura orizzontale caratteristica dei vari ordini architettonici, sostenuta da colonne e che si compone dell'architrave, del fregio e della cimasa.

### Tramezzo

Parete divisoria interna di edifici o unità immobiliari che non ha funzioni portanti.

### Transazione

Contratto con cui le parti –dando e promettendo o ritenendo ciascuna qualche cosa- pongono fine ad una lite già cominciata o prevengono una lite che può sorgere.

### Transetto

Navata trasversale che, nelle chiese con pianta a croce latina, interseca perpendicolarmente all'altezza del presbiterio la navata centrale o tutte le navate.

### Trattamento dei rifiuti urbani

Operazione consistente nella trasformazione dei rifiuti generalmente urbani in modo da diminuirne il volume e la pericolosità anche con trattamenti quali la triturazione e similare

### Trave

Elemento strutturale orizzontale in genere vincolato ad uno o più punti strutturali verticali (pilastri o muratura portante). La distanza libera tra gli elementi portanti verticali è detta *luce*. Un sistema

meccanico composto da travi vincolate reciprocamente e al suolo è detto ‘travatura’ o ‘telaio’. Tale sistema rappresenta uno dei più importanti schemi strutturali utilizzati nelle costruzioni.

### Traversa

Elemento trasversale esercitante la funzione di sostegno delle tavole e della loro tendenza a deformarsi in presenza di sollecitazioni esterne.

### Traversa (ferroviaria o tranviaria)

Barra in legno, acciaio dolce, o calcestruzzo armato, avente lo scopo di collegare trasversalmente le due file di rotaie assicurandone lo scartamento e di distribuire sul pietrisco lo sforzo trasmesso dalle rotaie.

### Traversa (nella ringhiera)

Lunga barra orizzontale nella quale sono infissi i ferri verticali

### Traversina

Traversa di binario

### *Trend*

Andamento medio di un fenomeno individuato dall’angolazione della retta di regressione.

### Triangolazione

Tecnica operativa di rilievo di punti isolati mediante sole osservazioni di angoli.

### Tribuna

Luogo elevato riservato ad oratori, ovvero palco fisso o provvisorio per gli spettatori negli stadi e similari destinato generalmente ad un numero limitato di spettatori.

### Trifora

Finestra il cui vano è diviso da colonnine o altro materiale simile, in tre luci minori.

### *Trompe-l'oeil*

Simulazione su pareti, tramite la pittura o il rilievo, di membrature architettoniche, che solitamente ampliano lo spazio in maniera illusionistica.

### Trullo

Abitazione tipica di alcune località della Puglia. È composta da una costruzione rustica a pianta circolare con tetto conico ricoperto di lastre di pietra.

### Tutela

Si compone di atti necessari al mantenimento di un bene, sia esso naturale che storico-paesaggistico o socio-culturale, con le sue caratteristiche peculiari. Si esplica attraverso l’applicazione di un vincolo, “tutela passiva”, con strumentazione di legge (vincolo da legge), oppure con una perimetrazione e una Normativa di strumentazione (vincolo urbanistico) e diventa “tutela attiva”, poiché si dettano criteri anche per la trasformazione e la valorizzazione, con usi compatibili, con limiti all’edificabilità o con misure di salvaguardia.

### Ufficio

Unità immobiliare a destinazione terziaria ovvero complesso edilizio destinato ad attività direzionale e/o di servizio.

### Uffici Tecnici di Finanza

Istituiti nel 1882 rimasero in attività fino al 1936, quando vennero sostituiti dagli Uffici tecnici erariali. Assorbono le competenze degli Uffici del Macinato, svolsero compiti sia prettamente catastali che erariali.

### Ufficio non strutturato

Unità immobiliare a destinazione terziaria ad ufficio avente standard di minima qualità.

Può anche possedere un elevato livello di finiture, ma non è munita di climatizzazione e di condizionamento, di parcheggi e generalmente non risponde alle normative internazionali in materia di sicurezza e di antincendio.

Può essere di norma annoverato nella classe B o C della classificazione internazionale. (Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio)

### Ufficio strutturato

Immobile ad uso ufficio con caratteristiche costruttive, di distribuzione, di impiantistica e di dotazione tecnologica superiori. Può essere di norma annoverato nella classe A della classificazione internazionale.

(Vedi: Classificazione internazionale degli immobili ad uso ufficio)

### UI

Unione Inquilini

### UNAI

Unione Nazionale Amministratori d'Immobili

### UNI

Ente Nazionale Italiano di Unificazione. E' l'organismo che elabora in Italia le norme tecniche in tutti i settori industriali, del commercio e del terziario ad eccezione del campo elettrico ed elettrotecnico e rappresenta l'Italia ai lavori di normazione del CEN e ISO, rispettivamente organismi di normazione europea ed internazionale. L'UNI produce le norme omonime ed è responsabile per l'adozione e recepimento delle norme EN (ambito CEN) e ISO.

### UNIAT

Unione Nazionale Inquilini Assegnatari nel Territorio

### UNI-CIG

Comitato Italiano Gas

### UNI-EN

Norma europea recepita in Italia come Norma UNI

### Unità collabenti o f/2

Costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto non utilizzabili, a causa di dissesti statici, di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente presenti nella categoria catastale, cui l'immobile è censibile ed in tutti i

casi nei quali la concreta utilizzabilità non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

### Unità immobiliare ad uso abitativo (composizione distributiva di)

Organizzazione degli ambienti in “vani principali” (camere e cucina con illuminazione naturale diretta), in “vani accessori diretti”, a servizio di quelli principali ed indispensabili (bagni, ripostigli, ingresso, corridoi, disimpegni e simili) ed in “pertinenze esclusive” (balconi e similari, cantine e similari).

### Unità immobiliare urbana

Fabbricato o sua porzione che, nello stato in cui si trova, presenta, secondo le norme catastali, autonomia funzionale e potenzialità reddituale.

Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzione di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale.

### Urbanistica

Disciplina dell'uso del territorio, comprensiva di tutti gli aspetti conoscitivi, normativi e gestionali riguardanti le operazioni di salvaguardia e di trasformazione, nonché la protezione dell'ambiente. Suo compito è rendere compatibili i diversi usi. Con essa i pubblici poteri esercitano azioni di indirizzo e di controllo, formulando destinazioni e vincoli. È il riferimento per verificare la fattibilità delle opere, da cui discende il Certificato di destinazione urbanistica. Suoi strumenti sono i Piani e i Programmi.

### Urbanistica negoziata e/o contrattata

Nasce negli anni novanta, per giungere con trasparenza e riduzione dei tempi alla fase cantierabile dei progetti di opere pubbliche (Accordi di programma e Conferenza dei servizi). L'evoluzione del tema, con problematiche derivanti dalla mancanza di fondi pubblici, e le linee dettate dalla Comunità europea, hanno fatto nascere i cosiddetti Programmi per progetti, ove investitori privati concorrono nelle spese per opere pubbliche e private.

### Urbanistica tradizionale

Nasce con la Legge Urbanistica Nazionale n. 1150/'42 e si fonda sulle scelte dei Piani – il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) per aree sovracomunali; il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) per l'intero ambito comunale; i Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.) per parti di territorio comunale.

### Unità immobiliare urbana

Porzione di fabbricato, intero fabbricato o gruppi di fabbricati, ovvero area, suscettibile di autonomia funzionale e di redditività nel locale mercato immobiliare.

### UPPI

Unione Piccoli Proprietari Immobiliari

### Urbanizzazione

Complesso di interventi, previsti dalle norme in materia urbanistica, atti a dotare un luogo di

servizi e di infrastrutture specifiche dell'insediamento urbano ovvero processo storico di insediamento della popolazione sul territorio in forme quantitativamente e/o qualitativamente urbane.

### Urbanizzazione primaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano delle necessarie infrastrutture, quali rete viaria, rete idrica, rete fognaria, rete distribuzione di energia elettrica e gas-metano, spazi di sosta e parcheggi, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, etc.

### Urbanizzazione secondaria

Complesso di interventi necessari per dotare un insediamento urbano di servizi sociali a supporto (scuole di ogni ordine e grado, asili nido, chiese, centri culturali, presidi medici, impianti sportivi di quartiere, aree a verde di quartiere, uffici comunali, mercati di quartiere, etc.)

### Uscita (ai fini antincendio)

Passaggio che consente alle persone di non essere ulteriormente esposte al rischio diretto degli effetti di un incendio e che può configurarsi come segue:

- a) uscita che immette direttamente in un luogo sicuro
- b) uscita che immette in un percorso protetto attraverso il quale può essere raggiunta l'uscita che immette in un luogo sicuro;
- c) uscita che immette su di una scala esterna.

### Usi civici

Diritto di godimento spettanti agli abitanti di un comune su fondi rustici appartenenti al comune medesimo o a una frazione di esso o a privati. Vedi voce *Vincolo di uso civico*

### Usi locali (raccolta degli)

Raccolta di regole contrattuali che sono diffuse ed operanti su un particolare territorio, che vengono utilizzate per interpretare o per integrare previsioni contrattuali generalmente carenti o ambigue in sede di conciliazione di controversie.

### Uso (diritto d'uso)

Vedi diritto d'uso e abitazione

### Usucapione

Acquisto della proprietà dei beni immobili e di altri diritti reali di godimento sui beni medesimi in virtù del possesso continuativo per un numero di anni definito per legge.

### Usufrutto

Diritto reale di godere di un bene altrui e dei suoi frutti avendone il possesso ma non la proprietà. Ha durata temporanea e s'intende costituito per tutta la durata della vita dell'usufruttuario e in ogni caso si estingue con la morte di questi. Non può essere superiore a trenta anni se costituito a favore di una persona giuridica.

