



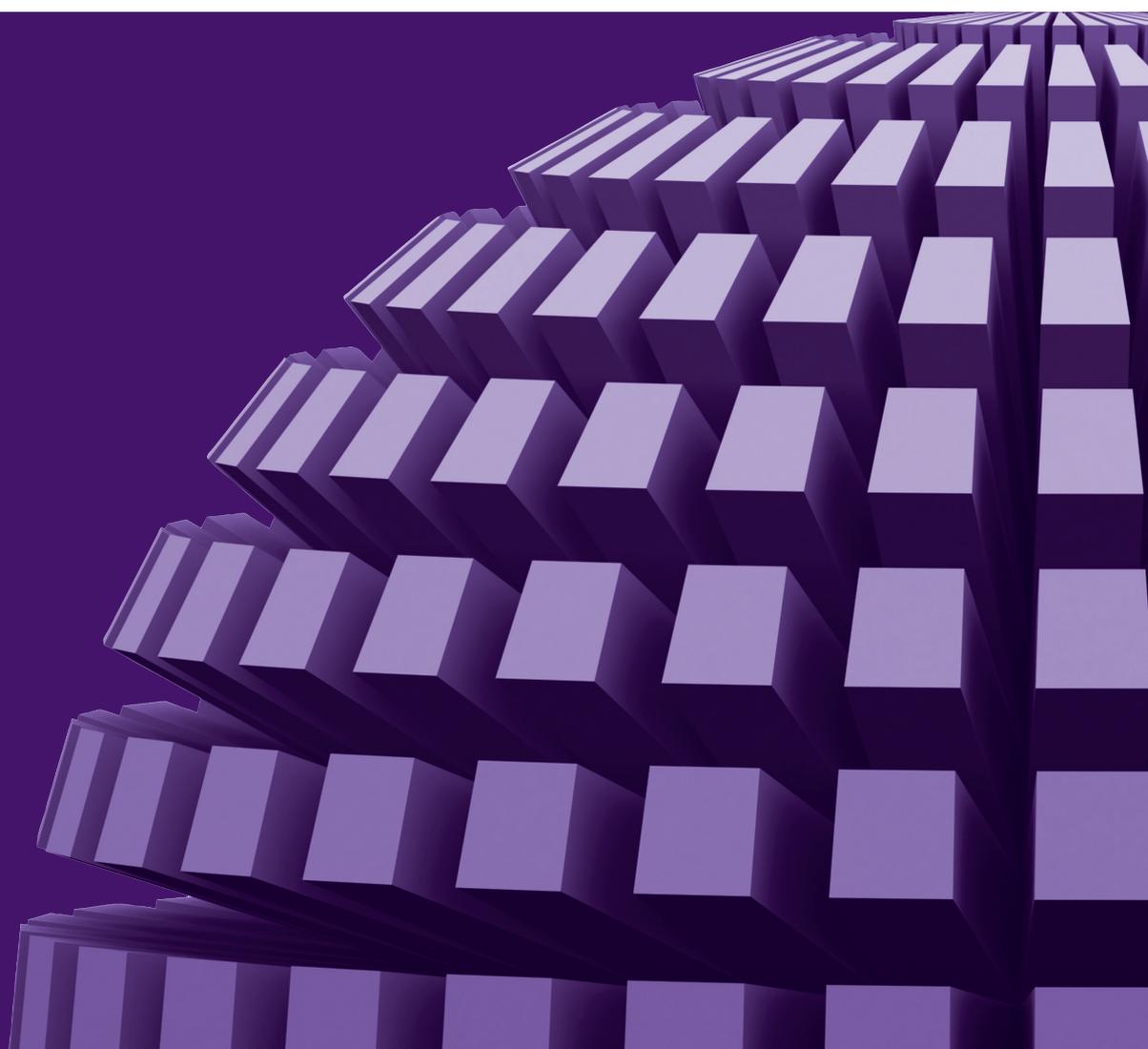
Include

IPMS INTERNATIONAL
PROPERTY
MEASUREMENT
STANDARDS
www.ipmsc.org

Standard professionale RICS

Misurazione RICS degli immobili

1^a edizione, maggio 2015



rics.org/standards

Standard professionale RICS per la misurazione degli immobili

[comprensivi degli Standard internazionali per
la misurazione degli immobili].

1^a edizione, maggio 2015

Copyright

Lo standard IPMS: edifici ad uso ufficio è stato riprodotto su autorizzazione dell'International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).
Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.



Pubblicato da Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Parliament Square
London
SW1P 3AD

www.rics.org

Gli autori e RICS declinano qualsiasi responsabilità per perdite o danni causati a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione.

Redatto dal Gruppo di lavoro per lo Standard professionale RICS per la misurazione degli uffici.

ISBN 978 1 78321 108 1

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) - maggio 2015. I diritti d'autore relativi alla presente pubblicazione, nelle sue parti o nella sua interezza, sono detenuti da RICS. Nessuna parte del presente materiale può essere riprodotta o utilizzata in alcuna forma o mediante qualunque mezzo, ivi compresi forme e mezzi grafici, elettronici e meccanici, incluse la fotocopiatura, la registrazione (anche su supporto audio) o la distribuzione via web, senza previa autorizzazione scritta da parte di Royal Institution of Chartered Surveyors o in conformità con gli accordi di copyright in essere.

Impostazione: Multilingual Resources Group S.L. operante con la denominazione di Real Estate Translations (RET) (www.realestatetranslations.com).

Ringraziamenti

Redazione tecnica

Tim Bradford MRICS (Chartered surveyor indipendente)

Gruppo di lavoro

Alexander Aronsohn FRICS (RICS)

Robert Ash FRICS (Plowman Craven)

Paul Bennison FRICS (GLL)

Claudio Bernardes FRICS (Secovi-SP)

Peter Bolton King FRICS (RICS)

Patrick Bond FRICS (VOA)

Nicholas Brown MRICS (JLL)

Max Crofts FRICS (JLL)

James Kavanagh MRICS (RICS)

Clement Lau (hkland)

Robert Murphy MRICS (Murphy Mulhall)

Alan Muse FRICS (RICS)

Tom Pugh MRICS (Plowman Craven)

Sean Ray MRICS (Knight Frank Australia Pty Ltd)

Chris Rispin FRICS (BlueBox Partners)

Sander Scheurwater (RICS)

Nigel Smith FRICS (CBRE)

Si ringraziano inoltre Robert Ash e Tom Pugh di Plowman Craven per la collaborazione ai disegni per lo standard professionale; Laura Piantanida MRICS e Francesca Prandi MRICS per il contributo alla revisione della presente versione tradotta.

Indice

Ringraziamenti.....	ii
Modifiche alle prassi di misurazione	1
Parte 1 – Standard professionale: misurazione di uffici	3
1 Ambito di applicazione dei presenti standard professionali.....	4
2 Principi di misurazione	6
3 Definizioni dei termini chiave.....	9
4 Applicazione degli standard IPMS negli standard professionali RICS.....	10
5 Applicazioni	40
Appendice A: Tolleranze	41
Appendice B: Ulteriori informazioni	42
Parte 2 – IPMS: edifici ad uso ufficio	
Parte 3 – Code of measuring practice	

Modifiche alle prassi di misurazione

Il presente documento, *Standard professionale RICS per la misurazione degli immobili*, è un aggiornamento del *Code of measuring practice* (6a edizione) e incorpora gli Standard internazionali per la misurazione degli immobili (IPMS). Il nuovo documento si articola in tre sezioni:

1. *Standard professionale: misurazione di uffici* (applicabili esclusivamente alla misurazione degli uffici)
2. *IPMS: edifici ad uso ufficio* (applicabili esclusivamente alla misurazione degli uffici)
3. *Code of measuring practice*, 6a edizione (in vigore su scala globale dal 18 maggio 2015 e attualmente applicabile a tutte le categorie di edifici, ad eccezione di quelli adibiti ad uso ufficio).

Il presente documento riporta il primo standard IPMS (*IPMS: edifici ad uso ufficio*) e nel tempo verrà aggiornato con gli altri standard IPMS dedicati agli edifici residenziali, industriali e commerciali pubblicati di volta in volta.

Alcuni elementi di questo documento sono obbligatori per i membri RICS e saranno soggetti a regolamentazione da parte di RICS. Altri elementi sono buona pratica professionale ed è fortemente consigliato ai professionisti di attenersi ad essi.

Standard internazionali: il cuore pulsante della nostra professione

Gli standard internazionali definiscono le best practice universalmente accettate e promuovono un clima di fiducia tra gli utenti finali dei servizi professionali nel settore immobiliare. In settori come la valutazione, RICS prescrive già ai chartered surveyor l'osservanza degli standard internazionali (IVS), raccolti negli *Standard professionali di valutazione RICS* (meglio noti come Red Book).

A seguito della loro pubblicazione nel novembre 2014, i membri RICS sono tenuti a osservare gli *Standard internazionali per la misurazione degli immobili (International Property Measurement Standards, IPMS): edifici ad uso ufficio*, adottando il presente standard professionale.

Si fa presente ai membri RICS che, per la misurazione di tutte le altre tipologie di immobili quali immobili residenziali, industriali e commerciali, resta in vigore il *Code of measuring practice* (6a edizione), riprodotto in versione integrale nel presente documento.

I membri RICS che conducono misurazioni di edifici ad uso ufficio devono essere in grado di dimostrare l'osservanza del presente standard professionale per la misurazione degli edifici ad uso ufficio, salvo qualora ciò sia contrario all'incarico conferito dai rispettivi clienti.

Come si articola il presente documento?

Parte 1

Standard professionali: misurazione di uffici

Le indicazioni professionali sanciscono determinati requisiti obbligatori per i membri RICS.

Le indicazioni professionali RICS per la misurazione degli uffici hanno carattere obbligatorio. I membri RICS che conducono misurazioni di edifici ad uso ufficio devono essere in grado di dimostrarne l'osservanza qualora richiesto dall'organo RICS competente per la regolamentazione (RICS Regulation). Per maggiori informazioni in merito alla regolamentazione delle presenti indicazioni professionali, si rimanda al sito web RICS.

Parte 2

Standard internazionali - IPMS: edifici ad uso ufficio

Gli standard internazionali vengono sviluppati e attuati congiuntamente da più istituti professionali, pertanto non sono di proprietà di un singolo organismo. Si tratta di standard accettati sui mercati internazionali e di carattere obbligatorio per i membri RICS. Il presente documento riproduce integralmente, per concessione dell'IPMSC, gli standard internazionali *IPMS: edifici ad uso ufficio*.

Parte 3

Code of measuring practice (6a edizione) 2007

Il *Code of measuring practice* (6a edizione), riprodotto in versione integrale nel presente documento, ha validità globale a decorrere dal 18 maggio 2015 e continua a fornire linee guida ai professionisti del settore in merito alla misurazione di tutte le tipologie di immobili, ad eccezione degli edifici ad uso ufficio, per i quali si applicano le indicazioni professionali per la misurazione degli edifici ad uso ufficio.

Le informazioni riportate nel Codice rappresentano le best practice del settore e RICS ne consiglia vivamente l'utilizzo ai suoi membri.

Di seguito una tabella riepilogativa dei criteri da osservare:

Che tipo di immobile si deve misurare?	Standard professionale: misurazione di uffici [Parte 1]	IPMS: edifici ad uso ufficio [Parte 2]	Code of measuring practice [Parte 3]
Edifici ad uso ufficio	Obbligatorio per i membri RICS dal 1° gennaio 2016	Obbligatorio per i membri RICS dal 1° gennaio 2016 salvo diversa indicazione da parte del cliente	Non più applicabile
Edifici residenziali	Non applicabile	Non applicabile	Best practice professionale – vivamente consigliata ai membri RICS
Edifici industriali	Non applicabile	Non applicabile	Best practice professionale – vivamente consigliata ai membri RICS
Edifici commerciali	Non applicabile	Non applicabile	Best practice professionale – vivamente consigliata ai membri RICS
Edifici ad uso promiscuo	Non applicabile	Non applicabile	Best practice professionale – vivamente consigliata ai membri RICS

Parte 1 – Standard professionale: misurazione di uffici

Le indicazioni professionali sanciscono determinati requisiti obbligatori per i membri RICS.

Le indicazioni professionali RICS per la misurazione degli uffici hanno carattere obbligatorio. I membri RICS che conducono misurazioni di edifici ad uso ufficio devono essere in grado di dimostrarne l'osservanza qualora richiesto dall'organo RICS competente per la regolamentazione [RICS Regulation]. Per maggiori informazioni in merito alla regolamentazione delle presenti indicazioni professionali, si rimanda al sito web RICS.

Il presente documento sostituisce i riferimenti agli uffici contenuti nel *Code of measuring practice RICS* (6a edizione, 2007).

1 Ambito di applicazione dello standard professionale

1.1 Inquadramento e finalità dello standard professionale

L'*IPMS: edifici ad uso ufficio* rappresenta lo standard internazionale generale e sovraordinato al presente standard professionale per i membri RICS. Questi ultimi sono concepiti per indicare ai membri RICS come misurare gli edifici ad uso ufficio in conformità agli standard IPMS ed offrire una base universalmente valida, omogenea e trasparente per la misurazione di questa tipologia di edifici. Questi standard internazionali forniranno un supporto per la valutazione degli immobili e per l'analisi delle operazioni di mercato su scala globale, sia per quella dei requisiti funzionali di altri soggetti, quali proprietari, conduttori, facility manager, gestori immobiliari (property manager), gestori patrimoniali (asset manager), agenti, intermediari, professionisti della misurazione degli spazi, cost consultant e architetti.

L'*IPMS: edifici ad uso ufficio* consente di effettuare confronti omogenei utilizzando un linguaggio globale comune e ampiamente riconosciuto.

Il presente standard professionale ha carattere obbligatorio per i membri RICS, incorpora lo standard *IPMS: Edifici ad uso ufficio* e contiene informazioni dettagliate per la relativa applicazione. Contiene inoltre indicazioni che consentono ai membri di raffrontare le definizioni delle superfici degli uffici secondo gli IPMS con quelle contenute nel *Code of measuring practice* (6a edizione), e di calcolare le relative differenze.

RICS dà atto che, per un certo lasso di tempo, occorrerà raffrontare le superfici definite dal presente standard professionale con quelle indicate nel *Code of measuring practice*, e invita i membri a riportare le superfici secondo i due standard finché l'IPMS non sia divenuto prassi di mercato.

1.2 Data di entrata in vigore dello standard professionale

Il presente standard professionale sostituisce la sola sezione dedicata alla misurazione degli uffici contenuta nel *Code of measuring practice* (6a edizione) a decorrere dal 1° gennaio 2016.

1.3 Applicazione dello standard professionale

Sebbene originariamente concepito per l'utilizzo nel Regno Unito, il *Code of measuring practice* (6a edizione) ha trovato ampia applicazione in diversi Paesi su scala mondiale. In attesa che si affermi anche il nuovo standard IPMS, se ne raccomanda l'adozione ai membri RICS, che potranno così acquisire un buon posizionamento sul mercato mantenendosi all'avanguardia su scala globale.

E poiché la piena attuazione degli IPMS richiederà più tempo in alcuni mercati piuttosto che in altri, durante il periodo di transizione si raccomanda ai membri RICS

di riportare le misurazioni secondo i due standard, con l'adozione obbligatoria degli IPMS. In caso di modifiche fisiche a un edificio, i membri RICS dovranno cogliere l'opportunità per adottare gli standard IPMS come principale base di misurazione. I membri sono inoltre tenuti a utilizzare gli IPMS in occasione di ogni nuovo evento che richieda l'impiego di criteri di misurazione degli edifici.

Nel caso in cui non si adottino gli standard IPMS a seguito di direttive esplicite del cliente, il rapporto dovrà indicare i motivi di tale deroga.

RICS sta mettendo a punto un Convertitore IPMS online gratuito che aiuterà i membri a convertire le misure IPMS nei rispettivi equivalenti secondo il *Code of measuring practice*. Il convertitore sarà aggiornato periodicamente per includere altri standard di misurazione e sarà disponibile all'indirizzo: www.rics.org/ipmsconverter.

1.4 Ambito di applicazione dello standard professionale

Il presente standard professionale riguarda esclusivamente le prassi di misurazione degli edifici a uso ufficio. Non costituiscono oggetto del presente standard professionale le tecniche di valutazione che prevedono l'adozione di diversi parametri (coefficientazione) per le aree con limitata altezza libera di passaggio, o destinate ad uso speciale, con particolari forme costruttive, locali interrati e simili. Queste fattispecie e l'eventuale valore attribuibile a particolari superfici di pavimento in virtù delle loro caratteristiche speciali sono lasciati al giudizio del valutatore, dell'intermediario o del developer.

Ad ogni modo, le aree di questo tipo possono essere identificate separatamente nell'ambito dell'*IPMS: Edifici ad uso ufficio* e nel presente standard professionale come "aree ad utilizzo limitato".

Il presente standard professionale non mira a definire termini ed espressioni di uso comune, in quanto ciò esula dallo scopo. Nell'interpretare il significato dello standard professionale occorrerà basarsi principalmente sul buon senso, lasciando in secondo piano le questioni prettamente semantiche.

1.5 Utilizzo dello standard professionale

Ogni misurazione utilizzata nell'ambito di un calcolo deve essere coerente con il metodo impiegato per analizzare i dati desunti da transazioni comparabili o da altre informazioni, salvo qualora diversamente previsto ai sensi di legge o su esplicita richiesta del cliente, nel qual caso tale deroga deve essere dichiarata in modo chiaro nei termini dell'incarico e nel rapporto. Ciò significa che la valutazione deve essere condotta dopo avere preso in esame i dati relativi alle superfici e all'uso previsto, ad es. ufficio, cucina, locali di servizio, parcheggi, ecc., effettuando un confronto omogeneo.

I fornitori di servizi devono indicare nei rapporti la base utilizzata per la misurazione (cioè il tipo di supporto utilizzato per la misurazione: ad esempio se si tratta di planimetrie in formato Autocad, di dati BIM o di elaborati grafici cartacei, etc. – cfr. IPMS § 2.2.1) della superficie secondo IPMS e fare riferimento alle relative applicazioni nello standard professionale, ovvero quelle riportate in *IPMS: edifici ad uso ufficio*, in modo da illustrare con precisione a utilizzatori e terzi quale superficie è stata inclusa nel calcolo, con una chiara identificazione della superficie in questione mediante i riferimenti incrociati alle relative planimetrie. Nel rapporto, laddove si citano riferimenti incrociati alle planimetrie, occorrerà ricordare il tipo di base utilizzata per la misurazione e il grado di affidabilità che il professionista le attribuisce.

1.6 Responsabilità verso i clienti

L'esercizio della nostra attività prevede responsabilità professionali nei confronti dei clienti, ormai consolidate e riconosciute, nonché obblighi di legge verso gli utilizzatori degli immobili. In molte giurisdizioni, fornire informazioni false o fuorvianti sugli immobili in vendita può comportare conseguenze penali per gli operatori coinvolti nelle transazioni immobiliari. I membri RICS sono inoltre tenuti a osservare gli standard etici, il Red Book e il codice deontologico RICS.

I clienti possono richiedere una base di misurazione diversa dagli standard IPMS per fini normativi o perché richiesto dalle prassi locali, o ancora per esigenze interne dell'azienda. Si tratta di una richiesta accettabile, ma deve essere esplicitata per iscritto nei termini dell'incarico.

1.7 Richieste di informazioni

Il presente standard professionale RICS, intitolato *Standard professionale: misurazione di uffici*, sostituisce la sezione dedicata agli uffici del *Code of measuring practice* (6a edizione), alla luce dello standard *IPMS: edifici ad uso ufficio*.

La sezione dedicata agli uffici contenuta nel *Code of measuring practice* resterà a disposizione dei membri RICS per qualche tempo, in modo da permettere il raffronto con il presente standard professionale e consentire ai membri di convertire misure e superfici.

Per richiedere informazioni in merito al presente standard professionale è possibile rivolgersi a:

Professional Groups, IPMS Enquiries
RICS
Parliament Square
London
SW1P 3AD
UK

2 Principi di misurazione

2.1 Criteri generali di misurazione e di calcolo

I membri RICS che conducono misurazioni di immobili a uso ufficio hanno l'obbligo di soddisfare i seguenti requisiti:

- 1 Indicare la data in cui si effettuano le misurazioni o in cui si rilevano e trasferiscono i dati sulle planimetrie.
- 2 Indicare la metodologia di misurazione adottata.
- 3 Indicare i riferimenti e la scala di tutte le planimetrie, se e quando utilizzate.
- 4 In caso di conversione tra unità di misura metriche e britanniche, indicare il fattore di conversione utilizzato e gli eventuali arrotondamenti.
- 5 Conservare un'annotazione del membro RICS incaricato della certificazione dei requisiti di cui sopra.

Oltre agli specifici requisiti obbligatori di cui sopra, negli standard *IPMS: edifici ad uso ufficio* sono stati adottati i seguenti criteri, obbligatori secondo il presente standard professionale per tutti gli immobili a uso ufficio:

1. L'immobile deve essere misurabile.
2. La misurazione deve essere verificabile secondo criteri oggettivi.
3. Le misurazioni e i calcoli devono essere chiaramente documentati, precisando le seguenti informazioni:
 - Lo standard IPMS adottato, ad es. IPMS 1, IPMS 2 – Ufficio o IPMS 3 – Ufficio
 - Il criterio utilizzato per la misurazione
 - L'unità di misura
 - La tolleranza di misurazione
 - La data di misurazione.
4. Se si utilizzano diverse convenzioni di misurazione, occorrerà indicare in dettaglio la riconciliazione tra gli IPMS e lo standard utilizzato.
5. Di certo non mancheranno situazioni che non siano direttamente coperte dagli IPMS [o dallo standard professionale]. In questi casi, occorrerà estrapolare i principi degli IPMS [o dallo standard professionale] adottando un approccio basato sul buon senso.

IPMS 2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Per le specifiche misurazioni secondo gli IPMS:

'Le superfici per l'IPMS 1 devono essere desunte dai disegni oppure misurate in loco.

Le misurazioni per gli standard IPMS 2 – Ufficio e IPMS 3 – Ufficio devono essere rilevate [desumendole dai disegni o misurandole in loco] a partire dalla parete dominante interna per i muri esterni oppure orizzontalmente in corrispondenza dei punti di congiunzione parete-pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature. [Cfr. 4.2.3 Parete dominante interna.]

Gli edifici devono essere misurati singolarmente e rilevati per singolo piano.'

IPMS 2.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

2.2 Unità di misura

L'*IPMS: Edifici ad uso ufficio* non prescrive un'unità di misura specifica. Si consiglia ai membri RICS di adottare unità di misura metriche o britanniche a seconda dell'unità generalmente accettata nel mercato o giurisdizione in cui operano.

Nel caso in cui utilizzatori e terzi richiedano di convertire le misurazioni, è necessario indicare nel rapporto il fattore di conversione utilizzato, in quanto il totale varierà in base al numero di decimali applicato.

2.3 Precisione

Per tutte le tipologie di edifici adibiti a ufficio esistenti, è fondamentale indicare il grado di affidabilità dei dati finali riportati, in particolare per gli uffici di maggior pregio. In genere, l'affidabilità si esprime con il termine "precisione".

È responsabilità dei membri RICS evitare di fornire informazioni fuorvianti e indicare sin dal principio il livello di precisione delle misurazioni, quindi adottare tutte le procedure di misurazione e di calcolo disponibili per soddisfare i requisiti di precisione richiesti dal cliente o dall'utilizzatore.

Per determinare il livello di precisione presumibilmente ottenibile da una misurazione delle superfici, nonché il livello raggiungibile e accettabile, si invitano i membri RICS a valutare i seguenti parametri:

- Qual è lo scopo della misurazione?
- Quali sono le esigenze del cliente e le sue aspettative in termini di precisione e affidabilità della misurazione?

- Al momento del rilievo, l'edificio o il sito presentano determinate condizioni che incidono sull'esecuzione delle misurazioni?
- Quali elementi in termini di tempi e costi incidono sulle misurazioni e sui relativi rapporti?
- Quali conseguenze vi sarebbero se il livello di precisione dovesse essere ritenuto insufficiente per lo scopo previsto?

Tutte queste variabili vanno tenute presenti per individuare le necessarie tolleranze da adottare nelle varie fasi di misurazione e calcolo delle superfici.

Le tolleranze di misurazione vanno specificate nell'oggetto dell'incarico e nel rapporto.

Il gruppo di lavoro per lo standard professionale ritiene che la ripetibilità delle dimensioni degli edifici aiuterà a determinare i livelli di precisione dei dati sperimentali. Questo fattore è a sua volta direttamente legato alle specifiche degli strumenti disponibili per i rilievi e le misurazioni. Probabilmente lo strumento d'elezione per la misurazione degli spazi adibiti a ufficio sarà un dispositivo laser portatile, che secondo i costruttori avrà una precisione di misura nell'ordine di pochi millimetri sulle distanze comunemente riscontrabili negli ambienti ad uso ufficio (ossia alcune decine di metri).

Ogni singola procedura compresa nel sopralluogo a edifici (noto anche come "building survey") ad uso ufficio (rilievo delle misure, calcolo della superficie e stesura del rapporto) può incidere sulla precisione generale dei dati relativi alle superfici misurate e sull'eventuale valutazione successiva, nonché sul calcolo delle spese di gestione, ecc.

Tutte le operazioni di misurazione comportano un potenziale rischio di errore. I membri RICS nell'operare secondo il presente standard professionale devono eseguire le misurazioni in modo tale da ridurre al minimo il rischio di errori e da gestire gli effetti di eventuali errori, a prescindere dalla loro causa.

Per ottenere dati finali in linea con il livello di precisione atteso o concordato, occorre adottare procedure operative e un'organizzazione del lavoro che consentano di garantire che:

- le dimensioni lineari riportate rispettino le necessarie tolleranze
- siano adottati opportuni processi procedure e verifiche sulle attrezzature al fine di garantire la precisione di misurazione
- le dimensioni siano rilevate con sufficiente ridondanza di dati tale da mitigare l'impatto di quelle errate;
- siano previste routine di verifiche software per il calcolo delle superfici
- sia previsto un adeguato processo di gestione qualità che preveda l'esecuzione di controlli e la verifica dei medesimi.

I valori relativi alla precisione possono essere espressi in diversi modi. Gli esperti in geomatica sapranno come indicare il grado di precisione secondo la linea guida RICS *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3a edizione, novembre 2014), paragrafo 2.3 Survey accuracy band table, e sapranno come desumere e utilizzare tale

parametro (si veda l'Appendice A al presente standard professionale).

Secondo il gruppo di lavoro, il formato che probabilmente verrà accolto con maggior favore da proprietari di immobili, agenti e utilizzatori, senza risultare un criterio eccessivamente scientifico (e ciò vale per l'intera gamma delle discipline che prevedono l'esecuzione di rilievi), sarà la semplice indicazione del valore percentuale rispetto alla superficie di pavimento complessiva. Il *Code of measuring practice* RICS (6a edizione, 2007), proponeva una precisione nell'ordine del +/-1% per i dati relativi alle superfici di uffici di prestigio. Dal 2007, con l'aumento dei valori degli immobili e la disponibilità di strumenti sempre più sofisticati, questa cifra si può considerare conservativa. Il gruppo di lavoro ritiene che le operazioni di misurazione e di calcolo per le aree di lavoro, ossia superfici di uffici secondo lo standard IPMS 3 – Ufficio, unitamente alle aree ad utilizzo limitato, debbano osservare una precisione almeno pari al dato indicato. Si prevede che, in diverse situazioni, sarà possibile e auspicabile ottenere un livello di precisione superiore con l'ausilio di opportune modalità di misura, attrezzature e mezzi informatici. Altre aree di componenti comprese in un edificio ad uso uffici potrebbero non consentire livelli di precisione altrettanto elevati come quelli degli ambienti di lavoro veri e propri.

Se le misure rilevate servono da base per la valutazione, i membri RICS devono fare riferimento all'ultima edizione degli *Standard professionali di valutazione RICS* (il Red Book) per indicazioni in materia di etica, competenza, obiettività e divulgazioni.

2.4 Rapporti di misurazione

I membri RICS devono fare riferimento allo standard professionale per quanto concerne i requisiti dei rapporti in cui vengono esplicitate misure e superfici degli edifici ad uso ufficio.

A prescindere dal fatto che il cliente lo richieda o meno, i membri RICS sono tenuti a registrare e conservare le seguenti informazioni, laddove utilizzate:

- misurazioni e superfici IPMS, corredate di riferimenti a una planimetria con colori che le identificano piano per piano
- nel caso si distinguano le singole componenti secondo IPMS 2 – Uffici (occorre registrare) le superfici in un foglio elettronico in cui ciascuna componente sia identificata nella planimetria tramite riferimenti incrociati.

2.5 Aree ad utilizzo limitato

‘I fornitori di servizi devono essere consapevoli del fatto che, in taluni mercati, alcune aree di edifici non sono idonee a essere occupate alla luce di disposizioni governative o normative sul lavoro. Tali aree e le relative limitazioni devono essere identificate, misurate e rilevate separatamente includendole nelle superfici IPMS [come aree ad utilizzo limitato]. Ad esempio, in caso di aree soggette a limitazioni d’altezza, quest’ultima deve essere indicata nel documento di rapporto e nel foglio elettronico.

Utenti e terzi devono essere consapevoli che l’inclusione di superfici misurate negli IPMS non implica necessariamente che tali aree siano disponibili per la legittima occupazione o l’uso legittimo.’

IPMS 2.3

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Le aree ad utilizzo limitato consentono a membri RICS e agli utilizzatori di quantificare separatamente, nell’ambito del rispettivo totale IPMS, quelle superfici che richiedono particolari considerazioni ai fini valutativi o per altri scopi (ad es. aree ad altezza limitata).

In alcune giurisdizioni è consuetudine escludere, o trattare in maniera diversa, le aree di altezza inferiore a 1,5 m. Le aree ad utilizzo limitato consentono inoltre di raffrontare le superfici IPMS e quelle secondo il *Code of measuring practice*, e agevolano la conversione fra le due tipologie di misura.

Di seguito alcuni esempi di potenziali aree ad utilizzo limitato:

‘Differenza di superficie rispetto alla parete dominante interna	Può essere necessario illustrare l’eventuale differenza tra la superficie di pavimento misurata a partire dalla parete dominante interna e quella misurata a partire dal punto di congiunzione parete-pavimento.
Aree ad altezza limitata	In diversi mercati, le aree ad altezza limitata sono esposte separatamente; l’altezza può variare da Paese a Paese.
Aree con limitati livelli di luce naturale	In diverse giurisdizioni è possibile dover identificare separatamente le aree di un edificio in cui confluisce un livello limitato di luce naturale.
Piani fuori terra e piani interrati	In genere un edificio è costituito da piani fuori terra e piani interrati. Ai fini della misurazione, questa distinzione può rivelarsi importante per determinare le condizioni di utilizzo delle strutture in conformità con le normative sul lavoro o in materia di abitabilità, nonché rispetto al regime fiscale applicabile.’

IPMS 2.3

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Pilastrini e muri portanti interni

Nel raffrontare gli standard IPMS e il *Code of measuring practice* potrebbe essere necessario tenere conto della superficie occupata dallo spessore di pilastrini e/o muri portanti interni.

Gli esempi di cui sopra (ad eccezione di pilastrini e muri portanti interni) sono tratti direttamente dagli standard IPMS: *edifici ad uso ufficio*. Non si tratta di un elenco esaustivo: i membri RICS potranno di volta in volta aggiungere altre aree di edifici, quali gradini, rampe, accessi per disabili, eccetera. L’adozione di aree ad utilizzo limitato varierà in base alle circostanze, ma il valore IPMS resterà costante.

2.6 Adeguamenti per diverse

‘Vengono comunemente utilizzate numerose convenzioni di misurazione diverse fra loro. In alcuni mercati, ad esempio, la superficie di pavimento viene misurata a partire dal punto di congiunzione parete-pavimento, in altri a partire dalla facciata esterna, mentre in altri ancora il computo comprende la metà dello spessore dei muri. Altri mercati hanno adottato interpretazioni divergenti circa la parete dominante di una superficie finita interna. In un contesto di prassi di misurazione così variegata, l’[IPMS] ha adottato la parete dominante interna come base di partenza per la definizione degli standard IPMS 2 – Ufficio e IPMS 3 – Ufficio.’

[Cfr. 4.2.3 Parete dominante interna.]

IPMS 2.4

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Va utilizzato lo standard IPMS, come indicato nel presente standard professionale; tuttavia, se il cliente richiede l’adozione di un diverso criterio, i membri RICS dovranno compilare duplici rapporti che comprendano lo standard IPMS, salvo esplicita indicazione contraria. La compilazione di duplici rapporti consentirà di effettuare analisi comparative sia a livello locale che internazionale.

3 Definizioni

3.1 Definizioni dei termini chiave

Negli standard IPMS: edifici ad uso ufficio si è evitato di utilizzare le definizioni preesistenti che venivano interpretate in maniera diversa da un Paese all'altro o persino all'interno di uno stesso Paese. L'adozione dei termini IPMS contenuti nel presente standard professionale è obbligatoria e consente di evitare confusione con definizioni precedenti e metodologie preesistenti per il calcolo della superficie degli uffici.

Di seguito si riportano i termini generici utilizzati negli *IPMS: edifici ad uso ufficio*:

- IPMS 1, pressoché equivalente al precedente termine "superficie esterna lorda" (GEA, gross external area)
- IPMS 2 – Ufficio, pressoché equivalente al precedente termine "superficie interna lorda" (GIA, gross internal area)
- IPMS 3 – Ufficio, pressoché equivalente al precedente termine "superficie interna netta" (NIA, net internal area), talvolta definito anche superficie locabile netta, superficie utile netta, ecc.

Le definizioni IPMS non coincidono perfettamente con le definizioni dei precedenti termini GEA, GIA e NIA. Le differenze sono illustrate al paragrafo 4 del presente standard professionale, dove viene inoltre spiegato come raffrontare le definizioni IPMS alle superfici contenute nel *Code of measuring practice*.

4 Applicazione degli standard IPMS secondo lo standard professionale RICS

4.1 IPMS 1

4.1.1 Utilizzo

‘Lo Standard IPMS 1 è utilizzato per misurare la superficie di un edificio, inclusi i muri esterni. In alcuni mercati trova applicazione nelle attività di pianificazione o nella stima dei costi di costruzione.’

IPMS 3.1.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.1.2 Definizione

‘IPMS 1: Somma delle superfici di ciascun piano di un edificio, misurate a partire dal perimetro esterno degli elementi costruttivi esterni e rilevate per singolo piano.

...

Lo standard include:

La superficie esterna dei piani interrati viene calcolata proiettando verso il basso il piano esterno dei muri perimetrali a pianterreno, oppure stimando lo spessore dei muri laddove l'estensione del piano interrato non coincida con la base dell'edificio.’

IPMS 3.1.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

- portici coperti.
- balconi (se aggettanti rispetto alla struttura principale dell'edificio) e
- terrazze in copertura generalmente accessibili. Questi vanno misurati a partire dalla rispettiva facciata esterna.

La Figura 1 illustra le superfici per le misurazioni ai fini dello standard IPMS 1, mentre la Figura 3 riporta planimetria e sezione a scopo illustrativo.

