
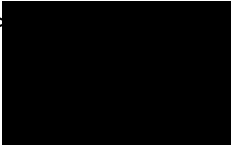


**GLOSSARIO: Unità immobiliare - Usi civici - Usufrutto - Valore di costo - Valore di mercato - Zona sismica - ecc**

**Categoria : MISTERI NASCOSTI**

**Pubblicato da [Antonio Russo](#) in 28/8/2011**

  
Tipologia edilizia. Classificazione degli immobili che prende in considerazione le caratteristiche distributive, organizzative e funzionali. Valutazione di impatto ambientale - Visura catastale - Visura ipotecaria - Variante urbanistica.

-> 

**A corpo** - Quantificazione che prescinde dalle effettive misure del bene immobile.

->**A misura** - Quantificazione che prende in considerazione le effettive misure del bene immobile.

->**Abitabilità** - Atto amministrativo rilasciato dal Comune di ubicazione dell'immobile che attesta la congruità dello stesso ai parametri corrispondenti a idonee caratteristiche igieniche e sanitarie per l'uso previsto così come stabilite dalla normativa di riferimento.

->**Abusivismo edilizio** - Variazione della struttura, della volumetria o della destinazione di un immobile, non approvata dagli uffici competenti o non sanata successivamente, che ne determina l'impossibilità della vendita.

->**Accordo di programma** - Strumento amministrativo di gestione, istituito con Legge 142/1990, finalizzato alla cooperazione, a fini autorizzativi, fra più soggetti pubblici interessati alla definizione e realizzazione integrata e coordinata di opere, interventi o programmi di interventi.

->**Advisor immobiliare** - Soggetto in grado di offrire servizi professionali di consulenza strategica per sviluppare e valorizzare un patrimonio, ovvero di garantire alla proprietà un processo continuo di valutazione delle condizioni e delle performance del patrimonio e la contemporanea definizione delle priorità strategiche per massimizzarne la redditività ed il valore patrimoniale.

->**Agenzia immobiliare** - Organizzazione che ricopre il ruolo di mediazione e consulenza tecnica nelle transazioni di beni immobili avendone titolo ai sensi della Legge n.39/1989 e successive modifiche ed integrazioni.

->**Ammortamento** - Restituzione regolata nel tempo di un capitale che avviene tramite un piano di rimborso (piano di ammortamento), che comprende la quota di rimborso del capitale e la quota degli interessi.

->**Anagrafe immobiliare** - Banca dati degli immobili costituenti un patrimonio immobiliare.

->**Appalto** - Forma contrattuale dedicata a definire le prestazioni di mano d'opera e/o la fornitura di materiali necessari alla produzione di un bene o l'erogazione di un servizio.

->**Area di sedime** - Porzione di lotto su cui insiste il corpo di fabbrica.

->**Area edificabile** - Porzione di territorio su cui è possibile costruire edifici, nel limite del rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

->**Area metropolitana** - Porzione di territorio caratterizzata da alte densità demografiche, insediative e socioeconomiche come individuata da D.lgs. n. 267/2000.

->**Asservimento** - Atto giuridico che assegna un uso specifico ed immodificabile ad un immobile.