### Validazione (dei valori inseriti in banca dati OMI)

Approvazione formale dei valori unitari relativi al semestre in osservazione effettuata dalla apposita Commissione Tecnica dell'ufficio provinciale del territorio ed espressi nella Banca dati delle quotazioni OMI.

## Valore

Giudizio di stima, espresso in moneta, che non sempre coincide con il prezzo, realizzato tramite l'applicazione delle regole dell'estimo (es. valore di mercato, di costo, di trasformazione, di surrogazione e complementare).

## Valore accertato o imponibile (ai fini fiscali)

Il *valore accertato o imponibile* (*assessed, rateable o taxable value*) è un valore convenzionale basato sulla normativa applicata alla valutazione ai fini fiscali. Sebbene alcune normative nazionali possono indicare il valore di mercato come base di valutazione, i metodi e le procedure utilizzati per la stima del valore accertato possono produrre risultati diversi dal valore di mercato. Perciò il valore accertato o imponibile non può essere considerato a priori aderente alla definizione del valore di mercato (IVS 2 3.5).

## Valore aggiunto

Aggregato che consente di apprezzare la crescita del sistema economico in termini di nuovi beni e servizi messi a disposizione della comunità per impieghi finali.

E' la risultante della differenza tra il valore della produzione di beni e servizi conseguita dalle singole branche produttive ed il valore dei beni e servizi intermedi dalle stesse consumati. Corrisponde alla somma delle retribuzione dei fattori produttivi e degli ammortamenti.

## Valore assicurabile (*insurable value o insurance replacement cost*)

Il *valore assicurabile* (*insurable value o insurance replacement cost*) è il valore di un bene come definito in un contratto assicurativo o in una polizza assicurativa (IVS 2 3.4). Il valore assicurabile è talvolta definito con stima del costo di riproduzione di un nuovo bene identico a quello esistente, come definito nella polizza assicurativa, meno il costo di riproduzione di eventuali elementi o parti del bene, considerati identici e nuovi, specificatamente esclusi dalla polizza.

## Valore catastale

Valore che si ottiene moltiplicando per opportuno coefficiente stabilito dalla norma la rendita catastale.

## Valore cauzionale (*mortgage lending value*)

Il *valore cauzionale* (*mortgage lending value*) si riferisce al valore di un immobile determinato dal valutatore, mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile stesso, tenendo conto: degli aspetti di sostenibilità a lungo termine; delle condizioni normali e di quelle del mercato di riferimento; dell'uso corrente e dei possibili ed appropriati usi alternativi dell'immobile. Nella stima del valore cauzionale si tralasciano gli elementi e le componenti speculative.

## Valore complementare

Il *valore complementare* di una parte appartenente ad un insieme costituente un immobile complesso, è pari alla differenza tra il valore di mercato dell'immobile complesso e il valore di mercato della parte o delle parti dell'insieme che residua, una volta considerata separata la parte oggetto di stima. Il valore complementare è un criterio di stima costituito dalla combinazione di due valori di mercato: uno riferito all'immobile complesso e l'altro riferito alla parte o alle parti residue.

Differenza tra il più probabile valore di mercato del bene economico nella sua interezza e quello che avrebbe la parte residua, qualora vendibile separatamente dal bene.

### Valore di costo o “costo di riproduzione deprezzato”

Il *costo di riproduzione deprezzato (depreciated replacement cost)* è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente, e del costo lordo di sostituzione (o riproduzione, o ricostruzione) dell’opera o della costruzione sovrastante, che presenta la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un’aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

### Valore di fusione

Il *valore di fusione (marriage value o merged interests value)* si riferisce all’incremento di valore risultante dalla fusione di due o più immobili o parti di immobili, o di interessi su un immobile e rappresenta un esempio di valore speciale. Il valore di fusione esprime l’eventuale valore in eccesso prodotto dalla fusione di due o più interessi o diritti di uso vantati verso una proprietà immobiliare, in aggiunta alla somma dei valori dei singoli interessi o diritti (IVS GN 2 3.1.10).

### Valore di investimento (*investment value*)

Il *valore di investimento (investment value o worth)* esprime il valore che assume un bene per un particolare investitore, o un gruppo di investitori, ai fini dell’investimento. Si tratta di un concetto soggettivo che mette in relazione uno specifico bene con uno specifico investitore, o con un gruppo di investitori, o un’impresa con identificabili obiettivi di investimento. Il valore di investimento è dunque un valore distinto dal valore di mercato di un investimento. Tuttavia, il valore di mercato può riflettere varie valutazioni individuali sul valore di investimento di un bene. Il valore di investimento è associato al valore speciale.

### Valore di liquidazione (o di vendita forzata)

Il *valore di liquidazione* o di *vendita forzata (liquidation o forced value)* è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve di quello richiesto dalla definizione del valore di mercato (IVS 2 3.7).

### Valore di locazione

Giudizio di stima, espresso in moneta, realizzato tramite l’applicazione delle regole dell’estimo e rappresenta il più probabile valore locativo di mercato in condizione di libera contrattazione. (*Vedi anche la voce: Valore locativo di mercato*)

### Valore di mercato

Secondo l’*International Valuation Standards* e l’*European Valuation Standards*: “Il *valore di mercato* è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

### Valore di realizzo

Il *valore di realizzo (salvage value)* esprime il valore di una costruzione o di un fabbricato, con esclusione del valore del terreno, come se la costruzione o il fabbricato fossero messi in vendita per le parti e i materiali che li compongono, anziché per il loro uso continuativo senza tuttavia

dovere ricorrere a speciali riparazioni e a lavori di adattamento. Può essere calcolato al lordo o al netto dei costi di vendita, in questo ultimo caso è detto valore netto di realizzo (IVS 2 3.6).

### Il valore di sostituzione

Il *valore di sostituzione* di un bene è eguale al prezzo o al costo di un altro bene, se i due beni sono perfetti sostituti a certi fini. Questo criterio di stima si fonda sul principio di sostituzione che afferma che un bene perfetto sostituito di un altro per certi fini può presentare un eguale valore. La relazione di sostituzione può essere di natura tecnica, funzionale ed economica.

### Valore di trasformazione

Il *valore di trasformazione* è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione. Il costo di trasformazione si connota come costo di costruzione, di ricostruzione, di demolizione, di intervento, di recupero, di riqualificazione, ecc., a seconda della costruzione, dell'opera e dell'intervento previsti dalla trasformazione medesima.

Il valore di trasformazione di un immobile si fonda sui seguenti requisiti teorici:

- l'immobile oggetto di stima può essere trasformato e/o variato nella destinazione e nell'uso;
- le trasformazioni e le ridestinzioni sono reputate più proficue rispetto alle condizioni di fatto al momento di stima, una volta soddisfatti i vincoli di natura fisica, tecnologica, legale, istituzionale e finanziaria;
- la trasformazione e la ridestinazione comportano un costo non nullo relativo al processo di trasformazione.

Il valore di trasformazione trova pratica applicazione in molte valutazioni, come ad esempio nella stima delle aree edificabili, degli immobili suscettivi di interventi di recupero edilizio e urbano, dei semilavorati, dei manufatti in lavorazione, delle opere in allestimento e così di seguito

### Valore di uso

Il *valore di uso* (*value in use*) esprime il valore di un bene rispetto ad un dato uso per uno specifico utilizzatore. Questo valore si incentra sul valore che il bene in questione apporta all'impresa di cui fa parte, a prescindere dal più conveniente e miglior uso del bene e dalla somma di denaro che si potrebbe ricavare dalla sua vendita. La definizione contabile di valore di uso di un bene si riferisce al valore corrente dei flussi di cassa futuri attesi, che si prevede deriveranno dall'uso continuativo del bene e dalla sua vendita al termine del suo periodo di utilizzo. Il valore di uso è a volte chiamato "valore per un particolare proprietario o utilizzatore". Si tratta di un valore non correlato al mercato nel suo insieme.

### Valore locativo di mercato

Il *valore locativo di mercato* (*market rental value*) è il più probabile canone lordo di mercato a una specifica data al quale una determinata proprietà immobiliare può essere locata alla data della stima, posto che il locatore e il locatario hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di *marketing* durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione del valore locativo ha la stessa forma della definizione del valore di mercato, semplicemente sostituendo i termini 'prezzo' con 'canone lordo', 'compravenduta' con 'locata', 'acquirente' e 'venditore' con 'locatario' e 'locatore' (IVS Introduzione)(RICS Cap. 3 PS3.4).

### Valore normale

Prezzo o corrispettivo mediamente praticato per beni o servizi della stessa specie o similari in libera concorrenza e al medesimo stadio di commercializzazione, nel tempo e nel luogo in cui è

stata effettuata l'operazione o nel tempo o nel luogo più prossimi.  
Per la determinazione del valore "normale" si fa riferimento a listini, tariffe ecc.

### Valore speciale

Il *valore speciale* (*special value*) si riferisce a una condizione che induce nel valore di un bene un plusvalore che va oltre il valore di mercato. Il valore speciale può derivare ad esempio dalla combinazione fisica, funzionale o economica di un bene con altri beni, come nel caso di accorpamento o di annessione di immobili contigui (IVS 2 3.11). Si tratta di un plusvalore derivato a un dato soggetto piuttosto che al mercato nel suo insieme.

### Valutatore

Stimatore abilitato ai sensi di legge, iscritto nell'albo degli Architetti, Ingegneri, Geometri, Agronomi o Periti Industriali ovvero nel ruolo dei Periti Esperti immobiliari istituito presso le Camere di commercio e/o negli elenchi dei consulenti tecnici presso i Tribunali.

### Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)

E' una procedura di valutazione, preliminare all'approvazione, che si applica a Piani e Programmi, al fine di valutarne in anticipo gli impatti ambientali. La valutazione indirizzerà, conseguentemente verso scelte di scenari per sviluppi sostenibili. E' una procedura che si pone sia come strumento valutativo esterno al momento decisionale, sia come approccio del processo programmatorio, nelle varie fasi.

La valutazione prevede la necessità di riscontrare nei contenuti di piano delle analisi specifiche – gli "indicatori" -, che dimostrino come il processo di formazione dello strumento abbia colto gli aspetti fondamentali del territorio secondo parametri socio-economici e ambientali. Vi sono indicatori di base sulle componenti chiave della situazione ambientale, che determinano lo stato e le tendenze in atto; indicatori di prestazione, che aiutano a misurare i risultati del piano e del programma, sugli indicatori di base. Infine gli indicatori di impatto, che servono a misurare gli impatti derivati dall'attuazione dei piani e dei programmi.

### Valutazione d'Impatto Ambientale (V.I.A.)

Trattasi di uno studio-procedimento al quale devono sottoporsi i progetti relativi a determinate classi e categorie di opere che hanno ripercussione di rilievo sull'ambiente (es. raffinerie di petrolio, impianti chimici, grandi vie di comunicazione, etc.) Il concetto d'impatto ambientale racchiude tutte le variazioni che si creano nel sistema uomo-ambiente, a seguito di determinati eventi. Lo studio viene predisposto dai progettisti e rientra nei contenuti dello strumento urbanistico o diventa allegato al progetto.

### Valutazione dei rischi

Valutazione globale e documentata di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori presenti nell'ambito dell'organizzazione in cui essi prestano la propria attività, finalizzata ad individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza.

### Valutazione dei rischi di incendio

Procedimento di valutazione dei rischi di incendio in un luogo di lavoro.

### Valutazione economica del progetto

Studio concernente la fattibilità tecnico-legale ed la sostenibilità economico-finanziaria dei progetti edilizi. Il processo di valutazione comprende la pianificazione e la gestione dello studio di

fattibilità, l'identificazione dei soggetti chiave e obiettivi, l'analisi della convenienza economica e sociale.

### Vano

Unità formata da una stanza o da una serie di stanze costituenti una unità indivisibile in una struttura ricettiva o in una abitazione, ovvero ambiente delimitato da ogni lato da pareti (legno, vetro, cemento, ecc.) qualcuna delle quali può non raggiungere il soffitto. La parte interrotta da notevole apertura (arco o simili) deve considerarsi come divisorio di due vani, salvo che uno di essi, per le sue piccole dimensioni, non risulti come parte integrante dell'altro. I bagni ed i gabinetti non contano come stanze.

### Vano principale

Ambiente non suscettibile di reddito proprio secondo le regole catastali e costituente parte integrante di un'unità immobiliare.

L'altezza media non deve essere inferiore a quella determinata dal regolamento edilizio comunale.

Generalmente i locali principali di unità immobiliari di tipo residenziale sono rappresentati da saloni, camere, cucine.

### Varianti urbanistiche

Sono di tre tipi. Varianti generali: sono le revisioni dopo i dieci anni per adeguare l'intero strumento alle modificazioni delle realtà, oppure per aree specifiche. Varianti specifiche, o per parti di territorio, su necessità parziali. Varianti normative, che servono ad adeguare aspetti delle Norme Tecniche, introducendo novità.

### Variante (di uno strumento urbanistico)

Modifica parziale o totale di uno strumento urbanistico, effettuato a seguito di modificazioni avvenute nella normativa o nel territorio.

### Vasistas

Battente girevole intorno al suo lato inferiore, posto nella parte alta di talune finestre per consentire la ventilazione.

### Vedute (o prospetti)

Finestre o aperture che permettono di affacciarsi e di guardare di fronte, obliquamente o lateralmente il fondo del vicino.

### Velario

Ampia tenda che copra i teatri e gli anfiteatri per riparare dal sole e dalla pioggia gli spettatori.

### Velodromo

Impianto sportivo utilizzato per le gare ciclistiche su pista

### Vendita

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o di un altro diritto avverso il corrispettivo di un prezzo.

### Vendita a corpo

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso,

prescindendo dalle effettive misurazione dello stesso.

### Vendita a misura

Contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di un bene immobile o parte di esso, effettuata sulla base delle effettive misure dello stesso.

### 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.

### Verde pensile

Sistemazione a verde di terrazze e piani di copertura, mediante inerbamenti parziali o totali e piantumazione di idonee specie vegetali, realizzati su riporti di terreno coltivato, opportunamente dimensionati e strutturati.

### Vespaio

Particolare opera pavimentale ben distinta dalle fondazioni, sita al piano di calpestio del piano terra ovvero posta generalmente al piano più basso di un edificio, a tutela dell'umidità proveniente dallo stesso sottosuolo, ovvero posto a servizio esclusivo dell'unità immobiliare ubicata allo stesso piano.

### Vetrocemento

Strutture sia orizzontali che verticali, costituite da blocchi di vetro stampato compresi fra sottili nervature di calcestruzzo di cemento leggermente armate.

### Vetustà (di un immobile)

Caratteristica qualitativa dell'immobile determinata in funzione del periodo intercorrente dalla data di ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile all'attualità (immobile nuovo, recente, vecchio etc..).

Per le tipologie di tipo abitativo in genere si considera:

- nuova costruzione da 0 a 5 anni
- recente costruzione da 5 a 30 anni
- vecchia costruzione oltre i 30

### Via di Uscita (ai fini antincendi)

Percorso senza ostacoli al deflusso che consente agli occupanti un edificio o un locale di raggiungere un luogo sicuro.

### Video-citofono

Apparecchio citofonico munito di schermo video, in grado di trasmettere, oltre la voce anche l'immagine di chi chiama.

### Villa

Edificio unifamiliare, a destinazione abitativa di tipo privato, con caratteristiche costruttive, finiture e dotazione di impianti e servizi di livello superiore all'ordinario; dotato di ampia area ad uso esclusivo adibita a parco o giardino generalmente attrezzato.

## Villino

Edificio, a destinazione abitativa di tipo privato, suddiviso anche in più unità immobiliari, avente caratteristiche tipologiche e costruttive e di rifinitura proprie di un fabbricato di tipo civile o economico e dotato, per tutte o parte delle unità immobiliari che lo compongono, di aree a giardino.

Le unità immobiliari di un villino sono inquadrare nella categoria catastale A/7, corrispondente alla R/2 del nuovo quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Sono compatibili con questa categoria anche quelle unità immobiliari appartenenti a fabbricati a schiera e i mini alloggi stagionali compresi in “residence” e “villaggi”.

E' ammessa nel fabbricato la compresenza delle sole unità destinate a box auto e posti auto coperti e scoperti.

## Villino a schiera

Edificio a destinazione abitativa di tipo privato, costituito da più unità immobiliari adiacenti e simili. Presenta caratteristiche proprie del villino. È solitamente distribuito su un ridotto numero di piani, con ingresso indipendente e piccolo giardino annesso.

## Vincolo

E' un limite imposto all'esercizio del proprio diritto dominicale su un immobile. Questo avviene per la finalità di tutelare un bene per interesse pubblico. Il bene diventa oggetto d'imposizione di immodificabilità, o di inedificabilità, o di particolari modalità di godimento.

## Vincolo (ambientale o territoriale)

Limitazione all'uso di un territorio ovvero parte di esso ovvero di un ambiente che risulta prescritto da un piano o da un programma.

## Vincolo acquedotti

Limite per fasce di rispetto (minimo ml. 4 dall'abitato). Come per metanodotti e gasdotti.

## Vincolo depuratori

E' vincolo urbanistico, legato all'esigenza sanitaria dell'espansione. L'impianto è legato alle acque reflue e dipende dalla pressione insediativa. Nelle fasce di rispetto trovano limiti e limitazioni, secondo la localizzazione.

## Vincolo diretto

Vincolo direttamente applicato sul bene e/o risorsa individuata.

## Vincolo elettrodotti

E' vincolo urbanistico. Vietato vivere e costruire sotto i piloni per ragioni di salute. Problemi d'impatto paesaggistico. Il gestore della rete impone servitù o espropri ai proprietari per pubblica utilità, su localizzazione urbanistica approvata.

## Vincolo forestale

Vincolo speciale, il cui obiettivo è la tutela di essenze pregiate o boschi e foreste, suolo e sottobosco, anche per pregio paesaggistico. Può avere un'estensione di limitazioni alle aree limitrofe. Vi possono essere obblighi o dinieghi di particolari colture, secondo forme e regolamenti regionali. In alcuni casi è previsto un indennizzo ai proprietari dei fondi assoggettati a vincolo. I

filari di pioppi, lungo un argine con formazioni spontanee, può essere individuato quale risorsa di bosco ripariale e venire vincolato sotto tale dicitura.

### Vincolo idrogeologico

E' speciale, per legge. Obiettivo: conservazione e ripristino del patrimonio boschivo e tutela risorsa acqua. E' competenza dell'Ispettorato delle foreste e della Regione, che determina i contenuti dei limiti e delle limitazioni. Il vincolo s'impone sui suoli, con degrado accertato o suscettibile; applicabile ai suoli suscettibili d'intervento per recupero. Un intervento edilizio deve allegare al progetto una relazione tecnica di geologo e ottenere il nulla-osta regionale, prima del permesso comunale.