Lo standard non comprende:

‘Le misurazioni ai fini dello standard IPMS 1 non devono includere la superficie di:’

- Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore.
- Scale esterne aperte che non costituiscano parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta.
- Patii e rampe di accesso al pianterreno, parcheggio esterno, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti e altre aree al piano terra che non siano integralmente comprese nella struttura non vanno incluse nell'IPMS 1, ma possono essere misurate e riportate separatamente.’

IPMS 3.1.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.1.3 IPMS 1 a confronto con le misure del *Code of measuring practice*

IPMS 1 è molto simile al valore della superficie esterna lorda (GEA) secondo il *Code of measuring practice*.

Per poter effettuare una conversione o un raffronto diretto tra IPMS 1 e GEA, i membri RICS devono fare riferimento alla Figura 1 che illustra l'IPMS1, e alla Figura 2 che mostra la superficie esterna lorda (GEA) secondo il *Code of measuring practice*. Partendo dalle superfici calcolate per ottenere l'IPMS 1, ossia la superficie di pavimento colorata in Figura 1, sottrarre le superfici di:

- balconi aggettanti con apertura laterale contrassegnati dalla lettera b
- terrazze in copertura generalmente accessibili - queste aree vanno trattate con cautela, in quanto di norma le terrazze in copertura non sono incluse nella GEA, ma è possibile che lo siano in determinate giurisdizioni.

Per convertire la superficie esterna lorda (GEA) calcolata secondo il *Code of measuring practice* e ottenere l'IPMS 1, seguire a ritroso i passaggi sopra illustrati.

Tabella comparativa: IPMS 1 e GEA (COMP)

Figura/rif	Elemento	IPMS 1	GEA [COMP]	Osservazioni
1, 2 e 3, elemento a	Portici coperti – interni, spesso denominati logge	Inclusi ma riportati separatamente	Inclusi	Riportati separatamente per IPMS 1. Sebbene il <i>Code of measuring practice</i> [COMP] preveda l'inclusione dei portici coperti, detti anche logge, questo aspetto può avere avuto interpretazioni divergenti.
1, 2 e 3, elemento b	Balconi, spesso denominati balconi aggettanti con apertura laterale	Inclusi ma riportati separatamente	Esclusi	Riportati separatamente per IPMS 1. Di norma esclusi dalla GEA [COMP], ma possono esservi inclusi in determinate giurisdizioni.
3, elemento f	Terrazze in copertura accessibili	Incluse ma riportate separatamente	Di norma escluse	Di norma escluse dalla GEA [COMP], ma possono esservi incluse in determinate giurisdizioni.
1, 2 e 3, elemento c	Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore	Esclusi	Esclusi	
1, 2 e 3, elemento d	Scale esterne aperte che non costituiscono parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta	Escluse	Escluse	
Non riportati in figura	Patii, rampe di accesso al pianterreno	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 1 che per GEA.
Non riportati in figura	Parcheggi esterni, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento e zone rifiuti	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 1 che per GEA.
Non riportate in figura	Altre aree al piano terra non integralmente comprese nella struttura	Escluse	Escluse	Queste aree non devono essere incluse nell'IPMS 1, ma possono essere misurate e riportate separatamente.

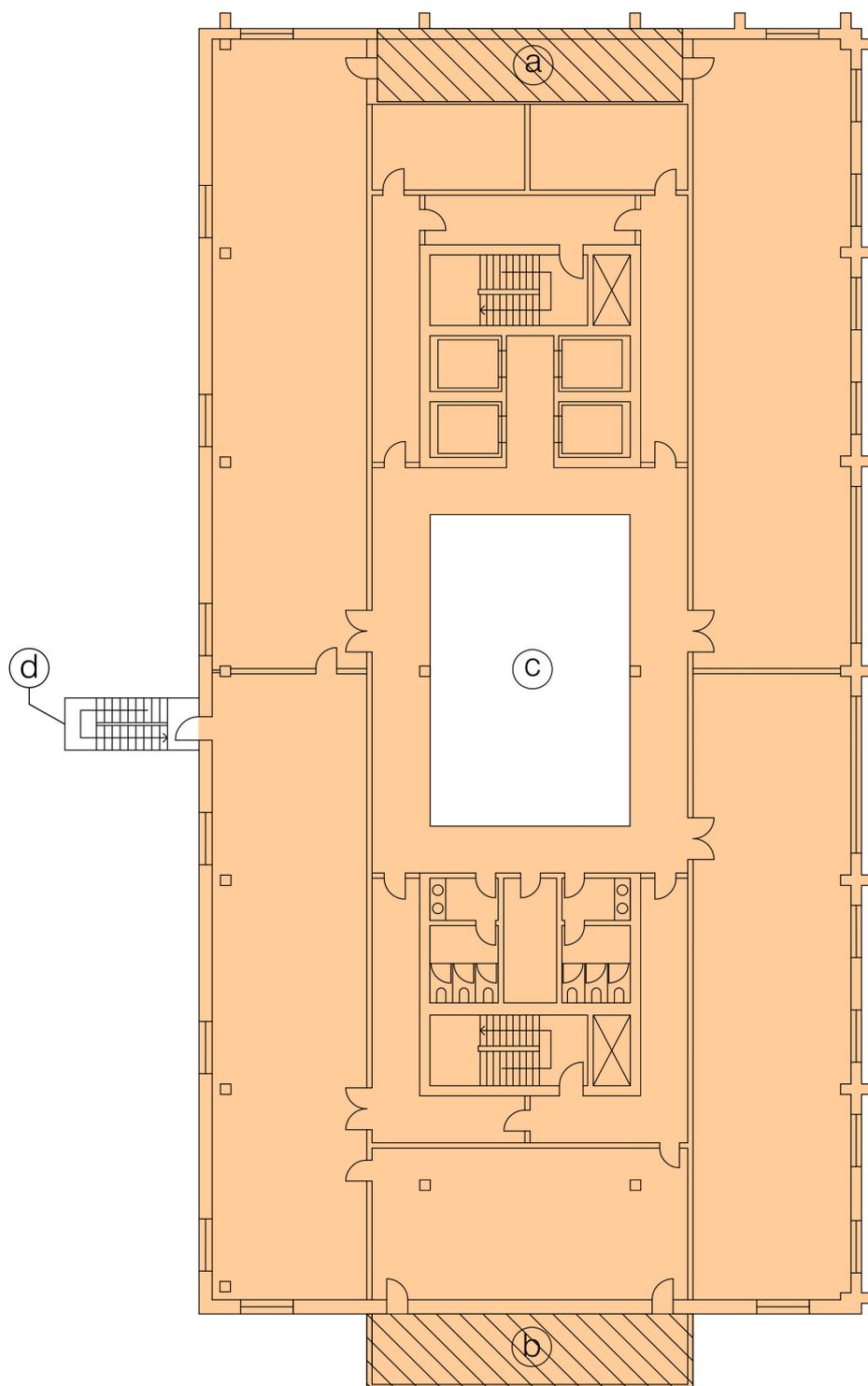


Figura 1: IPMS 1 – piano superiore

- a) Portico coperto
 - b) Balcone
 - c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
 - d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)
- Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

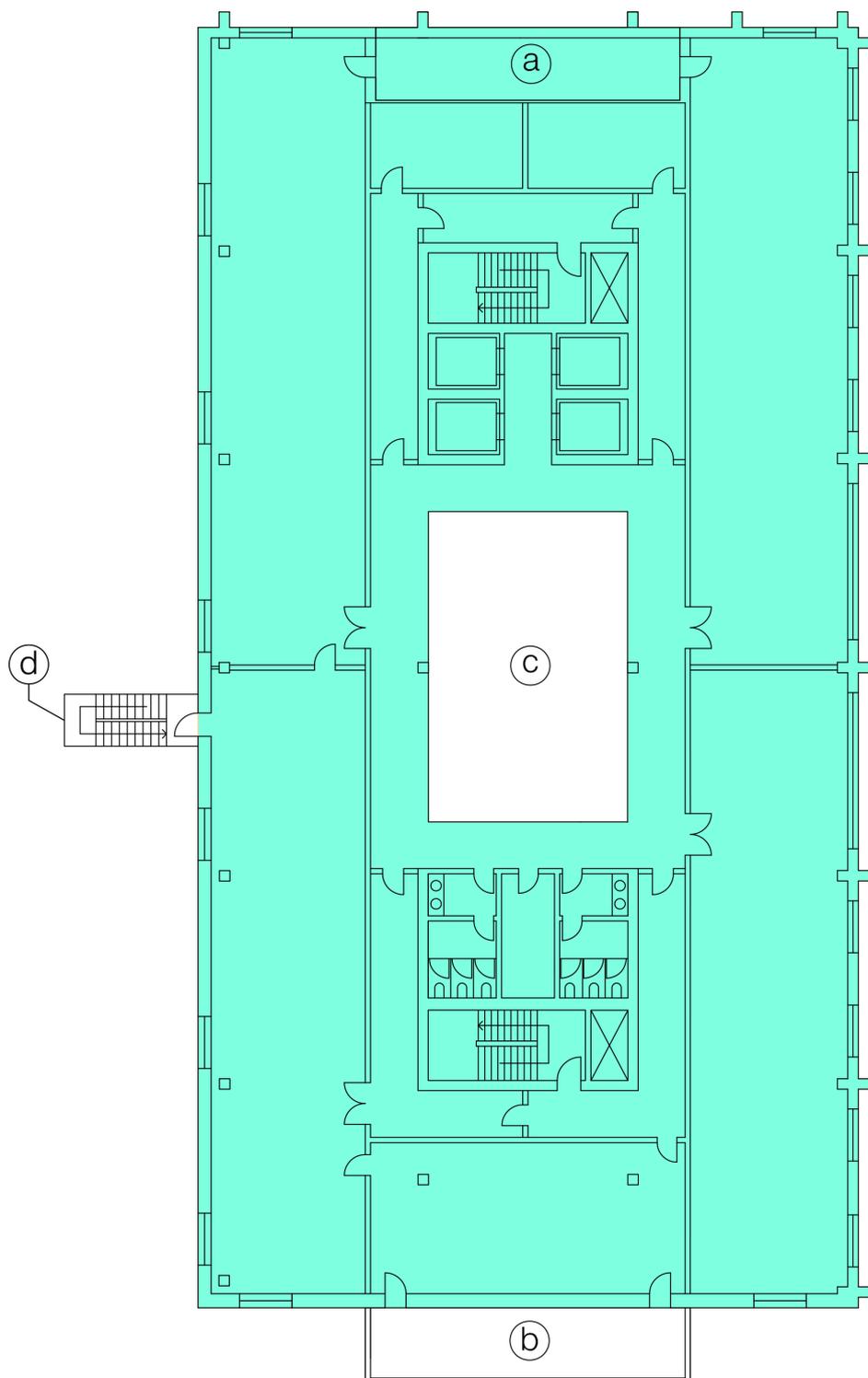


Figura 2: Superficie esterna lorda RICS (gross external area, GEA)

- | | |
|--------------------|--|
| a) Portico coperto | c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore |
| b) Balcone | d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura) |

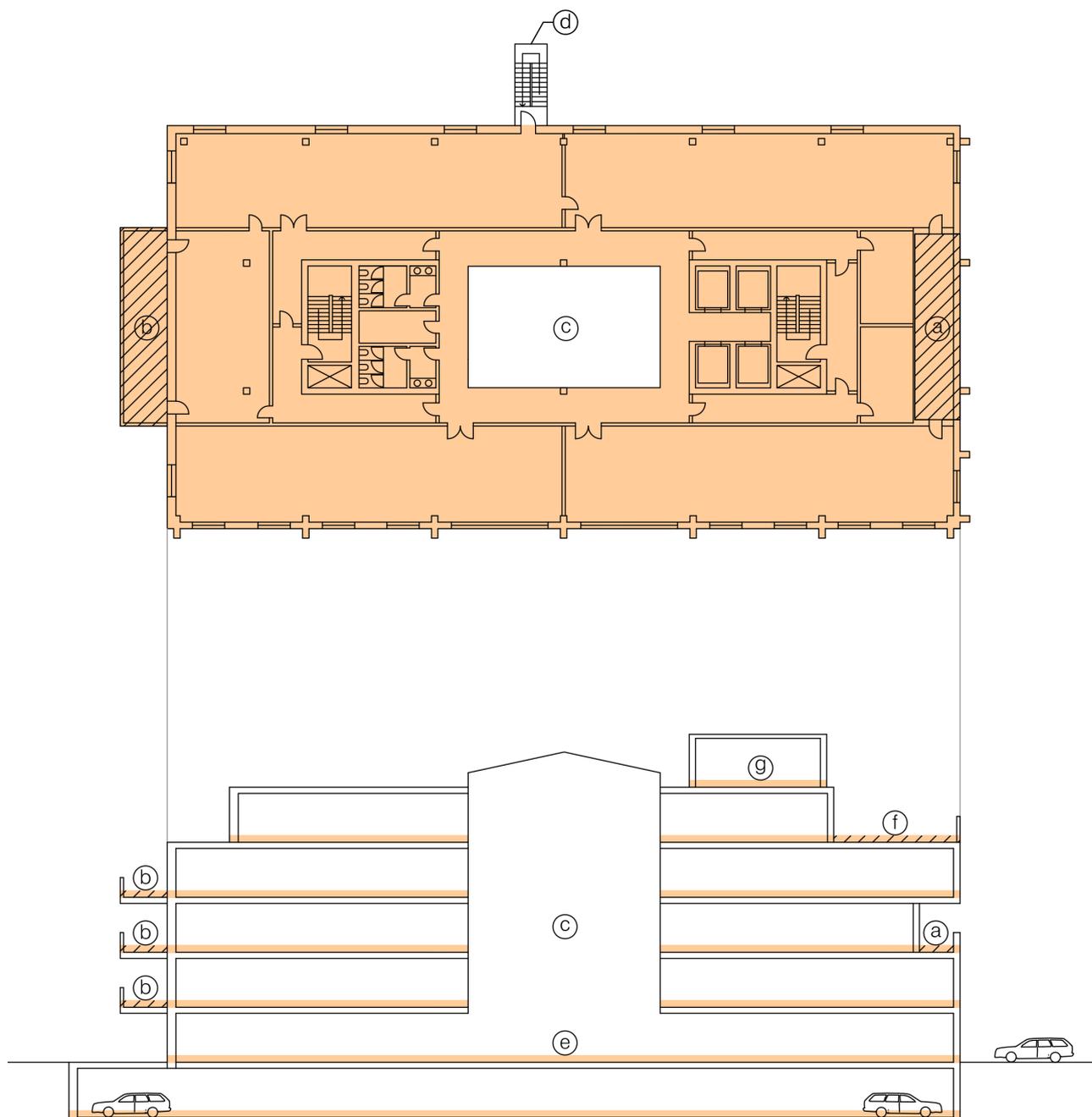


Figura 3: IPMS 1 – planimetria e sezione

- a) Portico coperto
- b) Balcone
- c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
- d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)
- e) Atrio al pianterreno
- f) Terrazza in copertura
- g) Vano motore ascensore/montacarichi

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.2 IPMS 2 – Ufficio

4.2.1 Utilizzo

‘Lo standard IPMS 2 – Ufficio è destinato alla misurazione dell’area interna e alla classificazione dell’utilizzo degli spazi in un edificio ad uso ufficio. Può essere utilizzato da gestori patrimoniali, intermediari, consulenti economici, facility manager, conduttori, proprietari, gestori immobiliari, ricercatori e valutatori, per offrire dati sull’utilizzo efficiente degli spazi e per la definizione di parametri di riferimento.’

IPMS 3.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Quest’area costituisce la base per altri tipi di calcoli negli IPMS e nel presente standard professionale.

‘Le aree di componenti comprese nell’IPMS 2 – Ufficio consentono a utilizzatori e fornitori di servizi di effettuare confronti diretti tra superfici di pavimento misurate con criteri in uso in diversi mercati.’

IPMS 3.2.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.2.2 Definizione

‘IPMS 2 – Ufficio: somma delle superfici di ciascun piano di un edificio ad uso ufficio, misurate a partire dalla parete dominante interna [cfr. [4.2.3]] e rilevate per singolo componente per ogni piano di un edificio.’

In molti mercati, seppure non a titolo universale, questa misura è denominata superficie interna lorda [Gross Internal Area, GIA] [ed è quasi coincidente con quest’ultima].

Lo standard include:

L’IPMS 2 – Ufficio comprende tutte le aree, incluse pareti interne, colonne e passaggi pedonali o passerelle tra edifici separati, disponibili per l’utilizzo diretto o indiretto. Le aree vuote coperte, quali gli atri, vengono riportate solo al rispettivo piano inferiore.’

IPMS 3.2.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

- portici coperti
- balconi (all’esterno della struttura principale dell’edificio)
- terrazze in copertura generalmente accessibili

Questi vanno misurati a partire dalla rispettiva facciata interna e le relative superfici devono essere riportate separatamente (si veda il paragrafo 4.2.4, area di componente H).

Lo standard non comprende:

- pozzi di luce aperti
- spazi vuoti di un atrio al piano superiore
- patii e rampe di accesso al pianterreno che non costituiscono parte integrante della struttura dell’edificio
- parcheggio esterno
- aree per attrezzature, impianti di raffreddamento e zone rifiuti.

Queste e altre aree al piano terra che non siano integralmente comprese nella struttura non vanno incluse nell’IPMS 2 – Ufficio, ma possono essere riportate separatamente.

4.2.3 Parete dominante interna

‘La parete dominante interna si definisce come la superficie finita interna che comprende il 50% o più della superficie di ciascuna sezione verticale che costituisce un perimetro interno.’

Per sezione verticale si intende ogni parte di finestra, parete o elemento costruttivo esterno di un edificio ad uso ufficio la cui superficie finita interna vari rispetto all’area della superficie finita interna della finestra, parete o elemento costruttivo esterno adiacente, senza considerare eventuali colonne.

Se non esiste una parete dominante interna in quanto nessuna parete all’interno di una sezione verticale supera il 50%, oppure se la parete dominante interna non è verticale, la misurazione dovrà effettuarsi in corrispondenza del punto di giunzione tra parete e pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

Per determinare la parete dominante interna di una sezione verticale si utilizzano le seguenti linee guida:

- zoccolature ed elementi ornamentali non sono classificati come facenti parte di una parete
- la presenza di eventuali colonne non viene considerata
- intelaiature e montanti si considerano parte integrante della finestra
- non vengono considerati dispositivi di condizionamento, paratie e cornicioni.’

IPMS 3.2.3

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

In termini pratici, i membri RICS dovranno esaminare la superficie finita interna della parete: se una sezione verticale della parete comprende vetrate di dimensioni superiori al 50% di tale sezione, allora dovranno misurare la sezione considerando la parete interna delle vetrate. Per una rappresentazione grafica, si veda la Figura 4: Parete dominante interna.

Se vi sono sezioni verticali della parete con vetrate di dimensioni inferiori al 50% di tale area, allora i membri RICS dovranno misurare tali sezioni rispetto al punto di giunzione tra parete e pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

Se **tutte** le sezioni verticali comprendono vetrate di dimensioni inferiori al 50% delle rispettive aree, non sarà necessario dividere la/le parete/i in sezioni verticali e sarà possibile effettuare le misurazioni direttamente rispetto al punto di giunzione tra parete e pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

In caso di doppio o triplo vetro, i membri RICS dovranno decidere se tale installazione sia o meno di tipo permanente. Se la vetrata aggiuntiva (retrofit) presenta un elevato grado di permanenza, allora si dovrà effettuare la misurazione rispetto alla sua facciata interna. In caso contrario occorrerà effettuare la misurazione rispetto alla vetrata originaria permanente. In entrambi i casi, i membri RICS devono riportare la natura dell'infisso e i motivi della loro decisione, indicando chiaramente la parete interna su cui si sono basati per la misurazione.

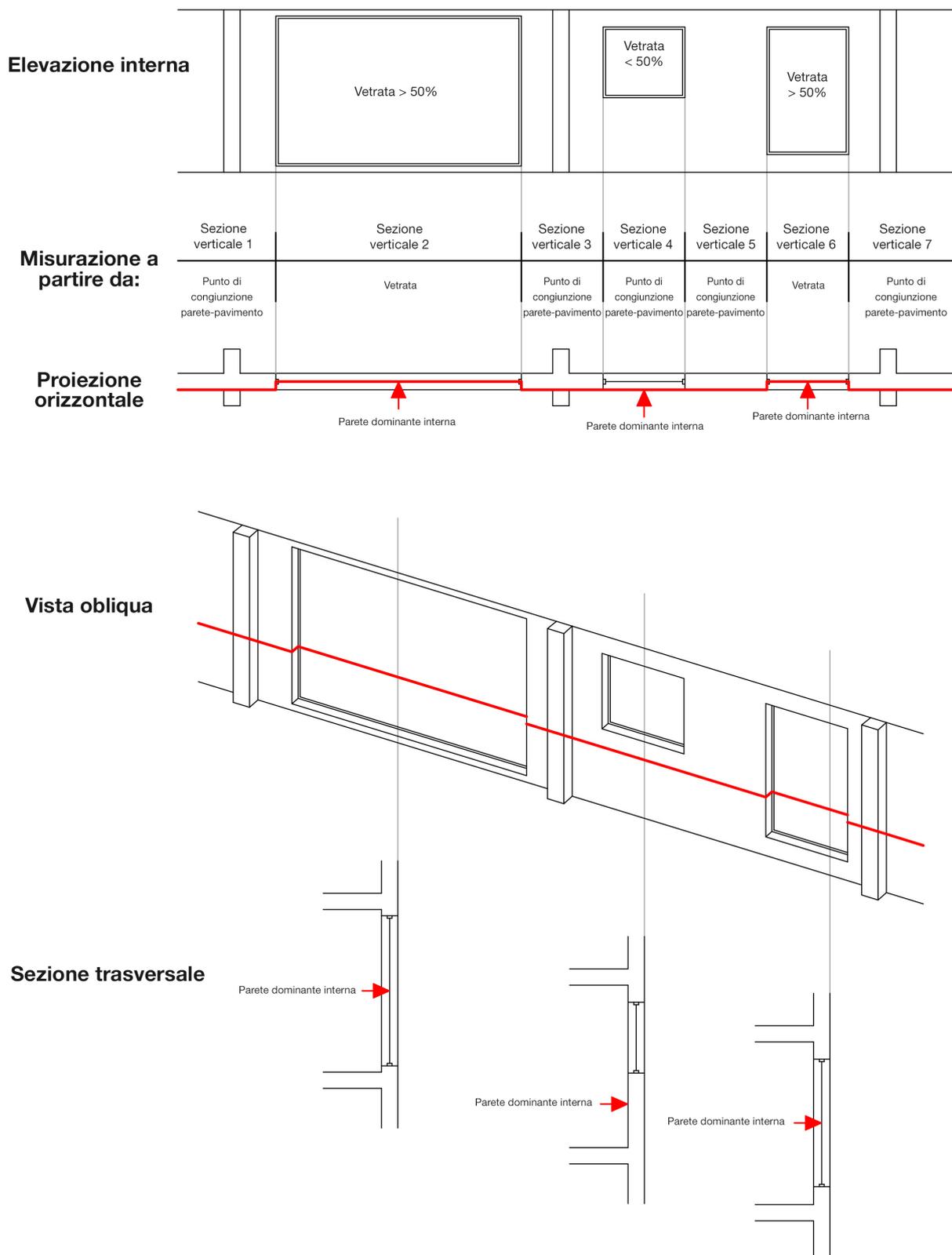


Figura 4: Parete dominante interna

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.2.4 Aree di componenti

‘Lo standard IPMS 2 – Ufficio comprende la somma delle seguenti aree di componenti:	
Area di componente A	Accessi verticali Gli accessi verticali comprendono ad esempio scale, pozzi di ascensori/montacarichi; non si considerano, tuttavia, gli accessi di dimensioni inferiori a 0,25 m ² [ca. 2,7 piedi quadrati].
Area di componente B	Strutture portanti Comprendono tutti i muri e le colonne portanti che si trovano all’interno della parete dominante interna.
Area di componente C	Servizi tecnici Includono ad esempio locali tecnici, vani motore di ascensori o montacarichi e locali di servizio.
Area di componente D	Aree dedicate a pulizia e igiene Queste aree includono ad esempio servizi igienici, armadi ripostiglio, docce e spogliatoi.
Area di componente E	Spazi di circolazione Comprendono tutti gli spazi di circolazione orizzontali.
Area di componente F	Dotazioni Le dotazioni comprendono ad esempio zone ristoro, nursery, aree fitness, sale di preghiera.
Area di componente G	Aree di lavoro L’area a disposizione per l’utilizzo da parte del personale, gli arredi e le attrezzature ad uso dell’ufficio.
Area di componente H	Altre aree Le altre aree comprendono ad esempio balconi, portici coperti, parcheggio interno e locali-deposito.

‘Se un’area di componente è destinata ad uso multifunzionale, dovrà essere riportata in base al suo utilizzo principale. Le porzioni delle aree di componenti possono essere classificate come private, ossia riservate all’uso esclusivo di un occupante; o comuni, ovvero disponibili per l’utilizzo da parte di più occupanti.

I piani devono essere registrati in conformità alla prassi vigente nel mercato locale, con indicazione dell’ingresso principale, e gli altri piani classificati di conseguenza.

Le aree comprese nell’area di componente H non disponibili per l’utilizzo diretto di ufficio possono essere descritte come ausiliarie. La misurazione va effettuata, ma può essere riferita secondo modalità alternative. Ad esempio, un parcheggio interrato può anche essere riportato con l’indicazione dei posti auto.’

IPMS 2 – Ufficio, aree di componenti

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Le aree di componenti comprese nell’IPMS 2 – Ufficio sono illustrate nella Figura 5.

Aree ad utilizzo limitato

Le aree ad utilizzo limitato definite alla Sezione 2.3 [cfr. 2.5 nelle presenti indicazioni professionali] sono comprese nella superficie complessiva dell’IPMS 2 – Ufficio, ma devono anche essere identificate, misurate e riportate separatamente includendole nelle superfici IPMS

IPMS 2 – Ufficio, aree di componenti

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.2.5 IPMS 2 – Ufficio a confronto con la superficie interna lorda (GIA)

L'IPMS 2 – Ufficio è molto simile al valore della superficie interna lorda (GIA) secondo il *Code of measuring practice*, ma non coincidente con quest'ultima.

Per poter effettuare un raffronto diretto tra IPMS 2 – Ufficio e GIA, fare riferimento alle Figure 5 e 6. La figura 5 illustra le superfici relative all'IPMS 2 – Ufficio, con le sezioni colorate riferite alle aree di componenti (si veda il precedente paragrafo 4.2.4). La figura 6 illustra la superficie interna lorda secondo il *Code of measuring practice*.

Procedere come segue:

Partendo dalle superfici calcolate per ottenere l'IPMS 2 – Ufficio, che comprenderà tutte le aree di componenti di cui al paragrafo 4.2.4, riportate a colori nella Figura 5, sottrarre quanto segue:

- per quanto riguarda i portici o le logge con apertura laterale, il *Code of measuring practice* potrebbe essere stato interpretato diversamente nei vari Paesi su scala mondiale, o persino all'interno di una singola giurisdizione, e tali superfici potrebbero risultare o meno incluse nella superficie interna lorda (GIA). Queste aree sono contrassegnate dalla lettera 'H' nella Figura 5 (in alto) e dalla lettera 'a' nella Figura 6. Nel raffrontare le misure secondo gli IPMS e il *Code of measuring practice*, i membri RICS devono tenere conto dell'interpretazione adottata e decidere se dedurre la superficie in questione, in modo da evitare un doppio conteggio e per fini di omogeneità
- i balconi (spesso denominati balconi aggettanti con apertura laterale), contrassegnati dalla lettera 'H' nella Figura 5 (in basso) e dalla lettera 'b' nella Figura 6. Queste aree vanno trattate con cautela, in quanto di norma i balconi aggettanti non sono inclusi nella GIA, ma è possibile che lo siano in determinate giurisdizioni
- rispetto alla parete dominante interna, le superfici interne ai telai delle finestre laddove la parete dominante interna sia misurata a partire dalla vetrata
- terrazze in copertura generalmente accessibili. Queste aree vanno trattate con cautela, in quanto di norma le terrazze in copertura non sono incluse nella GIA, ma è possibile che lo siano in determinate giurisdizioni.

Per convertire la superficie interna lorda (GIA) calcolata secondo il *Code of measuring practice* e ottenere l'IPMS 2 - Ufficio, seguire a ritroso i passaggi sopra illustrati.

Tabella comparativa: IPMS 2 - Uffici e GIA (COMP)

Figura/rif.	Elemento	IPMS 2 - Ufficio	GIA (COMP)	Osservazioni
5 e 6	Tutte le pareti interne, pilastri/colonne e passaggi pedonali o passerelle tra edifici separati	Inclusi	Inclusi	
4, 5 e 6	Aree occupate dai telai delle finestre se valutate come parete dominante interna e misurate come tali	Incluse	Escluse	
5 elemento H [in alto], 6 elemento a	Portici coperti - interni, spesso denominati logge	Inclusi ma riportati separatamente	Inclusi/esclusi Il <i>Code of measuring practice</i> (COMP) può avere avuto interpretazioni divergenti (si veda il precedente paragrafo 4.2.5), pertanto si invitano i membri RICS a verificare le prassi in uso a livello locale	Riportati separatamente per IPMS 2. Sebbene il COMP preveda l'inclusione dei portici coperti, detti anche logge con apertura laterale, questo aspetto può avere avuto interpretazioni divergenti.
5 elemento H [in basso], 6 elemento b	Balconi, spesso denominati balconi aggettanti con apertura laterale	Inclusi ma riportati separatamente	Esclusi	Riportati separatamente per IPMS 2. Di norma esclusi dalla GIA (COMP), ma possono esservi inclusi in determinate giurisdizioni.
Non riportati in figura	Terrazze in copertura accessibili	Incluse ma riportate separatamente	Di norma escluse	Di norma escluse dalla GIA (COMP), ma possono esservi incluse in determinate giurisdizioni.
5 (area non colorata), 6 elemento c	Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore	Esclusi	Esclusi	
5 e 6, elemento d illustrato sul lato esterno della parete in entrambe le figure	Scale esterne aperte che non costituiscono parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta	Escluse	Escluse	
Non riportati in figura	Patii e rampe di accesso al pianterreno che non costituiscono parte integrante della struttura	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 2 - Ufficio che per GIA.
Non riportati in figura	Parcheggi esterni, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento e zone rifiuti	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 2 - Ufficio che per GIA.
Non riportate in figura	Altre aree al piano terra non integralmente comprese nella struttura	Escluse	Escluse	Queste aree non devono essere incluse nell'IPMS 2 - Ufficio, ma possono essere misurate e riportate separatamente.