- >**Asset management** - Attività di gestione strategico-finanziaria di un patrimonio immobiliare che comporta la responsabilità della individuazione della più indicata strategia di portafoglio in relazione ad investimenti e disinvestimenti, acquisti, vendite e valorizzazioni dei cespiti.
- >**Autorità per la vigilanza sui lavori pubblici** - E' l'organismo atto a garantire la qualità delle opere e dei lavori, nonché l'efficienza e l'efficacia dell'azione amministrativa nel settore stesso istituito ai sensi della Legge 11 febbraio 1994, n.109.
- >**Autorizzazione edilizia** - Atto con cui il Comune autorizza l'esecuzione di opere che per loro natura non richiedono la corresponsione di oneri.
- >**Bacino di utenza** - Numero di persone che rappresenteranno gli utenti di un'opera da realizzare. In base a questo numero si può ipotizzare la rendita economica dell'operazione immobiliare e valutarne la fattibilità economico-finanziaria.
- >**Barriera architettonica** - Ostacolo che limita o nega l'accessibilità e la fruizione di uno spazio ed in particolare impedisce la mobilità a soggetti portatori di handicap.
- >**Benchmark** - Misura parametrica determinata dall'osservazione e misurazione di prodotti e servizi, da utilizzare come riferimento nella prassi operativa per il miglioramento delle prestazioni raggiungibili.
- >**Bene immobile** - E' bene immobile il suolo, gli edifici e le costruzioni edili, le sorgenti, i corsi d'acqua, tutto ciò che è artificialmente o naturalmente ancorato al suolo.
- >**Bonifica** - L'insieme degli interventi atti ad eliminare le fonti di inquinamento e le sostanze inquinanti o a ridurre le concentrazioni delle sostanze inquinanti presenti nel suolo, nelle acque o in un edificio, ad un livello uguale o inferiore ai valori di concentrazione limite accettabili stabiliti dalla normativa di settore.
- >**Borsa immobiliare** - Organismo direttamente controllato dalle Camere di Commercio che ha il compito di favorire lo sviluppo e assicurare la trasparenza del mercato immobiliare locale.
- >**Building management** - Attività di gestione tecnico-manutentiva di un patrimonio immobiliare.
- >**Cambio di destinazione urbanistica** - Procedura amministrativa di variazione della destinazione urbanistica attribuita ad un determinato immobile dagli strumenti urbanistici vigenti.
- >**Cap rate** - Tasso annuale di rendimento che, in ambito estimativo, permette di determinare il valore futuro di un investimento immobiliare.
- >**Capacità insediativa** - Indice teorico stabilito dagli strumenti urbanistici, espresso in metri cubi pro capite, che indica la potenzialità insediativa di un territorio.
- >**Capital gain** - Incremento di valore acquisito da un immobile in un determinato arco di tempo esclusivamente in base alla sua posizione e indipendentemente dalla sua valorizzazione o gestione economica.
- >**Capitalizzazione** - Tecnica finanziaria per calcolare l'effettivo ammontare di capitale, comprensivo di interessi, occorrente per la realizzazione di un'opera al termine del periodo necessario alla sua realizzazione e commercializzazione.
- >**Capitolato delle opere** - Descrizione dei materiali e delle forniture con cui viene realizzata un'opera.
- >**Cartolarizzazione** - Trasformazione dei crediti, anche futuri, derivanti dalla dismissione di un patrimonio immobiliare, in titoli negoziabili sul mercato. Di fatto si cede, a titolo oneroso, un portafoglio di crediti ad un intermediario finanziario che provvede ad emettere titoli sul mercato al fine di rendere possibile il pagamento del corrispettivo della cessione.
- >**Catasto** - Organo deputato alla registrazione a scopo fiscale degli immobili presenti in un determinato territorio. Conserva le mappe ed aggiorna i registri che contengono le descrizioni e le rendite dei singoli immobili.
- >**Censimento immobiliare** - Processo di acquisizione delle informazioni tecniche, amministrative, giuridiche relative ad un patrimonio immobiliare a partire da un momento iniziale e con progressivo aggiornamento delle conoscenze acquisite e della documentazione raccolta.

->**Ciclo di vita immobiliare** - Durata media riconosciuta ad un immobile o ad una sua componente edilizia o tecnologica, in normali condizioni di usura e di mantenimento, prima di doverlo sottoporre a interventi di ripristino e/o sostituzione.

->**Collaudo** - Accertamento, prova finale, atta a stabilire la corretta realizzazione e idoneità alla sua funzione di un edificio o di un'opera pubblica.

->**Comfort ambientale** - L'insieme dei parametri fisico-tecnici (igrotermici, illuminotecnici, sonori, ecc) presenti in un ambiente che, mantenuti entro determinati valori, ne garantiscono la migliore fruibilità in termini di igiene ambientale, in funzione del tipo di attività che vi vengono svolte.

->**Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE)**

Organo che, sulla base degli indirizzi fissati dal Governo:

- stabilisce le linee generali di politica economico-finanziaria per la predisposizione dei documenti programmatici;

- elabora gli indirizzi delle diverse politiche settoriali;

- approva piani e programmi di investimento ed assegna i relativi finanziamenti ai soggetti responsabili dell'attuazione;

- tiene conto, nelle proprie deliberazioni, dei risultati conseguiti rispetto agli obiettivi precedentemente programmati.

->**Commercializzazione** - Introduzione sul libero mercato di un bene immobile.

->**Commissione di congruità** - Commissione istituita nell'ambito dell'Agenzia del Demanio, chiamata ad esprimere motivato parere in ordine alla congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative effettuate da soggetti terzi, con riferimento ad acquisti, vendite, permuta e locazioni passive di beni immobili.

->**Comodato** - Concessione a titolo gratuito di un bene.

->**Comparto edificatorio** - Aggregazione di più unità catastali, limitrofe ed omogenee, da trasformare secondo un indirizzo unitario attraverso strumento urbanistico attuativo.

->**Comprensorio** - Territorio con caratteristiche omogenee, individuato per fini di pianificazione urbanistica, programmazione socioeconomica, gestione di attrezzature e servizi.

->**Compromesso** - Contratto di forma privata che formalizza la promessa del proprietario dell'immobile a vendere l'immobile stesso al compratore a determinate condizioni.

->**Comproprietà** - Proprietà di un bene, indivisa o divisa in percentuale, comune a più soggetti.

->**Comunità montana** - Ente territoriale che raggruppa più comuni montani, definito dalla Legge 3 dicembre 1971 n. 1102 ed elevato a rango di Ente Locale con Legge n. 142 del 1990, con subordine di funzione programmatica e pianificatoria alla Provincia.