### Vincolo impianti smaltimento rifiuti

E' vincolo urbanistico, obbligatorio in un qualsivoglia Piano. Necessita di valutazione d'impatto ambientale. Sono opere d'interesse pubblico e necessitano di stralcio particellare per gli espropri. Limiti e limitazioni sulle aree limitrofe (fasce di rispetto).

### Vincolo indiretto

Vincolo posto a protezione del bene o della risorsa, su aree contigue, finalizzato al decoro del bene principale, per salubrità, igienicità, etc.

### Vincolo metanodotti e gas-dotti

Vincolato il tracciato, ma soprattutto le fasce di rispetto (da ml. 2 a 100 dall'abitato, con minimo 300 ab.). E' urbanistico. Ha tabelle ministeriali di riferimento, ma non una codificazione unica.

### Vincolo monumentale -archeologico

Definito dalle Sovrintendenze (vedi Codice dei Beni Culturali e paesaggistici), può essere diretto su area o manufatto, o indiretto su aree contigue, con particolari limiti o limitazioni. Quelle aree dichiarate d'interesse, subiscono lo stesso tipo di prescrizione, comprese le aree archeologiche non individuate con scavi, ma perimetrare per interesse derivato da studi storici particolari (attesa di sondaggi e scavi). In tali aree il nulla-osta è obbligatorio per qualsiasi azione, sia di terra che di opere edilizie.

### Vincolo naturalistico

Vincolo da legge, alcuni lo equiparano al vincolo paesaggistico. Competenza dei Min. Ambiente e/o BB.CC. secondo tipologia. Vi si leggono i corridoi ecologici e le reti ecologiche. Rientrano anche le Riserve, gestite dalle Regioni, con Regolamento. Qualsiasi mutazione necessita di nulla-osta.

### Vincolo paesaggistico

Dettato dal nuovo Codice dei beni culturali, comprende 1) vincoli generali, ossia direttamente individuati nella legge, senza possibilità di mutamenti che stravolgano l'organismo tutelato, o 2) vincoli speciali su singoli immobili.

### Vincolo per Parchi e Riserve, con aree contigue

Leggi specifiche determinano la necessità di verificare le prescrizioni di uno strumento Piano-Programma per il Parco e il Regolamento regionale per le Riserve. Necessita il nulla-osta per qualsivoglia intervento. Nelle aree contigue, il P.R.G. con articoli definiti (vincolo urbanistico) determina limiti e limitazioni.

### Vincolo metanodotti e gasdotti

Vincolato il tracciato, ma soprattutto le fasce di rispetto (da ml. 2 a 100 dall'abitato, con minimo 300 ab.). E' urbanistico. Ha tabelle ministeriali di riferimento, ma non una codificazione unica.

### Vincolo monumentale-archeologico

Definito dalle Sovrintendenze (vedi Codice dei Beni Culturali e paesaggistici), può essere diretto su area o manufatto, o indiretto su aree contigue, con particolari limiti o limitazioni. Quelle aree dichiarate d'interesse, subiscono lo stesso tipo di prescrizione, comprese le aree archeologiche non individuate con scavi, ma perimetrare per interesse derivato da studi storici particolari (attesa di sondaggi e scavi). In tali aree il nulla-osta è obbligatorio per qualsiasi azione, sia di terra che di opere edilizie.

### Vincolo naturalistico

Vincolo da legge, alcuni lo equiparano al vincolo paesaggistico. Competenza dei Min. Ambiente e/o BB.CC. secondo tipologia. Vi si leggono i corridoi ecologici e le reti ecologiche. Rientrano anche le Riserve, gestite dalle Regioni, con Regolamento. Qualsiasi mutazione necessita di nulla-osta.

### Vincolo paesaggistico

Dettato dal nuovo Codice dei beni culturali, comprende 1) vincoli generali, ossia direttamente individuati nella legge, senza possibilità di mutamenti che stravolgano l'organismo tutelato, o 2) vincoli speciali su singoli immobili.

### Vincolo per Parchi e Riserve, con aree contigue

Leggi specifiche determinano la necessità di verificare le prescrizioni di uno strumento Piano-Programma per il Parco e il Regolamento regionale per le Riserve. Necessita il nulla-osta per qualsivoglia intervento. Nelle aree contigue, il P.R.G. con articoli definiti (vincolo urbanistico) determina limiti e limitazioni.

### Vincolo speciale

Nasce da legge speciale o di settore. Nasce indipendentemente dallo strumento urbanistico ed è classificato e diversificato nei riferimenti procedurali e di efficacia.

### Vincolo strade

Vincolo urbanistico, secondo il Nuovo Codice della Strada e suo Regolamento, investe le fasce di strada, su definizione di tipo strutturale, per importanza, per proprietà, se è urbana o extra-urbana. Parametri per ammodernamento e adeguamento, nonché per le aree pertinentziali (sosta, attesa, raccordo, etc.).

### Vincolo tutela zona sismica

E' vincolo dettato da legge nazionale, con catalogazione dei gradi di rischio territoriale, Alcuni comuni hanno obbligo di verificare che i progetti rientrino nelle categorie e prescrizioni tecniche.

### Vincolo di uso civico

E' il vincolo posto su quei terreni che originariamente appartenevano al demanio comunale e che furono affidati, storicamente, in godimento ai "naturali". Nel tempo questa concessione si è tramutata in concetto di proprietà, non ufficializzato da atto. Le Regioni hanno individuato tali aree

e, con proprie delibere stanno, man mano, estinguendo tale vincolo.

### Vincolo urbanistico

Limiti e limitazioni imposte da strumento urbanistico. Se si riferisce ad uno standard di servizio, questi è valido per 5 anni, alla scadenza del quale o diventa “zona bianca” con misure di salvaguardia imposte dal Comune, ma in pieno possesso del privato, o viene reiterato dall’Amministrazione, che è obbligata a pagare il danno del mancato esproprio e della limitazione imposta, poiché resta la proprietà con gravame fiscale.

### Vincolo zone di rispetto

Sono limiti e limitazioni su aree contigue ad immobili vincolati per legge o per scelta urbanistica (infrastrutture). I contenuti e le prescrizioni sono legate al tipo di vincolo.

### Vincolo zone di rispetto aeroporti

Vincolo urbanistico su aree di vicinanza e nelle direzioni d’atterraggio degli aeroporti militari o civili. Le limitazioni (legate alla distanza per non intralciare atterraggio e decollo) sono contenute dal Decreto del ministero della Difesa e trasmessa al comune e ai diretti interessati, su mappale. Può essere indennizzabile.

### Vincolo zone di rispetto acque pubbliche, prese e risorse idriche

Si passa da salvaguardia delle risorse alla tutela assoluta (da ml. 10 a ml 200 dal punto di captazione), con zone di rispetto, ristretta o allargata. E’ vincolo speciale. Ogni Regione determina l’individuazione.

### Vincolo zone di rispetto demanio doganale

Con l’avvio del passaggio del demanio alle Regioni, con l’apertura delle frontiere, simile vincolo si stà modificando. Tutto dipende dalle scelte regionali.

### Vincolo zone di rispetto demanio marittimo

E’ vincolo di legge su proprietà dello Stato. In mancanza di specifica autorizzazione della competente autorità marittima, è vietata l’esecuzione di nuove opere entro un raggio di 30 ml. dal bene demaniale. I piani di tutela e quelli urbanistici devono riportare tale prescrizione (le Regioni controllano), che può essere più prescrittivi sulla distanza.

### Vincolo zone di rispetto ferrovie

Si diversificano le distanze in base alle opere e alle attrezzature. Inedificabilità di ml. 30 dalla zona di occupazione della rotaia più vicina; limitazione al posizionamento delle luci sulla facciata degli edifici per non trarre in inganno il macchinista. Si varia dai ml. 3 ai ml. 100 in presenza dei boschi.

### Vincolo zone di rispetto opere militari

Per la sicurezza degli impianti e delle caserme, per problemi di vicinanza di opere e installazioni permanenti o semipermanenti di difesa. E’ una limitazione di 5 anni, rinnovabile per necessità. Le limitazioni vengono imposte con Decreto dal Comandante territoriale, come le servitù aeroportuali. Si prevede un indennizzo annuo per limitazione, ma se si arriva alla totale inedificabilità, gli indennizzi si eliminano...

### Vincolo zone di rispetto stabilimenti pericolosi

Vincolo urbanistico posto su aree intorno a stabilimenti per lavorazioni o impianti pericolosi.

Esiste una classificazione di pericolosità. Il P.R.G. determina il limite e i contenuti (fascia > o = 250 ml.). Se i parametri esterni non definiscono aree sensibili, viene definita una “compatibilità” o meno alla localizzazione

### Visura catastale

Consultazione degli atti e dei documenti catastali. La visura consente di acquisire i dati identificativi e reddituali dei beni immobili (terreni e fabbricati) è anche possibile consultare la mappa e gli atti di aggiornamento catastale e le planimetrie delle unità immobiliari urbane. Copie delle risultanze della banca dati possono essere rilasciate presso gli sportelli catastali degli Uffici provinciali dell’Agenzia del territorio, dietro versamento dei relativi diritti e tributi.

### Vocazione commerciale (di una zona OMI)

Livello di interesse che una zona omogenea riveste in relazione alla numerosità degli esercizi commerciali presenti, alla loro qualità e alla capacità attrattiva, alla loro fruibilità ed accessibilità.