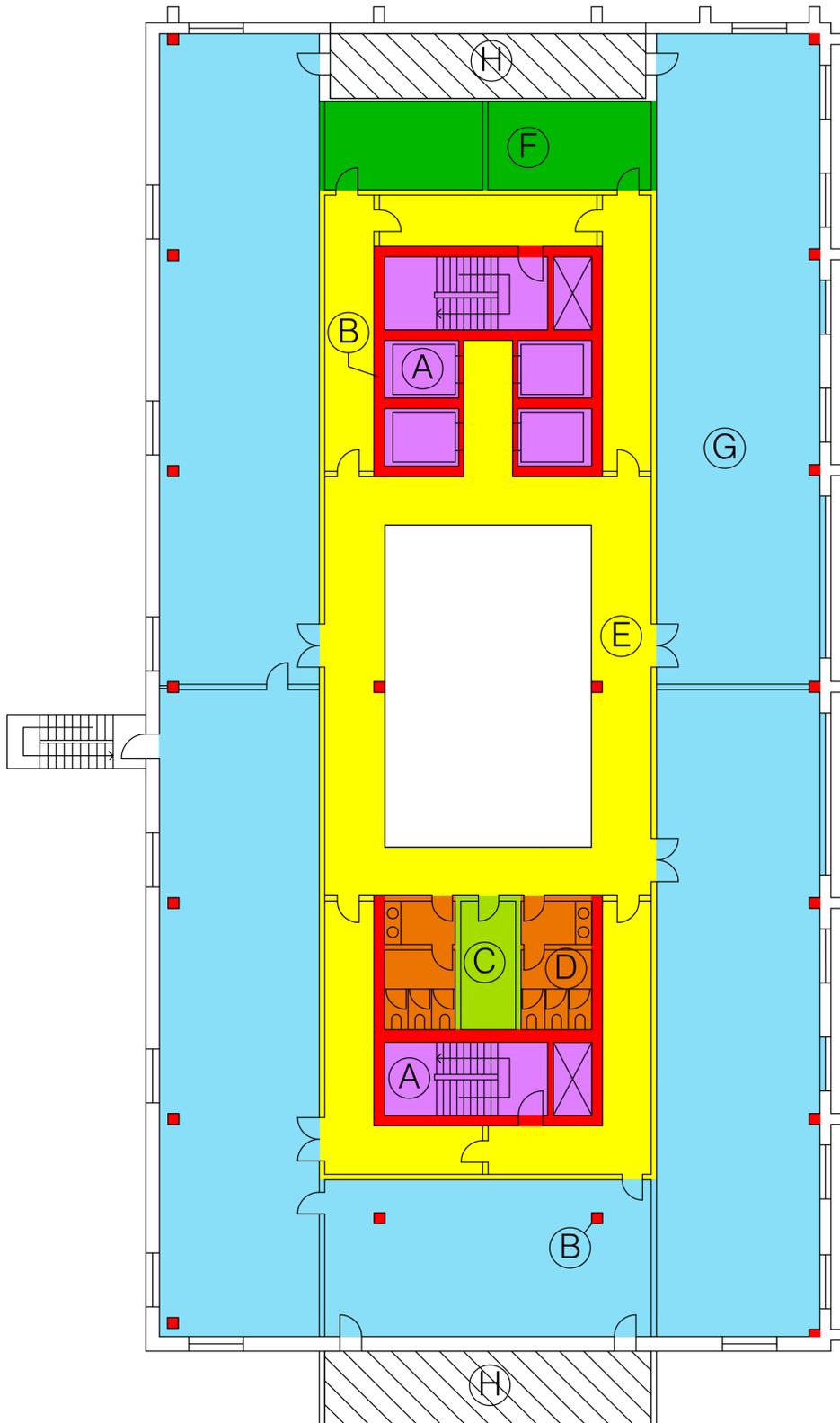


Figura 5: IPMS 2 – Ufficio – aree di componenti

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

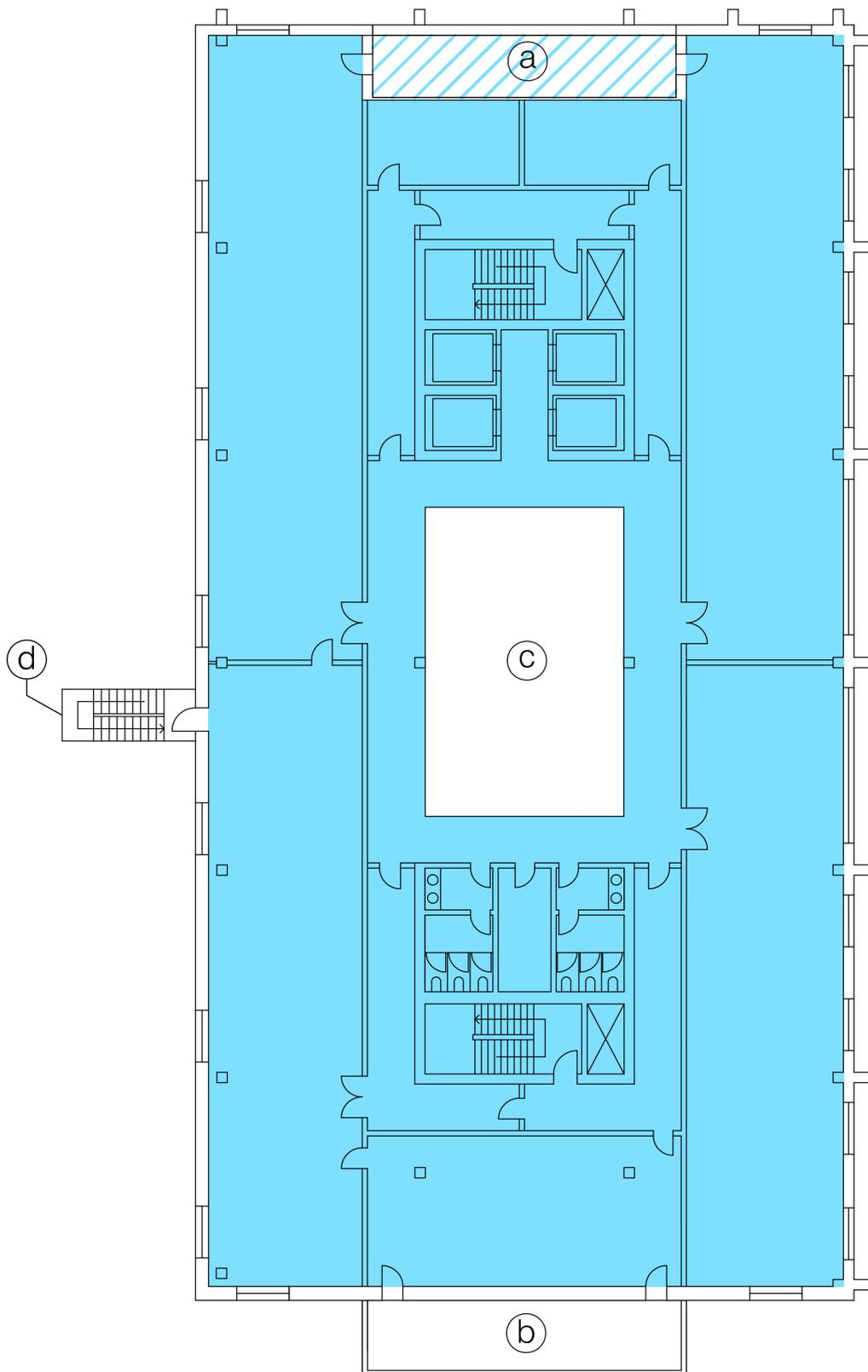


Figura 6: Superficie esterna lorda RICS (gross external area, GEA) Code of measuring practice

Modello di tabella di calcolo per IPMS 2 – Ufficio con aree di componenti

Modello di tabella di calcolo per IPMS 2 – Ufficio

Plano	-2	-1	0	1	2	3	4	Totale
Area di componente A - Accessi verticali								
Esempio – scale, pozzo dell'ascensore e condutture	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente B - Strutture portanti								
Esempio – muri portanti, pilastri	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente C - Servizi tecnici								
Esempio – locali tecnici, vani motore di ascensori o montacarichi e locali di servizio	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente D - Aree dedicate a pulizia e igiene								
Esempio – servizi igienici, armadi ripostiglio, docce e spogliatoi	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente E - Spazi di circolazione								
Esempio – tutti gli spazi di circolazione orizzontali	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente F – Dotazioni								
Esempio – zone ristoro, nursery, aree fitness, sale di preghiera	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Modello di tabella di calcolo per IPMS 2 – Ufficio - *segue*

Piano	-2	-1	0	1	2	3	4	Totale
Area di componente G - Area di lavoro								
Area di lavoro	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0							
Area di componente H - Altre aree								
Esempio – balconi, portici coperti, parcheggio interno e locali-deposito **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0							

Totale IPMS 2 – Ufficio								
Totale Aree Componenti ad utilizzo non limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS 2 – Ufficio	0							

Altre superfici che esulano dall'IPMS 2 – Ufficio	
Parcheggio esterno	0
Pedane di ingresso, patii non facenti parte della struttura dell'Edificio	0
Altri spazi (es.: aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti)	0

* Eventuali limitazioni vanno indicate separatamente

** La tipologia di ogni utilizzo nell'ambito dell'Area di componente H deve essere indicata separatamente

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.3 IPMS 3 – Ufficio

4.3.1 Utilizzo

‘Lo standard IPMS 3 – Ufficio è teso a misurare l’occupazione di superfici di pavimento in godimento esclusivo. Può essere adottato da agenti e conduttori, gestori patrimoniali, facility manager, gestori immobiliari, ricercatori e valutatori.

Lo standard IPMS 3 – Ufficio non è direttamente collegato agli standard IPMS 1 o IPMS 2 – Ufficio, né costituisce un’area di componente nell’ambito dell’IPMS 2 – Ufficio. All’interno di un edificio ad uso ufficio può essere presente una sola area IPMS 3 – Ufficio per l’intero edificio, oppure possono esistere più aree IPMS 3 – Ufficio separate.

IPMS 3.3.1

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.3.2 Definizione

‘IPMS 3 – Ufficio: La superficie di pavimento a disposizione esclusiva di un occupante (con esclusione tuttavia delle dotazioni standard e degli spazi comuni di circolazione), calcolata per singolo occupante o per singolo piano per ogni edificio.

Per dotazioni standard si intendono quelle parti di un edificio consistenti in dotazioni comuni o condivise che di norma non si modificano nel tempo. A titolo esemplificativo elenchiamo: scale, scale mobili, ascensori/montacarichi e relativi vani motore, servizi igienici, armadi ripostiglio, locali tecnici, aree protette a fini antincendio e locali di servizio.

Lo standard include:

Lo standard IPMS 3 – Ufficio comprende tutti i muri interni e i pilastri compresi nella superficie ad uso esclusivo di un occupante. La superficie di pavimento si misura a partire dalla parete dominante interna e, in presenza di un muro in comunione con un conduttore adiacente, a partire dalla metà dello spessore del muro comune.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

Balconi, portici coperti e terrazze sul tetto in godimento esclusivo vanno misurati a partire dalla rispettiva parete interna e riportati separatamente.

Lo standard non comprende:

Le dotazioni standard secondo la definizione sopra.

Le dotazioni standard possono variare da un piano all’altro e anche a seconda della modalità di occupazione dell’edificio. Nel caso di un edificio con singolo occupante, è necessario ipotizzare che abbia più occupanti (uno diverso per ogni piano) per determinare la misura delle dotazioni standard. Se un piano ha due o più occupanti, ciascuno di essi dovrà essere misurato separatamente, con esclusione degli eventuali spazi comuni di circolazione.’

IPMS 3.3.2

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

4.3.3 IPMS 3 – Ufficio a confronto con la superficie interna netta (NIA)

IPMS 3 – Ufficio è simile al valore della superficie interna netta (NIA) definito nel *Code of measuring practice*.

Per poter effettuare un raffronto diretto tra IPMS 3 – Ufficio e NIA, i membri RICS devono fare riferimento alla Figura 7, che illustra l’IPMS 3 – Ufficio con più occupanti e alla Figura 8 che mostra la superficie interna netta (NIA) con più occupanti secondo il *Code of measuring practice*. Analogamente, le Figure 9 e 10 illustrano l’IPMS 3 – Ufficio e la superficie interna netta (NIA) su un piano con singolo occupante.

Occorre partire dall’IPMS 3 – Ufficio come definito e illustrato nelle figure 7 e 9, che comprende:

- la superficie di pavimento a disposizione esclusiva di un occupante, misurata e riportata separatamente, ma escluse dotazioni standard e spazi comuni di circolazione.

La superficie dell’IPMS 3 – Ufficio comprende tutti i pilastri e i muri interni compresi nella superficie ad uso esclusivo di un occupante. La superficie di pavimento si misura a partire dalla parete dominante interna e, in presenza di un muro in comune con un conduttore adiacente, a partire dalla metà dello spessore del muro comune. La superficie dell’IPMS 3 – Ufficio comprende anche portici coperti, balconi e terrazze in copertura in uso esclusivo, misurati a partire dalla rispettiva parete interna, ma tali aree devono essere riportate separatamente.

Quindi, per convertire questa misura nella superficie interna netta (NIA), sottrarre dalla superficie IPMS 3 – Ufficio le seguenti aree:

- rispetto alla parete dominante interna, le superfici interne ai telai delle finestre se la parete dominante interna è misurata a partire dalla vetrata
- la superficie di muri portanti interni e pilastri/colonne compresi nella superficie ad uso esclusivo di un occupante, ma non quella di muri non portanti che fungono semplicemente da divisori in un ambiente con singolo occupante
- la metà della superficie dei muri in comune con un conduttore adiacente
- le aree con altezza libera di passaggio inferiore a 1,5 m
- le superfici dei balconi, spesso denominati balconi aggettanti con apertura laterale, contrassegnate dalla lettera ‘b’ nelle Figure 7 e 8 (immobili multi tenant). Queste aree vanno trattate con cautela, in quanto di norma i balconi aggettanti non sono inclusi nella NIA, ma è possibile che lo siano in determinate giurisdizioni.
- i portici o le logge contrassegnate dalla lettera ‘a’ nelle Figure 7 e 8 non sono in uso esclusivo, pertanto sono esclusi sia dagli standard IPMS, sia dal *Code of measuring practice*

- le superfici di portici o logge con apertura laterale nei piani con singolo occupante, contrassegnate dalla lettera 'a' nelle Figure 9 e 10, devono essere trattate con cautela in quanto il *Code of measuring practice* potrebbe essere stato interpretato diversamente nei vari Paesi su scala mondiale, o persino all'interno di una singola giurisdizione, e tali superfici potrebbero risultare o meno incluse nella superficie interna netta (NIA). Nel raffrontare le misure secondo gli IPMS e il *Code of measuring practice*, i membri RICS devono tenere conto dell'interpretazione adottata a livello locale e decidere se dedurre la superficie in questione, in modo da evitare un doppio conteggio e per fini di omogeneità
- la superficie delle terrazze in copertura. Queste aree vanno trattate con cautela, in quanto di norma le terrazze in copertura non sono incluse nella NIA, ma è possibile che lo siano in determinate giurisdizioni.

Per convertire la superficie interna lorda (NIA) calcolata secondo il *Code of measuring practice* e ottenere l'IPMS 3 - Ufficio, seguire a ritroso i passaggi sopra illustrati.

IPMS 3 – Ufficio è una misura costante e deve sempre essere riportata come tale. Il numero e l'estensione delle superfici indicate come aree ad utilizzo limitato possono variare e devono sempre essere esposti separatamente nella superficie complessiva dell'IPMS 3 – Ufficio.

Tabella comparativa: IPMS 3 - Ufficio e NIA (COMP)

Figura/rif.	Elemento	IPMS 3 - Ufficio	NIA [COMP]	Osservazioni
7, 8, 9 e 10	Tutti i pilastri e i muri interni	Inclusi	Esclusi, ad eccezione delle pareti divisorie leggere non portanti, che devono essere incluse	La superficie interna netta [NIA] [COMP] esclude inoltre le superfici di dimensioni inferiori a 0,25 mq tra pareti contrapposte.
7 e 8	Muro in comune con un conduttore adiacente	La superficie di pavimento si misura a partire dalla metà dello spessore del muro comune, pertanto comprende la metà dello spessore di tale muro	La superficie non comprende l'altra metà dello spessore del muro comune	Per misurare la superficie interna netta [NIA] [COMP], si parte invece dalla superficie del muro comune con un conduttore adiacente.
Non riportati in figura	Passaggi pedonali o passerelle tra edifici separati in uso esclusivo	Inclusi	Di norma esclusi se utilizzati unicamente per l'accesso	Queste superfici saranno incluse, in toto o in parte, nel calcolo della superficie interna netta [NIA] [COMP] qualora offrano un qualche altro tipo di godimento oltre al solo accesso.
4, 7, 8, 9 e 10	Area occupata dai telai delle finestre se valutate come parete dominante interna e misurate come tali	Inclusa	Esclusa	
Non riportate in figura	Superfici con altezza inferiore a 1,5 m	Incluse, ma possono essere riportate separatamente come aree ad utilizzo limitato	Escluse	Escluse dalla NIA [COMP], ma alcune giurisdizioni potrebbero decidere diversamente.
5	Dotazioni standard e spazi comuni di circolazione	Esclusi	Esclusi	
7, 8, 9 e 10, elemento a in tutte le figure	Portici coperti, talvolta denominati logge, in uso esclusivo	Inclusi ma riportati separatamente	Inclusi/esclusi Potrebbero esservi interpretazioni divergenti del <i>Code of measuring practice</i> [COMP]	Riportati separatamente per IPMS 3 - Ufficio. Si fa presente ai membri RICS che, non essendovi indicazioni nel COMP in merito all'inclusione o meno delle logge nella superficie interna netta [NIA], questo aspetto può avere avuto interpretazioni divergenti. Si invitano i membri RICS a verificare le prassi in uso a livello locale.

7, 8, 9 e 10, elemento b in tutte le figure	balconi aggettanti con apertura laterale in uso esclusivo	Inclusi ma riportati separatamente	Esclusi	Riportati separatamente per IPMS 3 - Ufficio. Di norma esclusi dalla NIA[COMP], ma possono esservi inclusi in determinate giurisdizioni.
Non riportate in figura	Terrazze in copertura accessibili	Incluse ma riportate separatamente	Di norma escluse	Di norma escluse dalla NIA [COMP], ma possono esservi incluse in determinate giurisdizioni.
7, 8, 9 e 10 (aree centrali non colorate)	Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore	Esclusi	Esclusi	
7, 8, 9 e 10, illustrate sul lato esterno della parete in entrambe le figure	Scale esterne aperte che non costituiscono parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta	Escluse	Escluse	
Non riportati in figura	Patii e rampe di accesso al pianterreno che non costituiscono parte integrante della struttura	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 3 - Ufficio che per NIA
Non riportati in figura	Parcheggi esterni, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento e zone rifiuti	Esclusi	Esclusi	Possono essere riportati separatamente sia per IPMS 3 - Ufficio che per NIA.
Non riportate in figura	Altre aree al piano terra non integralmente comprese nella struttura	Escluse	Escluse	Queste aree non sono incluse nell'IPMS 3 - Ufficio, ma possono essere riportate separatamente.

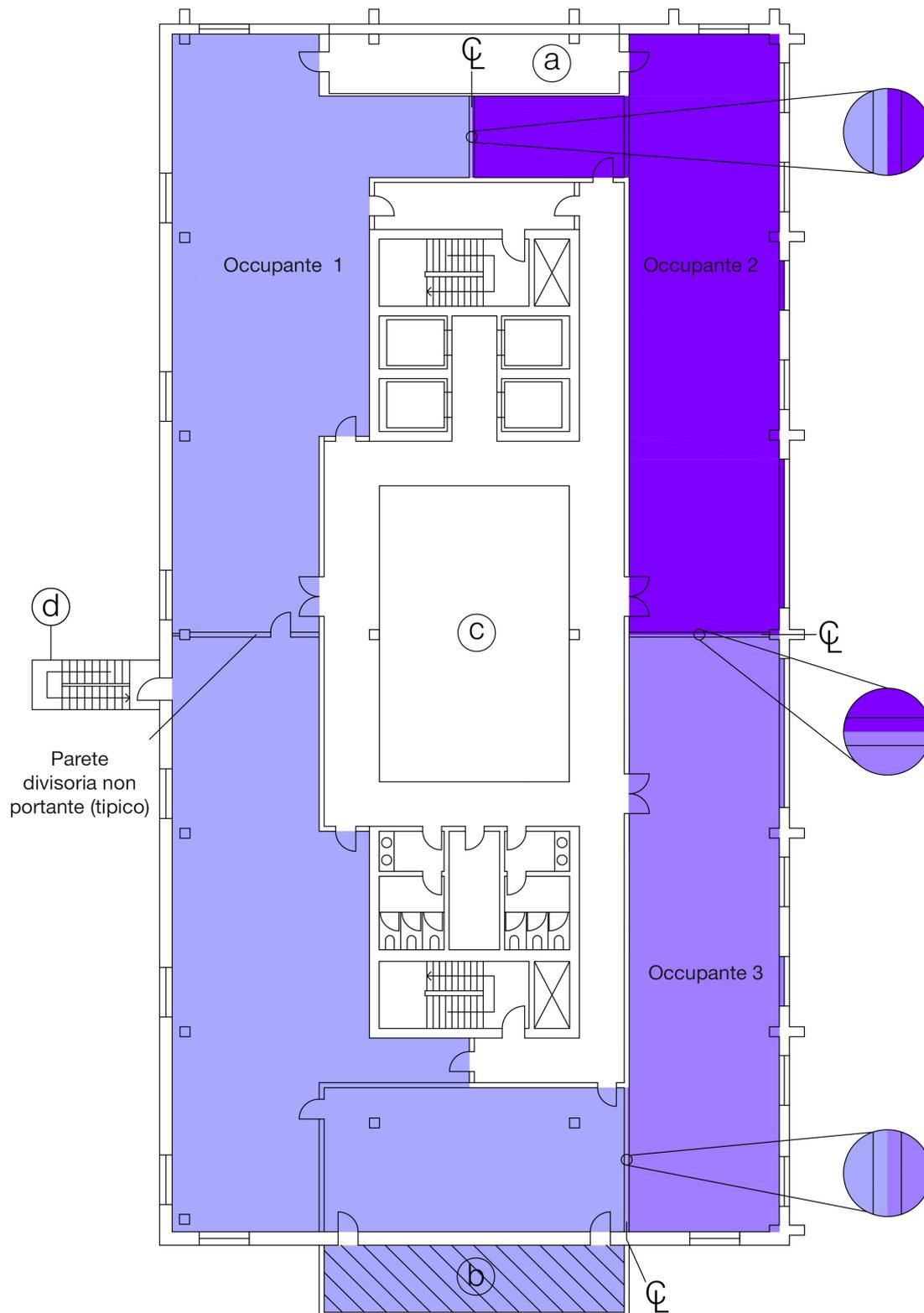


Figura 7: IPMS 3 – Ufficio – piano superiore, più occupanti

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

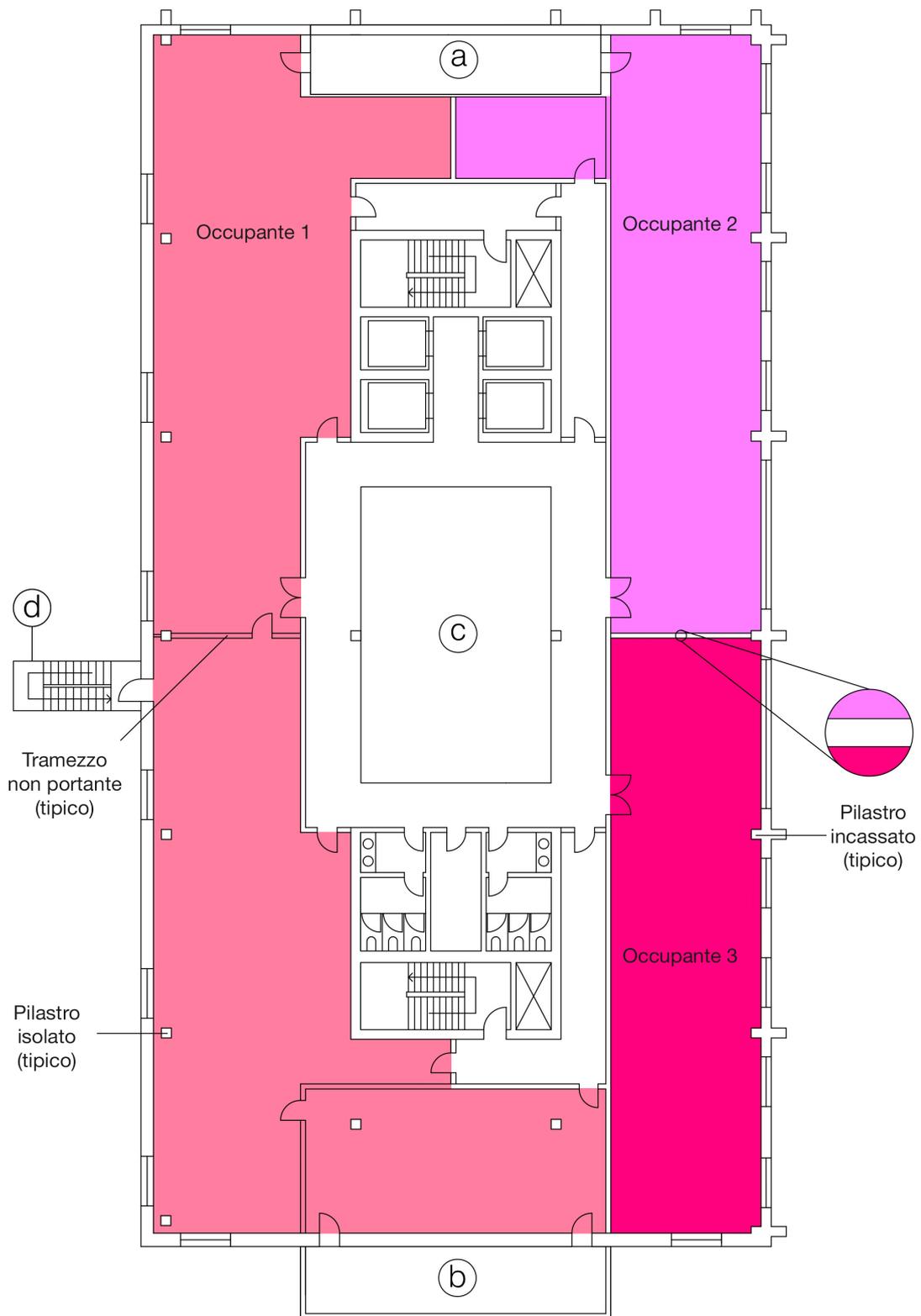


Figura 8: Superficie interna netta RICS (NIA), Code of measuring practice, piano superiore, più occupanti

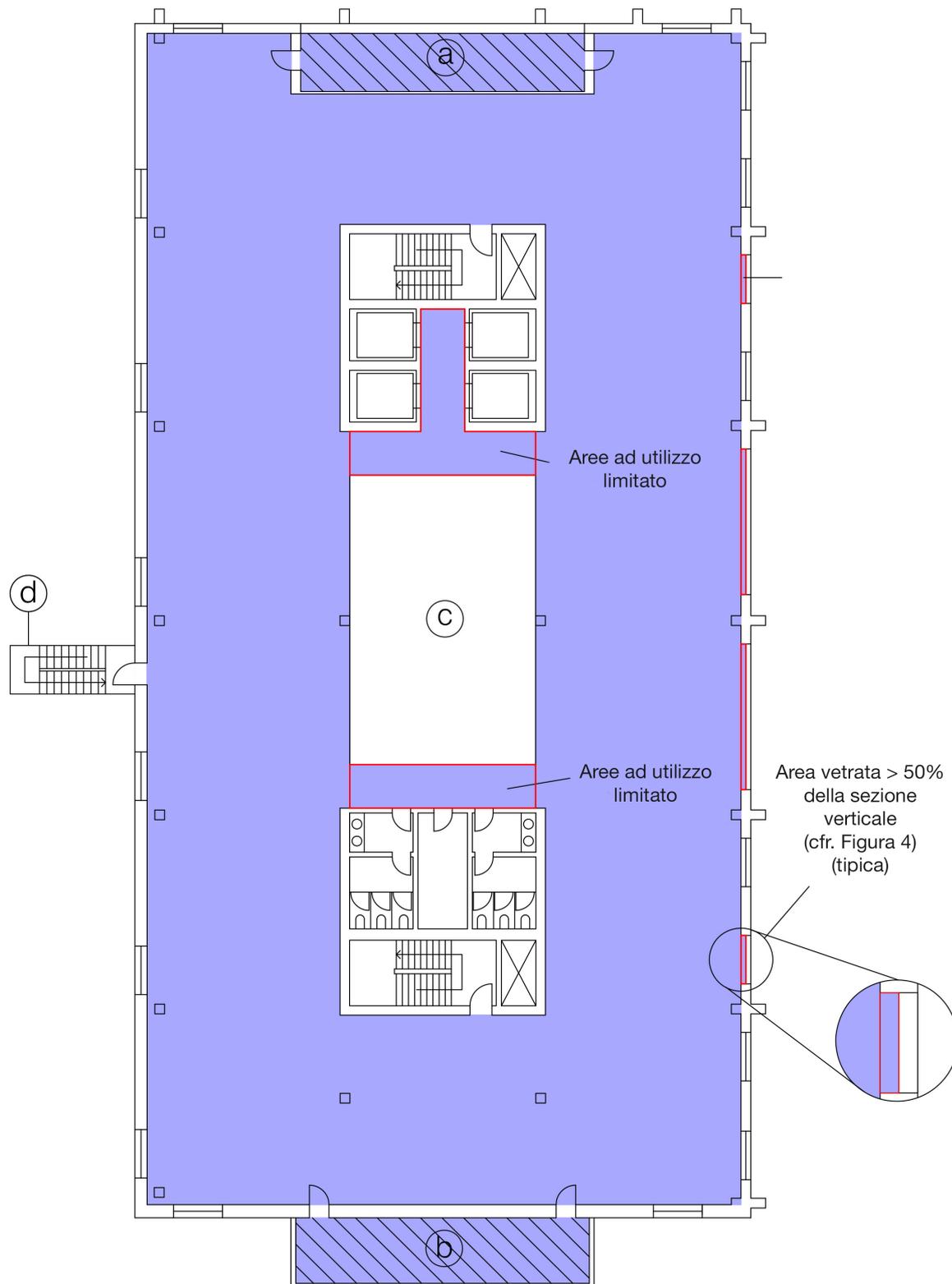


Figura 9: IPMS 3 – Ufficio – piano superiore, singolo occupante

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

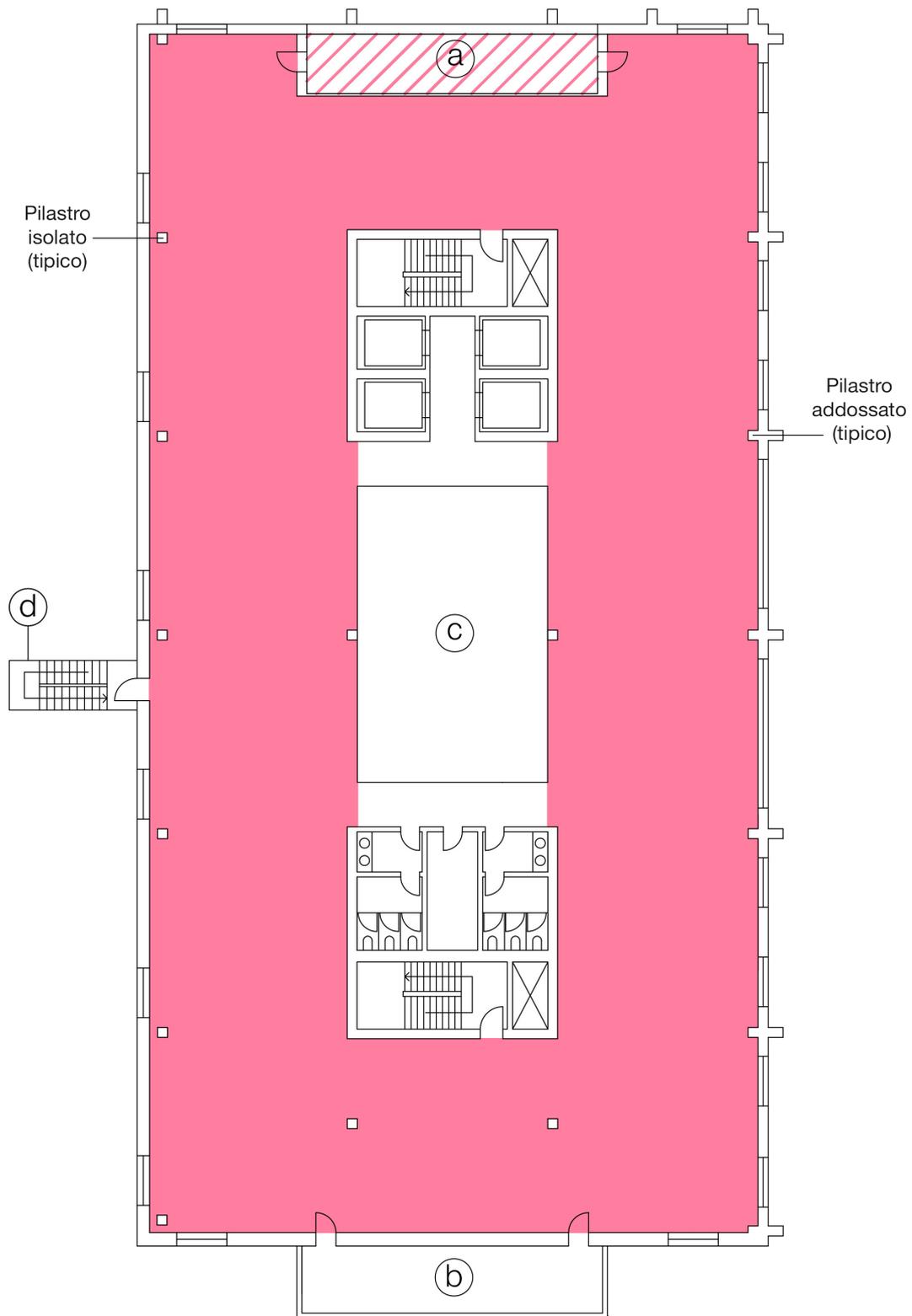


Figura 10: Superficie interna netta RICS (NIA), Code of measuring practice, piano superiore, singolo occupante

4.3.4 NIA a confronto con IPMS 3 – Ufficio

I membri RICS potrebbero dover raffrontare le misure preesistenti dell'area interna netta (NIA) secondo il *Code of measuring practice* con l'IPMS 3 – Ufficio. È anche probabile che vogliano convertire le misure NIA in valori IPMS 3 – Ufficio per riportare le misurazioni secondo entrambi gli standard o per analizzare operazioni di mercato sulla base di un confronto omogeneo.

Per poter effettuare un raffronto diretto tra NIA secondo il *Code of measuring practice* e IPMS 3 – Ufficio, i membri RICS devono fare riferimento alle Figure 11 e 12. La Figura 11 illustra la superficie interna netta (NIA) su un piano con singolo occupante. La Figura 12 illustra un piano con singolo occupante, misurato secondo l'IPMS 3 – Ufficio.

La Figura 11, relativa alla NIA, riporta:

- le misurazioni effettuate a partire dalle vetrate, indicate in planimetria come vetrate a tutta altezza
- le misurazioni effettuate a partire dalla parete interna dei muri perimetrali, per tutte le altre misure
- sono esclusi i pilastri isolati e quelli incassati, come pure le “aree non utilizzabili”
- sono escluse le dotazioni standard dell'edificio
- la cucina e i relativi arredi/attrezzature sono inclusi in quanto di pertinenza del singolo occupante.

La Figura 12 illustra un piano con singolo occupante, misurato secondo l'IPMS 3 – Ufficio.

Le misurazioni delle vetrate a tutta altezza sono effettuate a partire dalle vetrate, che costituiscono la parete dominante interna come nel caso delle misure NIA.

Rispetto alla NIA secondo il *Code of measuring practice*, l'IPMS 3 – Ufficio comprende le seguenti superfici aggiuntive:

- i telai delle vetrate, se le sezioni verticali delle vetrate costituiscono più del 50% della sezione verticale
- i pilastri con le relative eventuali “aree non utilizzabili”
- disimpegno/ingresso.

IPMS 3 – Ufficio è una misura costante e deve sempre essere riportata come tale. Il numero e l'estensione delle superfici indicate come aree ad utilizzo limitato possono variare e devono sempre essere esposti separatamente nella superficie complessiva dell'IPMS 3 – Ufficio.