->**Concessione d'uso** - Provvedimento amministrativo, avente carattere discrezionale, con cui l'Amministrazione trasferisce o attribuisce al privato potestà e utilità afferenti all'uso di beni pubblici.

->**Concessione edilizia** - L'atto, a titolo oneroso, con cui il Comune autorizza la costruzione o

ristrutturazione di un immobile purchè la destinazione d'uso e i volumi realizzati rispettino gli strumenti urbanistici.

->**Concessione in sanatoria** - L'atto, a titolo oneroso, con cui il Comune sana, autorizzandolo ex post, un intervento edilizio realizzato in difformità dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'esecuzione dello stesso intervento o realizzato in difformità dal titolo autorizzativo precedentemente rilasciato.

->**Condono edilizio** - Procedura di carattere eccezionale attraverso la quale è consentito sanare le irregolarità edilizie realizzate entro un termine previsto mediante pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento.

->**Conduttore** - Nei contratti di locazione identifica l'inquilino.

->**Conferenza di servizi** - Procedimento indetto da un ente pubblico ai sensi del D.lgs 267/2000 finalizzato al raggiungimento di intese, concerti, nulla osta e assensi di altre amministrazioni pubbliche.

->**Conferenza Stato-Regioni** - Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, la quale opera nell'ambito della comunità nazionale per favorire la cooperazione tra l'attività dello Stato e quella delle Regioni e delle Province Autonome, costituendo la sede privilegiata della negoziazione politica tra le Amministrazioni centrali e il sistema delle autonomie regionali.

->**Confisca** - Provvedimento di carattere sanzionatorio che comporta il trasferimento coattivo della cosa, che è servita a commettere un illecito o ne costituisce il prodotto, dal privato alla Pubblica Amministrazione senza corrispettivo.

->**Conservatoria del registro** - Ufficio deputato alla registrazione e conservazione delle trascrizioni dei diritti di proprietà e le accensioni di ipoteche sugli immobili.

->**Corpo di fabbrica** - Porzione edificata dell'organismo edilizio.

->**Costo di costruzione** - Somma di tutti i costi di una produzione edilizia, dalle materie prime all'utile dell'imprenditore/costruttore

->**Decentralizzazione** - Pianificazione territoriale tesa a localizzare in posizioni decentrate, spesso in distretti specializzati, alcune destinazioni d'uso tradizionalmente ospitate in zona centrale per scaricare quest'ultima dai relativi flussi di mobilità.

->**Demanio** - Complesso di beni di proprietà dello Stato o di enti pubblici destinato al soddisfacimento dei bisogni pubblici.

->**Densità edilizia** - Rapporto fra volume edificato e superficie fondiaria o territoriale.

->**Denuncia di inizio attività (DIA)** - Dichiarazione di intervento, resa da soggetto proprietario o da altro soggetto avente titolo, per informare gli organi comunali competenti della prevista modifica o trasformazione di un immobile attraverso interventi di livello tale da richiedere per l'autorizzazione esclusivamente il silenzio assenso.

->**Deposito cauzionale** - Il deposito cauzionale, meglio conosciuto come cauzione, è richiesto dal proprietario che affitta all'inquilino, al fine di ricevere una garanzia per le obbligazioni assunte in un contratto di locazione, garantendo in particolare il pagamento dei canoni e la buona conservazione dei locali.

->**Deprezzamento** - Svalutazione o riduzione del valore di un immobile per cause imputabili a variazione del mercato immobiliare locale o a riduzione della qualità costruttiva dell'immobile.

->**Destinazione d'uso** - Funzione esistente, prevista, prescritta o consentita per un immobile in base a quanto stabilito dalle norme urbanistiche o edilizie di riferimento (residenziale, produttiva, commerciale, terziaria, direzionale, agricola, spazi pubblici, etc.).

->**Destinazione urbanistica** - Tipo di funzioni e destinazioni ammesse per una determinata porzione di territorio urbano in base alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

->**Dichiarazione di pubblica utilità** - Atto che rende possibile l'esproprio decretando il ruolo collettivo e sociale di un immobile.

->**Direzione lavori** - Incarico assegnato dal committente per garantire e verificare l'esecuzione dei lavori dati in appalto.

->**Diritto di prelazione** - Diritto ad acquistare un bene prima di altri e a parità di condizioni.

->**Diritto di superficie** - Autorizzazione concessa dal proprietario di un'area ad altro soggetto per costruire un manufatto la cui proprietà rimane separata da quella del terreno.

->**Discounted cash flow** - Metodo di valutazione basato sul valore attualizzato dei flussi di cassa che l'immobile sarà in grado di generare in un arco di tempo predeterminato.

->**Dismissione** - Cessione di patrimonio immobiliare con diverse possibili modalità quali la vendita, la cartolarizzazione o la costituzione di fondi immobiliari.