### Volte composte

Volte il cui intradosso consta di diverse superfici ( a padiglione, a crociera ecc)

### Volte semplici

Volte il cui intradosso consta di una sola superficie (a botte, a vela ecc)

### Volterrana

Volta lavorata a gesso, con mattoni posizionati per piano, ovvero blocco di laterizio forato di svariate misure che serve a costruire solai di cotto o cemento.

### Voltura 1.0 (procedura informatica)

Procedura informatica che consente di acquisire, in formato digitale, i dati necessari alla esecuzione delle volture su supporto magnetico e su rete telematica, al fine dell’inoltro e della trattazione da parte degli Uffici provinciali dell’Agenzia del territorio.

### Volume tecnico

Spazio strettamente necessario a contenere e a consentire l’accesso degli impianti tecnologici (idrico, termico, condizionamento, ecc).

### Volta

Struttura di copertura costituita da una superficie curva, con concavità interna. (Volta a botte, a catino, a crociera, ecc.)

### Volume utile lordo (di un edificio)

Cubatura determinata dalla somma dei volumi parziali risultanti dai prodotti delle superfici utili lorde dei piani entroterra e fuori terra di un edificio per le rispettive altezze lorde.

### Volume vuoto per pieno (ai fini urbanistici)

Cubatura in elevazione di una costruzione, con esclusione dei volumi entroterra, salvo specifiche disposizioni dello strumento urbanistico.

### Volumi di compravendita del mercato immobiliare

Dati riguardanti sia il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) oggetto di compravendita, sia

l'indice di Intensità Mercato Immobiliare (IMI) Ovvero insieme di unità immobiliari compravendute in un determinato ambito territoriale.

### *Yield Capitalization*

Articolazione del procedimento di stima della Income capitalization approach. La Yield Capitalization converte i redditi futuri di un immobile nel valore presente con una procedura di sconto finanziario. Il metodo si riferisce alle annualità di reddito di un piano di investimento o di un contratto, generalmente con rate costanti e regolari.

### Zanca

Elemento metallico generalmente utilizzato per il fissaggio del telaio maestro del serramento esterno alla muratura.

### Zincatura

Processo di rivestimento con zinco di manufatti di ferro al fine di proteggerli dalla corrosione.

### Zoccolatura

Fascia inferiore di una parete, di una facciata o similari, tinteggiata o rivestita di vario materiale a scopo decorativo o protettivo.

### Zoccolo

Base di un muro o pietra per appoggio di statua, vaso e similare.

### Zona censuaria (catastale)

Porzione continua del territorio comunale, uniforme per caratteristiche ambientali, socio-economiche e nella quale sono comprese unità immobiliari omogenee per tipologia ed epoca di costruzione.

### Zona omogenea (Omi)

Porzione continua del territorio comunale che riflette un comparto del mercato immobiliare nel quale si registra uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Nella zona omogenea i valori di mercato unitari delle unità immobiliari residenziali presentano uno scostamento, tra minimo e massimo, non superiore al 50%.

### Zona Urbanistica

Porzione di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche.

In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano attraverso il piano urbanistico zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.

### Zonizzazione o zoning

Operazione con la quale si individuano zone territoriali omogenee, destinate a determinate funzioni (residenze, servizi, produttivo, ecc.), o che risultano vincolate. E' espressione dell'urbanistica tradizionale, ove il limite è lo spartiacque di diverse prescrizioni.

## SEZIONE II: TERRENI AGRICOLI

### Acquedotto coattivo

servitù di far passare acque attraverso il fondo altrui per soddisfare il bisogno di acqua del proprio fondo.

### Agricoltura biodinamica

Tipo di agricoltura che non impiega sostanze chimiche di sintesi (pesticidi e antiparassitari) e in cui la semina, la coltura e la raccolta vengono effettuate in base ai cicli naturali: ciclo lunare, solare e delle stagioni.

### Agricoltura biologica

Metodo produttivo agricolo che si basa sull'assenza dei prodotti di sintesi chimica (pesticidi e antiparassitari, fertilizzanti chimici) e sull'impiego di prodotti naturali ovvero anche sull'utilizzazione di insetti e/o microrganismi antagonisti dei parassiti delle colture selezionate.

### Agrobiologia

Scienza che analizza le interrelazioni esistenti fra i terreni agricoli e gli essere viventi, animali e vegetali

### Agroecologia

Metodo di coltivazione che tiene conto delle più aggiornate tecniche per la tutela ambientale e per il rispetto dei delicati equilibri dei vari ecosistemi

### Agrometeorologia

Settore di studio delle meteorologia in riferimento all'agricoltura anche con la delineazione di microclimi relativi a zone agricole.

### Agronica

Avanzata meccanizzazione delle attività agricole nelle quali si impiegano sofisticati dispositivi elettronici e sistemi di computerizzazione

### Allevamento

Attività volta a far crescere, riprodurre e migliorare specie animali e vegetali.

### Aratro

Macchina agricola utilizzato per arare le terre

### Arbusto

Pianta legnosa con fusto perenne ramificato fin dalla base.

### Azienda agricola

Organismo produttivo con caratteristiche spesso differenziate sotto il profilo dimensionale, qualitativo e della capacità produttiva, ma nella cui combinazione di fattori produttivi sono riconoscibili la terra, il capitale di esercizio, il lavoro dell'uomo e la capacità organizzativa.

### Azienda forestale e zootecnica

unità tecnico-economica costituita da terreni, anche in appezzamenti non contigui, ed eventualmente da impianti e attrezzature varie, in cui si attua la produzione forestale e zootecnica a opera di un conduttore, cioè di una persona fisica, società o ente che ne sopporta il rischio.

### Azienda rurale (Ordinaria)

Azienda nella quale il profitto è nullo ed nella quale, in particolare, il valore di prodotti ricavati è uguale al costo di produzione degli stessi.

### Beneficio fondiario

Reddito medio annuo che un proprietario può ritrarre dall'azienda agricola, alla luce del principio dell'ordinarietà.

### Bosco

Area, appartenente ad aziende agricole o forestali, coperta da alberi e/o arbusti forestali, il cui prodotto principale è il legno.

### Cantina

Locale fresco, generalmente interrato, adibito alla produzione e conservazione del vino o di derrate alimentari.

### Cantina (sociale)

Struttura edilizia dove i produttori associati conferiscono l'uva.

### Capitale agrario (vedi capitale di esercizio)

### Capitale circolante

Insieme costituito da denaro liquido e prodotti agricoli destinati alla vendita per far fronte alle spese di esercizio.

### Capitale circolante netto

Differenza tra Capitale Circolante e Passività Correnti.

### Capitale di esercizio

Somma dei capitali impiegati nell'azienda agraria (macchine e attrezzature, capitale bestiame,

rimanenze o scorte di magazzino, materie prime e prodotti ed anticipazioni colturali); è spesso distinto in capitale di scorta e capitale circolante.

### Capitale fondiario

Insieme dei mezzi di produzione (a fecondità ripetuta) costituito dalla terra, dai fabbricati residenziali e da tutti gli altri immobili necessari per l'espletamento delle attività agricole, nonché da ogni attrezzatura fissa o impianto, utilizzato per migliorare la capacità produttiva della terra.

### Capitale terra (di un bosco)

Valore del terreno nudo a seguito del taglio a raso di tutti i legnami (alberi, arbusti, ecc.) presenti in un bosco.

### Caratteristica di ruralità degli immobili

Condizioni di Riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali.

I fabbricati o porzioni di fabbricati rurali destinati ad edilizia abitativa devono soddisfare le seguenti condizioni:

a- Il fabbricato deve essere posseduto dal soggetto titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale sul terreno, ovvero detenuto dall'affittuario del terreno stesso o dal soggetto che ad altro titolo conduce il terreno cui l'immobile viene dichiarato asservito o dai familiari conviventi a loro carico risultanti dalle certificazioni anagrafiche o da soggetti titolari di trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura o da coadiutori iscritti come tali ai fini previdenziali.

b- l'immobile deve essere utilizzato, quale abitazione da soggetti di cui alla lettera a) sulla base di un titolo idoneo, ovvero da dipendenti esercitanti attività agricole nella azienda a tempo indeterminato o a tempo determinato per un numero annuo di giornate lavorative superiori a cento, assunti nel rispetto della normativa in materia di collocamento, ovvero dalle persone addette alla attività di alpeggio in zona di montagna;

c- il terreno cui il fabbricato è asservito deve avere superficie non inferiore a mq 10.000 ed essere censito al catasto terreni con attribuzione di reddito agrario. Qualora sul terreno siano praticate colture specializzate in serra o la funghicoltura, o altra coltura intensiva, ovvero il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi dell'art. 1 , comma 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97, il suddetto limite viene ridotto a 3.000 mq.;

d- il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo, determinato senza far confluire in esso i trattamenti pensionistici corrisposti a seguito di attività svolta in agricoltura. Se il terreno è ubicato in comune considerato montano ai sensi della citata legge n. 97 del 1994, il volume d'affari derivante da attività agricole del soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore ad un quarto del suo reddito complessivo, determinato secondo la disposizione del periodo precedente. Il volume d'affari dei soggetti che non presentano la dichiarazione ai fini dell'imposta sul valore aggiunto si presume pari al limite massimo di all'articolo 34 comma 3 del D.P.R. 26.10.1972, n. 633.

e- i fabbricati ad uso abitativo, che hanno le caratteristiche delle unità immobiliari urbane appartenenti alle categorie A/1 ed A/8 ovvero le caratteristiche di lusso previste dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 3 agosto 1969, adottato in attuazione dell'art. 13 della legge 2 luglio

1949, n. 408, e pubblicato nella G.U. n.218 del 27 agosto 1969, non possono comunque essere riconosciuti rurali.