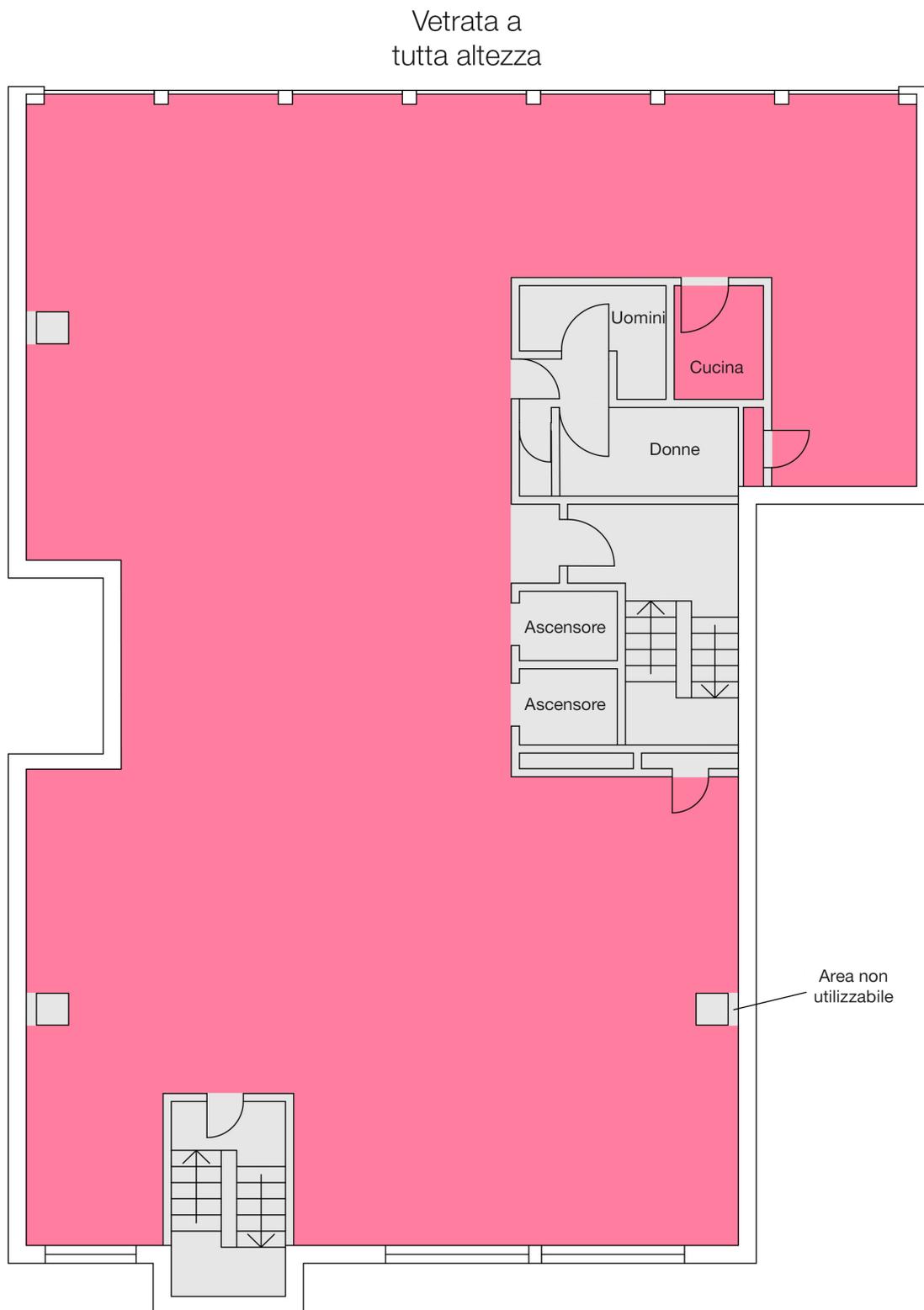


Figura 11: Superficie interna netta RICS (net internal area, NIA) Code of measuring practice – piano superiore, singolo occupante

Vetrata a tutta altezza > 50% della sezione verticale
(cfr. Figura 4)

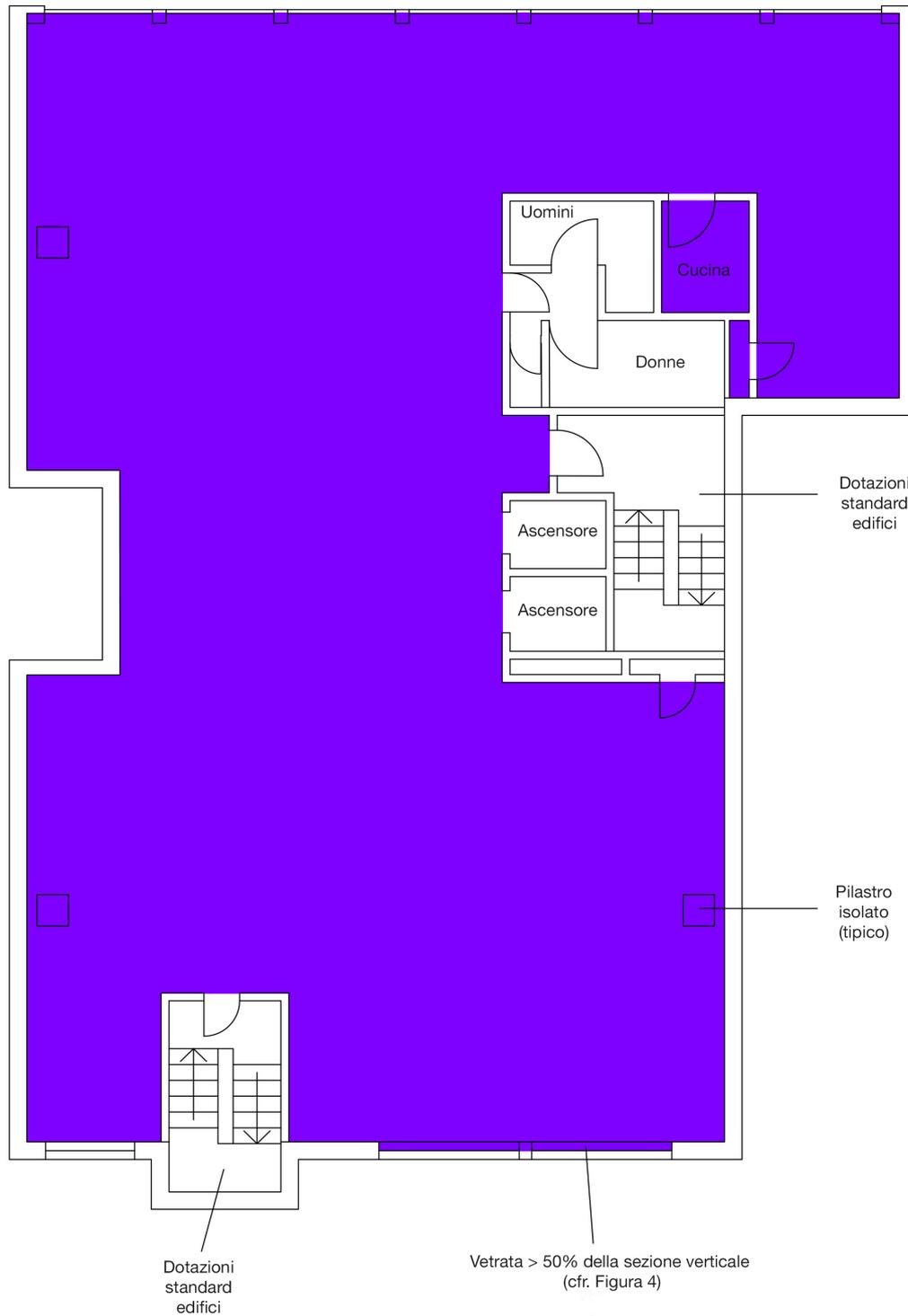


Figura 12: IPMS 3 – Ufficio – piano superiore, singolo occupante

4.3.5 NIA a confronto con IPMS 3 – Ufficio in edifici di interesse storico convertiti in edifici ad uso ufficio

Negli esempi precedenti ci siamo concentrati su edifici ad uso ufficio di tipo moderno. In alcuni mercati, tuttavia, gran parte degli spazi adibiti a ufficio sono rappresentati da edifici di interesse storico convertiti in uffici.

Per un certo periodo, è probabile che i membri RICS desiderino raffrontare le misure preesistenti dell'area interna netta (NIA) secondo il *Code of measuring practice* con l'IPMS 3 – Ufficio in questi edifici storici, dove probabilmente vi sarà una maggiore presenza di muri portanti interni vista la natura della struttura originaria. È altresì probabile che vogliano convertire le misure NIA secondo il *Code of measuring practice* in valori IPMS 3 – Ufficio per riportare le misurazioni secondo entrambi gli standard o per analizzare operazioni di mercato sulla base di un confronto omogeneo.

Per poter effettuare un raffronto diretto tra NIA secondo il *Code of measuring practice* e IPMS 3 – Ufficio, i membri RICS devono fare riferimento alle Figure 13 e 14.

La Figura 13 illustra la superficie interna netta (NIA) su un piano con singolo occupante e :

- riporta le misurazioni effettuate a partire dalla parete interna dei muri perimetrali, escludendo tutti i muri portanti
- esclude le dotazioni standard dell'edificio, vale a dire servizi igienici, corridoi e vani scala
- include la superficie occupata dai muri non portanti che fungono da divisori nell'ambiente.

La Figura 14 illustra lo stesso piano con singolo occupante riportato nella Figura 13, ma misurato secondo l'IPMS 3 – Ufficio.

Per quanto riguarda le finestre nei due uffici (due per ogni ufficio), in alto nella figura 14, le vetrate in ciascuna sezione verticale coprono una superficie inferiore al 50% della sezione verticale stessa, pertanto le misurazioni devono essere rilevate in corrispondenza del punto di congiunzione parete-pavimento, che rappresenta la parete dominante interna, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

Rispetto alla NIA secondo il *Code of measuring practice*, l'IPMS 3 – Ufficio comprende le seguenti superfici aggiuntive:

- la superficie occupata dai telai delle vetrate nelle finestre abow window nei due uffici in basso nella Figura 14, che sono classificate come aree ad utilizzo limitato in quanto la superficie della vetrata in ognuna di queste sezioni verticali è superiore al 50% della sezione verticale stessa;
- l'area ad utilizzo limitato a destra del corridoio, sebbene tale superficie debba essere riportata separatamente;

- come avviene per la superficie interna netta (NIA), sarà incluso anche l'ufficio al centro del piano, privo di luce naturale, ma dovrà essere riportato separatamente come area ad utilizzo limitato;
- tutti i muri portanti interni, sebbene questi possano essere riportati separatamente come aree ad utilizzo limitato quando si effettua il raffronto con la superficie interna netta (NIA) secondo il *Code of measuring practice*.

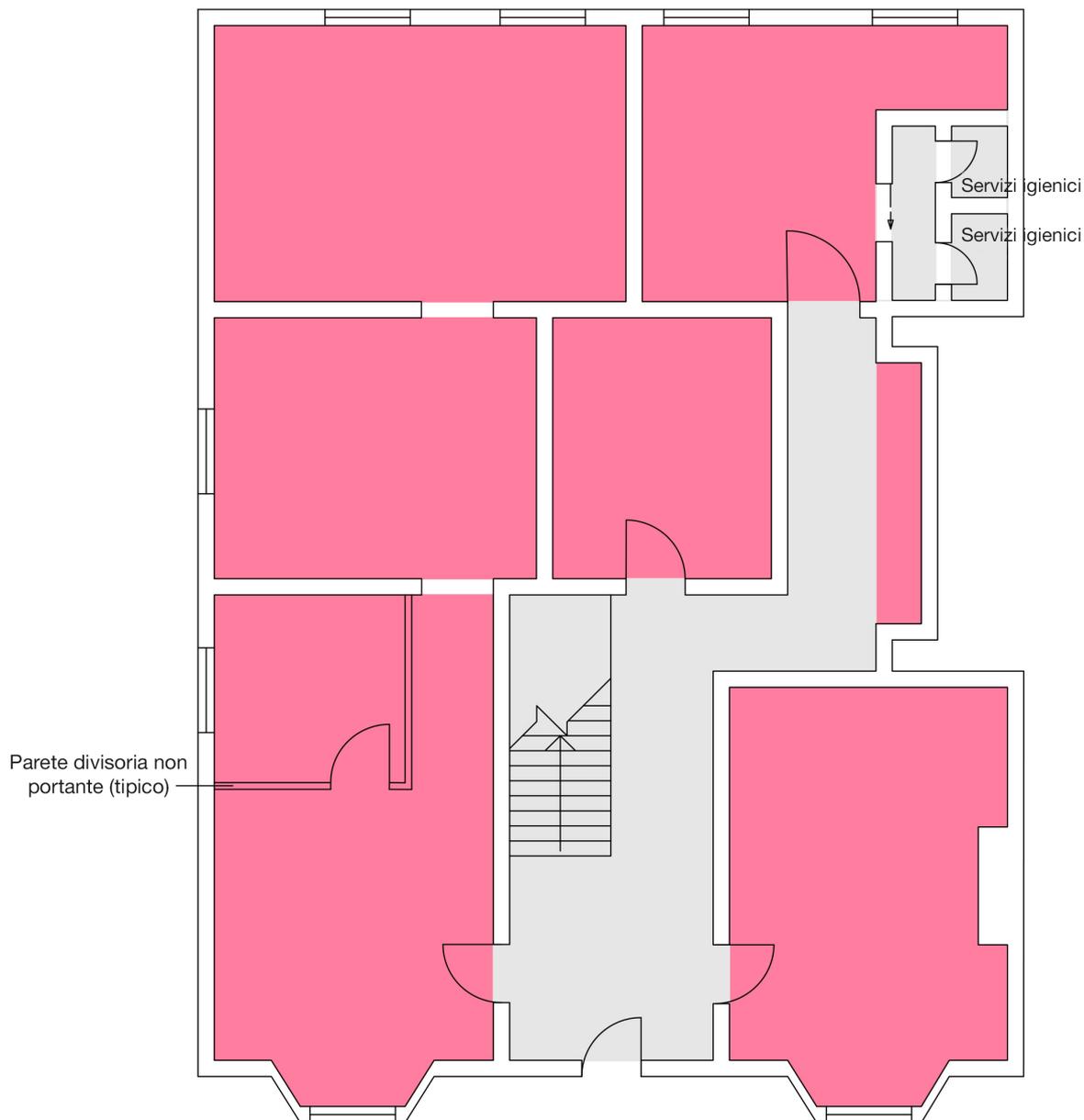


Figura 13: Superficie interna netta (NIA) Code of measuring practice – edificio di interesse storico

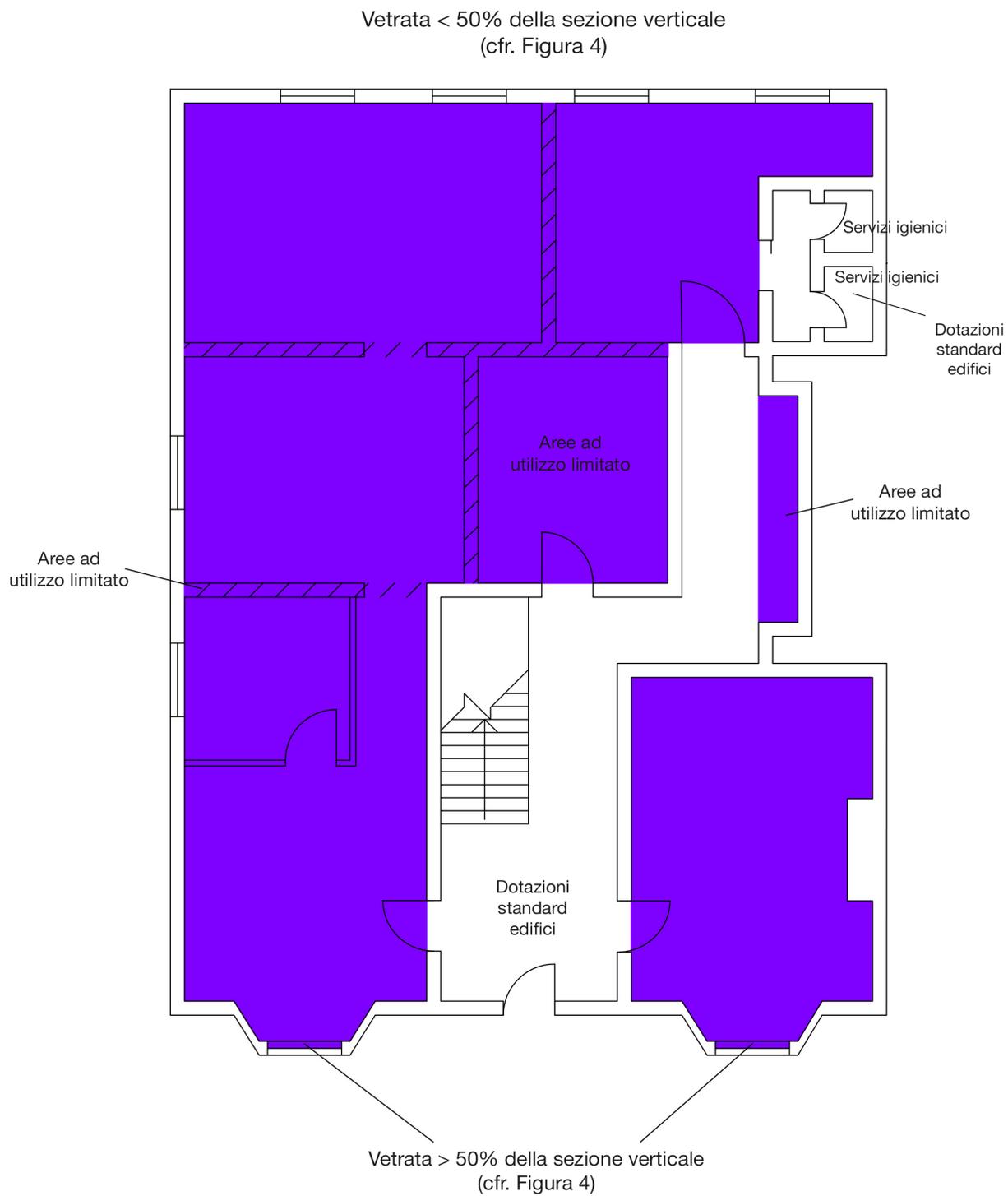


Figura 14: IPMS 3 – Ufficio – edificio di interesse storico

4.4 Parcheggi e aree secondarie entro i confini di una sede di uffici

Per facilitare l'utilizzo degli standard riportati di seguito a fini comparativi, su scala nazionale o internazionale, occorrerà tenere conto di altre strutture presenti in loco, la più comune delle quali sarà probabilmente rappresentata dai parcheggi per veicoli.

In tal caso occorre misurare l'area adibita a parcheggio e riportare il numero e il tipo di posti auto al suo interno. Tipologia, dimensione e conformazione dei posti auto saranno per lo più definite dalle esigenze degli occupanti, che possono anche non coincidere con quelle di altri potenziali occupanti.

Oltre al numero dei posti auto, il fornitore di servizi e l'utilizzatore dovranno concordare le informazioni aggiuntive eventualmente richieste, quali ad esempio la superficie complessiva occupata dai posti auto e quella complessiva destinata sia al parcheggio di veicoli che alla loro circolazione, soprattutto per i siti con forme irregolari.

Gli occupanti possono inoltre disporre di impianti di sicurezza o altri edifici in loco, che devono essere misurati conformemente ai criteri illustrati nel presente paragrafo 4 e, in caso di misurazioni secondo l'IPMS 2 – Ufficio, riportati in una sezione dedicata alle "aree secondarie" in una tabella di calcolo come quella raffigurata al paragrafo 4.2 e negli standard *IPMS: edifici ad uso ufficio*.

5 Campi di applicazione

La tabella che segue, da non intendersi come esaustiva, riepiloga i campi di applicazione per ciascuna delle superfici IPMS riportate nel presente standard professionale.

Definizione	Applicazione	Riferimento
IPMS 1 [ex GEA]	Pianificazione – base di misurazione per la presentazione di titoli abilitativi e la richiesta di autorizzazioni in relazione all'applicazione del rapporto di copertura, ecc. [insieme a IPMS 3 – Ufficio].	Paragrafo 4.1
IPMS 2 – Ufficio [ex GIA]	Contabilità – metodo di misurazione per una base di calcolo dei costi di costruzione e costi di reinstallazione.	Paragrafo 4.2
IPMS 3 – Ufficio [ex NIA]	<p>Intermediazione e valutazione – base di misurazione per valutazioni, analisi di mercato e commercializzazione di uffici in sede di valutazione patrimoniale o per fini di locazione.</p> <p>Regime fiscale – base di misurazione per fini fiscali a livello locale, ove applicabile.</p> <p>Gestione immobiliare e facility management – base di misurazione per calcolare, unitamente alle aree di componente comprese nell'IPMS 2 – Ufficio, i <i>service charges</i> negli edifici ad uso promiscuo per la ripartizione responsabilità delle competenze tra gli occupanti.</p>	<p>Paragrafo 4.3</p> <p>Paragrafi 4.2 e 4.3</p>

Appendice A: Tolleranze

Precisione di rilevazione

Scala rilievo	Precisione [X,Y]	Precisione della valutazione finale*	Dimensioni minime da mostrare in scala, senza generalizzazione	Esempio di rilievo	Applicazione tipica
1:20	+/- 5 mm	0,5%	10 mm	Rilievi tecnici e perizie tecniche su edifici con misurazioni ad alta precisione, registrazione di patrimoni culturali	Attività ingegneristica ad alta precisione, ristrutturazioni complesse e di strutture in acciaio, immobili commerciali di pregio
1:50	+/- 10 mm	1%	20 mm	Rilievi tecnici e topografici, perizie tecniche su edifici, rilievi topografici ad alta precisione, determinazione confini, registrazione aree	Perizie su edifici, ristrutturazioni e progettazione degli spazi, demolizioni e ingegneria strutturale, registrazione aree commerciali
1:100	+/- 25 mm	2%	50 mm	Perizie su edifici, rilievi topografici a bassa precisione, rilievi di superfici nette, rilievi per valutazioni	Disegni d'insieme per progettazione spazi, servizi di agenzia immobiliare, valutazione residenziale, sviluppo e valutazione di strutture commerciali a bassa precisione
1:200	+/- 50 mm	4%	100mm	Perizie su edifici a bassa precisione	Progettazione, superficie coperta di un immobile, dettagli progettuali

Note:

La tabella che precede è tratta dalla linea guida RICS *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3a edizione, novembre 2014), paragrafo 2.3 Survey accuracy band table.

*Questa colonna si riferisce direttamente alla "precisione della valutazione" finale, che in genere si esprime sotto forma di scostamento percentuale rispetto al valore di mercato concordato. Naturalmente, il risultato della valutazione finale si compone di molteplici variabili, spesso complesse, e la "superficie" non è che una di esse. Tuttavia, è importante che la variabile "superficie" sia sufficientemente precisa da permettere di ottenere il "valore di valutazione" finale. Ad esempio, per ottenere un "valore di valutazione" finale con uno scostamento di +/-1%, la relativa "superficie" deve essere desunta da un rilievo effettuato in scala 1:50 o superiore.

I livelli di precisione riportati rappresentano lo standard di settore. Si raccomanda a periti e fornitori di servizi di utilizzare specifiche di rilievo con la scala convenuta e un livello di precisione accettabile. Un modulo semplificato di "specifiche rapide per il sopralluogo" è disponibile come Appendice B nella linea guida *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3^a edizione, novembre 2014).

Appendice B: Ulteriori informazioni

Per il codice deontologico RICS, si rimanda al sito www.rics.org/uk/regulation1/rules-of-conduct1.

Per un glossario terminologico, è possibile consultare la sezione 1 della pubblicazione *IPMS: edifici ad uso ufficio*, riprodotta nel presente documento.

È inoltre possibile scaricare la pubblicazione *IPMS: edifici ad uso ufficio* collegandosi all'indirizzo www.ipmsc.org.

Sono inoltre disponibili per i membri RICS altre linee guida specialistiche per la conduzione delle misurazioni tecniche, quali ad esempio:

- *Measured surveys of land, buildings and utilities* (3a edizione, 2014), una linea guida RICS facente parte di una serie di specifiche e direttive a supporto degli operatori che si occupano di richiedere, acquistare e realizzare rilievi e materiale cartografico
- *NRM 1: Order of cost estimating and cost planning for capital building works* (2a edizione), aprile 2012; *NRM 2: Detailed Measurement for Building Works* (1a edizione), aprile 2012; e *NRM 3: Order of cost estimating and cost planning for building maintenance works*; (1a edizione), febbraio 2014, RICS QS and Construction Professional Group, fornisce linee guida per la misurazione dettagliata delle opere edili ai fini della formulazione dei prezzi di offerta.

Parte 2 – IPMS: edifici ad uso ufficio

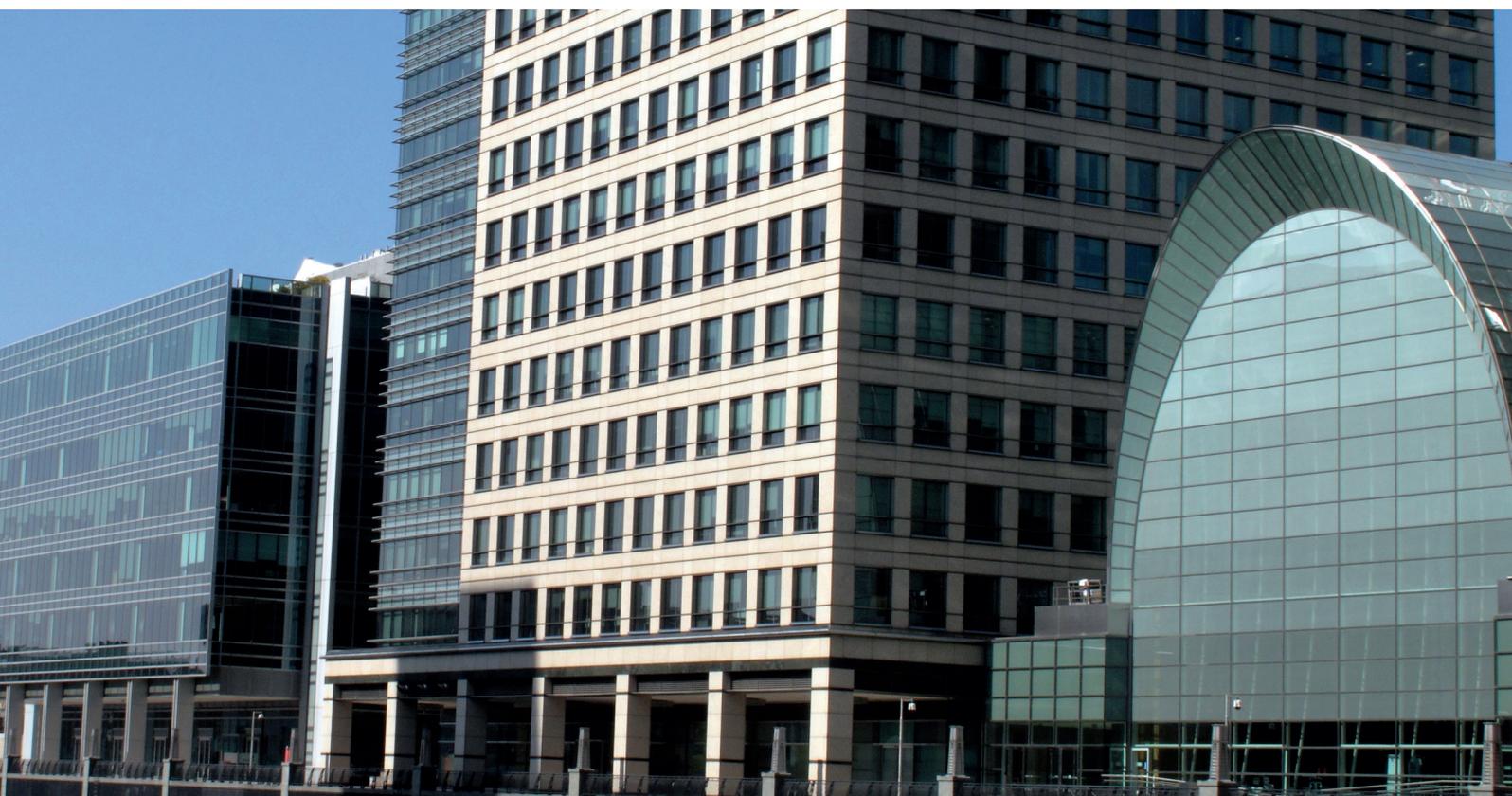
Gli standard internazionali vengono sviluppati e attuati congiuntamente da più istituti professionali, pertanto non sono di proprietà di un singolo organismo. Si tratta di standard accettati sui mercati internazionali e di carattere obbligatorio per i membri RICS. Il presente documento riproduce integralmente, per concessione dell'IPMSC, gli standard internazionali *IPMS: edifici ad uso ufficio*.

L'IPMS: edifici ad uso ufficio è riprodotto su autorizzazione dell'International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).

Copyright 2015 International Property Measurement Standards Coalition. Tutti i diritti riservati.

Standard internazionali per la misurazione degli immobili: edifici ad uso ufficio

Coalizione per la definizione degli standard internazionali per la
misurazione degli immobili





www.ipmsc.org

Standard internazionali per la misurazione degli immobili: edifici ad uso ufficio

Coalizione per la definizione degli standard internazionali per la misurazione degli immobili

Novembre 2014

Pubblicato dall'International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).

Gli autori e l'IPMSC declinano qualsiasi responsabilità per perdite o danni causati a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Tutti i diritti riservati. La realizzazione di copie del presente documento è rigorosamente subordinata all'esplicita attestazione della titolarità dei relativi diritti di proprietà intellettuale da parte di IPMSC, nonché all'indicazione dell'indirizzo Internet completo di IPMSC: www.ipmsc.org; inoltre, qualsiasi riproduzione non dovrà in alcun modo modificare o integrare il nome o i contenuti del documento stesso.

Il presente documento potrà essere tradotto, per intero o in parte, e divulgato con qualsivoglia mezzo di natura elettronica, meccanica o altro strumento attualmente noto o di futura concezione, ivi compresi fotocopiatura, registrazione ovvero qualsiasi sistema di archiviazione e recupero dati, esclusivamente previo consenso scritto da parte di IPMSC. Per qualsiasi comunicazione relativa a questioni di pubblicazione o copyright si prega di rivolgersi a: contact@ipmsc.org

Indice

Gli Standard IPMS: Edifici ad uso ufficio	1	
Introduzione	2	
Comitato per la definizione degli Standards IPMS (SSC)	4	
Parte 1	Finalità e ambito di applicazione degli Standard	5
1.1.	Definizioni	5
1.2.	Finalità degli Standard	6
1.3.	Utilizzo degli Standard.....	6
Parte 2	Principi di misurazione	7
2.1.	Criteri generali di misurazione e di calcolo	7
2.2.	Best practice di misurazione	7
2.2.1.	Informazioni di carattere generale	7
2.2.2.	Unità di misura.....	7
2.2.4.	Tolleranza	8
2.2.4.	Rapporto di misurazione	8
2.3.	Aree ad utilizzo limitato	8
2.4.	Adeguamenti per diverse convenzioni di misurazione	9
Parte 3	Standard IPMS	10
3.1.	IPMS 1.....	10
3.1.1.	Utilizzo	10
3.1.2.	Definizione.....	10
3.2.	IPMS 2 – Ufficio	13
3.2.1.	Utilizzo	13
3.2.2.	Definizione.....	13
3.2.3.	Parete dominante interna	13
3.3.	IPMS 3 – Ufficio	20
3.3.1.	Applicazione	20
3.3.2.	Definizione.....	20

Introduzione agli Standard IPMS: Edifici ad uso ufficio

A nome di tutti i componenti della Coalizione IPMS, attualmente 56, siamo lieti di presentarvi gli Standard "IPMS: Edifici ad uso ufficio". Si tratta di un progetto unico nel suo genere, che per la prima volta ha visto la collaborazione di numerose organizzazioni internazionali riunitesi per creare uno standard comune nella Misurazione degli Immobili. Siamo giunti alla conclusione che le prassi di misurazione attualmente in uso, fondate su standard non armonizzati, siano ormai inaccettabili. La nostra professione e i nostri mercati meritano di più.

Per questo motivo ci siamo riuniti con l'intento di promuovere un processo di armonizzazione e pervenire a uno standard comune. Nel maggio 2013, nel corso di un incontro presso la Banca Mondiale, ogni membro della Coalizione ha sottoscritto una Dichiarazione confermando il proprio "impegno a promuovere l'attuazione di questi standard al fine di favorire l'accettazione e l'adozione, sui mercati mondiali, degli standard IPMS come principale criterio per la Misurazione degli Immobili".

Dopo gli incontri del mese di maggio 2013, abbiamo istituito un Comitato indipendente per la definizione degli standard (Standards Setting Committee, SSC) composto da un pool di periti provenienti da 11 Paesi e con un'esperienza complessiva in grado di coprire 47 diversi mercati. Lo Standards Setting Committee ha operato prevalentemente per via telematica, oltre che nel corso di tre incontri organizzati a Bruxelles, Dubai e Orlando.

Il vastissimo e articolato lavoro del Comitato ha preso le mosse dallo standard euREAL, gentilmente concesso dal Comité de Liaison des Géomètres Européens (CLGE). Un impegno di questo calibro avrebbe normalmente richiesto anni di lavoro, mentre lo Standards Setting Committee ha ultimato l'intera Bozza di consultazione degli IPMS per Edifici ad uso ufficio dopo meno di un anno, nel gennaio 2014. Terminato il periodo di consultazione della Bozza di discussione nel settembre 2014, nel mese di novembre dello stesso anno è stato pubblicato lo standard definitivo "IPMS: Edifici ad uso ufficio".

La Coalizione prende atto che la definizione degli standard è un processo continuo e dinamico, pertanto si impegna a osservare con attenzione gli sviluppi sul mercato in modo da cogliere ogni aggiornamento necessario a garantire una crescita costante e il conseguente miglioramento degli stessi. Oltre ad approntare ulteriori standard IPMS per altre categorie di Edifici (residenziali, industriali e commerciali), lo Standards Setting Committee provvederà a monitorare tutte le linee guida sugli IPMS al fine di assicurarne la coerenza con i relativi principi e obiettivi. Tutti gli approcci a livello locale, regionale e internazionale saranno opportunamente documentati in modo da provvedere al coordinamento, all'espansione e all'armonizzazione delle indicazioni sugli IPMS ogniqualevolta si renda necessario.

La Coalizione desidera ringraziare, per la collaborazione ai disegni esplicativi contenuti nei documenti di consultazione preliminari e nel presente standard definitivo, il Professor Marc Grief e Johannes Helm della University of Applied Sciences di Magonza, e Robert Ash e Tom Pugh di Plowman Craven Limited.

Come Coalizione, stiamo inoltre avviando l'importante fase attuativa dello standard, invitando i governi a recepire gli standard IPMS e rivolgiamo il nostro plauso a Dubai, il primo Governo a procedere all'adozione. Sempre in veste di Coalizione stiamo coinvolgendo molti altri importanti operatori di mercato interessati. Sul sito IPMSC.org abbiamo pubblicato l'elenco dei Partner IPMS, ovvero le organizzazioni che adottano gli IPMS.

Per conto della Coalizione, dello Standards Setting Committee e dei numerosi partecipanti alla consultazione, abbiamo il piacere di presentare gli standard IPMS per Immobili ad uso ufficio.

Per maggiori informazioni in merito agli IPMS si rimanda al sito web www.IPMSC.org



Kenneth M. Creighton,
Trustee RICS, Presidente del
Consiglio dei Trustee per la
Coalizione IPMS



Lisa M. Prats,
Trustee BOMA International,
Vicepresidente del Consiglio dei
Trustee per la Coalizione IPMS



Jean-Yves Pirlot,
Trustee CLGE, Segretario Generale
del Consiglio dei Trustee per la
Coalizione IPMS

Introduzione

L'International Property Measurement Standards Coalition (**IPMSC**) si è costituita il 30 maggio 2013 in seguito a un incontro presso la Banca Mondiale a Washington DC. La **Coalizione**, che alla data della presente pubblicazione si compone delle 56 organizzazioni elencate di seguito, si propone di armonizzare gli standard nazionali per la misurazione degli Immobili mediante la creazione e l'adozione di standard internazionali dedicati alla misurazione degli **Edifici**.

