

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

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



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 (SCC)	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
Part 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 ogniqualvolta 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 Magenza, 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)

Seocovi 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 variegate, 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**.

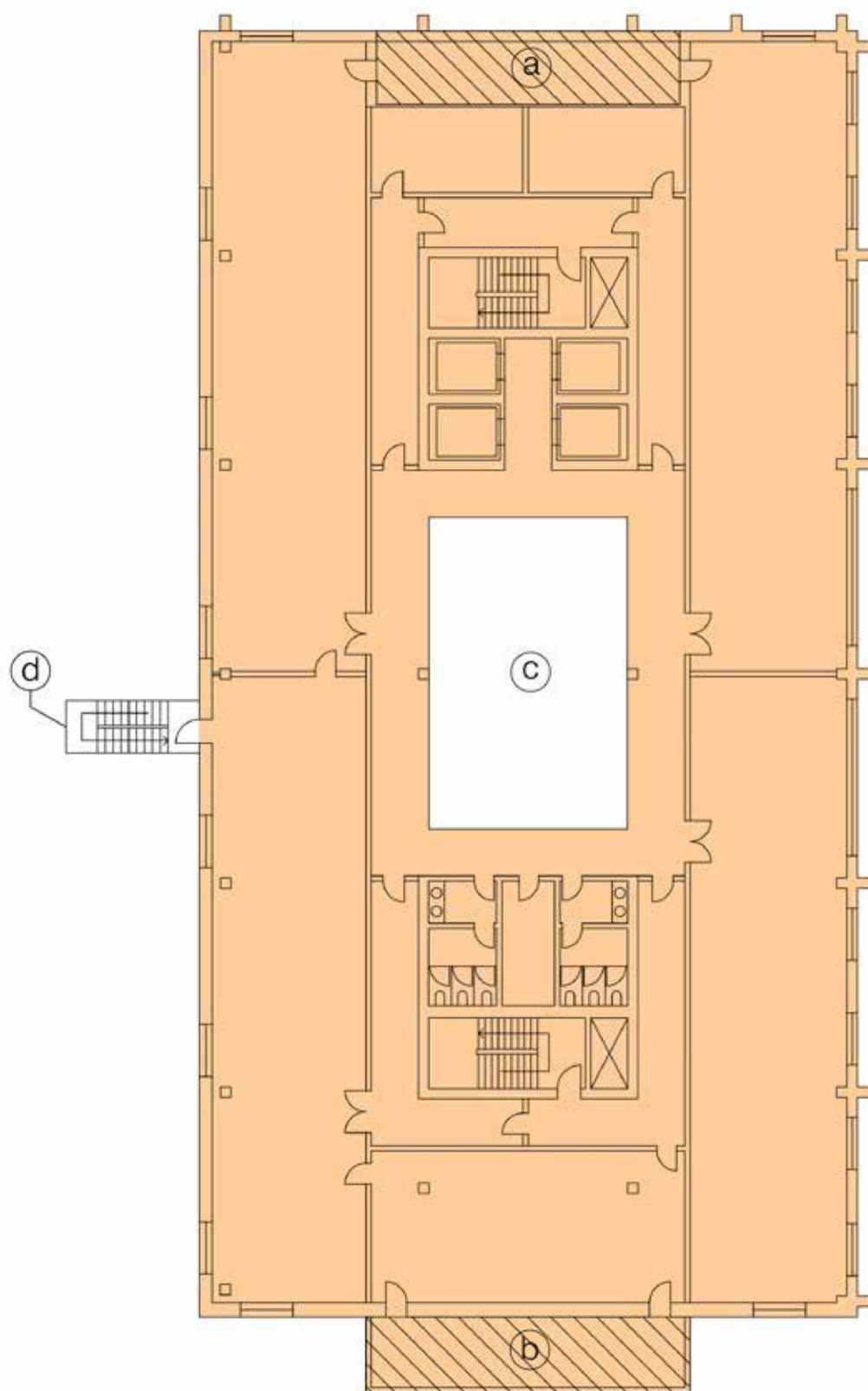
Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

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:

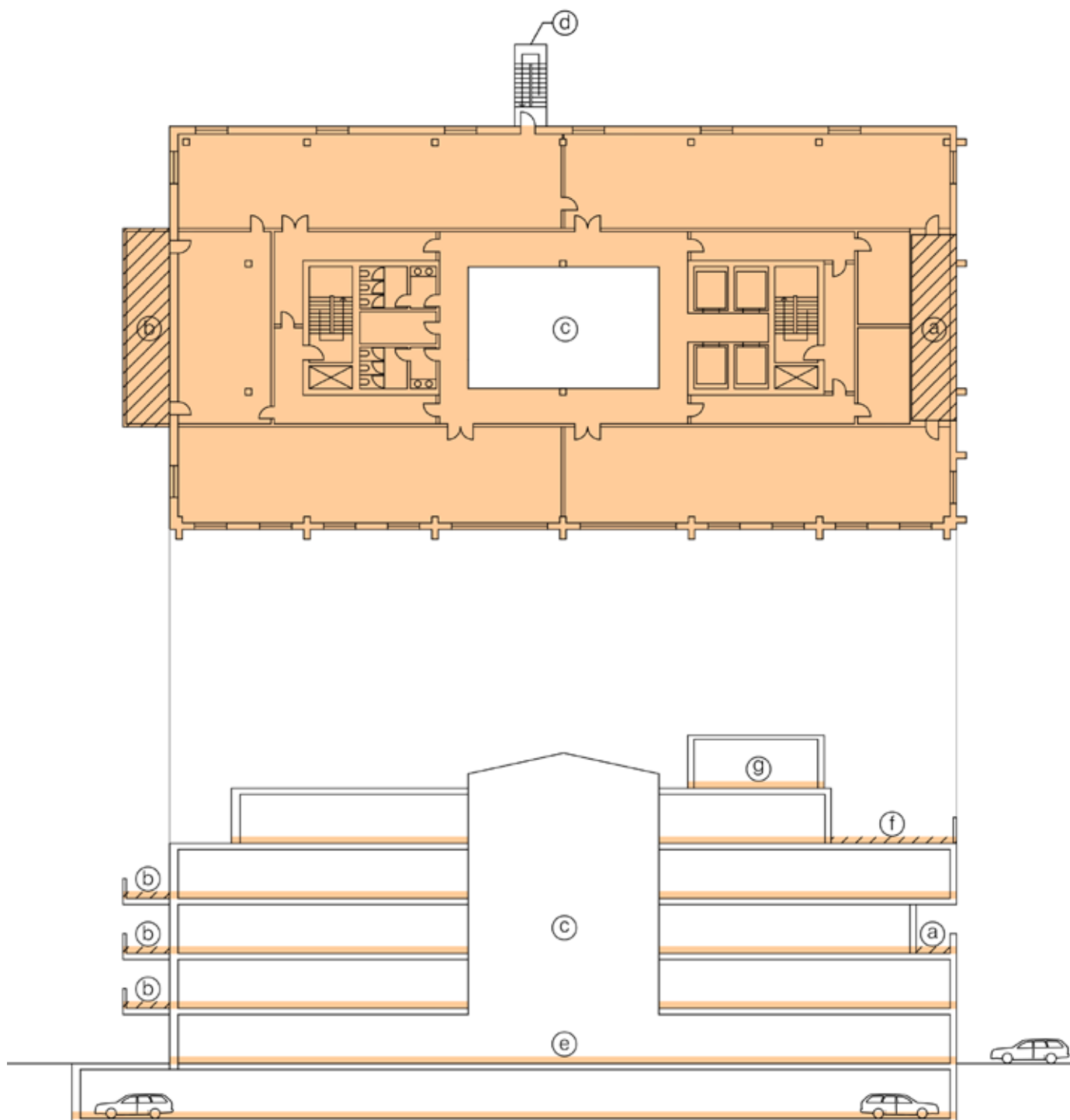
- Pozzi di luce aperti o spazi vuoti di un atrio al piano superiore.
- Scale esterne aperte che non costituiscano parte integrante della struttura, ad esempio una scala antincendio a struttura aperta.
- Patii e rampe di accesso al pianterreno, parcheggio esterno, aree per attrezzature, impianti di raffreddamento, 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 | c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore |
| b) Balcone | 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 | e) Atrio al pianterreno |
| b) Balcone | f) Terrazza sul tetto |
| c) Pozzo di luce aperto/spazio vuoto atrio piano superiore | g) Vano motore ascensore/montacarichi |
| d) Scala esterna aperta (non costituisce parte integrante della struttura) | |