### Caseificio

Stabilimento o costruzione destinata alla produzione del burro, dei formaggi e dei prodotti derivati dal latte.

### Classamento catastale

Operazione consistente nell'assegnare a ciascuna porzione di terreno costituita da una particella catastale, la qualità e la classe a cui essa appartiene

### Classe

Classificazione del livello di produttività della particella catastale. Sulla base di una progressione nell'ambito di ciascuna qualità di coltura catastale.

### Classificazione

Suddivisione ai fini catastali di ogni qualità di coltura in classi funzione della produttività.

### Classificazione (nei terreni)

Consiste nel suddividere ogni qualità di coltura in tante classi quanti sono i gradi notevolmente diversi della rispettiva produttività.

### Colmate

Operazione consistente nell'innalzare il livello del terreno al disopra del pelo libero dell'acqua stagnante.

### Colombario

Nicchie, spazi dove covano i piccioni

### Coltivatore diretto

Requisito dettato dalla norma secondo il quale sono coltivatori diretti coloro che coltivano il fondo con il lavoro proprio o della propria famiglia, sempre che tale forza lavorativa costituisca almeno un terzo di quella occorrente per le normali necessità di coltivazione del fondo.

### Coltivazione attiva

Sistema di coltivazione del fondo rustico nel quale vi è largo concorso del lavoro manuale.

### Coltura a regime poliennale

Coltura di tipo coetaneo. Sono caratterizzate da un turno o da un ciclo di n anni durante il quale cade una serie variata di prodotti o di spese.

### Coltura estensiva

Sistema di coltivazione del fondo rustico nel quale vi è largo concorso della terra e piccolo concorso del capitale sia di investimento che di esercizio. E' generalmente conseguenza di cattive condizioni ambientali.

### Coltura intensiva

Sistema di coltivazione del fondo rustico nel quale vi è largo concorso del capitale sia di

investimento che di esercizio. E' generalmente conseguenza di buone condizioni ambientali.

### Coltura più redditizia

Coltura che possiede il più alto valore agricolo medio tra quelle che coprono una superficie superiore al 5% della regione agraria stessa.

### Commissione Provinciale espropri

Commissione istituita ai sensi dell'art. 16 della legge 22.10.1971 n 865 composta dal presidente dell'amministrazione provinciale che la presiede, dall'ingegnere capo dell'ufficio tecnico erariale, dall'ingegnere capo del genio civile, dal presidente dell'Istituto autonomo delle case popolari della provincia, nonché da due esperti nominati dalla regione in materia urbanistica ed edilizia e da tre esperti in materia di agricoltura e di foreste scelti dalla regione stessa su terne proposte dalle associazioni sindacali agricole maggiormente rappresentative con il compito di determinare ogni anno, entro il 31 gennaio, nell'ambito delle singole regioni agrarie delimitate secondo l'ultima pubblicazione ufficiale dell'Istituto centrale di statistica, il valore agricolo medio, nel precedente anno solare, dei terreni.

### Comodi (di un fondo rustico)

Utilità secondarie che i fondi rustici offrono. Ad esempio aree di caccia, di pesca, parchi protetti, aree o oasi naturali, ecc.

Dei comodi esiste un apprezzamento soggettivo.

### Concimaia

Costruzione rurale atta al deposito e trasformazione dello stallatico in letame maturo, utilizzato come fertilizzante.

### Concime

Ogni sostanza che possa potenziare la fertilità di un terreno.

### Condizioni estrinseche (di un fondo rustico)

Caratterizzazione della zona nella quale il fondo rustico si trova, con particolare riferimento alle condizioni climatiche, igieniche, morfologiche, geologiche, demografiche, economiche, politiche ed agrarie.

### Condizioni intrinseche( di un fondo rustico)

Caratterizzazione e peculiarità del fondo rustico oggetto di rilevazione o valutazione. Riguardano in genere la posizione specifica, la forma del confine, le dimensioni, la coltura e la fertilità del terreno, gli investimenti fondiari effettuati, la viabilità interna, l'accessibilità, le opere idrauliche, le accessioni, la presenza di acque proprie, l'impiantistica, le servitù ed ogni altra condizione propria posseduta dal fondo.

### Conigliera

Recinto o gabbia dove si allevano i conigli.

### Conto colturale

Bilancio relativo ad una data coltura. Se la coltura è l'unica della azienda il conto assume la forma del comune bilancio aziendale.

### Dendrometria

Scienza che si occupa dei procedimenti da seguire per determinare la massa legnosa di un bosco o di una foresta.

#### Derrata

Prodotto della terra generalmente di uso alimentare.

#### Diramare

Sfogliare una pianta dei rami superflui.

#### Diraspatrice

Macchina utilizzata per separare gli acini dell'uva dai raspi al momento della pigiatura.

#### Disboscare

Tagliare e diradare gli alberi di un bosco o di una zona boscosa.

#### Dissodamento

Operazione occorrente per mettere in condizioni di coltivabilità i terreni incolti o quelli non coltivati per un lungo periodo.

#### Elaiotecnica

Tecnica della lavorazione e produzione dell'olio.

#### Elettrodotto coattivo

servitù che spetta all'ente o alla società che gestisce il servizio di erogazione di energia elettrica, acqua potabile, metano ecc. su tutti i fondi che sono situati lungo il percorso della linea di trasporto.

#### Erpice

macchina agricola usata per la lavorazione superficiale del terreno mediante denti o lame.

#### Fabbricati rurali

Insieme delle "costruzioni strumentali all'esercizio della attività agricola".

La norma vigente individua due sottoinsiemi nei quali, ai fini catastali, i fabbricati rurali possono venire censiti e precisamente:

- 1- come unità a destinazione abitativa;
- 2- come unità funzionali ad attività produttiva agricola.

#### Falciatrice

Macchina agricola utilizzata per falciare il grano e similari

#### Fertilità del Terreno

Attitudine del terreno a dare alte produzioni. Si richiedono generalmente le seguenti condizioni:

- profondità
- medio impasto
- ricchezza chimica
- assenza di sostanze nocive

#### Fienile

Fabbricato rurale dove vengono conservati i foraggi ed il materiale per lettiera del bestiame.

### Foraggio

Prodotto destinato all'alimentazione del bestiame.

### Frantoio

Macchina utilizzata per la frantumazione e la macinazione delle olive ovvero ambiente destinato alla frangitura.

### Frutti pendenti

Prodotti naturali esistenti sulla pianta che non hanno ancora raggiunto la loro maturazione.

### Fustaia

Bosco di alberi di alto fusto.

### Imprenditori agricoli a titolo principale

Coloro che dedicano all'attività agricola almeno i due terzi del proprio tempo e che da tale lavoro ricavano almeno i due terzi del reddito globale, risultante dalla propria posizione fiscale.

In base alla legge la persone fisiche che facciano parte di cooperative agricole o di associazioni di imprenditori agricoli, possiedono il requisito di imprenditore agricolo a titolo principale, quando ritraggano dall'attività aziendale il 50% del proprio reddito e dedichino ad essa almeno il 50% del tempo di lavoro. In base ad una interpretazione estensiva della norma anche le società in nome collettivo che svolgono attività imprenditoriale agricola rientrano tra gli imprenditori agricoli a titolo principale.

### Indennità aggiuntiva

Indennità che deve essere corrisposta al proprietario diretto coltivatore o al fittavolo, o al colono o partecipante costretto ad abbandonare il terreno. Tale indennità può interpretarsi come compenso a quella parte del valore dell'azienda che eccede il capitale fondiario.

### Indennità per espropriazione parziale

Differenza tra il giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile prima dell'espropriazione in una libera contrattazione di compravendita ed il giusto prezzo che potrà avere la residua parte di esso dopo l'espropriazione (legge 2359/1865)

### Indennità per espropriazione totale

Giusto prezzo che avrebbe avuto l'immobile in una libera contrattazione di compravendita (legge 2359/1865)

### Intercluso (fondo)

Fondo o lotto al quale non si può accedere dalla via pubblica direttamente senza attraversare la proprietà altrui.

### Legnaia

Ambiente deposito per legna.

### Letamaio

Luogo dove si raccoglie il letame.

### **Lettiera**

Strato di foglio o altro materiale utilizzato per letto del bestiame.

### **Macchia**

Boscaglia assai folta, intricata e selvaggia, costituita da piante generalmente basse, in prevalenza arbusti, propria della flora mediterranea.

### **Macchia**

Formazione vegetale costituita in prevalenza da una fitta boscaglia di arbusti sempreverdi caratteristica delle regioni mediterranee.

### **Macchine motrici (agricole)**

Trasformano una energia (termica, elettrica ecc) in una energia meccanica (trattori ecc)

### **Macchine operatrici (agricole)**

Trasformano l'energia meccanica dei motori in un dato lavoro (aratri, erpici, falciatrici ecc)

### **Mazzuolatura**

Operazione consistente nello scavare fossi paralleli e disporre il terreno di escavo sulle strisce interposte per innalzarne il livello. Serve per ridurre a coltura limitate estensioni terriere paludose.

### **Mezzi di fertilizzazione**

Mezzi il cui impiego aumenta la fertilità del suolo temporaneamente, anziché permanentemente come fanno i miglioramenti fondiari. Sono generalmente costituiti da concimi, acque irrigatorie ecc.

### **Mietitrice**

Macchina agricola utilizzata per la mietitura

### **Migliorato (fondo)**

Aumento di valore di un fondo dovuto all'esecuzione di una miglioria, per determinare il quale occorre effettuare la differenza tra il valore del fondo con il miglioramento ed il valore del fondo senza miglioramento.