Il presente documento, che ha per oggetto la misurazione di **Edifici** ad uso ufficio, è il primo realizzato dal Comitato per la definizione degli standard (Standards Setting Committee, **SSC**) della **Coalizione**. Si riporta di seguito l'elenco dei membri che compongono la **Coalizione** alla data della presente pubblicazione:

American Society of Farm Managers and Rural Appraisers (ASFMRA)

Appraisal Institute (AI)

Asia Pacific Real Estate Association (APREA)

Asian Association for Investors in Non-listed Real Estate Vehicles (ANREV)

Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Asociación Española de Análisis de Valor (AEV)

Asociación Española Geómetras Expertos (AEGEX)

Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA)

ASTM International

Australian Property Institute (API)

British Property Federation (BPF)

Building Owners and Managers Association of Canada (BOMA Canada)

Building Owners and Managers Association of China (BOMA China)

Building Owners and Managers Association International (BOMA International)

China Institute of Real Estate Appraisers and Agents (CIREA)

Commonwealth Association of Surveying and Land Economy (CASLE)

Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati (CNGeGL)

CoreNet Global

Council of European Geodetic Surveyors (CLGE)

Counselors of Real Estate (CRE)

Cyprus Architects Association (CAA)

Cyprus Association of Civil Engineers (CYACE)

European Council of Real Estate Professions (CEPI)

Federation of Associations of Building Contractors Cyprus (OSEOK)

Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V. (GIF)

Ghana Institution of Surveyors (GhIS)

Hungarian Real Estate Developers Association (IFK)

HypZert GmbH

INREV

Institute of Real Estate Management (IREM)

International Association of Assessing Officers (IAAO)

International Consortium of Real Estate Associations (ICREA)

International Facility Management Association (IFMA)

International Federation of Surveyors (FIG)

International Monetary Fund (IMF)

International Real Estate Federation (FIABCI)

International Union of Property Owners (UIPI)

International Union of Tenants (IUT)

Italian Real Estate Industry Association (ASSOIMMOBILIARE)

Japan Association of Real Estate Appraisers (JAREA)

Japan Association of Real Estate Counselors (JAREC)

Japan Building Owners and Managers Association (BOMA Japan)

National Society of Professional Surveyors (NSPS)

NP "Cadastral Engineers"

Open Standards Consortium for Real Estate (OSCRE)

Property Council of Australia (PCA)

Property Council New Zealand (PCNZ)

Real Estate Syndicate of Lebanon (REAL)

Real Property Association of Canada (REALpac)

Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Secovi-SP (Secovi)

Society of Chartered Surveyors Ireland (SCSI)

South African Property Owners Association (SAPOA)

Technical Chamber of Cyprus (ETEK)

The Appraisal Foundation (TAF)

Union Nationale des Economistes de la Construction (UNTEC)

Data la crescita degli investimenti Immobiliari internazionali e l'espansione di grandi realtà imprenditoriali che vanno a occupare Immobili su scala globale, cresce anche l'esigenza di rendere più trasparenti i numerosi sistemi di misurazione Immobiliare adottati a livello nazionale e locale. L'obiettivo della **Coalizione** è quello di fornire gli strumenti atti a consentire una misurazione degli **Edifici** e un calcolo delle relative superfici all'insegna della trasparenza. Gli **IPMS** promuoveranno efficienze di mercato grazie all'instaurazione di un maggiore clima di fiducia tra investitori e occupanti, che sarà favorito dall'impiego di misurazioni uniformi degli Immobili nelle transazioni e nei processi valutativi.

Stando alle ricerche condotte dallo **Standards Setting Committee**, è emerso che le prassi adottate nelle transazioni e in sede di valutazione variano in misura significativa da un mercato all'altro. Il presente standard non intende eliminare tutte le differenze, bensì concentrarsi sulle problematiche direttamente legate alla misurazione degli **Edifici** e al calcolo delle superfici al loro interno. Allo stato attuale, le prassi nazionali volte a determinare la **Superficie di pavimento** ai fini di transazioni e processi di valutazione considerano elementi diversi a seconda del Paese in cui vengono applicate. Grazie agli **IPMS**, sarà possibile raffrontare le diverse prassi facendo riferimento a un linguaggio di misurazione comune.

Lo **Standards Setting Committee** ha deciso di dare priorità alla definizione di uno standard di misurazione per **Edifici** ad uso ufficio, alla luce delle problematiche sollevate dagli operatori di un mercato globale ad alto valore che però non dispone di un linguaggio globale comune. Il punto di partenza è stato il Codice di misurazione CLGE per la **Superficie di pavimento** degli **Edifici**, lo European Real Estate Area Label (euREAL). La terminologia attualmente utilizzata per definire la **Superficie di pavimento** degli uffici (fra cui superficie affittabile, utile, commerciale, superficie interna netta, superficie locabile netta e superficie abitabile) assume diversi significati in diversi mercati, generando confusione per i proprietari e i conduttori quando ci si trova a operare in ambito internazionale. Ad esempio, un'organizzazione che occupa una superficie di 10.000 m² in un determinato Paese potrebbe ritrovarsi un'indicazione di 12.000 m² per uno spazio identico in un Paese diverso, o una società che debba acquistare uno spazio che nel suo Paese corrisponde a 50.000 piedi quadrati potrebbe dover quantificare il suo fabbisogno in 60.000 piedi quadrati all'estero.

Gli **IPMS**, in qualità di standard internazionali per la misurazione Immobiliare, sono stati messi a punto dallo **Standards Setting Committee** secondo un processo trasparente, dettagliato ed esaustivo di definizione degli standard, tenendo conto altresì dei principi di valutazione e rendicontazione finanziaria quali gli International Financial Reporting Standards (IFRS) e, negli Stati Uniti, degli Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). L'International Valuation Standards Council (IVSC) sostiene gli **IPMS**, che vanno letti congiuntamente agli International Valuation Standards (IVS).

Lo **Standards Setting Committee** ha investito molto tempo nell'analisi degli standard già in uso, in modo da far leva su tutte le competenze messe a frutto sinora. Gli **IPMS** non sono tuttavia una miscela di standard preesistenti, ma introducono alcuni concetti che possono risultare nuovi per determinati mercati. Lo **Standards Setting Committee** ha giudicato questi concetti altamente validi nel rispettivo mercato, pur perfezionandoli ulteriormente ai fini degli **IPMS**.

Gli **IPMS** sono standard di alto livello. I mercati attualmente privi di uno standard di misurazione affermato sono invitati ad adottare gli **IPMS**. Lo **Standards Setting Committee** non ha individuato uno standard di misurazione esistente che fosse idoneo all'adozione sul piano internazionale, pertanto occorreranno notevoli adeguamenti in tutti i mercati sviluppati in cui esistono convenzioni di misurazione affermate. Gli **IPMS** dovrebbero inizialmente affiancarsi agli standard locali, con la compilazione di duplici rapporti, e con l'adozione di opportuni adeguamenti laddove necessario. Con il trascorrere del tempo, gli **IPMS** dovrebbero poi affermarsi come principale base di misurazione in tutti i mercati.

Lo **Standards Setting Committee** riteneva poco realistico creare un unico standard che fosse immediatamente applicabile a tutte le categorie di **Edifici**, in quanto ciascuna di esse presenta caratteristiche distintive che necessitano di un'analisi specifica. Ha però stabilito che i principi, le metodologie e le prassi di misurazione sviluppati per gli **IPMS** saranno simili anche per gli standard destinati agli **Edifici** residenziali, industriali e commerciali. Tutti questi criteri dovranno essere omogenei in quanto esiste un'altra categoria di **Edifici**, quella ad uso promiscuo, che incorpora diverse categorie.

Per evitare di creare confusione con i termini che hanno già definizioni affermate, abbiamo evitato di utilizzare descrizioni preesistenti della **Superficie di pavimento**, quali Superficie Esterna Lorda (Gross External Area, GEA), Superficie Interna Lorda (Gross Internal Area, GIA) e Superficie interna/locabile netta (Net Internal/Lettable Area, NIA/NLA): si tratta di termini di uso comune nei mercati di tutto il mondo, ma utilizzati in modo non uniforme.

Lo **Standards Setting Committee** ha effettuato consultazioni su vasta scala per conoscere le varie convenzioni di misura utilizzate sui mercati internazionali. Dalle nostre ricerche è emersa la necessità di misurare l'area esterna degli **Edifici**, per attività di pianificazione o per la stima dei costi di costruzione. Lo **Standards Setting Committee** ha deciso di denominare questo standard **IPMS 1** e di applicarlo a tutte le categorie di **Edifici**. Occorreva inoltre identificare e classificare le aree interne: a tal fine è stato creato l'**IPMS 2 – Ufficio**, che consentirà al settore Immobiliare di provvedere a un utilizzo efficiente degli spazi e dei parametri di riferimento. Un altro requisito importante riguardava la misurazione di aree in godimento esclusivo ai fini dell'esecuzione di transazioni, e a tal fine lo **Standards Settings Committee** ha dato vita all'**IPMS 3 – Ufficio**.

IPMS Standards Setting Committee

Nel luglio del 2013, l'**IPMSC** ha selezionato esperti del settore **Immobiliare** provenienti da tutto il mondo per costituire lo **Standards Setting Committee (SSC)** con l'obiettivo di sviluppare standard globali per la misurazione degli **Immobili**.

Lo **Standards Setting Committee** riunisce esperti fra cui accademici, gestori di fondi **Immobiliari** e asset manager, valutatori e specialisti del settore edile. Lo **Standards Setting Committee** opera in maniera autonoma dalla **Coalizione** e dai rispettivi componenti.

Riportiamo di seguito i membri dello Standards Setting Committee e i co-autori del presente standard per Edifici ad uso ufficio:

Max Crofts FRICS (Regno Unito)	Presidente
Allen Crawford FRICS, FAPI (Australia)	Vicepresidente
Alexander Aronsohn FRICS (Regno Unito)	Segretario Esecutivo
Will Chen MRICS (Cina)	
Anthony Gebhardt MRICS, RQS (Sudafrica)	
Prof. Dipl. Ing. Marc Grief, Architetto AKH (Germania)	
Kent Gibson Fellow BOMA, CPM (USA)	
Prof. Liu Hongyu (Cina)	
Luke Mackintosh MRICS, AAPI, F Fin (Australia)	
Howard Morley ANZIV, SNZPI, FREINZ, AAMINZ (Nuova Zelanda)	
Frederic Mortier MSc (Belgio)	
Sara Stephens MAI, CRE (USA)	
Peter L. Stevenson CEO (USA)	
Nicholas Stolatis CPM, RPA, LEED AP (USA)	
V. Suresh FRICS (India)	
Koji Tanaka FRICS, ACI Arb, RIBA, JIA (Giappone)	
Prof. Sr Dr. Ting Kien Hwa FRICS, FRISM, MPEPS, MMIPPM (Malesia)	
Dr. Piyush Tiwari MRICS (India)	

Parte 1 Finalità e ambito di applicazione degli Standard

1.1 Definizioni

Edificio

Struttura indipendente facente parte di una **Proprietà**.

Coalizione

I Trustee degli **IPMS**, costituiti da organizzazioni no profit che operano nell'interesse pubblico.

Componente

Uno degli elementi principali in cui è suddivisibile la **Superficie di pavimento** di un **Edificio**.

Area di un Componente

La **Superficie di pavimento** complessiva attribuita a uno dei **Componenti**.

Superficie di pavimento

La superficie di una struttura portante, permanente, normalmente orizzontale, per ciascun livello di un **Edificio**.

Parete dominante interna

La superficie finita interna che comprende il 50% o più della superficie di ciascuna **Sezione verticale** che costituisce un perimetro interno.

IPMS

Standard internazionali di misurazione degli **Immobili**.

IPMSC

Coalizione per la definizione degli Standard internazionali di misurazione degli **Immobili**.

IPMS 1

Somma delle superfici di ciascun piano di un **Edificio**, misurate a partire dal perimetro esterno degli elementi costruttivi esterni e rilevate per singolo piano.

IPMS 2 – Ufficio

Somma delle superfici di ciascun piano di un **Edificio** ad uso uffici, misurate a partire dalla Parete dominante interna e rilevate per singolo **Componente** per ogni piano di un **Edificio**.

IPMS 3 – Ufficio

La **Superficie di pavimento** a disposizione esclusiva di un occupante, ad esclusione delle **Dotazioni standard**, calcolata per singolo occupante o per singolo piano per ogni **Edificio**.

Proprietà

Qualsiasi bene immobile nell'ambiente edificato.

Settore immobiliare

Comprende **Utilizzatori**, **Fornitori di servizi** e **Terzi**.

Fornitore di servizi

Qualunque soggetto che fornisca consulenza **Immobiliare** a un **Utilizzatore**, fra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, **Valutatori**, periti ("surveyor"), facility manager, gestori **Immobiliari**, gestori patrimoniali, agenti e intermediari, **Professionisti della Misurazione degli spazi**, consulenti economici, designer d'interni e architetti.

Professionista della misurazione degli spazi

Un **Fornitore di servizi** qualificato, in virtù dell'esperienza maturata o del percorso formativo seguito, a effettuare misurazioni di **Edifici** in conformità agli standard **IPMS**.

Dotazioni standard

Parti di un **Edificio** consistenti in dotazioni comuni o condivise che di norma non si modificano nel tempo; ad esempio: scale, scale mobili, ascensori/montacarichi e relativi vani motore, servizi igienici, armadi ripostiglio, locali tecnici, aree protette ai fini antincendio e locali di servizio.

Terzi

Qualsiasi soggetto, diverso da un **Utilizzatore** o un **Fornitore di servizi**, che sia interessato alla misurazione degli **Immobili**, ivi compresi, in via non esclusiva, governi, banche, altri enti di finanziamento **Immobiliare**, analisti e ricercatori.

Utilizzatore

Un occupante dell'immobile di sua proprietà, un'impresa edile, un investitore, un acquirente, un venditore, un proprietario o un conduttore di un **immobile**.

Valutatore

Un **Fornitore di servizi** munito di adeguata qualifica professionale in materia di valutazione.

Sezione verticale

Ogni porzione di una finestra, parete o elemento costruttivo esterno di un **Edificio** ad uso uffici in cui la superficie finita interna varia rispetto all'area della superficie finita interna della finestra, parete o elemento costruttivo esterno adiacente, senza considerare eventuali colonne.

1.2 Finalità degli Standard

Lo scopo degli **IPMS** è di offrire un complesso omogeneo di standard per la misurazione degli **Immobili**. Gli **IPMS** risponderanno alle esigenze degli **Utilizzatori di Immobili**, che necessitano di misurazioni e sistemi di reporting armonizzati. Le misure attualmente in uso per la definizione della Superficie di pavimento in **Edifici** identici variano in modo significativo da Paese a Paese o persino all'interno della stessa nazione, in quanto si fondano su convenzioni di misurazione divergenti. Le misurazioni possono essere utilizzate per fini di valutazione, per l'esecuzione di transazioni o la definizione di parametri di riferimento.

Si tratta di criteri importanti sia per i **Fornitori di servizi** che per i **Terzi**, per poter utilizzare con fiducia i dati ai fini di finanziamenti **Immobiliari**, gestione degli **Edifici** e facility management, ricerca e altri scopi.

1.3 Utilizzo degli Standard

Gli **IPMS** si possono utilizzare per qualsiasi finalità concordata fra **Utilizzatori**, **Fornitori di servizi** e **Terzi**.

In alcuni casi, gli **IPMS** possono offrire una riconciliazione tra gli standard di misurazione esistenti fornendo un linguaggio comune.

Parte 2 Principi di misurazione

2.1 Criteri generali di misurazione e di calcolo

Lo **Standards Setting Committee** ha adottato i seguenti principi fondamentali di misurazione e di calcolo, che si applicano a tutti gli **Edifici**:

1. L'immobile deve essere misurabile.
2. La misurazione deve essere verificabile secondo criteri oggettivi.
3. Le misurazioni e i calcoli devono essere chiaramente documentati, precisando le seguenti informazioni:
 - Lo standard IPMS adottato, ad es. **IPMS 1, IPMS 2 – Ufficio o IPMS 3 – Ufficio**
 - Il criterio utilizzato per la misurazione
 - L'unità di misura
 - La tolleranza di misurazione
 - La data di misurazione.
4. Se si utilizzano diverse convenzioni di misurazione, occorrerà indicare in dettaglio la riconciliazione tra gli IPMS e lo standard utilizzato.
5. Di certo non mancheranno situazioni che non siano direttamente coperte dagli **IPMS**. In questi casi, occorrerà estrapolare i principi degli **IPMS** adottando un approccio basato sul buon senso.

2.2 Best practice di misurazione

2.2.1 Informazioni di carattere generale

Lo **Standards Setting Committee** raccomanda di accompagnare tutte le misurazioni **IPMS** con disegni CAD (computer-aided design) o dati BIM (building information modelling), ma laddove vengano utilizzati altri disegni come base di misurazione, sarà preferibile impiegare le dimensioni indicate sui disegni anziché affidarsi soltanto a quelle rilevate con la misurazione.

Il **Fornitore di servizi** deve esplicitare le modalità di determinazione della **Superficie di pavimento**, ad esempio sulla base di disegni CAD, altri disegni o mediante misurazione con laser o nastro metrico.

Le superfici per l'**IPMS 1** devono essere desunte dai disegni oppure misurate in loco. Le misurazioni per gli standard **IPMS 2 – Ufficio** e **IPMS 3 – Ufficio** devono essere rilevate a partire dalla **Parete dominante interna** per i muri esterni oppure orizzontalmente in corrispondenza dei punti di congiunzione parete-pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

Gli **Edifici** devono essere misurati singolarmente e rilevati per singolo piano.

2.2.2 Unità di misura

Misurazioni e calcoli devono essere effettuati nelle unità di misura comunemente adottate nel rispettivo Paese.

Utilizzatori e **Terzi** possono richiedere di convertire le misurazioni: in tal caso è necessario indicare il fattore di conversione.

2.2.3 Tolleranza

La tolleranza di misurazione va specificata nell'oggetto dell'incarico e nel resoconto. Il **Fornitore di servizi** deve indicare un grado di tolleranza adeguato tenendo conto della natura delle istruzioni, delle attrezzature disponibili e delle condizioni al momento della misurazione.

2.2.4 Rapporti di misurazione

Ove fattibile, tutte le superfici **IPMS** misurate e da riportare a un **Utilizzatore** devono essere accompagnate da un disegno opportunamente colorato e indicate su quest'ultimo, nonché, se richiesto, da un foglio elettronico raffigurante l'**Area** di un **Componente** in caso di misurazione **IPMS 2 – Ufficio**.

2.3 Aree ad utilizzo limitato

I **Fornitori di servizi** devono essere consapevoli del fatto che, in taluni mercati, alcune aree di **Edifici** non sono idonee a essere occupate alla luce di disposizioni governative o normative sul lavoro. Tali aree e le relative limitazioni devono essere identificate, misurate e rilevate separatamente includendole nelle superfici **IPMS**. Ad esempio, in caso di aree soggette a limitazioni d'altezza, quest'ultima deve essere indicata nel documento di rapporto e nel foglio elettronico.

Utenti e **Terzi** devono essere consapevoli che l'inclusione di superfici misurate negli **IPMS** non implica necessariamente che tali aree siano disponibili per la legittima occupazione o l'uso legittimo.

Seguono alcuni esempi non esaustivi:

Esempio 1 – Differenza di superficie rispetto alla Parete dominante interna

Può essere necessario illustrare l'eventuale differenza tra la **Superficie di pavimento** misurata a partire dalla Parete dominante interna e quella misurata a partire dal punto di congiunzione parete-pavimento.

Esempio 2 – Aree ad altezza limitata

In diversi mercati, le aree ad altezza limitata sono esposte separatamente; l'altezza può variare da Paese a Paese.

Esempio 3 – Aree con limitati livelli di luce naturale

In diverse giurisdizioni è possibile dover identificare separatamente le aree di un **Edificio** in cui confluisce un livello limitato di luce naturale.

Esempio 4 – Piani fuori terra e piani interrati

In genere un **Edificio** è costituito da piani fuori terra e piani interrati. Ai fini della misurazione, questa distinzione può rivelarsi importante per determinare le condizioni di utilizzo delle strutture in conformità con le normative sul lavoro o in materia di abitabilità, nonché rispetto al regime fiscale applicabile.

2.4 Adeguamenti per diverse convenzioni di misurazione

Lo **Standards Setting Committee** è consapevole del fatto che vengono comunemente utilizzate numerose convenzioni di misurazione diverse fra loro. In alcuni mercati, ad esempio, la **Superficie di pavimento** viene misurata a partire dal punto di congiunzione parete-pavimento, in altri a partire dalla facciata esterna, mentre in altri ancora il computo comprende la metà dello spessore dei muri. Altri mercati hanno adottato interpretazioni divergenti circa la parete dominante di una superficie finita interna. In un contesto di prassi di misurazione così variegata, lo **Standards Setting Committee** ha adottato la **Parete dominante interna** come base di partenza per la definizione degli standard **IPMS 2 – Ufficio** e **IPMS 3 – Ufficio**.

Gli **Utilizzatori** e i **Fornitori di servizi** che desiderino applicare altre convenzioni di misurazione dovranno identificare ed esplicitare la differenza della **Superficie di pavimento** rispetto agli **IPMS**.

Parte 3 Standard IPMS

Si riportano di seguito gli standard IPMS:

- IPMS 1
- IPMS 2 – Ufficio
- IPMS 3 – Ufficio.

3.1 IPMS 1

3.1.1 Utilizzo

Lo Standard IPMS 1 è utilizzato per misurare la superficie di un **Edificio**, inclusi i muri esterni. In alcuni mercati trova applicazione nelle attività di pianificazione o nella stima dei costi di costruzione.

3.1.2 Definizione

IPMS 1: Somma delle superfici di ciascun piano di un **Edificio**, misurate a partire dal perimetro esterno degli elementi costruttivi esterni e rilevate per singolo piano.

La definizione dell'**IPMS 1** è la stessa per tutte le categorie di **Edifici**.

In molti mercati, seppure non a titolo universale, questa misura è denominata Superficie Esterna Lorda (Gross External Area).

Lo standard include:

La superficie esterna dei piani interrati viene calcolata proiettando verso il basso il piano esterno dei muri perimetrali a pianterreno, oppure stimando lo spessore dei muri laddove l'estensione del piano interrato non coincida con la base dell'**Edificio**.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

Sono inclusi balconi, portici coperti e terrazze sul tetto generalmente accessibili. Questi vanno misurati a partire dalla rispettiva facciata esterna e le relative superfici devono essere riportate separatamente.

Lo standard non comprende:

Le misurazioni ai fini dello standard IPMS 1 non devono includere la superficie di:

- Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore.
- Scale esterne aperte che non costituiscano parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta.
- Patii e rampe di accesso al pianterreno, parcheggio esterno, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti e altre aree al piano terra che non siano integralmente comprese nella struttura non vanno incluse nell'IPMS 1, ma possono essere misurate e riportate separatamente.

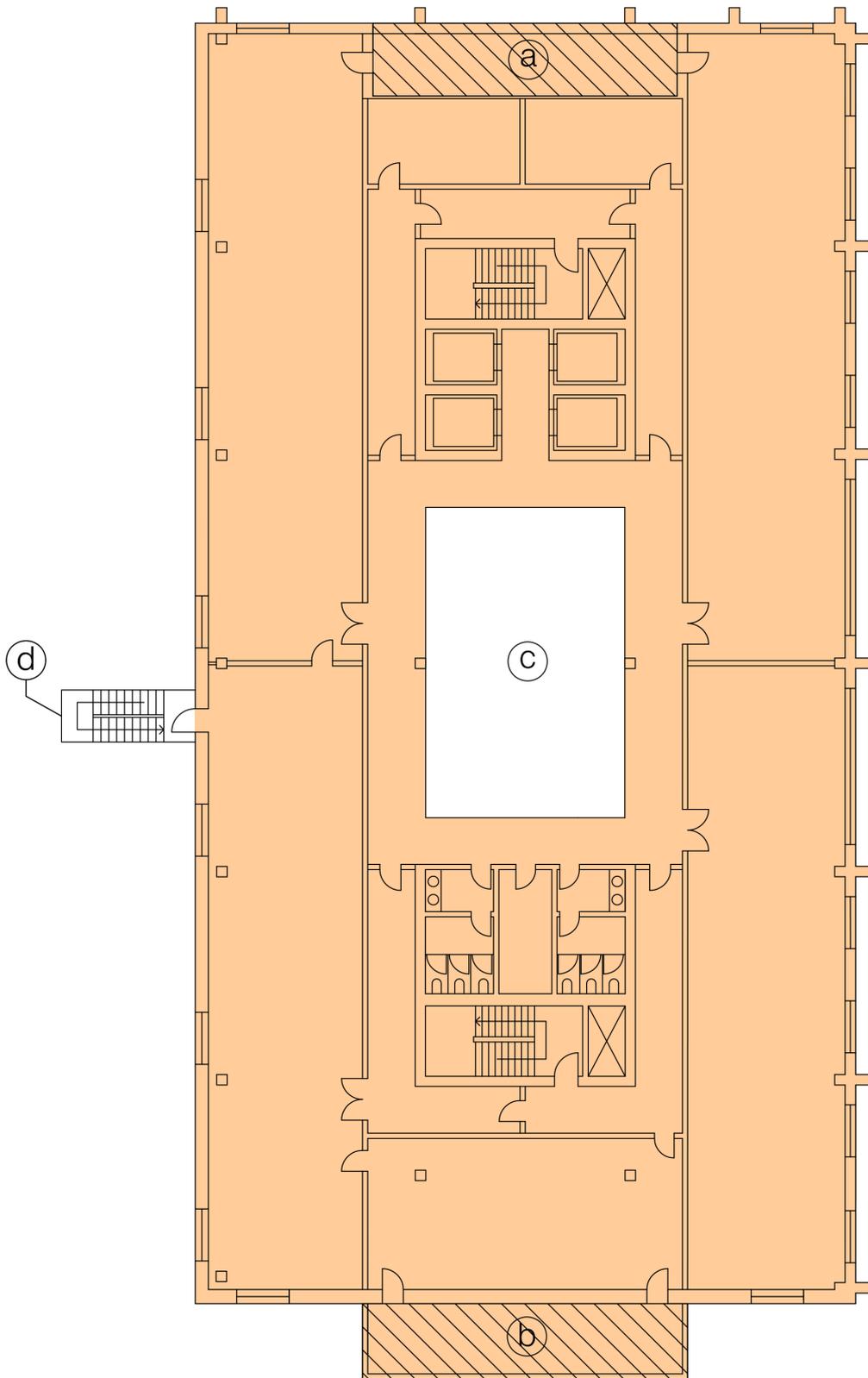


Figura 1: IPMS 1 – piano superiore

- a) Portico coperto
- b) Balcone
- c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
- d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

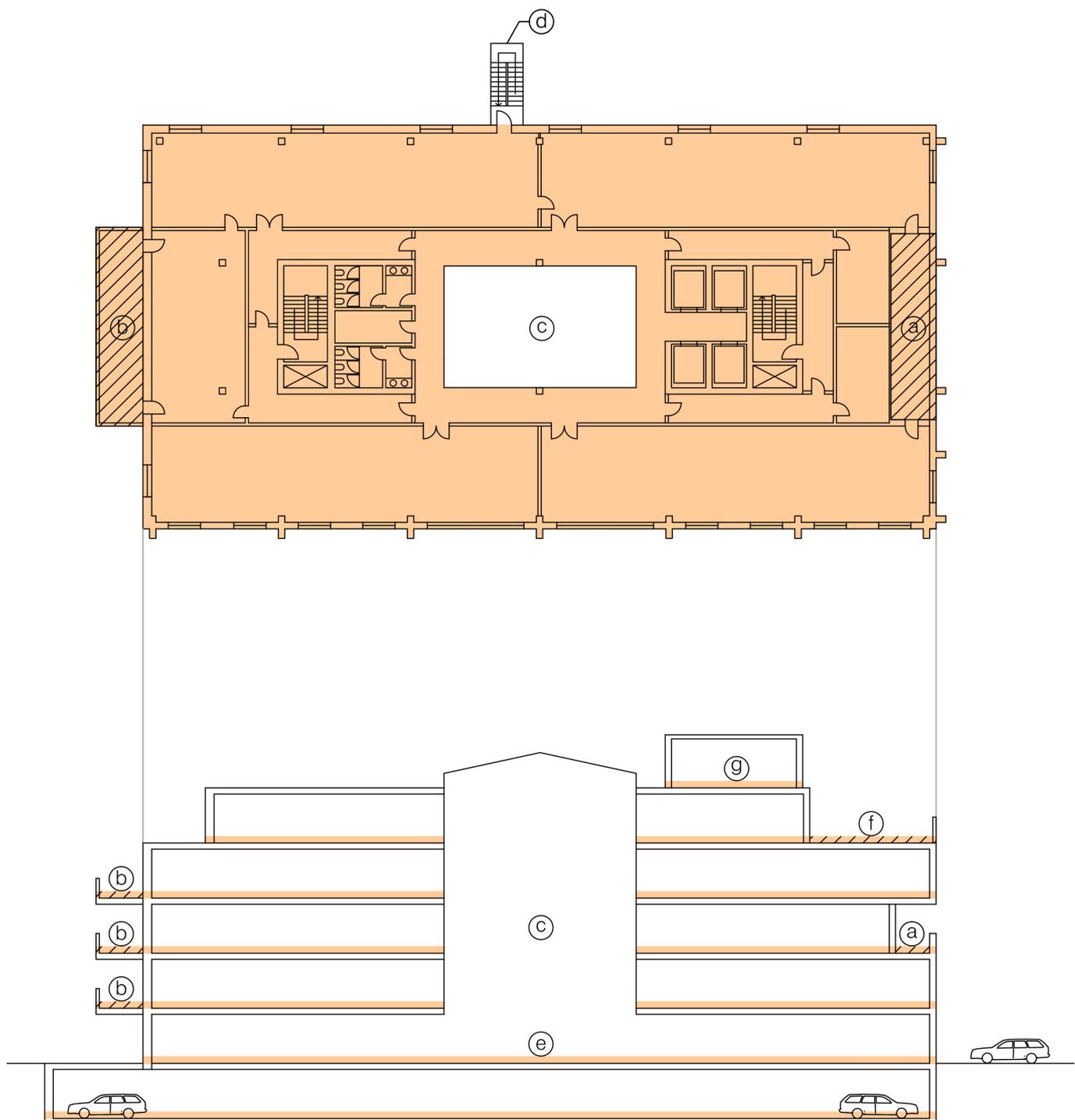


Figura 2: IPMS 1 – planimetria e sezione

- a) Portico coperto
- b) Balcone
- c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore
- d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura)
- e) Atrio al pianterreno
- f) Terrazza sul tetto
- g) Vano motore ascensore/montacarichi

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

3.2 IPMS 2 – Ufficio

3.2.1 Utilizzo

Lo standard **IPMS 2 – Ufficio** è destinato alla misurazione dell'area interna e alla classificazione dell'utilizzo degli spazi in un **Edificio** ad uso ufficio. Può essere utilizzato da gestori patrimoniali, intermediari, consulenti economici, facility manager, conduttori, proprietari, gestori Immobiliari, ricercatori e **Valutatori**, per offrire dati sull'utilizzo efficiente degli spazi e per la definizione di parametri di riferimento.

Le **Aree di Componenti** comprese nell'**IPMS 2 – Ufficio** consentono a **Utilizzatori** e **Fornitori di servizi** di effettuare confronti diretti tra superfici di pavimento misurate con criteri in uso in diversi mercati.

3.2.2 Definizione

IPMS 2 – Ufficio: Somma delle superfici di ciascun piano di un **Edificio** ad uso ufficio, misurate a partire dalla **Parete dominante interna** (cfr. 3.2.3) e rilevate per singolo **Componente** per ogni piano di un **Edificio**.

In molti mercati, seppure non a titolo universale, questa misura è denominata Superficie Interna Lorda (Gross Internal Area).

Lo standard include:

L'**IPMS 2 – Ufficio** comprende tutte le aree, incluse pareti interne, colonne e passaggi pedonali o passerelle tra **Edifici** separati, disponibili per l'utilizzo diretto o indiretto. Le aree vuote coperte, quali gli atrii, vengono riportate solo al rispettivo piano inferiore.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

Sono inclusi balconi, portici coperti e terrazze sul tetto generalmente accessibili. Questi vanno misurati a partire dalla rispettiva facciata interna e le relative superfici devono essere riportate separatamente (si veda a pag. 19: **Area di componente H**).

Lo standard non comprende:

Le misurazioni ai fini dello standard **IPMS 2 - Ufficio** non devono includere la superficie di:

- Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore.
- Patii e rampe di accesso al pianterreno che non costituiscono parte integrante della struttura dell'**Edificio**, parcheggio esterno, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti e altre aree al piano terra che non siano integralmente comprese nella struttura non vanno incluse nell'**IPMS 2 - Ufficio**, ma possono essere misurate e riportate separatamente.

3.2.3 Parete dominante interna

La **Parete dominante interna** si definisce come la superficie finita interna che comprende il 50% o più della superficie di ciascuna **Sezione verticale** che costituisce un perimetro interno.

Per **Sezione verticale** si intende ogni parte di finestra, parete o elemento costruttivo esterno di un **Edificio** ad uso ufficio la cui superficie finita interna vari rispetto all'area della superficie finita interna della finestra, parete o elemento costruttivo esterno adiacente, senza considerare eventuali colonne.

Se non esiste una **Parete dominante interna** in quanto nessuna parete all'interno di una **Sezione verticale** supera il 50%, oppure se la **Parete dominante interna** non è verticale, la misurazione dovrà effettuarsi in corrispondenza del punto di giunzione tra parete e pavimento, ignorando eventuali zoccolature, canaline passacavi, sistemi di riscaldamento e climatizzazione o tubature.

Per determinare la **Parete dominante interna** di una **Sezione verticale** si utilizzano le seguenti linee guida:

- zocolature ed elementi ornamentali non sono classificati come facenti parte di una parete
- la presenza di eventuali colonne non viene considerata
- intelaiature e montanti si considerano parte integrante della finestra
- non vengono considerati dispositivi di condizionamento, paratie e cornicioni.

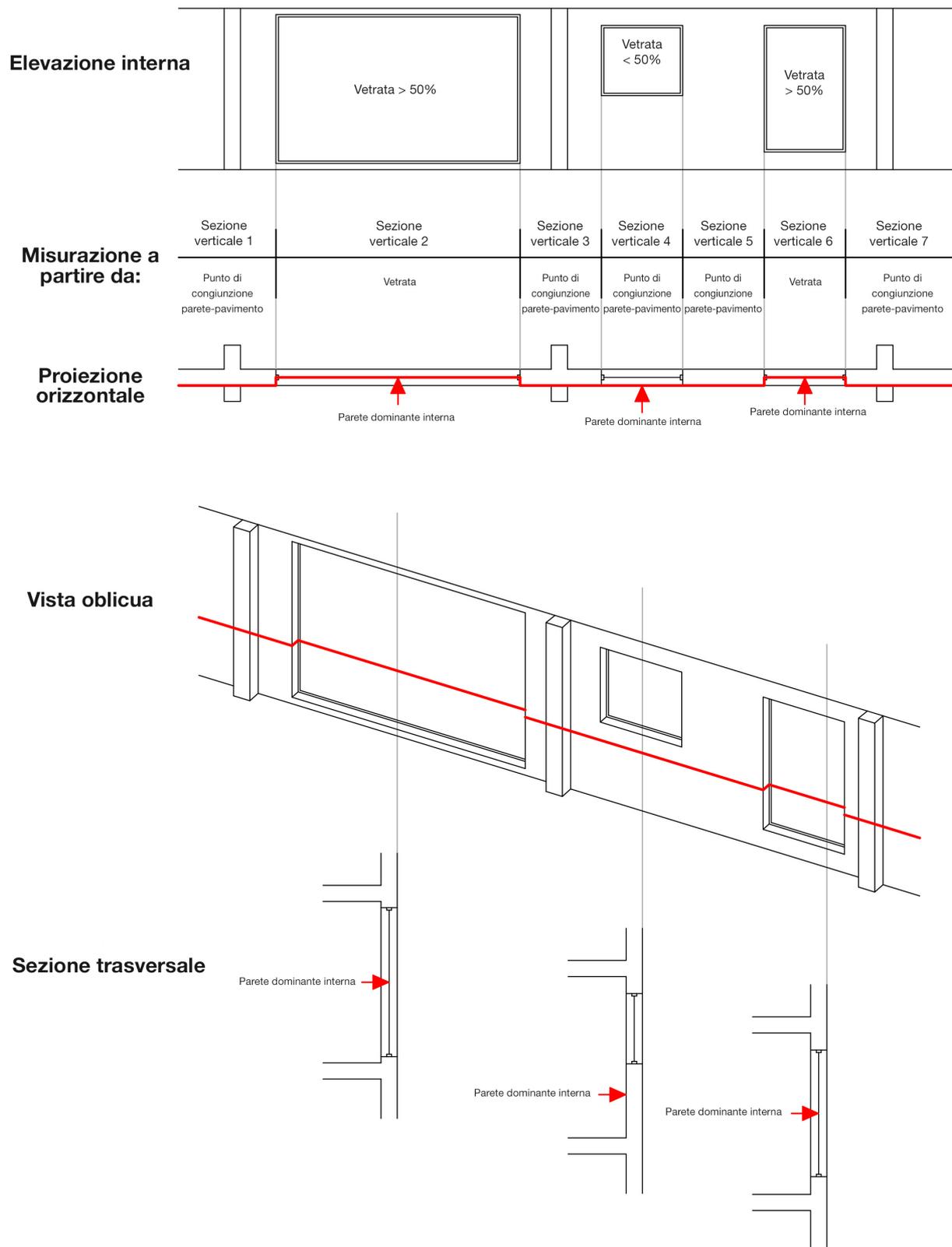


Figura 3: Parete dominante interna

Lo standard IPMS 2 – Ufficio comprende la somma delle seguenti **Aree di componenti**.