->**Due diligence** - Ricognizione degli elementi descrittivi di un immobile, in particolare delle consistenze e dei titoli di proprietà e provenienza, con la raccolta e l'archiviazione delle documentazioni necessarie per la sua corretta gestione e valutazione

->**Edilizia agevolata** - Edilizia realizzata attraverso il contributo dello Stato che interviene favorendo la costruzione di alloggi da destinare a prima abitazione. Vengono messi a disposizione contributi destinati alle singole famiglie, in misura proporzionale al reddito, in conto interessi e a fondo perduto.

->**Edilizia convenzionata** - Edilizia realizzata da operatori privati (imprese di costruzione, cooperative) che si convenzionano col Comune accordandosi sul prezzo di cessione o affitto degli alloggi da realizzare.

->**Edilizia libera** - Edilizia realizzata da operatori privati con capitali propri e destinata alla commercializzazione su libero mercato.

->**Edilizia pubblica** - Attività edilizia relativa a opere pubbliche da eseguirsi da parte di amministrazioni statali o locali o comunque insistenti su aree del demanio e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici.

->**Edilizia sovvenzionata**

Edilizia realizzata con finanziamenti pubblici su aree di proprietà pubblica e destinata ad essere assegnata a famiglie con determinati limiti di reddito.

->**Espropriazione** - Strumento di attuazione della pianificazione urbanistica utilizzato per acquisire aree e/o immobili di proprietà privata necessarie alla realizzazione di opere per la collettività.

->**Estimo** - Disciplina che studia i criteri e i metodi per la valutazione di un bene economico prevedendone il più probabile prezzo futuro di scambio.

->**Euribor** - Tasso di interesse medio, calcolato giornalmente, delle transazioni finanziarie in euro tra le principali banche europee. Viene utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui ipotecari a tasso variabile

->**Facility management** - Processo organizzativo e gestionale che prevede la fornitura dei servizi accessori ad un immobile.

->**Fascia di rispetto** - Tutela che impone l'inedificabilità di un'area di varia ampiezza per motivi di agibilità, ampliabilità, modificabilità, corretto esercizio di impianti e infrastrutture (strade, autostrade, acquedotti, ferrovie, porti, cimiteri ecc.).

->**Fascicolo immobiliare** - Insieme dei documenti, raccolti e predisposti da professionista abilitato, che fotografa la situazione riguardante la natura del sottosuolo e dell'immobile, nel suo complesso e nelle singole parti, riscontrando i requisiti di sicurezza e le eventuali criticità.

->**Foglio di mappa** - Rappresentazione grafica di una porzione di territorio comunale, che si compone di particelle, utilizzata catastalmente per l'individuazione di un bene.

->**Fondo immobili pubblici** - Strumento finanziario che investe il proprio patrimonio esclusivamente in immobili dello Stato o di enti pubblici.

->**Fondo immobiliare** - Strumento finanziario che investe il proprio patrimonio prevalentemente in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

->**Fondo immobiliare ad apporto** - Strumento finanziario con cui un soggetto "apportante" conferisce beni al patrimonio del fondo; le quote che l'apportante ottiene a seguito del conferimento vengono riallocate sul mercato da una società di risparmio gestito che amministra il fondo stesso.

->**General contractor** - Impresa di costruzione che svolge un ruolo complesso di regia e di coordinamento dei lavori nell'ambito del processo di produzione di un'opera edile.

->**Global service** - Servizio in cui il provider non deve solo fornire l'attività operativa ma anche le strategie, i modelli e gli strumenti della manutenzione al fine del mantenimento globale di un immobile differito nel tempo.

->**Gross leaseable area** - Superficie in base alla quale si effettua la commercializzazione di un'unità immobiliare, corrispondente alla somma della superficie calpestabile dei locali, di quella dei muri (a metà quella dei muri divisorii con un'altra unità immobiliare), più le pertinenze calcolate in una determinata percentuale a seconda del tipo di valutazione. **Highest and best use - Il più proficuo uso di un immobile a seconda delle sue caratteristiche fisiche, ammissibile legalmente e finanziariamente sostenibile**

->**Idoneità statica** - Situazione accertata da tecnico abilitato che un immobile rispetti tutte le condizioni di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

->**Imposta comunale sugli immobili (ICI)** - Imposta che grava sugli immobili (fabbricati, terreni agricoli e aree fabbricabili) dovuta da chi li possiede e versata al Comune nel quale si trovano gli immobili. L'imposta viene calcolata direttamente dal contribuente applicando l'aliquota, deliberata dal Comune, al valore imponibile dell'immobile determinato in base alla rendita catastale rivalutata.

Dal 21 maggio 2008 l'abitazione principale e le sue pertinenze sono state esentate dal pagamento Ici, ad esclusione degli immobili di categoria A1, A8, A9 (edifici di pregio, ville, castelli).

->**Imposta di trasferimento** - Tassa sul trasferimento di proprietà di beni, generalmente a carico dell'acquirente. **Indennizzo - Beneficio economico concesso a titolo di risarcimento per un danno subito o per il mancato pagamento pregresso di somme dovute.**

->**Infrastruttura a rete** - Struttura destinata alla fornitura di servizi a carattere tecnologico (idrico, telefonico, gas, etc.) o comunque funzionale all'efficienza e alle comunicazioni di un territorio.