### **Molino**

Edificio di tipo rurale in cui si macinano il grano o altri cereali.

### **Molitura**

Macinazione dei cereali ed in generale di qualsiasi altra sostanza.

### **Morchia**

Deposito lasciato dall'olio per chiarificazione spontanea o a seguito di lavaggio.

### **Ortivo**

Terreno coltivato ad orto o prevalentemente ad orto.

### **Ortofoto**

Foto aerea o da satellite opportunamente rettificata e georeferenziata.

### Particella catastale

Porzione continua di terreno situata in un Comune, appartenente ad un unico possessore, assoggettata ad una sola specie di coltura.

### Passaggio coattivo

servitù di passaggio sul fondo altrui che spetta al proprietario di un fondo intercluso, ossia del fondo che non ha un accesso diretto alla strada pubblica.

### Pastura

Cibo per bestiame ovvero pascolo dove gli animali trovano da nutrirsi.

### Piantagione

Superficie di terreno occupata da piante coltivate della stessa specie.

### Pigiatrice

Macchina agricola utilizzata per schiacciare l'uva facendola passare generalmente tra due rulli.

### Podere

Fondo agricolo dotato di casa colonica.

### Porcilaia/Porcile

Fabbricato rurale destinato al ricovero dei suini.

### Prezzo di macchiatico

Valore di trasformazione corrispondente al valore delle piante in piedi. Viene determinato dalla differenza tra il valore dei prodotti trasformati e la somma di tutte le spese necessarie alla trasformazione.

### Produzione lorda totale (di azienda agricola)

Somma dei valori di tutti i prodotti di un'azienda agricola nel corso dell'anno.

### Produzione lorda vendibile (di azienda agricola)

Ricavo complessivo dei prodotti che l'azienda può vendere nel corso dell'anno senza alterare il suo normale funzionamento; dalla produzione totale sono esclusi i prodotti reimpiegati, foraggi, paglia e sementi e quelli consumati dal personale.

### Qualificazione

Operazione catastale con la quale si attribuisce il tipo della coltura agraria ad un terreno.

### Qualità catastale

Tipo di coltura agraria attribuita ad una particella del catasto terreni.

### Radura

Spazio privo di alberi in un bosco ovvero spazio privo di erba in un prato.

### Reddito agrario

Reddito attribuibile a chi (proprietario, affittuario, ecc.) utilizza un terreno agricolo ed è rappresentato dalla somma dell'interesse del capitale di esercizio e del compenso del lavoro direttivo.

### Reddito dominicale

Reddito che viene attribuito al possessore di un terreno agricolo ed è rappresentato dal suo beneficio fondiario al lordo delle imposte. E' stabilito dal Catasto in base alla qualità del terreno suddivisa in diverse classi di produttività, espresse in tariffe d'estimo.

### Regione Agraria

Porzione di territorio (comunale o intercomunale) delimitata dall'ultima pubblicazione ufficiale dell'ISTAT nel precedente anno solare, dei terreni, considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati.

### Requisiti di ruralità

Vedi: Caratteristica di ruralità degli immobili

### Sarchiatrice

attrezzo trainato dal trattore, usato generalmente per estirpare le malerbe tra le file e per rompere la crosta del terreno.

### Scarpa

Superficie ovvero parete inclinata di un terreno, di un muro di sostegno ovvero di un argine.

### Scarpata

Superficie laterale di un terreno o di un terrapieno a forte pendenza.

### Scorte

Giacenza di materie (prime, semilavorati, prodotti etc..) finiti, presso l'azienda agricola. Le scorte fanno parte del corredo del fondo allo scopo di assicurare la continuità dell'attività produttiva.

### Scorte morte

Giacenza di attrezzi, macchine, mangimi ecc. presente in una azienda agricola.

### Scorte vive

Quantità di bestiame presente in una azienda agricola.

### Selva

Bosco esteso con folto sottobosco ovvero foresta.

### Selvicoltura

Scienza che si occupa della conservazione, utilizzazione e costituzione delle foreste.

### Sementi

Semi destinati alla semina.

### Serra

Struttura idonea alla protezione delle coltivazioni, di altezza sufficiente per potervi accedere ed eseguire le operazioni colturali e che realizza un ambiente artificiale che permette di coltivare piante fuori stagione o piante che esigono speciali condizioni climatiche.

### Silologia

Scienza che studia i legnami e le piante.

### Silos

Costruzione o struttura di tipo rurale ad uno o più elementi verticali in muratura, cemento armato, laminato o plastica destinata a contenere o conservare merci o prodotti di tipo sciolto o pulverulento o di tipo granuloso.

### Siloteca

Luogo di raccolta e conservazione del legno a scopo di studio.

### Soccida

Forma di contratto nel quale il soccidante ed il soccidario si associano per l'allevamento e lo sfruttamento di una certa quantità di bestiame e per l'esercizio delle attività connesse, al fine di ripartire l'accrescimento del bestiame e gli altri prodotti ed utili che ne derivano

### Soccida (parziaria)

Forma di soccida nella quale il bestiame è conferito dal soccidario, ed il soccidante conferisce il terreno per il pascolo.

### Soccida (semplice)

Forma di soccida nella quale il bestiame è conferito da entrambi i conferenti nella proporzione convenuta.

### Sovescio

Coltivazione di una pianta di rapido e grande sviluppo e sotterrarla quando ha raggiunto il massimo sviluppo. Serve per terreni sciolti e compatti.

### Specialità tradizionali Garantite - STG

Riconoscimento, ai sensi del Reg. CE 2082/92, del carattere di specificità di un prodotto agro-alimentare, inteso come elemento od insieme di elementi che, per le loro caratteristiche qualitative e di tradizionalità, distinguono nettamente un prodotto da altri simili.

### Stabulazione

Sistema di allevamento del bestiame nelle stalle.

### Stalla

Fabbricato di tipo rurale destinato al ricovero dei bovini.

### Stallatico

Letame di animali allevati in stalla utilizzato generalmente per concime.

### Terreni a riposo

Terreni, lavorati (maggesi) o non, che entrano in avvicendamento e sui quali non è praticata alcuna

coltura nel corso dell'annata agraria.

### Terreno agricolo

Appezamento di terreno o fondo rustico utilizzato di norma per la coltivazione e per la conduzione di attività agricola, non suscettibile di edificazione urbana in base allo strumento urbanistico vigente ed al Regolamento Edilizio.

### Tinaia

Ambiente destinato alla pigiatura ed alla fermentazione del mosto.

### Tino

Grande recipiente destinato alla fermentazione del mosto.

### Torchio (per uva/olive)

Macchina agricola utilizzata per comprimere gradatamente e senza urti l'uva o le olive, poste tra due piastre una fissa ed una mobile.

### Transumanza

Trasferimento del bestiame effettuato in estate ai pascoli di montagna ed in autunno a quelli di pianura.

### Tratturo

Antico percorso usata per la transumanza, le cui tracce sono spesso ancora visibili.

### Trazzera

Sentiero che attraversa i campi e che consente il passaggio di greggi o armenti (in Sicilia).

### Trebbiatrice

Macchina agricola utilizzata per battere il grano

### Valore agricolo medio

Valore medio delle colture agricole determinato dalle Commissioni Provinciali istituite ai sensi della legge 865 del 22 ottobre 1971, entro il 31 gennaio di ogni anno, nell'ambito delle singole Regioni agrarie.

### Valore agricolo medio della coltura più redditizia

Valore relativo alla coltura più redditizia tra quelle che, nella regione agraria in cui ricade l'area da espropriare, coprono una superficie superiore al 5% su quella coltivata della regione agraria stessa.

### Valori agricoli medi

Valore medio dei terreni, liberi da vincoli di contratti agrari, determinati entro il 31 gennaio dalla commissione provinciale espropri con riferimento al precedente anno solare, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, nell'ambito delle singole regioni agrarie, come delimitate dall'ultima pubblicazione ufficiale dell'ISTAT.

### Vivaio

Luogo ove si effettua la propagazione delle piante.

### SEZIONE III: COLTURE AGRICOLE

#### Agrumeto

Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.

#### Agrumeto aranceto

Terreno coltivato in parte come agrumeto (v. definizione) ed in parte come aranceto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

#### Agrumeto irriguo

Agrumeto che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

#### Agrumeto oliveto

Terreno coltivato in parte come agrumeto ed in parte come oliveto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

#### Alpe

Pascolo stagionale di alta quota.

#### Aranceto

Terreno coltivato ad aranci allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di arance, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

#### Bosco ceduo

Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano a intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.

#### Bosco di alto fusto

Terreno occupato da alberi d'alto fusto di ogni genere.

#### Bosco misto

Bosco composto promiscuamente di piante di alto fusto e di cedui.

#### Canneto

Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.

#### Cappereto

Terreno coltivato a piante di capperi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

#### Carrubeto

Terreno coltivato a carrubi allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di carrube, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Castagneto

Terreno piantato a castagni.

## Castagneto da frutto

Terreno coltivato a castagni allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di castagne, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Castagneto frassineto

Terreno coltivato in parte come castagneto (v. definizione) ed in parte come frassineto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

## Chiusa

Colture speciali di alcune parti d'Italia

Tutte le colture che non rientrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.

## Eucalipteto

Terreno coltivato ad eucalipto, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Ficheto

Terreno coltivato a fichi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Ficodindieto

Terreno coltivato a fichidindia, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Ficodindieto mandorleto

Terreno coltivato in parte come al ficodindieto (v. definizione) ed in parte come mandorleto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

## Frassineto

Terreno piantato a frassini.