Area di componente A	Accessi verticali Gli accessi verticali comprendono ad esempio scale, pozzi di ascensori/montacarichi; non si considerano, tuttavia, gli accessi di dimensioni inferiori a 0,25 m ² .
Area di componente B	Strutture portanti Comprendono tutti i muri e le colonne portanti che si trovano all'interno della Parete dominante interna.
Area di componente C	Servizi tecnici Includono ad esempio locali tecnici, vani motore di ascensori o montacarichi e locali di servizio.
Area di componente D	Aree dedicate a pulizia e igiene Queste aree includono ad esempio servizi igienici, armadi ripostiglio, docce e spogliatoi.
Area di componente E	Spazi di circolazione Comprendono tutti gli spazi di circolazione orizzontali.
Area di componente F	Dotazioni Le dotazioni comprendono ad esempio zone ristoro, nursery, aree fitness, sale di preghiera.
Area di componente G	Aree di lavoro L'area a disposizione per l'utilizzo da parte del personale, gli arredi e le attrezzature ad uso dell'ufficio.
Area di componente H	Altre aree Le altre aree comprendono ad esempio balconi, portici coperti, parcheggio interno e locali-deposito.

Se un'**Area di componente** è destinata ad uso multifunzionale, dovrà essere riportata in base al suo utilizzo principale. Le porzioni delle **Aree di componenti** possono essere classificate come private, ossia riservate all'uso esclusivo di un occupante; o comuni, ovvero disponibili per l'utilizzo da parte di più occupanti.

I piani devono essere registrati in conformità alla prassi vigente nel mercato locale, con indicazione dell'ingresso principale, e gli altri piani classificati di conseguenza.

Le aree comprese nell'**Area di componente H** non disponibili per l'utilizzo diretto di ufficio possono essere descritte come ausiliarie. La misurazione va effettuata, ma può essere riferita secondo modalità alternative. Ad esempio, un parcheggio interrato può anche essere riportato con l'indicazione dei posti auto.

Aree ad utilizzo limitato

Le aree ad utilizzo limitato definite alla Sezione 2.3 sono comprese nella superficie complessiva dell'**IPMS 2 – Ufficio**, ma devono anche essere identificate, misurate e riportate separatamente includendole nelle superfici **IPMS**.

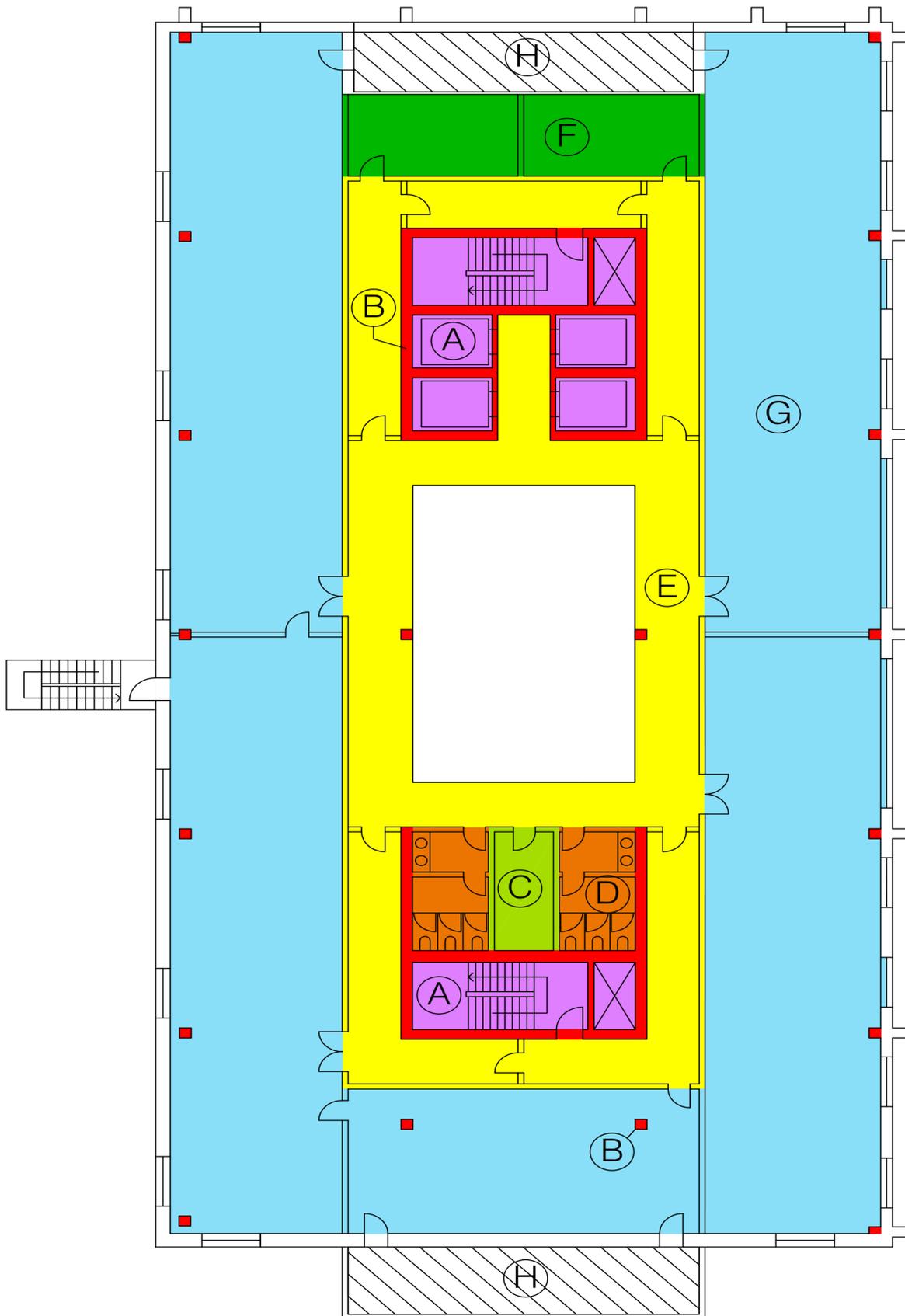


Figura 4: IPMS 2 – Ufficio – Aree di componenti

Modello di tabella di calcolo per IPMS 2 – Ufficio

Piano	-2	-1	0	1	2	3	4	Totale
Area di componente A - Accessi verticali								
Esempio – scale, pozzo dell'ascensore e condutture	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente B - Strutture portanti								
Esempio – muri portanti, pilastri	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente C - Servizi tecnici								
Esempio – locali tecnici, vani motore di ascensori o montacarichi e locali di servizio	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente D - Aree dedicate a pulizia e igiene								
Esempio – servizi igienici, armadi ripostiglio, docce e spogliatoi	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente E - Spazi di circolazione								
Esempio – tutti gli spazi di circolazione orizzontali	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente F – Dotazioni								
Esempio – zone ristoro, nursery, aree fitness, sale di preghiera	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Modello di tabella di calcolo per IPMS 2 – Ufficio - segue

Piano	-2	-1	0	1	2	3	4	Totale
Area di componente G - Area di lavoro								
Area di lavoro	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0
Area di componente H - Altre aree								
Esempio – balconi, portici coperti, parcheggio interno e locali-deposito **	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS	0	0	0	0	0	0	0	0

Totale IPMS 2 – Ufficio								
Totale Aree Componenti ad utilizzo non limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
* Aree ad utilizzo limitato	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale IPMS 2 – Ufficio	0	0	0	0	0	0	0	0

Altre superfici che esulano dall'IPMS 2 – Ufficio	
Parcheggio esterno	0
Pedane di ingresso, patii non facenti parte della struttura dell'Edificio	0
Altri spazi (es.: aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, zone rifiuti)	0

* Eventuali limitazioni vanno indicate separatamente

** La tipologia di ogni utilizzo nell'ambito dell'Area di componente H deve essere indicata separatamente

3.3 IPMS 3 – Ufficio

3.3.1 Utilizzo

Lo standard **IPMS 3 – Ufficio** è teso a misurare l'occupazione di **Superfici di pavimento** in godimento esclusivo. Può essere adottato agenti e conduttori, gestori patrimoniali, facility manager, gestori **Immobiliari**, ricercatori e **valutatori**.

Lo standard **IPMS 3 – Ufficio** non è direttamente collegato agli standard **IPMS 1** o **IPMS 2 – Ufficio**, né costituisce un'Area di componente nell'ambito dell'**IPMS 2 – Ufficio**. All'interno di un **Edificio** ad uso ufficio può essere presente una sola area **IPMS 3 – Ufficio** per l'intero **Edificio**, oppure possono esistere più aree **IPMS 3 – Ufficio** separate.

3.3.2 Definizione

IPMS 3 – Ufficio: La **Superficie di pavimento** a disposizione esclusiva di un occupante (con esclusione tuttavia delle **Dotazioni standard** e degli spazi comuni di circolazione), calcolata per singolo occupante o per singolo piano per ogni **Edificio**.

Per **Dotazioni standard** si intendono quelle parti di un **Edificio** consistenti in dotazioni comuni o condivise che di norma non si modificano nel tempo. A titolo esemplificativo elenchiamo: scale, scale mobili, ascensori/montacarichi e relativi vani motore, servizi igienici, armadi ripostiglio, locali tecnici, aree protette a fini antincendio e locali di servizio.

Lo standard include:

Lo standard **IPMS 3 - Ufficio** comprende tutti i muri interni e i pilastri compresi nella superficie ad uso esclusivo di un occupante. La **Superficie di pavimento** si misura a partire dalla **Parete dominante interna** e, in presenza di un muro in comunione con un conduttore adiacente, a partire dalla metà dello spessore del muro comune.

Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

Balconi, portici coperti e terrazze sul tetto in godimento esclusivo vanno misurati a partire dalla rispettiva parete interna e riportati separatamente.

Lo standard non comprende:

Le **Dotazioni standard** secondo la definizione sopra.

Le **Dotazioni standard** possono variare da un piano all'altro e anche a seconda della modalità di occupazione dell'**Edificio**. Nel caso di un **Edificio** con singolo occupante, è necessario ipotizzare che abbia più occupanti (uno diverso per ogni piano) per determinare la misura delle **Dotazioni standard**. Se un piano ha due o più occupanti, ciascuno di essi dovrà essere misurato separatamente, con esclusione degli eventuali spazi comuni di circolazione.

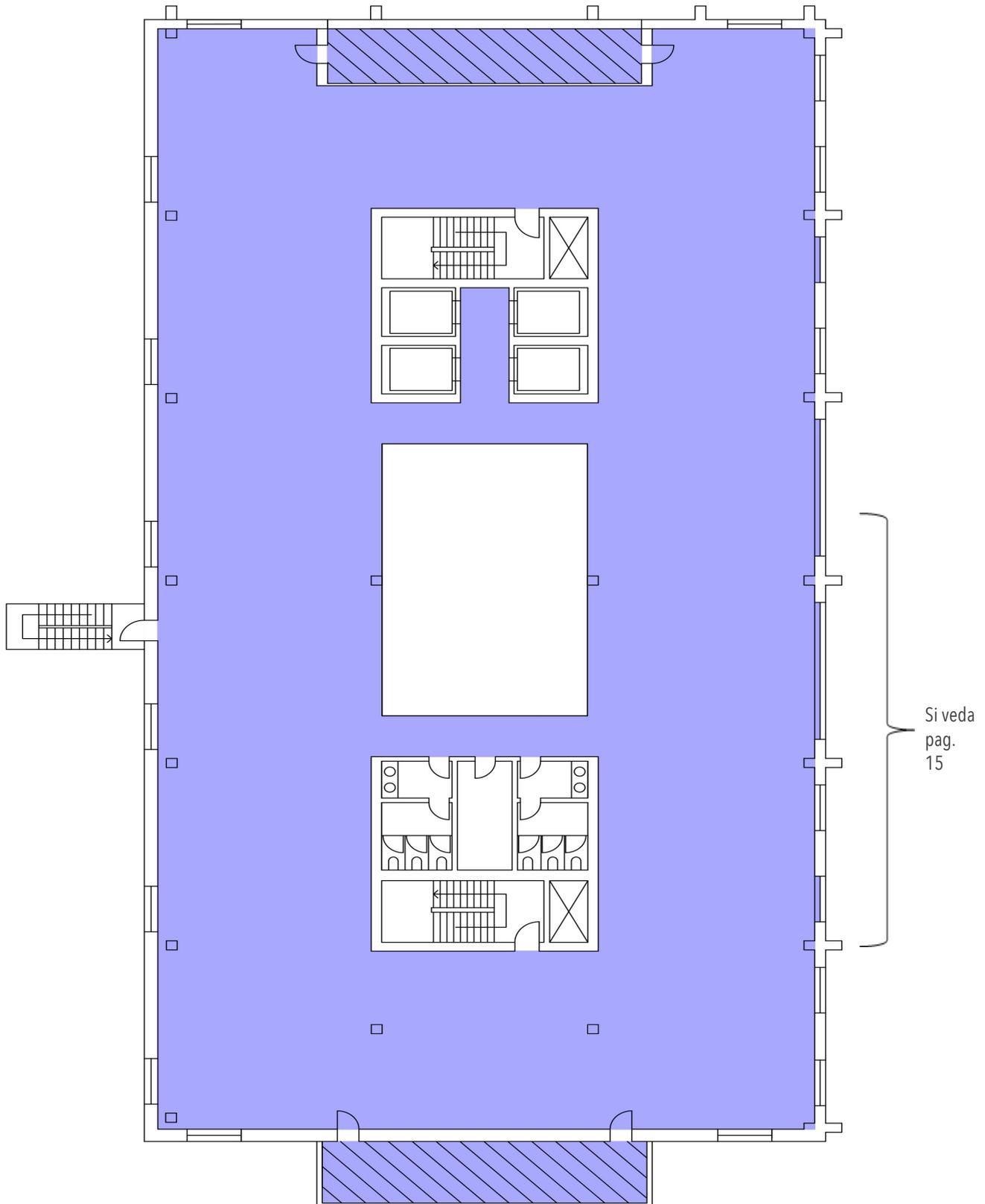


Figura 5: IPMS 3 – Ufficio – piano superiore, singolo occupante

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

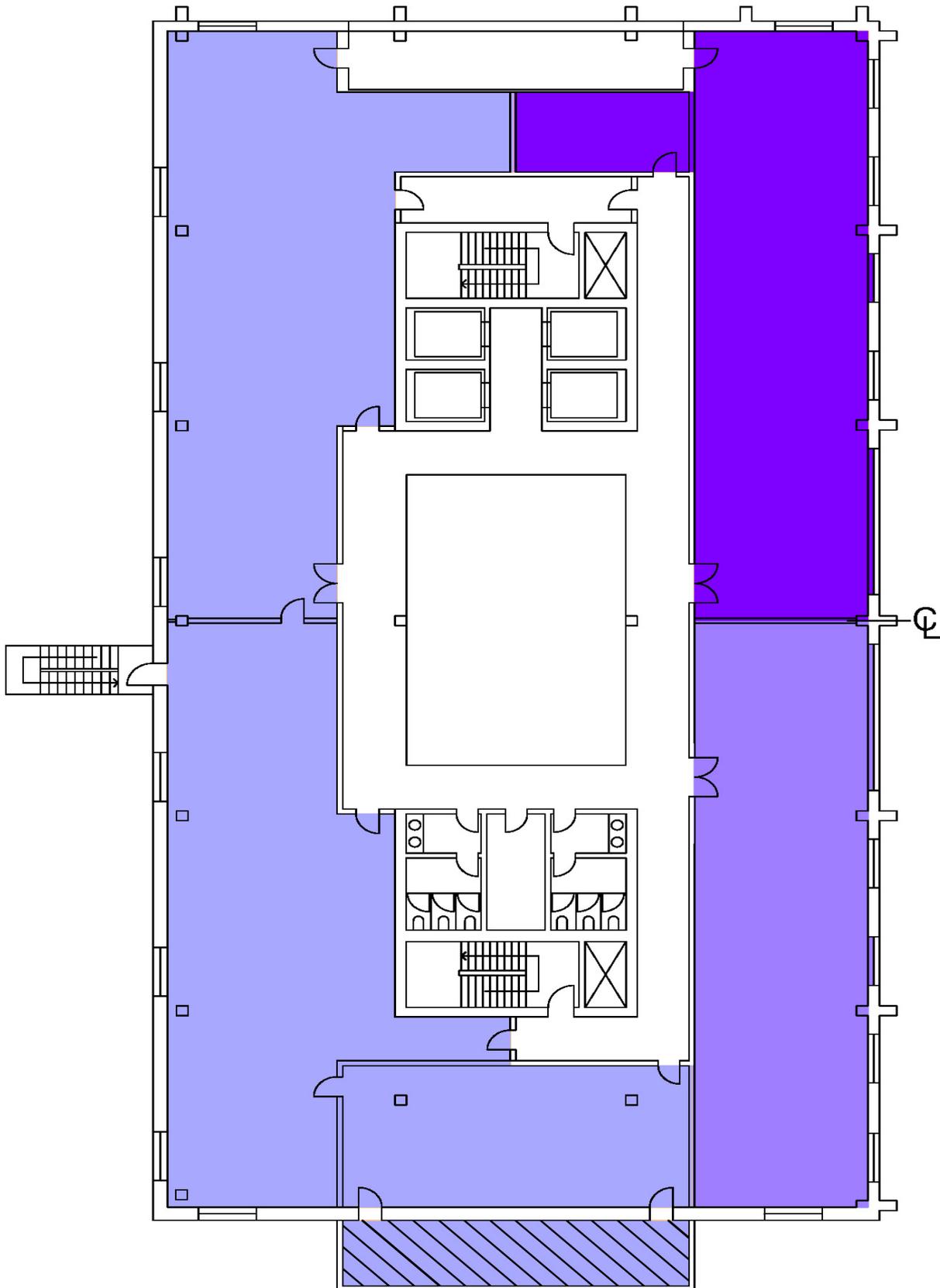


Figura 6: IPMS 3 – Ufficio – piano superiore, più occupanti

Le aree tratteggiate devono essere riportate separatamente.

Pubblicato dall'International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC).

Gli autori e l'IPMSC declinano qualsiasi responsabilità per perdite o danni causati a chiunque agisca o si astenga dall'agire in base alle informazioni contenute nella presente pubblicazione.

ISBN 978-1-78321-062-6

Copyright © 2014 International Property Measurement Standards Coalition (IPMSC). Tutti i diritti riservati. La realizzazione di copie del presente documento è rigorosamente subordinata all'esplicita attestazione della titolarità dei relativi diritti di proprietà intellettuale da parte di IPMSC e all'indicazione dell'indirizzo Internet completo di IPMSC, www.IPMSC.org; inoltre, qualsiasi riproduzione non dovrà in alcun modo modificare o integrare il nome o i contenuti del documento stesso.

Il presente documento potrà essere tradotto, per intero o in parte, e divulgato con qualsivoglia mezzo di natura elettronica, meccanica o altro strumento attualmente noto o di futura concezione, ivi compresi fotocopiatura, registrazione ovvero qualsiasi sistema di archiviazione e recupero dati, esclusivamente previo consenso scritto da parte di IPMSC. Per qualsiasi comunicazione relativa a questioni di pubblicazione o copyright si prega di rivolgersi a: contact@IPMSC.org

Parte 3 – Code of measuring practice

Il Code of measuring practice RICS (6a edizione, 2007), riprodotto in versione integrale nel presente documento, ha validità globale a decorrere dal 18 maggio 2015 e continua a fornire linee guida ai professionisti del settore in merito alla misurazione di tutte le tipologie di immobili, ad eccezione degli edifici ad uso ufficio, per i quali si applicano le indicazioni professionali per la misurazione degli edifici ad uso ufficio.

Le informazioni riportate nel Codice rappresentano le best practice del settore e RICS ne consiglia vivamente l'utilizzo ai suoi membri.

Code of measuring practice

6th edition



Published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

under the RICS Books imprint
Surveyor Court
Westwood Business Park
Coventry CV4 8JE
UK

www.rics.org

No responsibility for loss occasioned to any person acting or refraining from action as a result of the material included in this publication can be accepted by the author or RICS.

Produced by the RICS Property Measurement Group.

First published 1979
Second edition 1987
Third edition 1990
Fourth edition 1993
Fifth edition 2001

ISBN 978 1 84219 332 7

© Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) August 2007. Copyright in all or part of this publication rests with RICS, and save by prior consent of RICS, no part or parts shall be reproduced by any means electronic, mechanical, photocopying or otherwise, now known or to be devised.

Contents

- Introduction 1**
- Applications reference [4]**
- Core definitions and diagrams [6]**
 - Gross External Area [6]
 - Gross Internal Area..... [10]
 - Net Internal Area [14]
- Technical definitions and diagrams.....[20]**
- Special use definitions and diagrams.....[24]**
 - Shops[24]
 - Residential Agency Guidelines[28]
 - Residential Valuations..... [30]
 - Net Sales Area [30]
 - Effective Floor Area [30]
 - Leisure[32]

Introduction

Purpose of the Code

The purpose of the Code is to provide succinct, precise definitions to permit the accurate measurement of buildings and land, the calculation of the sizes (areas and volumes) and the description or specification of land and buildings on a common and consistent basis. This may be required for valuation, management, conveyancing, planning, taxation, sale, letting, or acquisition purposes.

The Code is intended for use in the UK only. **[With effect from 18 May 2015 this code became globally applicable.]**

Status of the Code

This Code is a Guidance Note. It provides advice to Members of the RICS on aspects of the profession. Where procedures are recommended for specific professional tasks, these are intended to embody 'best practice', i.e. procedures which in the opinion of the RICS meet a high standard of professional competence.

Members are not required to follow the advice and recommendations contained in the Note.

They should however note the following points. When an allegation of professional negligence is made against a surveyor, the Court is likely to take account of the contents of any relevant Guidance Notes published by the RICS in deciding whether or not the surveyor had acted with reasonable competence.

In the opinion of the RICS, a Member conforming to the practices recommended in this Note should have at least a partial defence to an allegation of negligence by virtue of having followed these practices.

However, Members have the responsibility of deciding when it is appropriate to follow the guidance. If it is followed in an appropriate case, the Member will not be exonerated merely because the recommendations were found in an RICS Guidance Note.

On the other hand, it does not follow that a Member will be adjudged negligent if he has not followed the practices recommended in this Note.

It is for each individual surveyor to decide on the appropriate procedure to follow in any professional task. However, where Members depart from the practice recommended in this Note, they should do so only for good reason. In the event of litigation, the Court may require them to explain why they decided not to adopt the recommended practice.

In addition, Guidance Notes are relevant to professional competence in that each surveyor should be up to date and should have informed himself of Guidance Notes within a reasonable time of their promulgation.

Responsibility to consumers (users of space)

Long established and understood professional responsibilities to clients are matched by statutory obligations to users of property. It is a criminal offence for those involved in estate agency or property development business to give false or misleading information about specified aspects of land (which includes buildings) that are offered for sale. In this context, the *Property Misdescriptions Act 1991* and the *Property Misdescriptions (Specified Matters) Order 1992* specifically refer to measurements and sizes. Those involved in the sale of residential and commercial property to the general public carry these statutory obligations.

The Property Measurement Group does not consider there to be a conflict between the statutory obligations to users and contractual responsibilities to clients. Users of the Code must not overlook these requirements, which underlie the approach adopted in this sixth edition.

A code of measurement, not a code of valuation

The Code deals only with standard measurement practice. Valuation techniques such as the zoning of shops for comparison purposes; the adoption of different rates of value for units into areas of limited headroom; special uses; particular forms of construction; whether a room is a basement room; and the like do not form part of the Code. These matters, and the value, if any, to be attributed to any particular floor areas because of their special characteristics, are part of the valuers', estate agents' or developers' judgement, having regard to their contractual and statutory obligations.

The Code is distinct from that relating to the Standard Method of Measurement of Building Works (SMM), which is commonly used in the construction industry and published by the Royal Institution of Chartered Surveyors and the Construction Confederation. It is hoped that the Code might be of value to those in the construction industry as a complement to SMM, but in using this Code its primary purpose must be borne in mind.

The Group has not attempted to define everyday words and phrases. To do so is to go beyond the purpose of the

Code. The Group is of the view that most weight should be given to common-sense interpretations and less weight to reliance on semantics, when interpreting the meaning of the Code. The Group has however taken the opportunity to incorporate recent judicial guidance on the meaning of 'usable area'.

The core definitions and marketing issues

In order to make the Code easier to use, especially to those not involved in measuring on a regular basis, the Code contains a hierarchy of definitions. The core definitions are:

- GEA (Gross External Area)
- GIA (Gross Internal Area)
- NIA (Net Internal Area)

It is the advice of the Group that surveyors in their use of the Code, to satisfy their statutory obligations to consumers, rely principally upon NIA when marketing commercial property, or the Residential Agency Guidelines (RAG) when marketing residential property.

The core definitions GEA and GIA are suitable for specialist applications as identified in the Code. GIA can be used for marketing some forms of property, for example industrial. Those using GIA for marketing purposes are advised to take particular care. The Code identifies some of the dangers (for example, GIA 2.12) that could mislead a consumer of space marketed on a GIA basis, should these not be clearly stated.

In its response to a previous draft consultation paper, the Institute of Trading Standards Officers pointed out the line likely to be adopted by the courts. This will be that it does not matter what the professionals may think and understand, it is what the average person thinks and believes that is important in deciding whether statements are misleading or not.

In addition to the core definitions, the Code provides various technical definitions suitable for use in a variety of particular circumstances, and three specialist use definitions for shops, residential and leisure properties.

There may also be accepted conventions for the measurement of specialist types of property. Those concerned with such properties should be aware of any guidance that is provided in the RICS Appraisal and Valuation Standards (the 'Red Book') (published by RICS Books).

State separately

Consideration should be given as to whether it would be of assistance to those using the results of measurement calculations to identify separately certain areas which,

although included in GIA or NIA, may warrant having a differential value applied.

Valuation Office Agency

The Valuation Office Agency has for many years generally adopted the RICS Code as its basis for measuring property both for rating and council tax. This is subject to the following exceptions:

Gross External Area and Gross Internal Area - areas with a headroom of less than 1.5m are excluded rather than included.

Net Internal Area is used for the measurement of industrial and warehouse buildings in some parts of the country. The Agency hopes to be able to complete the substantial work necessary to change entirely to GIA for the planned 2010 rating revaluation.

Accuracy

During preparatory consultations for this sixth edition of the Code, consideration was given to comments received by the Group, both recently and since the time of the publication of the fifth edition, regarding the matter of accuracy.

The Group acknowledges that users of this Code, with the intention that the results are relied on by themselves or others, should all be termed 'professional measurers'. This is irrespective of the degree of technically sophisticated measuring equipment they might choose to employ so as to report 'accurately' on the task at hand. What professional measurers, or their customers, consider to be the required degree of accuracy in terms of the final reported figures is dependent upon the site-specific conditions and circumstances, across the wide spectrum of sites and properties for which the Code may be applied.

The examples given in the fifth edition were intended to illustrate the extremes of application that might be encountered by the professional measurers as they consider the question of 'fitness for purpose', and these examples are still illustrative.

They might pace out the extents of a tarmac car park when valuing an application for interim payment for building works undertaken, but use a hand-held laser measuring device or some technically advanced surveying equipment when measuring the net internal area of office space in a building in the City of London. In the first case, dependent upon circumstances, an accuracy requirement of say +/- 10% of the total area may be acceptable, whereas in the second case a reported figure of better than +/- 1% may be expected, again dependent upon circumstances.

So it is worth identifying the parameters for evaluating the level of accuracy that should be attained:

- What is the purpose of the measurement exercise?
- What is being measured?
- What are the site conditions at the time of measurement?
- What would be the ramifications should the level of accuracy be deemed insufficient for the purpose?

What is beyond question is the need for professional measurers not to mislead, intentionally or unintentionally. The former is obviously the foundation of all professional institutions, not just RICS. The latter is one of risk management, to reduce to a minimum the effect of errors when they occur. In this respect, professional measurers should introduce checking mechanisms to their procedures, processes and equipment as a means of delivering a final product to an agreed level of accuracy. Such mechanisms would include recognised equipment calibration techniques and software check routines, given this electronic age of working and reporting, and an appropriate regime whereby these checks are undertaken and audited.

Given the history of the published Code and the sequence of revisions that have been made since the first publication, it is hoped that these guidelines are sufficiently detailed for the avoidance of misinterpretation and misleading reporting.

There are other RICS publications that consider the topic of accuracy in such detail as deemed applicable to their particular fields of expertise:

- *RICS Manual of Estate Agency: Law and Practice*, (RICS Books, 2004)
- *Surveys of Land, Buildings and Utility Services at Scales of 1:500 and Larger*, 2nd edition (RICS Books, 1996).

In respect of the application of guidelines contained within this Code, the Group considers that the matter of accuracy in measurement exercises be left to practitioners, the professional measurers.

Metrication

Users of the Code are advised that they should adopt metric units as the standard system of measurement. Wide acceptance of metrication will greatly assist a smooth change over for users of the Code and consumers of space alike. Where the client requires reference to imperial units these may be provided as supplementary information, e.g. in parenthesis.

The British Standard BS 8888: 2006 Technical Product Specification (for defining, specifying and graphically representing products) recommends the inclusion of a comma rather than a point as a decimal marker, and a space instead of a comma as a thousand separator. While the convention has not been adopted in this Code, users should take care to ensure that this does not conflict with client requirements.

Introduction and diagrams

The introduction and diagrams form part of the Code.

Identity

This Code is called the 'RICS Code of Measuring Practice, 6th edition'.

Enquiries

Enquiries concerning the Code should be made in the first instance to:

Professional Information Department

RICS

12 Great George Street

Parliament Square

London

SW1P 3AD

UK

Any suggestions for future revisions are welcomed and should be sent to the Valuation Faculty at RICS.

Applications reference

Core definitions			Page
Gross External Area		Sections 1.0–1.20	[6]
Gross Internal Area		Sections 2.0–2.22	[10]
Net Internal Area		Sections 3.0–3.21	[14]
Use	Definition	Application	Pages
Building cost estimation			
Non residential all purpose	GIA	APP 4	[11]
Residential Insurance	GEA	APP 3	[7]
Estate agency and valuation			
Business use [except those in APP 5]	NIA	APP 9	[15]
Department and variety stores	GIA	APP 5	[11]
Food superstores	GIA	APP 5	[11]
Industrial buildings	GIA or NIA	APP 5	[11]
Offices	NIA	APP 9	[15]
Residential – agency	RAG	APP 20	[29]
Residential – valuation	RV	APP 22	[31]
Retail warehouses	GIA	APP 5	[11]
Shops	NIA or RA	APP 9 or APP 19	[11] or [25]
Valuation of new homes for development purposes	GIA	APP 8 or APP 21	[11] or [31]
Warehouses	GIA or NIA	APP 5	[11]
Property management			
Service charge apportionment	GIA	APP 7	[11]
Service charge apportionment	NIA	APP 11	[15]
Rating			
Business use [except those in APP 6]	NIA	APP 10	[15]
Composite hereditaments	NIA	APP 10	[15]
Council Tax – houses and bungalows	GEA	APP 2	[7]
Council Tax – flats and maisonettes	EFA	APP 22	[31]
Food supermarkets	GIA	APP 6	[11]
Industrial – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Industrial – Scotland	GEA	APP 2	[7]
Offices	NIA	APP 10	[15]
Shops	NIA	APP 10	[15]
Special hereditaments [cost valued]	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – England & Wales	GIA	APP 6	[11]
Warehousing – Scotland	GEA	APP 2	[7]

Town planning	GEA	APP 5	[7]
----------------------	-----	-------	-----

Technical Definitions

Building Frontage	BF	APP 18	[21]
Ceiling Height	CH	APP 14	[21]
Clear Internal Height	CIH	APP 13	[21]
Cubic Content	CC	APP 12	[21]
Eaves Height	EH	APP 14	[21]
Gross Site Area	GSA	APP 17	[21]
Maximum Internal Height	MIH	APP 14	[21]
Plot Ratio	PR	APP 18	[21]
Raised Floor Height	RFH	APP 14	[21]
Site Area	SA	APP 15	[21]
Site Depth	SD	APP 18	[21]
Site Frontage	SF	APP 18	[21]

Special use definitions – shops

Ancillary Areas	AA		
Built Depth	BD		
Gross Frontage	GF		
Net Frontage	NF		
Retail Area	RA	APP 19	[25]
Shop Depth	ShD		
Shop Width	SW		
Storage Areas	StoA		

Special use definitions – residential

Effective Floor Area	EFA	APP 22	[31]
Net Sales Area	NSA	APP 21	[31]
Residential Agency Guidelines	GIA	APP 20	[29]
Residential Values	RV		

Core definitions: Gross External Area

1.0 Gross External Area (GEA)

Gross External Area is the area of a building measured externally at each floor level.