->**Iniziativa di sviluppo** - Operazione immobiliare tesa alla trasformazione di un'area attraverso la sua urbanizzazione ed edificazione o attraverso la variazione dell'esistente, finalizzata alla successiva commercializzazione delle volumetrie realizzate.

->**Interesse culturale-paesaggistico** - Valore di tipo artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico riconosciuto ad un immobile, o di tipo storico, culturale, naturale, morfologico ed estetico riconosciuto ad un territorio, dagli organi competenti sulla base della normativa vigente.

->**Intervento di riqualificazione urbana** - Recupero di strutture edilizie sottoposte a degrado o obsolescenza al fine di riqualificare il tessuto urbano originario.

->**Ipoteca** - Garanzia (diritto reale) che un istituto di credito impone a suo favore, a fronte dell'erogazione di un prestito, aggirando il rischio di insolvenza da parte del richiedente

->**Lastrico solare** - Copertura piana e praticabile di un intero immobile o parte di esso.

->**Layout** - Rappresentazione grafica di massima che restituisce lo stato di fatto di un luogo e/o l'idea progettuale per un nuovo progetto.

->**Leasing immobiliare** - Locazione di un immobile con possibilità di riscatto dello stesso immobile alla scadenza del contratto.

->**Libretto immobiliare** - Raccolta sistematica di informazioni utili per la corretta manutenzione nel tempo di tutte le componenti edilizie e impiantistiche di un immobile, fornita dal costruttore all'utilizzatore.

->**Licenza edilizia** - Atto autorizzativo equivalente alla concessione edilizia ma vigente prima del 1967.

->**Locazione** - Sinonimo di affitto, è la forma contrattuale con cui una parte (locatore) offre ad un'altra (locatario) la disponibilità di un bene immobile per un periodo di tempo stabilito, dietro pagamento di un canone.

->**Lottizzazione** - Divisione del suolo urbano in lotti fabbricabili attraverso piano di lottizzazione ovvero strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

->**Lotto** - Porzione di suolo urbano destinata ad un intervento edilizio omogeneo in base alle indicazioni urbanistiche fissate dal piano attuativo.

->**Lotto intercluso** - Porzione di suolo edificabile ubicata fra altre proprietà senza possibilità di accesso indipendente

->**Manutenzione correttiva** - Manutenzione eseguita dopo la rilevazione di un guasto, volta a riportare il componente avariato in condizione di svolgere la propria funzione.

->**Manutenzione ordinaria** - Attività di gestione di un immobile attraverso opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e integrando o mantenendo efficienti gli impianti tecnologici.

->**Manutenzione preventiva** - Manutenzione eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti, destinata a ridurre e prevenire la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di un componente, con il risultato di garantire il livello di efficienza minimo richiesto.



->**Manutenzione straordinaria** - Attività necessaria per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di un edificio, sempre che non vengano alterati i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non vengano apportate modifiche delle destinazioni d'uso.

->**Marketing territoriale** - Politiche e azioni finalizzate alla sponsorizzazione di un territorio più o meno vasto per attrarre capitali da investire in operazioni di sviluppo.

->**Misura di salvaguardia** - Norma che consente la tutela del territorio, in attesa dell'approvazione dello strumento urbanistico generale, là dove è reale il rischio della realizzazione di opere in contrasto con un piano solo adottato dall'amministrazione

->**Norme tecniche di attuazione** - Norme che specificano gli interventi consentiti da un piano urbanistico generale o attuativo.

->**Nuda proprietà** - Diritto di proprietà sull'immobile a meno dell'usufrutto goduto da un diverso soggetto. Al cessare del gravame che menoma la piena proprietà, ad esempio all'estinzione dell'usufrutto, la nuda proprietà si riunisce ipso facto ai diritti complementari ricostituendo la pienezza potestativa

->**Obsolescenza** - Perdita di efficienza e di valore economico di un immobile a causa del progresso tecnologico o per l'immissione sul mercato di nuovi prodotti migliorativi.

->**Oneri di urbanizzazione** - Costi di realizzazione delle opere primarie (strade, fogne, rete idrica, verde attrezzato) e secondarie (scuole, mercati, chiese, strutture sanitarie, verde di quartiere) a carico degli operatori privati che le realizzano o contribuiscono a realizzarle.

->**Opere di urbanizzazione** - Opere necessarie a rendere abitabile un territorio. Si dividono in opere di urbanizzazione primaria (strade, fogne, illuminazione ecc.) e opere di urbanizzazione secondaria (scuole, mercati, chiese, spazi pubblici ecc.).