## Frutteto

Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

## Frutteto irriguo

Frutteto (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

## Funghicoltura

Terreno all'aperto ovvero in "grotta" o in luoghi simili, dove nascono spontaneamente o vengono coltivati funghi appartenenti a specie commestibili per uso commerciale.

### **Gelseto**

Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Giardino**

Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso all'ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.

### **Incolto produttivo**

Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dia un prodotto valutabile anche minimo.

### **Incolto sterile**

Terreno assolutamente improduttivo.

### **Limoneto**

Terreno coltivato a limoni, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Mandarineto**

Terreno coltivato a mandarini, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Mandorleto**

Terreno coltivato a mandorli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di mandorle, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Mandorleto ficheto**

Terreno coltivato in parte come mandorleto ed in parte come ficheto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### **Mandorleto ficodindieto**

Terreno coltivato in parte come mandorleto ed in parte come ficodindieto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### **Marcita**

Prato permanente artificiale, irrigato durante tutto l'anno con acque che preservano le piante dal gelo scorrendo ininterrottamente sul terreno ed impedendo così il raffreddamento del manto erboso che continua a crescere anche se la temperatura esterna è molto bassa.

### **Noccioleto**

Terreno coltivato a noccioli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di nocciole, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Noccioleto irriguo**

Terreno coltivato a noccioleto (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione

con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Noccioleto vigneto

Terreno coltivato in parte come nocciuolo ed in parte come vigneto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Noceto

Terreno coltivato a noci, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### Oliveto

Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### Oliveto agrumeto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come agrumeto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto ficheto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come ficheto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto ficheto mandorleto

Terreno coltivato in parte come uliveto, in parte come ficheto ed in parte come mandorleto, in modo che tutte le colture su elencate assumano una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto frassineto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come frassineto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto frutteto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto mandorleto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come mandorleto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto mandorleto pistacchieto

Terreno coltivato in parte come uliveto, in parte come mandorleto ed in parte come pistacchieto (v. definizione), in modo che tutte le colture su elencate assumano una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto sommaccheto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come sommaccheto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto sughereto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come sughereto (v. definizione); entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Oliveto vigneto

Terreno coltivato in parte come uliveto ed in parte come vigneto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Orto

Terreno coltivato a ortaggi per scopo commerciale.

### Orto a coltura floreale

Terreno coltivato a fiori per scopo commerciale.

### Orto arborato

Terreno come orto (v. definizione), sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

### Orto arborato irriguo

Terreno coltivato ad orto arborato, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Orto frutteto

Terreno coltivato in parte ad orto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Orto irriguo

Terreno coltivato ad orto, che gode di una regolare irrigazione.

### Orto irriguo a coltura floreale

Terreno coltivato a orto a coltura floreale (v. definizione), che gode del beneficio di una regolare irrigazione, con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Orto irriguo arborato

Terreno coltivato come orto irriguo (v. definizione), su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

### Orto pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, coltivato a ortaggi per scopo commerciale, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna.

### Orto vivaio con coltura floreale

Terreno coltivato a orto a coltura floreale, in spazi organizzati come vivaio piante ornamentali e floreali (v. definizione)

### Palmeto

Terreno occupato da palme spontanee o coltivate.

### **Pascolo**

Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, erba che non si può economicamente falciare e si fa pascolare dal bestiame.

### **Pascolo arborato**

Terreno destinato a pascolo (v. definizione) sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

### **Pascolo cespugliato**

Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.

### **Pascolo con bosco ceduo**

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco ceduo (v. definizione).

### **Pascolo con bosco di alto fusto**

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco d'alto fusto (v. definizione).

### **Pascolo con bosco misto**

Terreno destinato a pascolo, su cui insiste un bosco misto.

### **Pereto**

Terreno coltivato a peri allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di pere, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Pescheto**

Terreno coltivato a peschi allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di pesche, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Pioppeto**

Terreno piantato a pioppi.

### **Pistacchieto**

Terreno coltivato a pistacchi, esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Pometo**

Terreno coltivato a meli allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di mele, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### **Prato**

Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.

### **Prato a marcita**

Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.

### Prato a marcita arborato

Terreno destinato a prato a marcita, sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

### Prato arborato

Terreno seminativo irriguo arborato in cui insistono alberi come nel seminativo erborato.

### Prato irriguo

Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Prato irriguo arborato

Terreno a prato arborato, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Prodotti a Denominazione d'Origine Protetta - DOP

Riconoscimento assegnato ai prodotti agricoli ed alimentari le cui fasi del processo produttivo, vengano realizzate in un'area geografica delimitata e il cui processo produttivo risulta essere conforme ad un disciplinare di produzione. Queste caratteristiche sono dovute essenzialmente o esclusivamente all'ambiente geografico, comprensivo dei fattori naturali ed umani.

### Prodotti a Indicazione Geografica Protetta - IGP

Il termine "IGP" è relativo al nome di una regione, di un luogo determinato o, in casi eccezionali, di un paese che serve a designare un prodotto agricolo o alimentare originario di tale regione, di tale luogo determinato o di tale paese e di cui una determinata qualità, la reputazione o un'altra caratteristica possa essere attribuita all'origine geografica e la cui produzione e/o trasformazione e/o elaborazione avvengano nell'area geografica determinata.

### Querceto

Terreno piantato a querce.

### Querceto da ghianda

Terreno coltivato a querce allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di ghiande, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### Risaia

Terreno fornito di irrigazione propria o di affitto nel quale la coltivazione a riso succede a coltivazioni diverse.

### Risaia stabile

Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.

### Roseto

Terreno coltivato a rose di ogni specie destinate al commercio.

### Salceto

Terreno coltivato a saliceto (v. definizione).

## Saliceto

Terreno piantato a salici.

## SAU/UL

Rapporto fra la Superficie Agricola Utilizzata e le Unità di Lavoro: misura la quantità di terra coltivata a disposizione per ogni lavoratore a tempo pieno. Il valore deve essere interpretato, tenendo conto dell'indirizzo produttivo e della qualità della terra a disposizione, comparando tra loro aziende simili. Esso è una misura dell'intensività di uso relativa del fattore terra.

## Seminativo

Terreno lavorato con mezzi meccanici senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.

## Seminativo arborato

Seminativo (v. definizione), su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.

## Seminativo arborato irriguo

Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al seminativo irriguo (v. definizione).

## Seminativo arborato pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna, su cui esistono viti o alberi allineati o sparsi.

## Seminativo irriguo

Terreno come sopra, irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.

## Seminativo irriguo arborato

Terreno seminativo irriguo, sul quale insistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

## Seminativo pezza e fosso

Appezamento di terreno a ridosso della laguna, caratterizzato dalla presenza di canali di scolo naturali, di limitate dimensioni, con diritto a sfociare nella laguna.

## Serra

Coltura al chiuso, in ambienti protetti, di piante ornamentali, di fiori, di ortaggi e di tutte quelle specie colturali che necessitano di protezione e di particolari condizioni di temperatura ed umidità.

## Superficie agricola utilizzata (SAU)

Misura della superficie destinata alle produzioni agricole; si ottiene togliendo dalla superficie produttiva aziendale quella destinata a bosco.

## UBA/UL

Unità bovini adulti per addetto: per le aziende con allevamenti è utile identificare il grado di intensivizzazione zootecnica rispetto al lavoro. Il livello dell'indice consente di esprimere giudizi sul tipo di allevamento a seconda che sia industriale, tradizionale, allo stato brado o in batteria.

### Unità bovine adulte (UBA)

Unità di misura convenzionale basata sulla conversione delle varie tipologie zootecniche in equivalenti capi bovini adulti, attraverso l'impiego di opportuni coefficienti basati sul consumo alimentare medio delle varie specie e razze.

### Unità di lavoro uomo (ULU)

Unità di misura convenzionale basata sulla conversione delle ore lavorate presso l'azienda in addetti a tempo pieno considerato pari a 2200 ore anno. L'utilizzo di questo comune parametro di riferimento rende comparabile l'impiego di manodopera anche tra aziende che fanno ricorso al part-time.

### Valore Aggiunto (ai fini agricoli)

Aggregato al Conto Economico riclassificato calcolato come differenza tra PLV e costi variabili e spese generali. Rappresenta un margine lordo che non tiene conto dei costi derivanti dall'uso delle strutture aziendali (costi fissi), né di quelli di manodopera, né di altri oneri e proventi che non sono legati alla produzione di beni e prodotti agricoli.

### VA/SAU

Valore aggiunto per ettaro: evidenzia quante euro di valore aggiunto sono state ottenute da ogni ettaro di terra lavorato. In una agricoltura moderna, un livello di questo indice superiore alla media è un positivo segnale di efficienza della gestione.

### Vigneto arborato

Vigneto, sul quale insistono alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisce un fattore notevole del reddito del fondo.

### Vigneto frutteto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come frutteto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Vigneto irriguo

Vigneto, che gode del beneficio di una regolare irrigazione con acqua propria o con acqua d'affitto.

### Vigneto mandorleto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come mandorleto; entrambe le colture assumono una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### Vigneto per uva da tavola

Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva da tavola, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

### Vigneto uliveto

Terreno coltivato in parte come vigneto ed in parte come uliveto; entrambe le colture assumono

una rilevanza paragonabile nel reddito complessivo del fondo.

### **Vivaio**

Spazio all'aperto e/o in ambienti chiusi attrezzati a serra, adibito alla coltivazione e/o al ricovero di colture sia da frutto che da ornamento.

### **Vivaio di piante floreali**

Vivaio, adibito esclusivamente alla coltivazione floreale ed ornamentale e/o al ricovero di piante floreali ed ornamentali.