Including		Excluding	
1.1	Perimeter wall thickness and external projections	1.16	External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
1.2	Areas occupied by internal walls and partitions	1.17	Canopies
1.3	Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, and the like	1.18	Open vehicle parking areas, roof terraces, and the like
1.4	Atria and entrance halls, with clear height	1.19	Voids over or under structural, raked or stepped floors
1.5	Internal Balconies	1.20	Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
1.6	Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally		
1.7	Horizontal floors, whether accessible or not, below structural, raked or stepped floors		
1.8	Mezzanine areas intended for use with permanent access		
1.9	Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level		
1.10	Outbuildings which share at least one wall with the main building		
1.11	Loading bays		
1.12	Areas with a headroom of less than 1.5m		
1.13	Pavement vaults		
1.14	Garages		
1.15	Conservatories		

Applications

[when to use GEA]

- APP 1 **Town planning** – GEA is the basis of measurement for planning applications and approvals, i.e. site coverage [including plot ratio]
- APP 2 **Rating and council tax** – GEA is the basis of measurement for council tax banding of houses and bungalows [areas with a headroom of less than 1.5m, integral garages and attached structures of inferior quality, e.g. porches, being excluded], and for the rating of warehouses and industrial buildings in Scotland
- APP 3 **Building cost estimation** – GEA is the preferred method of measurement for calculating building costs of residential property for insurance purposes

Notes

[how to use GEA]

- GEA 1 **Diagrams** – diagrams A and B illustrate how to apply GEA
- GEA 2 **Party Walls** – in shared ownership are to be measured to their central line

Diagram A – Example of appropriate dimensions for GEA defined industrial/warehouse end terrace unit

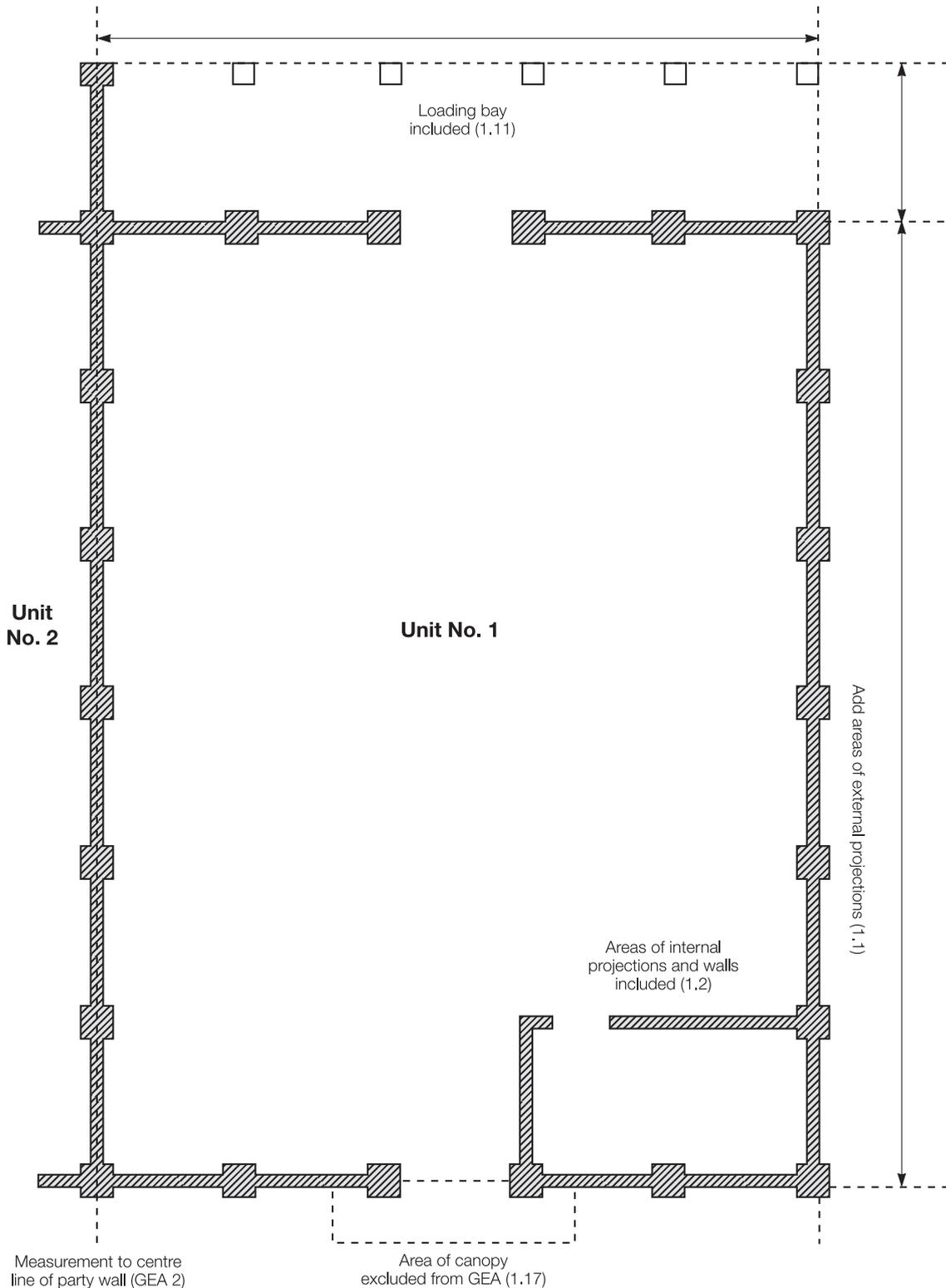
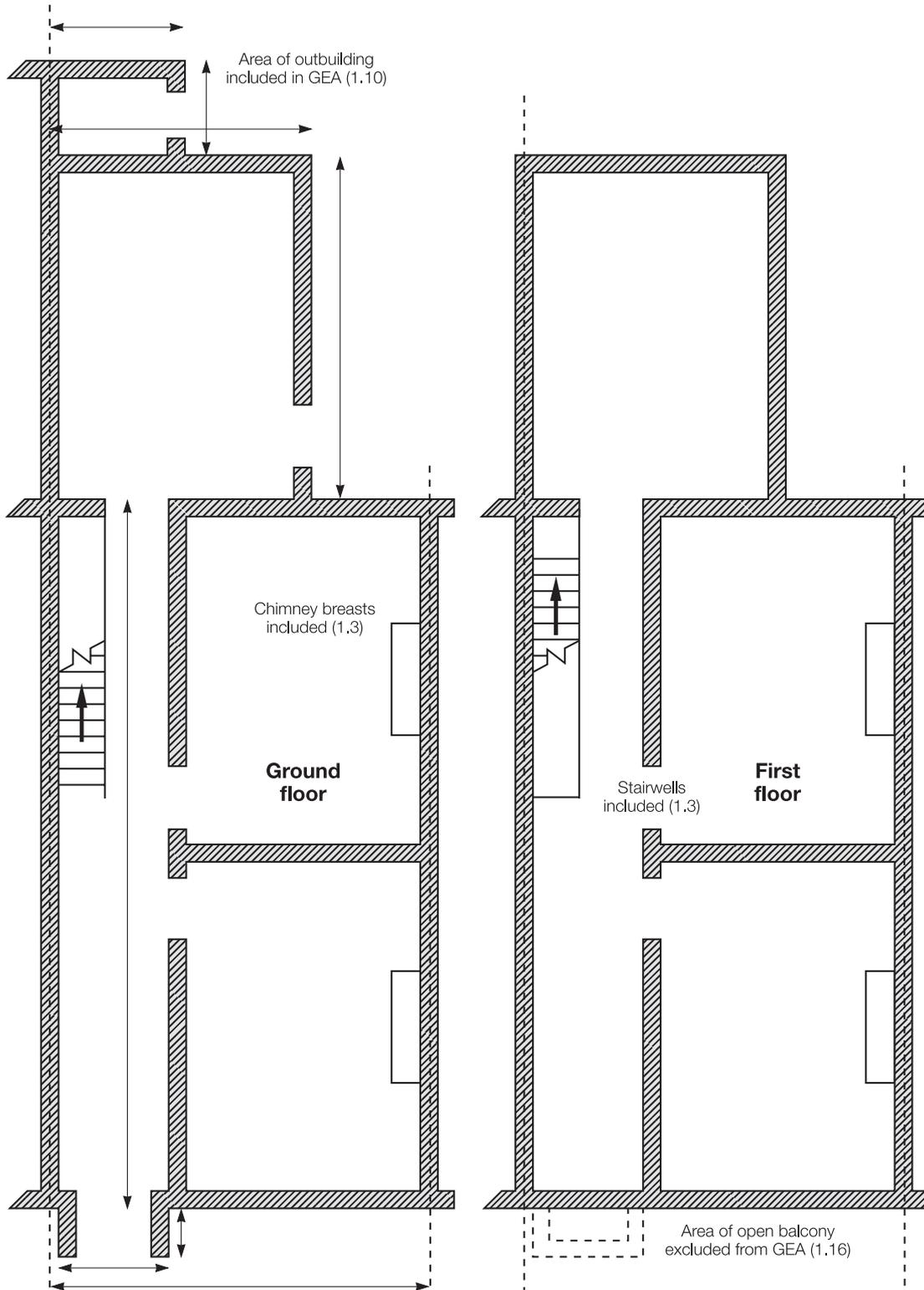


Diagram B – Example of appropriate dimensions for GEA defined terrace house



Core definitions: Gross Internal Area

1.0 Gross Internal Area (GIA)

Gross Internal Area is the area of a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level [see note GIA 4].

Including	Excluding
2.1 Areas occupied by internal walls and partitions	2.18 Perimeter wall thicknesses and external projections
2.2 Columns, piers, chimney breasts, stairwells, lift-wells, other internal projections, vertical ducts, and the like	2.19 External open-sided balconies, covered ways and fire escapes
2.3 Atria and entrance halls, with clear height above, measured at base level only	2.20 Canopies
2.4 Internal open-sided balconies, walkways, and the like	2.21 Voids over or under structural, raked or stepped floors
2.5 Structural, raked or stepped floors are to be treated as a level floor measured horizontally	2.22 Greenhouses, garden stores, fuel stores, and the like in residential property
2.6 Horizontal floors, with permanent access, below structural, raked or stepped floors	
2.7 Corridors of a permanent essential nature [e.g. fire corridors, smoke lobbies]	
2.8 Mezzanine floor areas with permanent access	
2.9 Lift rooms, plant rooms, fuel stores, tank rooms which are housed in a covered structure of a permanent nature, whether or not above the main roof level	
2.10 Service accommodation such as toilets, toilet lobbies, bathrooms, showers, changing rooms, cleaners' rooms, and the like	
2.11 Projection rooms	
2.12 Voids over stairwells and lift shafts on upper floors	
2.13 Loading bays	
2.14 Areas with a headroom of less than 1.5m [see APP 6]	
2.15 Pavement vaults	
2.16 Garages	
2.17 Conservatories	

Applications

[when to use GIA]

- APP 4 **Building cost estimation** – GIA is a recognised method of measurement for calculating building costs
- APP 5 **Estate agency and valuation** – GIA is a basis of measurement for the marketing and valuation of industrial buildings (including ancillary offices), warehouses, department stores, variety stores and food superstores. For the avoidance of doubt the basis of measurement should be stated
- APP 6 **Rating** – GIA is the basis of measurement in England and Wales for the rating of industrial buildings, warehouses, retail warehouses, department stores, variety stores, food superstores and many specialist classes valued by reference to building cost [areas with a headroom of less than 1.5m being excluded except under stairs]
- APP 7 **Property management** – GIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liabilities
- APP 8 **New homes valuation** – a modified version of GIA is an accepted basis of measurement for the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments [see NSA on page 30]

Notes

[how to use GIA]

- GIA 1 **Diagrams** – diagrams C and D illustrate how to apply GIA
- GIA 2 **Separate buildings** – GIA excludes the thickness of perimeter walls, but includes the thickness of all internal walls. Therefore, it is necessary to identify what constitutes a separate building
- GIA 3 **Advice** – apart from the applications shown, GIA tends to have specialist valuation applications only. Valuers and surveyors who choose this definition for marketing purposes must have regard to the provisions of the Property Misdescriptions Act 1991 and Property Misdescriptions [Specified Matters] Order 1992 [see Introduction on page 1]
- GIA 4 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- GIA 5 **Lift rooms, etc.** – the items covered by 2.9 should be included if housed in a roofed structure having the appearance of permanence [e.g. made of brick or similar building material]
- GIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted
- GIA 7 **Voids** – attention is drawn to the exclusion of voids over atria at upper levels [see 2.3] and the inclusion of voids over stairs, etc. [see 2.12]. Where an atrium-like space is formed to create an entrance feature and this also accommodates a staircase, this does not become a stairwell but remains an atrium measurable at base level only

Diagram C – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit

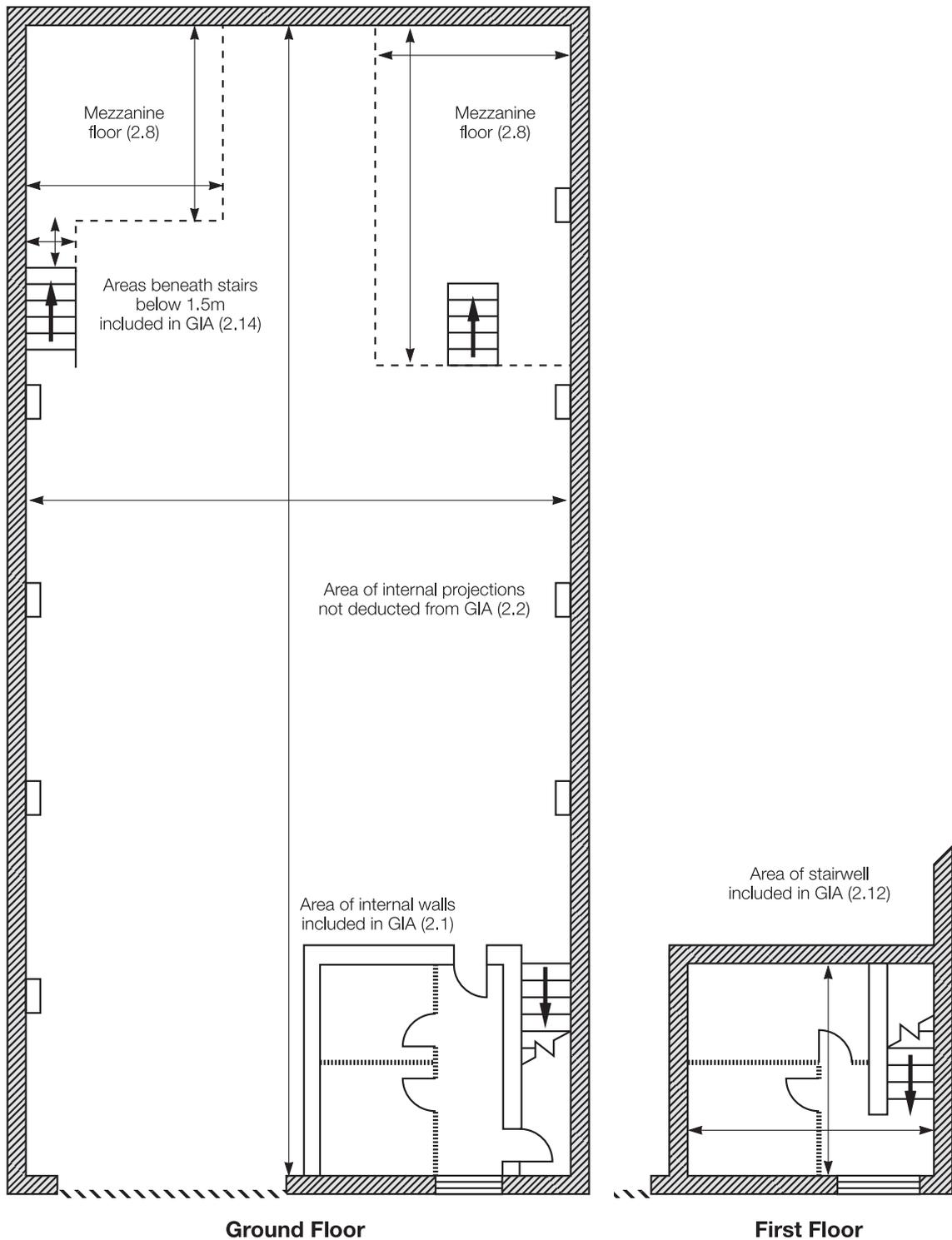
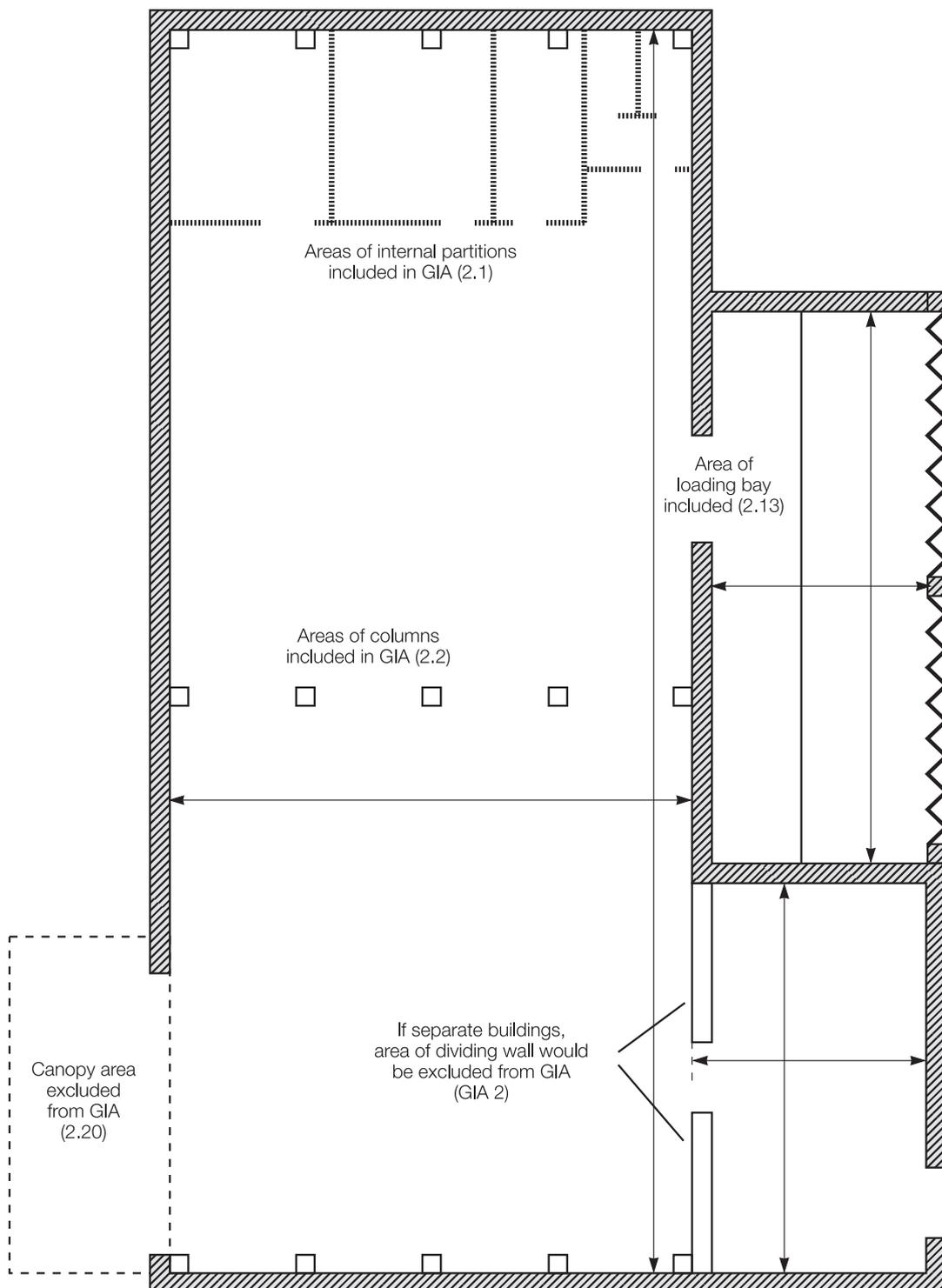


Diagram D – Example of appropriate dimensions for GIA defined industrial/warehouse unit



Core definitions: Net Internal Area

3.0 Net Internal Area (NIA)

Net Internal Area is the usable area within a building measured to the internal face of the perimeter walls at each floor level. [See note NIA 3]

Including		Excluding	
3.1	Atria with clear height above, measured at base level only [but see 3.11]	3.11	Those parts of entrance halls, atria, landings and balconies used in common [see 3.1 and 3.2]
3.2	Entrance halls [but see 3.11]	3.12	Toilets, toilet lobbies, bathrooms, cleaners' rooms, and the like
3.3	Notional lift lobbies and notional fire corridors	3.13	Lift rooms, plant rooms, tank rooms [other than those of a trade process nature], fuel stores, and the like
3.4	Kitchens	3.14	Stairwells, lift-wells and permanent lift lobbies
3.5	Built-in units, cupboards, and the like occupying usable areas	3.15(a)	Corridors and other circulation areas where used in common with other occupiers
3.6	Ramps, sloping areas and steps within usable areas	3.15(b)	Permanent circulation areas, corridors and thresholds/recesses associated with access, but not those parts that are usable areas
3.7	Areas occupied by ventilation/ heating grilles	3.16	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points
3.8	Areas occupied by skirting and perimeter trunking	3.17	Internal structural walls, walls enclosing excluded areas, columns, piers, chimney breasts, other projections, vertical ducts, walls separating tenancies and the like
3.9	Areas occupied by non-structural walls subdividing accommodation in sole occupancy	3.18(a)	The space occupied by permanent and continuous air-conditioning, heating or cooling apparatus, and ducting in so far as the space it occupies is rendered substantially unusable
3.10	Pavement vaults	3.18(b)	The space occupied by permanent, intermittent air-conditioning, heating or cooling apparatus protruding 0.25m or more into the usable area
		3.19	Areas with a headroom of less than 1.5m
		3.20	Areas rendered substantially unusable by virtue of having a dimension between opposite faces of less than 0.25m. See diagram E
		3.21	Vehicle parking areas [the number and type of spaces noted]

Applications

[when to use NIA]

- APP 9 **Estate agency and valuation** – NIA is the basis of measurement for the valuation and marketing of the following types of buildings:
- Shops and supermarkets;
 - offices; and
 - business use [except those in APP 5]
- APP 10 **Rating** – NIA is the principal basis of measurement for rating of shops including supermarkets, offices, business use [except those in APP 6], and composite hereditaments
- APP 11 **Property management** – NIA is a basis of measurement for the calculation of service charges for apportionment of occupiers' liability

Notes

[how to use NIA]

- NIA 1 **Usable area** – an area is usable if it can be used for any sensible purpose in connection with the purposes for which the premises are to be used
- NIA 2 **Diagrams** – diagrams E, F, G, H, K, and L illustrate how to apply NIA
- NIA 3 **Internal face** – means the brick/block work or plaster coat applied to the brick/block work, not the surface of internal linings installed by the occupier
- NIA 4 **Full-height glazing** – where there is full-height glazing, measurements should be taken to the glazing unless elements of the window structure or design render the space substantially unusable.
- NIA 5 **Advice** – when dealing with rent reviews or lease renewals, the exclusions are generally intended to relate to the premises as demised. Unless otherwise indicated by statutory provision or the terms of the lease, it will not normally be appropriate to exclude demised usable space which has been subsequently converted by a tenant to any of the exclusions listed
- NIA 6 **Level changes** – the presence of steps or a change in floor levels is to be noted for valuation and marketing purposes
- NIA 7 **Restricted headroom** – when marketing on an NIA basis it may be appropriate to identify floor areas below full height but above 1.5m
- NIA 8 **Perimeter trunking** – when marketing on an NIA basis reference to the inclusion of perimeter trunking may be appropriate in order not to mislead
- NIA 9 **Corridors** – whether or not a wall defining a corridor is structural or permanent [see 3.15 and 3.17], is a matter of fact. It depends upon the circumstances of the particular case. When marketing on an NIA basis reference to the inclusion of corridors may be appropriate

Diagram E – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined purpose designed offices

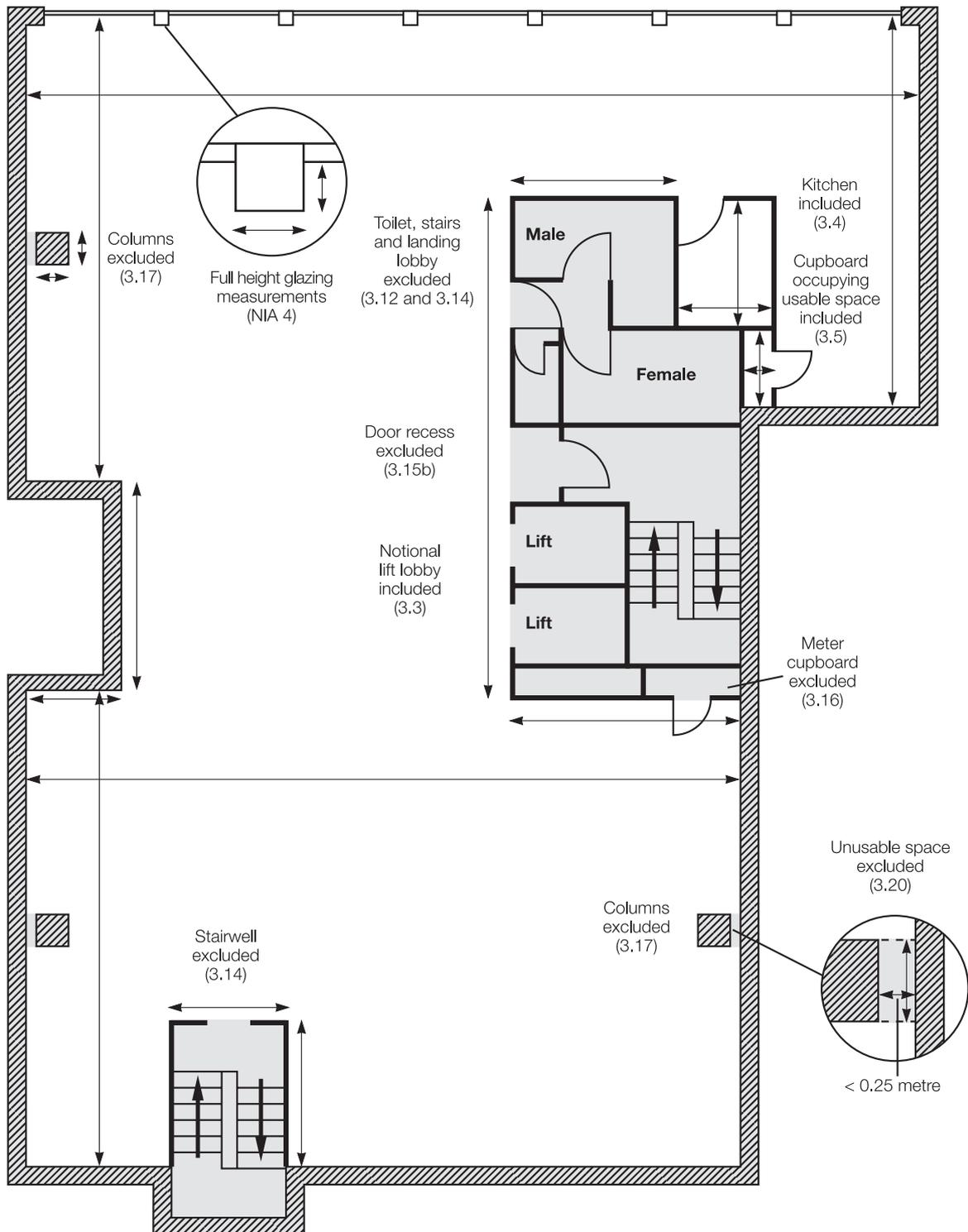


Diagram F – Example of appropriate dimensions for NIA floor area defined offices converted from dwelling house

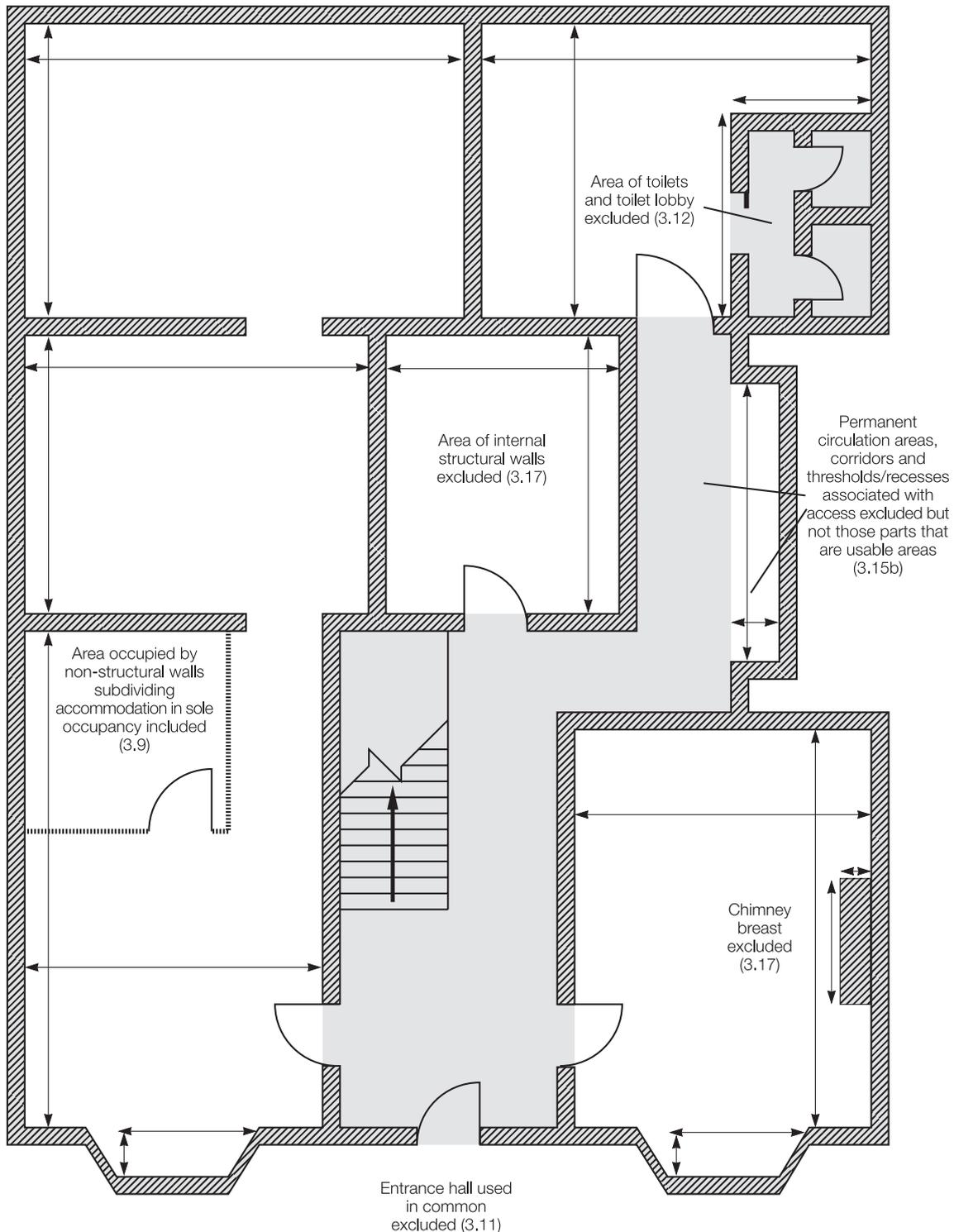


Diagram G – Example of appropriate dimensions for NIA floor areas defined offices (open plan) multiple occupation

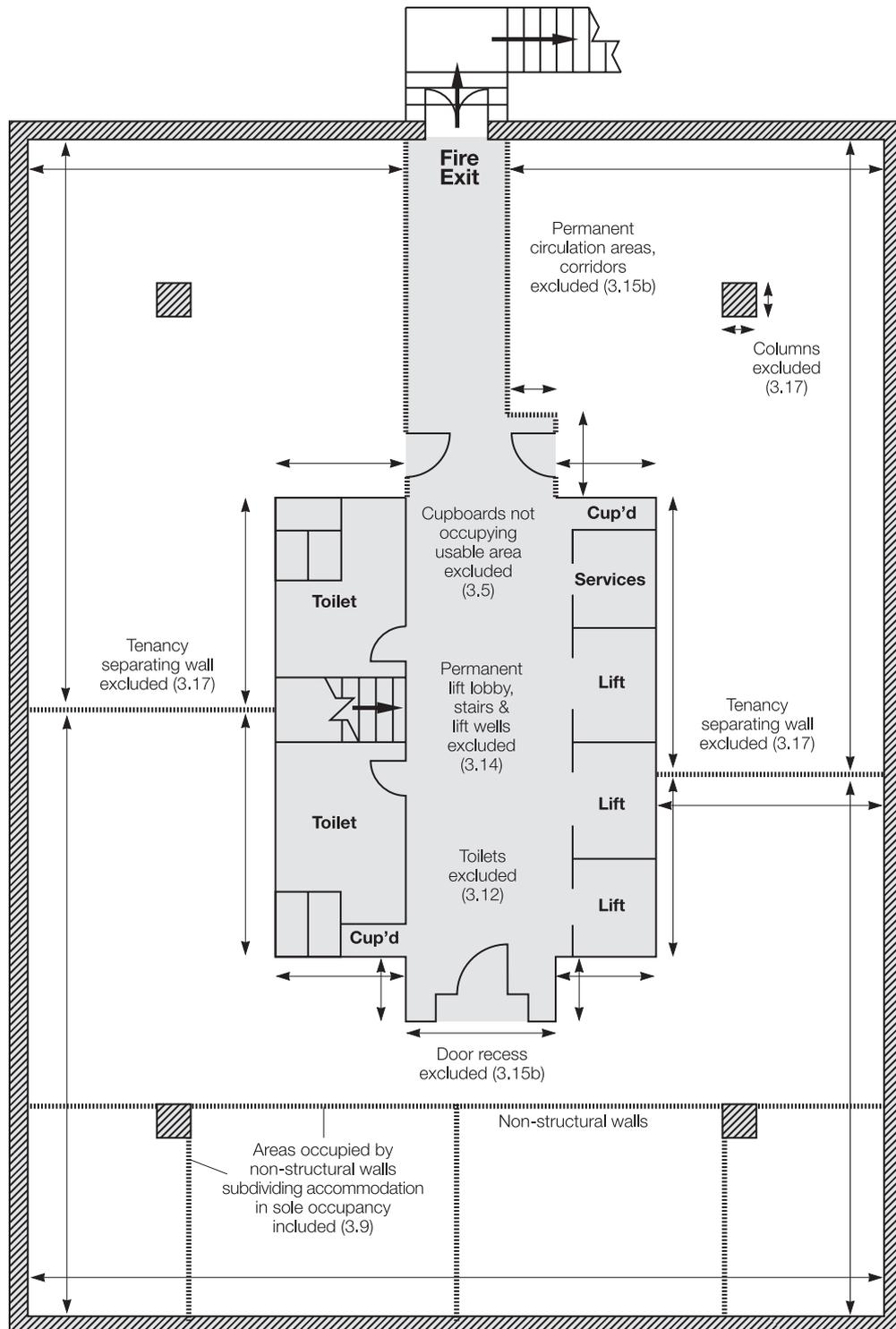
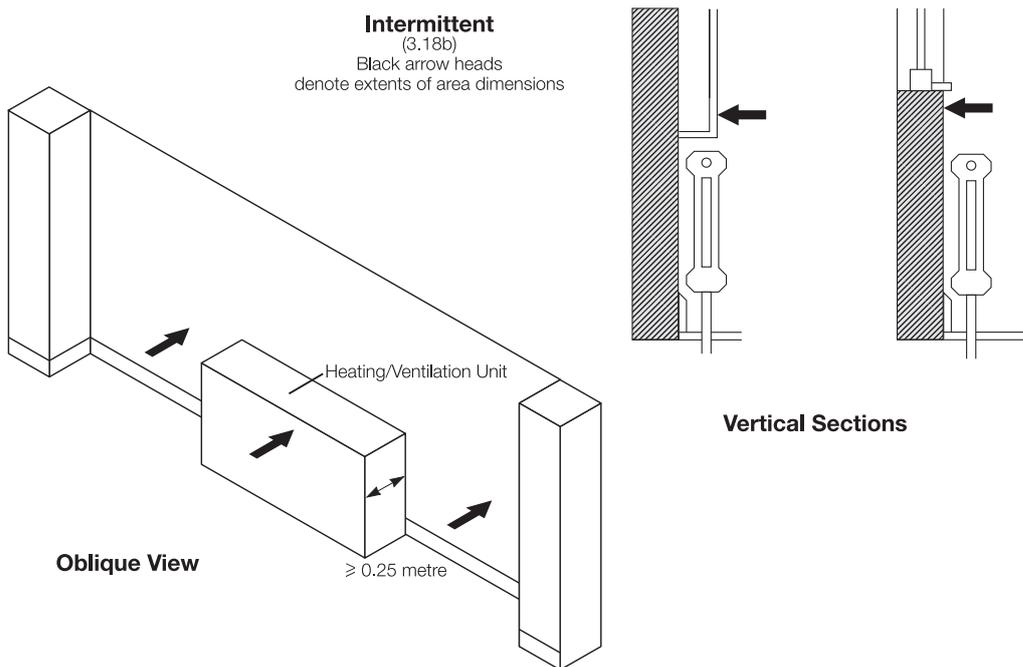
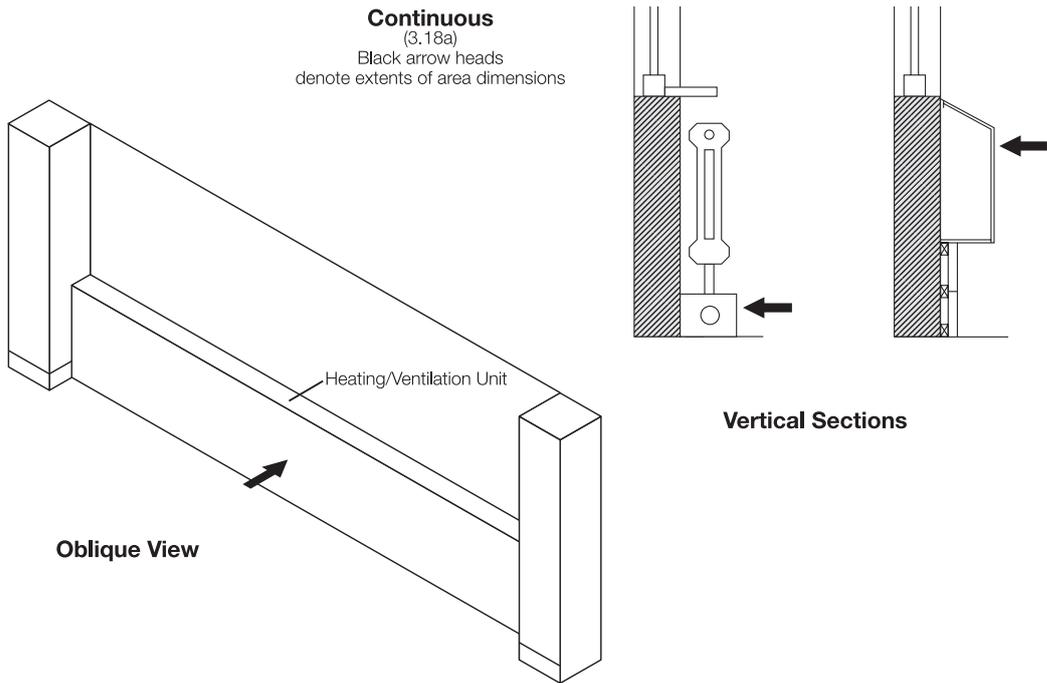


Diagram H – Net Internal Area [NIA] – Examples of appropriate points from which to measure in respect of various types of heating installations



Technical definitions

4.0 Cubic Content (CC)

The product of the Gross Internal Area and the internal height (maximum, clear or average to be specified)

5.0 Clear Internal Height (CIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the lowest point of the structural ceiling or roof. See diagram I.