->**Opere interne** - Opere che non comportano modifiche della sagoma della costruzione o dei prospetti, non aumentano la superficie utile o il numero della unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

->**Outsourcing** - Affidamento a terzi di specifiche funzioni o servizi che l'azienda ritiene, per motivi economici o organizzativi, di non voler gestire direttamente

->**Parti comuni** - Parti indivisibili di un immobile in ragione della loro destinazione a servizio comune



e pertanto oggetto di proprietà comune.

->**Particella catastale** - Porzione continua di terreno o fabbricato appartenente allo stesso possessore, avente la medesima qualità o classe e destinazione d'uso. Le particelle catastali sono individuate dal codice del Comune, dal numero di foglio di mappa catastale e dal numero (o lettera) di particella.

->**Perequazione** - Principio la cui applicazione tende ad ottenere due effetti concomitanti e speculari: la giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani e la formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

->**Permesso di costruire** - Vedi Concessione edilizia

->**Permuta** - Scambio di un bene con un altro a parità di valore o con compensazione delle differenze di valore.

->**Pertinenza** - Porzione di fabbricato legata all'immobile principale da un rapporto di servizio e non scindibile da esso.

->**Piano di sicurezza di cantiere** - Piano contenente l'individuazione, l'analisi e la valutazione dei rischi, e le conseguenti procedure, gli apprestamenti e le attrezzature atti a garantire, per tutta la durata dei lavori, il rispetto delle norme per la prevenzione degli infortuni e la tutela della salute dei lavoratori, nonché la stima dei relativi costi. Obbligatorio ai sensi del decreto legislativo n. 494 del 14 Agosto 1996.

->**Pianta** - Rappresentazione del perimetro dell'edificio ovvero proiezione a terra del corpo di fabbrica.

->**Planimetria** - Rappresentazione dell'unità immobiliare con diversi livelli di dettaglio dipendenti dalla scala del disegno.

->**Polifunzionale** - Immobile destinato ad ospitare più funzioni fra esse sinergiche.

->**Potenzialità edificatoria** - Possibilità di un'area di essere edificata in base allo strumento urbanistico vigente.

->**Prima casa** - Prima unità immobiliare a destinazione abitativa di proprietà di un soggetto per la quale si possono godere agevolazioni fiscali sui tributi per i trasferimenti (acquisto, vendita, eredità, donazione). Dal 2008 la prima casa è esente dal pagamento dell'Ici.

->**Programma di riqualificazione urbana** - Strumento istituito dalla Legge 17 febbraio 1992, n. 179 attraverso cui avviare il recupero edilizio e funzionale di ambiti urbani specificatamente identificati attraverso proposte unitarie che riguardano:

- parti significative delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- interventi di edilizia non residenziale che contribuiscono al miglioramento della qualità della vita nell'ambito considerato;

- interventi di edilizia residenziale che inneschino processi di riqualificazione fisica dell'ambito considerato.

->**Programma di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)** - Programma innovativo in ambito urbano, regolato dal D.M. 08/10/1998, avente l'obiettivo di realizzare interventi di riqualificazione di zone urbane interessate da fenomeni di degrado e di promuovere occasioni di sviluppo sostenibile attraverso l'attivazione di finanziamenti previsti nel quadro di sostegno comunitario.

->**Programma integrato di intervento** - Progetto di trasformazione urbana, istituito dalla Legge

179/1992, con il fine di riqualificare il tessuto urbanistico, residenziale ed ambientale in ambiti di specifica rilevanza territoriale. Se in contrasto con le previsioni di Piano regolatore generale ne costituisce variante.

->**Programma pluriennale di attuazione** - Strumento programmatico con cui il Comune individua le aree in cui, entro un periodo fissato, sarà avviata l'attuazione del piano urbanistico generale.

->**Programmazione e monitoraggio dei lavori pubblici** - Procedura introdotta dall' articolo 1 comma 446, 447 e 448, Legge 311/2004 allo scopo di contenere, razionalizzare, ottimizzare e programmare la spesa pubblica per gli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare dello Stato.

->**Project financing** - Insieme di procedure che consentono di realizzare opere pubbliche con l'apporto di capitale e competenze proprie del settore privato. Essenzialmente il Project Financing (o Finanza di Progetto) è nominato dalla Dir. 93/37 della CEE 14 giugno 1993 e successive modifiche ed integrazioni; per l'Italia dalla Legge 11 febbraio 1994, n.109 e successive modifiche e integrazioni. Le fasi principali di un'operazione di project financing sono la costruzione e la gestione dell'opera realizzata, attraverso la quale l'investitore deve rientrare del capitale investito e ottenere un congruo profitto.

->**Property management** - Attività di gestione prevalentemente amministrativa e commerciale di un patrimonio immobiliare.

->**Protocollo di intesa** - E' un accordo fra enti pubblici, al quale possono partecipare anche soggetti privati, preliminare ad una successiva procedura amministrativa di attuazione dell'iniziativa promossa.