6.0 Eaves Height (EH)

A. Internal the height between the floor surface and the underside of the roof covering, supporting purlins or underlining (whichever is lower) at the eaves on the internal wall face

B. External the height between the ground surface and the exterior of the roof covering at the eaves on the external wall face ignoring any parapet

7.0 Ceiling Height (CH)

The height between the topmost floor surface and the underside of the ceiling. See diagram J.

8.0 Raised Floor Void (RFV)

The minimum clearance between the structural floor surface and the underside of the raised floor or its supporting structure, where this is materially intrusive. See diagram J.

9.0 Maximum Internal Height (MIH)

The height between the structural floor surface and the underside of the highest point of the structural ceiling or roof. See diagram J.

10.0 Site Area (SA)

The total area of the site within the site title boundaries, measured on a horizontal plane.

11.0 Gross Site Area (GSA)

The Site Area (SA), plus any area of adjoining roads, enclosed by extending the boundaries of the site up to the centre of the road, or 6m out from the frontage, whichever is less.

12.0 Site Depth (SD)

The measurement of a site from front to rear boundaries (maximum, minimum or average, to be specified)

13.0 Building Frontage (BF)

The measurement along the front of building from the outside of external walls or the centre line of party walls.

14.0 Site Frontage (SF)

The measurement of a site along its frontage between two flank boundaries.

15.0 Plot Ratio (PR)

Ratio of Gross External Area to Site Area where Site Area is expressed as one, e.g. 3:1

Applications

[when to use]

APP 12	Estate agency and valuation – CC is used in the measurement of warehouses
APP 13	Estate agency and valuation – CIH is used in the measurement of industrial and warehouse buildings
APP 14	Estate agency and valuation – EH, CH, RFV and MIH have general use applications
APP 15	Land measurement – SA is a basis of measurement used for calculating land areas
APP 16	Planning – SA is a basis for commercial and residential development density computations
APP 17	Usage – GSA is for general use, mainly industrial and warehouse buildings
APP 18	Usage – SD, BF, SF and PR are for general application

Notes

[how to use]

CC 1	Town planning – for planning purposes there are particular statutory definitions of cubic content
EH 1	Predominant eaves height – this term may be used where there are small changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall
EH 2	Minimum eaves height – this term may be used where there are significant changes in the level of the ground surface at the foot of the outside wall and materially reduced dimension occurs
CH 1	False ceilings – if a false ceiling is installed, the ceiling height to the underside of the structural ceiling may also be quoted

Diagram I – Illustration of appropriate dimensions for heights defined

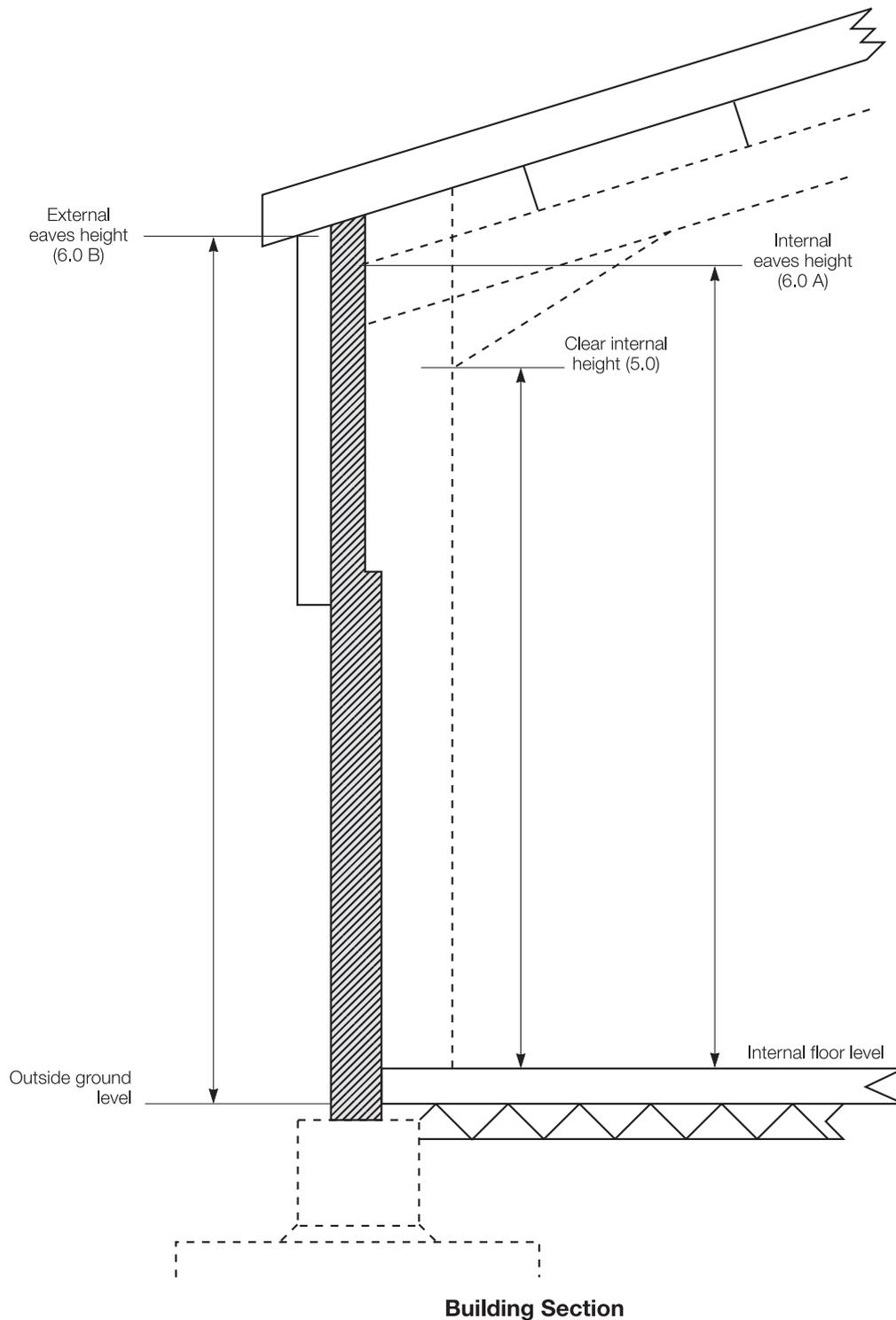
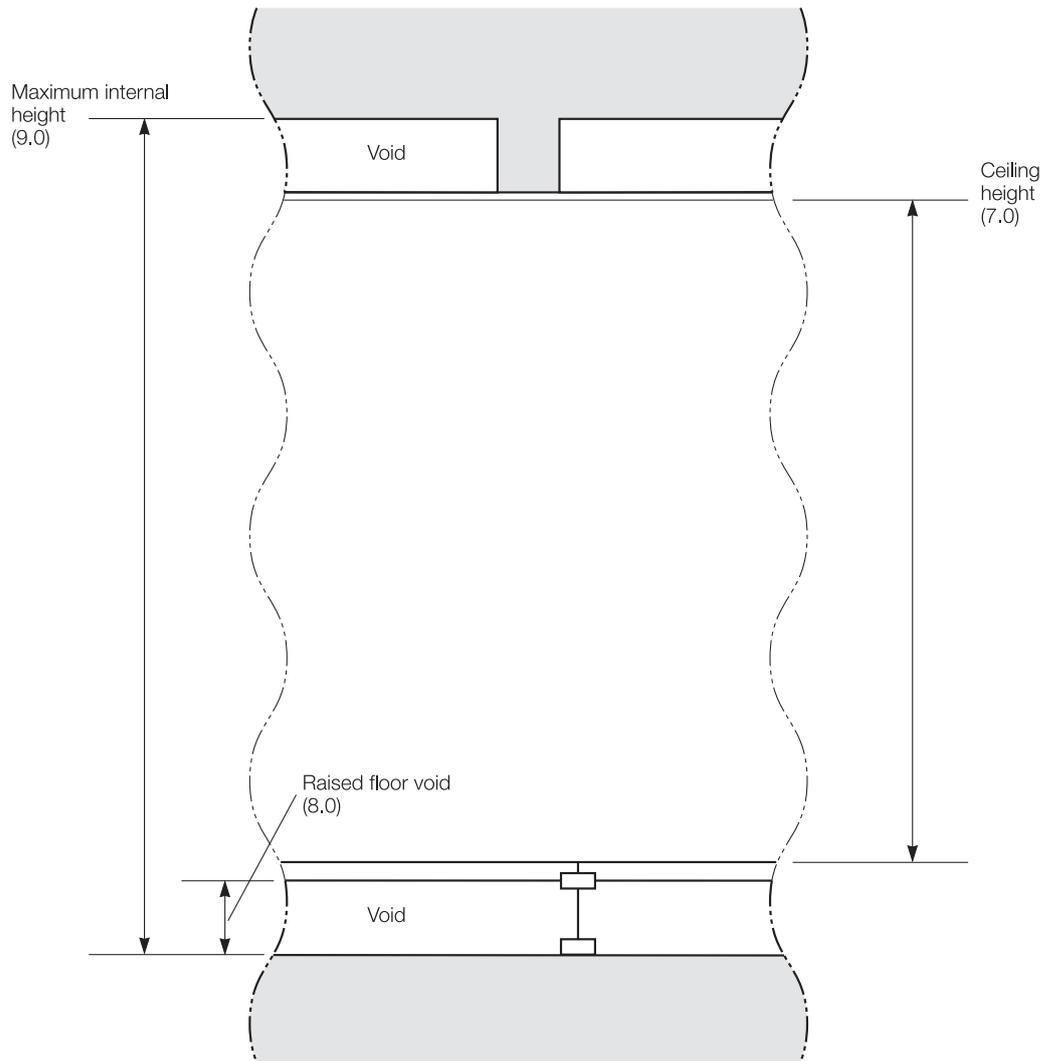


Diagram J – Illustration of appropriate dimensions for heights defined



Internal Section (part)

Special use definitions: Shops

16.0 Retail Area (RA)

The retail area of the shop is the Net Internal Area (NIA)

Including

- 16.1 Storerooms and ancillary accommodation formed by non-structural partitions, the existence of which should be noted
- 16.2 Recessed and arcaded areas of shops created by the location and design of the window display frontage

Excluding

- 16.3 Storerooms and ancillary accommodation formed by structural partitions
- 16.4 Display cabinets which should be identified separately

17.0 Storage Area (StoA)

The NIA of a shop which does not form part of the RA [see 16.0] and which is usable exclusively for storage purposes

18.0 Ancillary Areas (AA)

All NIA not included in RA and StoA but capable of beneficial use

19.0 Gross Frontage (GF)

The overall external measurement in a straight line across the front of the building, from the outside of external walls, or the centre line of party walls

20.0 Net Frontage (NF)

The overall external frontage on the shop line measured between the internal face of the external walls, or the internal face of support columns

Including

- 20.1 The display window frame and shop entrance

Excluding

- 20.2 Recesses, doorways or access to other accommodation

21.0 Shop Width (SW)

Internal width between inside faces of external walls at front of shop or other point of reference

22.0 Shop Depth (SD)

Measurement from the notional display window to the rear of the retail area

Including

- 22.1 The thickness of the display window [or any support structure]

23.0 Built Depth (BD)

Maximum external measurement from front to rear walls of a building at ground level

Applications

[when to use]

APP 19 **Estate agency and valuation** – RA is the basis of measurement for the valuation and marketing of shops and supermarkets

Notes

[how to use]

- RA 1 **Diagrams** – diagrams E to H, K and L illustrate how to apply NIA; diagrams K and L are specific to shops
- RA 2 **Zoning** – the use of zones when assessing the values of shops is a valuation, not a measurement, technique. Consequently it is not part of this Code. Market custom shall prevail
- RA 3 **Display window** – location for the purpose of assessing GEA, GIA or NIA, in the case of shop property where the display window forms the non-structural ‘fourth wall’, its location should be assumed to be at the forward-most point at which a shop display window could be installed
- AA 1 **Ancillary areas** – include staff rooms, kitchens, training rooms, offices, and the like
- GF 1 **Return gross frontage** – to be measured in the same way as Gross Frontage
- NF 1 **Return net frontage** – to be measured in the same way as Net Frontage
- NF 2 **Display windows** – the existence and nature of display windows and integral shop fronts are to be noted
- SW 1 **Shop width** – if the shop width is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD1 **Notional display window** – the notional display window is to be assumed placed at the forward-most point at which a shop [see RA 3] display window could be installed
- ShD2 **Shop depth** – if the depth is not reasonably constant throughout the whole sales area, then this should be stated and additional measurements may need to be provided
- ShD3 **Building line** – the position of the building line is to be noted

Diagram K – An example of NIA in practice in a retail context

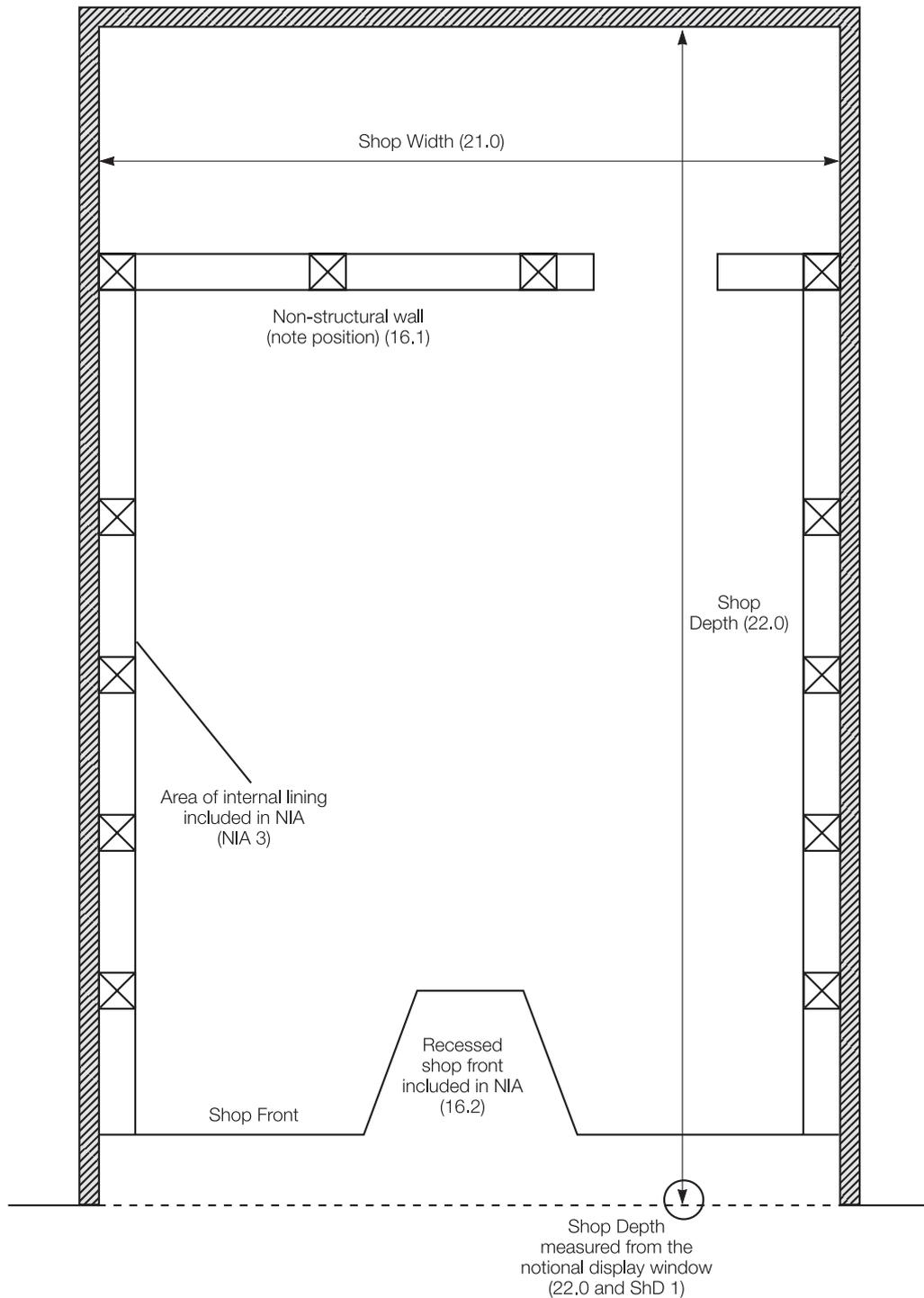
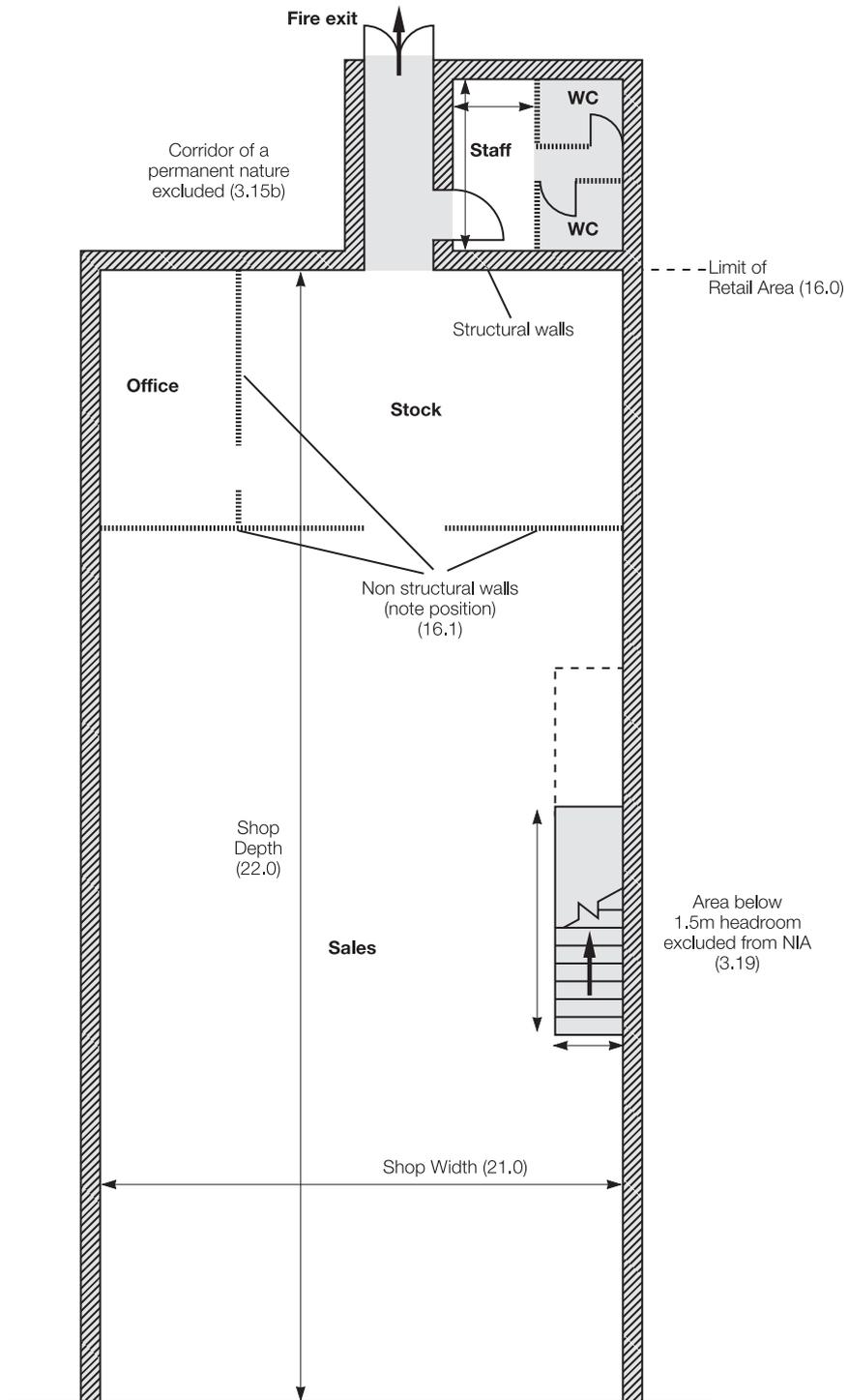


Diagram L – An example of NIA in practice in a retail context



Special use definitions: Residential

24.0 Residential Agency Guidelines (RAG)

Normal market practice is to describe residential property by linear measurement, not on a floor area basis. Where floor areas are adopted they are commonly measured to GIA. It is recommended that these Residential Agency Guidelines be followed for marketing, sale or letting of residential property.

- 24.1 Measurements should be taken at a point above skirting board level no higher than 1.5m above the floor
- 24.2 Where rooms include bays, recesses, alcoves, etc., these should be included or excluded in the measurements quoted, as may be considered reasonable [see RAG 2] in order to give a fair description of the subject room, and the measurement qualified by such words as 'into bay' or 'excluding alcove' as appropriate
- 24.3 Kitchen units, built-in cupboards, wardrobes, and the like occupying usable area should be measured and included as part of the room area but identified separately
- 24.4 'L'-shaped rooms are to be measured and expressed in two parts
- 24.5 For irregular-shaped rooms, either no dimensions should be given or they should be related to a proportionate sketch plan with lined dimensions to give an accurate description of the accommodation
- 24.6 In rooms with sloping ceilings measurements should be taken 1.5m above floor level and the presence of the sloping ceiling noted
- 24.7 Where there is a stepped change in floor level, each section should be measured and expressed separately
- 24.8 Where annexes or additions are of significantly different construction from the main accommodation, or are self-contained, they should be measured and described separately
- 24.9 Garage measurements should be taken overall internally between the main wall faces. Projecting piers and door reveals should normally be ignored unless unusually restrictive when the minimum width should also be stated

Applications

[when to use]

APP 20 **Residential estate agency** – RAG is for marketing, sale and letting of residential property

Notes

[how to use]

- RAG 1 **Accuracy** – measurements must be accurate. They must not mislead [see Introduction on page 1]
- RAG 2 **'Reasonable' defined** – the word 'reasonable' in 24.2 is defined according to the court's test [see Introduction: Core definitions on page 2]
- RAG 3 **Inclusive measurements** – when measurements are given inclusive of fitted units [see 24.3] descriptions require clarity in order not to mislead
- RAG 4 **Basements** – where the floor level of part of a building is below ground level it may be necessary for marketing purposes to call it a basement in order not to mislead. Circumstances vary, but the extent of natural light or restricted internal height are examples of the kind of tests which can be applied

Special use definitions: Residential

25.0 Residential Valuations (RV)

There is no single accepted practice for measurement of residential property for valuation purposes. It is suggested that the guidelines at 24.0 [see page 28] are adopted where linear dimensions are expressed. If reference to property area is required then the alternative approaches are GEA [see APP2 and APP3], GIA [see APP4, APP8], NSA [APP21] or EFA [see APP22]. The basis of those areas should be stated in the valuer's report

26.0 Net Sales Area (NSA)

Net Sales Area is the GIA of a new or existing residential dwelling, subject to the following conditions

Including		Excluding	
26.1	Basements	26.5	Areas with headroom less than 1.5m where the dwelling does not have usable space vertically above
26.2	Mezzanines	26.6	Garages
26.3	Galleries	26.7	Conservatories [state separately]
26.4	Hallways	26.8	External open-sided balconies
		26.9	Greenhouses, garden stores, fuel stores and the like in residential property
		26.10	Terraces

27.0 Effective Floor Area (EFA)

Effective Floor Area is the usable area of the rooms within a building measured to the internal face of the walls of those rooms

Including		Excluding	
27.1	Living rooms, dining rooms, bedrooms, kitchens, and the like	27.5	Bathrooms, showers and toilets
27.2	Areas occupied by fitted cupboards within those rooms	27.6	Stairwells, lift-wells, halls, landings and balconies
27.3	A floor area which contains a ventilation/ heating grille	27.7	Corridors and the like, whether formed by structural walls or not
27.4	Areas occupied by skirting	27.8	Internal walls whether structural or not, columns, piers, chimney breasts, vertical ducts, and the like
		27.9	Areas with a headroom less than 1.5m
		27.10	Fuel stores, lift rooms, tank rooms, plant rooms, cupboards, etc.
		27.11	Areas under the control of service or other external authorities including meter cupboards and statutory service supply points

Applications

[when to use]

- APP 21 **Net Sales Area** – NSA is used in the valuation and marketing of residential dwellings, particularly in new developments
- APP 22 **Effective Floor Area** – EFA is used for council tax banding of flats and maisonettes

Notes

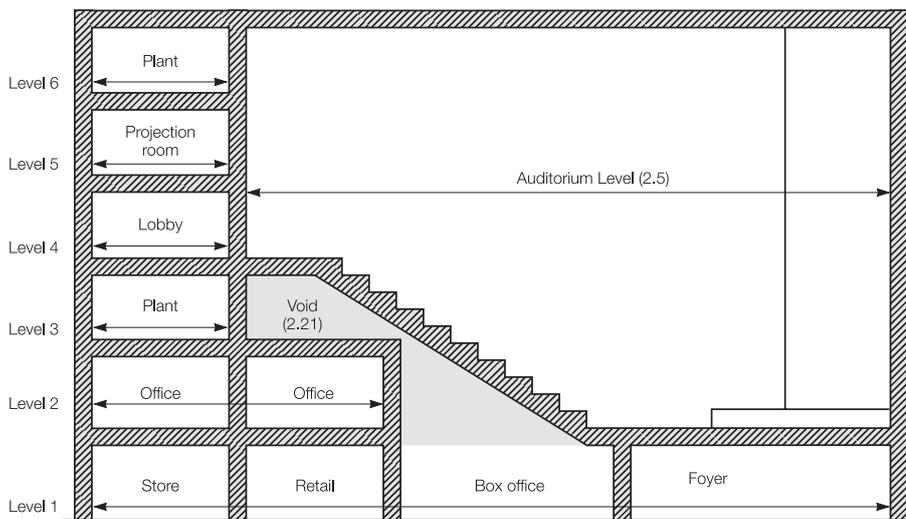
[how to use]

- EFA 1 **Effective Floor Area** – is measured as for NIA assuming all walls are structural

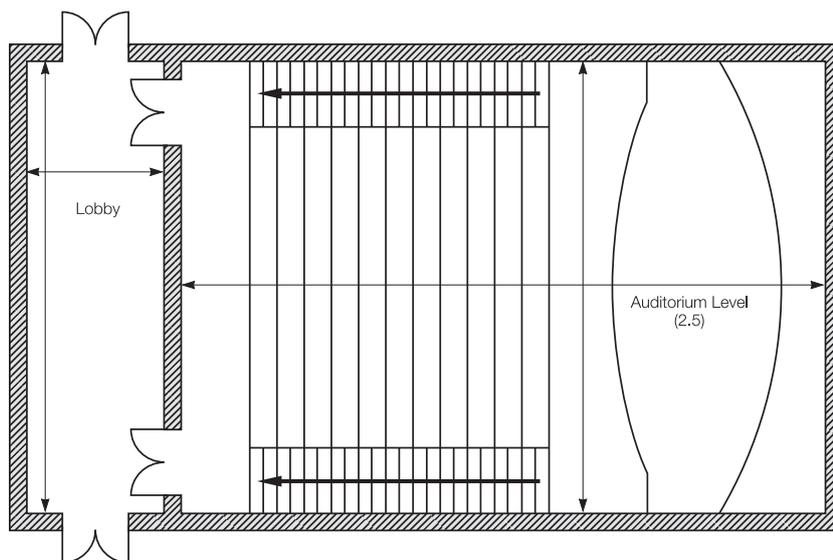
Special use definitions: Leisure

- 28.0 As stated in the Introduction this is a code of measurement, not valuation. Many properties used for leisure are valued having regard to trading potential. In these circumstances the area of the premises may not be a factor used directly in the assessment of value. There are, however, occasions where the value is assessed, or the price paid is analysed, by reference to area. This will depend on market practice and the judgement of the valuer, estate agent or developer
- 29.0 Where the area is considered to be relevant it will be of assistance if a consistent approach is adopted to the basis of measurement. It is recommended that the Gross Internal Area is stated
- 30.0 Market practice suggests that it may be helpful for some areas within GIA to be stated separately:
- 30.1 Internal load-bearing walls and columns
 - 30.2 Fire escape stairs and corridors
 - 30.3 In the measurement of purpose-built multiplex cinemas the floor levels providing raised projection boxes and the stepped flooring providing the auditoria seating
 - 30.4 For restaurant premises the public seating areas, kitchens, cellars and stores
- 31.0 Where the effective drinking area of licensed premises is required by licensing justices or similar bodies, the trading accommodation area must exclude the area of the servery [bar counters]

Diagram M – Example of appropriate dimensions for GIA floor area defined at each level – Leisure facilities



Building Section



Building Plan



Fiducia negli standard professionali

RICS promuove e adotta i più elevati standard e le massime qualifiche professionali per lo sviluppo e la gestione di terreni, immobili, costruzioni e infrastrutture. Il nostro nome è sinonimo di implementazione coerente degli standard e affidabilità per i mercati che serviamo.

RICS esprime 118.000 professionisti accreditati e ogni persona o impresa registrata presso RICS è soggetta al nostro processo di controllo qualità. La loro esperienza spazia dalla valutazione alle pratiche per immobili commerciali, dalla finanza e dall'investimento immobiliare al project management, dalle attività di pianificazione e sviluppo ai computi metrici, al facility management.

Che si tratti di valutazioni ambientali o compravendite immobiliari, se sono coinvolti membri RICS, saranno sempre applicati gli stessi standard professionali ed etici.

Con circa il 70% della ricchezza mondiale legata a terreni e immobili, il nostro settore è essenziale per lo sviluppo economico e contribuisce a stimolare una crescita e investimenti stabili e sostenibili in tutto il mondo.

I nostri uffici sono dislocati nei principali centri politici e finanziari internazionali: ecco perché godiamo di un buon posizionamento per influenzare le decisioni politiche e integrare gli standard professionali. Operiamo a livello intergovernativo, applicando, a beneficio di tutti, standard internazionali che sostengono un mercato sicuro e dinamico nel settore immobiliare, dell'edilizia e delle infrastrutture.

Siamo orgogliosi della nostra reputazione e la difendiamo, affinché i clienti che si affidano a un professionista RICS possano contare su un servizio all'insegna dell'etica e della qualità.

Italia

9 Via Albricci
IT 20122 Milano
t +39 02 72 00 60 90
ricsitalia@rics.org
rics.org/italia

Svizzera

220 Haufen
CH 9426 Lutzenberg
t +41 71 888 6963
ricsswitzerland@rics.org
rics.org/switzerland

Europa

67 Rue Ducale
BE 1000 Bruxelles
t +32 2 733 10 19
ricseurope@rics.org
rics.org/europe

Regno Unito – RICS HQ

Parliament Square
SW1P 3AD London
t +44 (0)24 7686 8555
contactrics@rics.org
pressoffice@rics.org