->**Provvigione** - Compenso riconosciuto ad un intermediario al momento del buon esito di un'operazione di compravendita fra due soggetti che gli si sono affidati

->**Rating** - Valutazione, condotta da alcune società specializzate in tali analisi, sulla &ldquo;salute finanziaria&rdquo; delle imprese, degli Stati e delle istituzioni pubbliche che emettono un&rsquo;obbligazione. In particolare, il giudizio è condotto sulle capacità degli emittenti di poter rimborsare il capitale a scadenza, e di poter pagare in modo regolare le cedole di interessi dovute agli investitori.

->**Razionalizzazione degli asset** - Operazione gestionale che comporta un miglior utilizzo degli immobili in un'ottica di valorizzazione ed ottimizzazione funzionale e della composizione del portafoglio.

->**Redditività** - Capacità per un patrimonio di generare un rendimento economico. Per un patrimonio immobiliare questa capacità è legata sia al flusso di reddito derivante dalla locazione sia dal probabile incremento di valore degli immobili.

->**Regolamento di igiene e sanità** - Insieme di norme di livello locale che stabiliscono le prescrizioni per la salubrità dell'aggregato urbano e rurale e delle abitazioni.

->**Regolamento edilizio** - Complesso di norme che regolano le procedure edilizie di un Comune. Si possono suddividere in norme morfologiche riferite alla distanza fra gli edifici, alla larghezza delle strade, all'arredo urbano ecc, e norme tecnologiche riferite al benessere e alla funzionalità degli edifici, degli impianti e dell'ambiente.

->**Regolarità edilizia e urbanistica** - Conformità di un immobile alle prescrizioni della normativa urbanistica ed edilizia.

->**Responsabile del procedimento (RUP)** - Figura professionale di natura tecnica, nominata dalle amministrazioni appaltanti (art. 7 comma 1, legge 109/94), a cui è affidato il coordinamento e la responsabilità delle diverse attività, progettazione, affidamento ed esecuzione, che fanno capo alla realizzazione di un'opera, contestualmente alla rispondenza fra quanto realizzato e gli obiettivi che l'amministrazione si era data, nei tempi prefissati e nei costi preventivati.

->**Restauro e risanamento conservativo** - Intervento volto a conservare l&rsquo;organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell&rsquo;organismo stesso, ne consentano destinazioni

d'uso ad esso compatibili.

->**Ristrutturazione urbanistica** - Intervento volto alla modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale per migliorare la fruizione di un comparto urbano.

->**Sale & lease back** - Contratto con cui un'impresa industriale o commerciale vende (Sale) un proprio bene strumentale, in cambio di un determinato corrispettivo, ad una impresa finanziaria. Questa, contestualmente, concede il medesimo bene in locazione finanziaria all'originario proprietario (Lease back: locazione "di ritorno") che - come in un normale leasing - dovrà corrispondere un determinato canone per tutta la durata del contratto e, al termine dell'apporto, potrà riacquistare il bene pagando il prezzo di riscatto.

->**Servitù attiva** - Consiste in un vantaggio goduto da un immobile derivante da un altro immobile appartenente a diverso proprietario.

->**Servitù passiva** - Consiste in un peso imposto sopra un immobile per l'utilità di un altro immobile appartenente a diverso proprietario.

->**SGR** - Acronimo di Società di gestione del risparmio, autorizzata alla gestione collettiva di prodotti finanziari. Le SGR autorizzate in Italia sono iscritte in un albo presso la Banca d'Italia.

->**Silenzio assenso** - Approvazione implicita dell'autorità competente quando l'istanza di intervento edilizio, presentata secondo la procedura prescritta, rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

->**Silenzio rifiuto** - Rigetto implicito dell'autorità competente quando l'istanza di intervento edilizio rimanga senza risposta per un dato periodo di tempo.

->**Soa** - Organismo di diritto privato (S.p.a.) che accerta ed attesta l'esistenza, nei soggetti esecutori di lavori pubblici, degli elementi di qualificazione dei requisiti di capacità tecnica e finanziaria ai fini dell'affidamento di lavori pubblici.

->**Società di trasformazione urbana** - Società per azioni che i Comuni, anche con la partecipazione di Provincia e Regione, possono costituire con soggetti privati scelti tramite procedura di evidenza pubblica, per progettare e realizzare interventi di trasformazione urbana, in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

->**Spin off** - Processo per cui alcune attività di una impresa, per esempio quelle di gestione del patrimonio immobiliare posseduto, vengono separate dal complesso aziendale della società madre per formare una nuova società (scissione) o per confluire in una già esistente (conferimento) non necessariamente operante nello stesso settore.

->**Spread** - Maggiorazione su un parametro di riferimento (vedi Euribor) applicato dalla banca per determinare il tasso di un mutuo variabile.

->**Standard urbanistici** - Limiti inderogabili, definiti per zone territoriali omogenee, di densità edilizia, di altezza, di distanza tra i fabbricati, nonché di rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e di spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi.

->**Strumento urbanistico attuativo** - Strumento di attuazione del piano regolatore generale.

->

**Strumento urbanistico generale** - Strumento di pianificazione urbana introdotto dalla Legge 1150/1942 che regola l'attività urbanistica in tutto il territorio comunale.

->**Superfetazione** - Parte di un edificio che, essendo costruita in aggiunta all'organismo originario, ne altera l'assetto formale.

->**Superficie commerciale** - Vedi Gross leaseable area

->**Superficie fondiaria** - Area direttamente destinata all'edificazione; ovvero la superficie territoriale meno la superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- >**Superficie locabile** - Differenza fra la superficie commerciale e quella dei muri perimetrali esterni, raggugliata secondo opportuni coefficienti.
- >**Superficie lorda** - Superficie misurata al filo esterno della muratura perimetrale del fabbricato e alla mezzeria delle murature confinanti con altre unità immobiliari o con parti comuni.
- >**Superficie netta** - Superficie di ciascun vano misurata lungo il perimetro interno dei muri perimetrali e delle pareti divisorie.
- >**Superficie ponderata** - Somma della superficie occupata dagli ambienti con funzione principale e dalla superficie accessoria delle pertinenze che viene omogeneizzata con opportuni coefficienti di ragguglio a quella con funzione principale.
- >**Superficie territoriale** - Area interessata da un intervento urbanistico attuativo comprensiva delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria e di quelle destinate all'edificazione

### **Tipologia edilizia - Classificazione degli immobili che prende in considerazione le caratteristiche distributive, organizzative e funzionali**

- >**Unità immobiliare** - Porzione di un immobile che presenta autonomia funzionale e potenzialità reddituale.
- >**Usi civici** - Diritto di godimento spettante agli abitanti di un Comune su fondi rustici appartenenti al Comune medesimo o a privati.
- >**Usucapione** - Proprietà di un bene immobile acquistata in virtù del possesso continuato del bene per vent'anni.
- >**Usufrutto** - Diritto di godere di un bene pur non avendone la proprietà e di trarre utilità da esso (concedendolo, affittandolo o concedendo ipoteca su di esso) con il divieto, però, di alterarne la destinazione economica.
- >**Valore catastale** - Base per il pagamento delle imposte gravanti sulle compravendite.
- >**Valore di costo (o di ricostruzione)** - Somma di tutte le spese che occorre sostenere per produrre un bene del tutto identico a quello oggetto di valutazione.
- >**Valore di mercato** - Stima del prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un determinato immobile dovrebbe essere scambiato, dopo un adeguato periodo di commercializzazione, in una transazione tra due soggetti (compratore e venditore) bene informati e non vincolati da particolari rapporti, interessati alla transazione ed entrambi in grado di assumere le decisioni con eguale capacità e senza alcuna costrizione.
- >**Valore di surrogazione** - Anche di Sostituzione. Valore di un altro bene economico che presenti la stessa utilità e, pertanto, sostituibile a quello oggetto di valutazione.
- >**Valore di trasformazione** - Differenza tra il valore di mercato del bene una volta trasformato e la somma di tutte le spese necessarie per eseguire la trasformazione.
- >**Valorizzazione** - Azione che produce l'aumento di valore di un bene.
- >**Valutazione di impatto ambientale** - Strumento che mette criticamente in relazione un progetto con l'ambiente nel quale quel progetto va ad impattare. Ha lo scopo di orientare le decisioni affinché esse siano prese sulla base di una conoscenza informata delle conseguenze ambientali.
- >**Variante urbanistica** - Modifica parziale o totale delle prescrizioni di uno strumento urbanistico di un Comune a seguito di cambio di condizioni normative o gestionali nel territorio.
- >**Vincolo** - Strumento di legge che pone limiti di edificazione e intervento sui beni immobili.
- >**Visura catastale** - Documento riepilogativo dei dati identificativi e reddituali di un bene immobile consultabile e/o reperibile presso gli uffici del Catasto. Non costituisce titolo probatorio della proprietà.
- >**Visura ipotecaria** - Atto pubblico che attesta la titolarità di un immobile e la presenza di ipoteche,

pignoramenti o altri gravami su un immobile.

->**Volume tecnico** - Volume adibito esclusivamente alla sistemazione di impianti aventi un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzo della costruzione e che non possono essere ubicati all'interno dell'edificio

->**Zona bianca** - Area priva di disciplina urbanistica a seguito di scadenza dello strumento di salvaguardia che la regolava.

->**Zona sismica** - Porzione di territorio che per le sue caratteristiche intrinseche potrebbe essere interessata da fenomeni sismici. Il riconoscimento e la mappatura di tale zona impone vincoli di edificabilità e l'applicazione di specifiche norme tecniche nel caso di nuova costruzione o di ristrutturazione per adeguamento strutturale.

->**Zona territoriale omogenea** - Porzione di territorio caratterizzata da omogeneità naturale o individuata come tale dallo strumento urbanistico in base alle indicazioni del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

->**Zonizzazione** - Classificazione del territorio che ha lo scopo di individuare zone omogenee finalizzate alla gestione e pianificazione dello stesso.