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 atri, 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

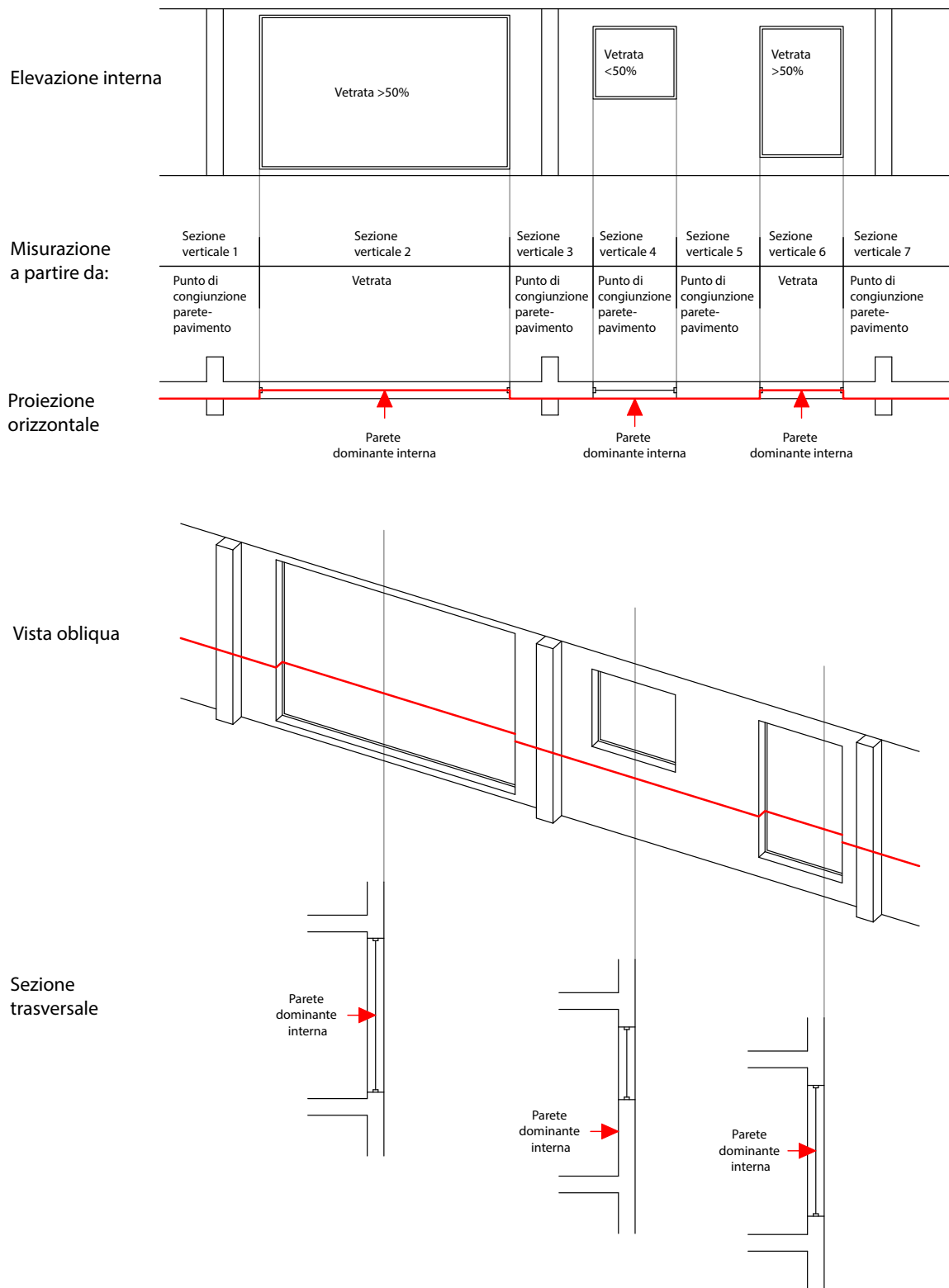
La **Parete dominante interna** si definisce come la superficie finita interna che comprende il 50% o più della superficie di ciascuna **Sezione verticale** che costituisce un perimetro interno.

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:

- 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.



[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.

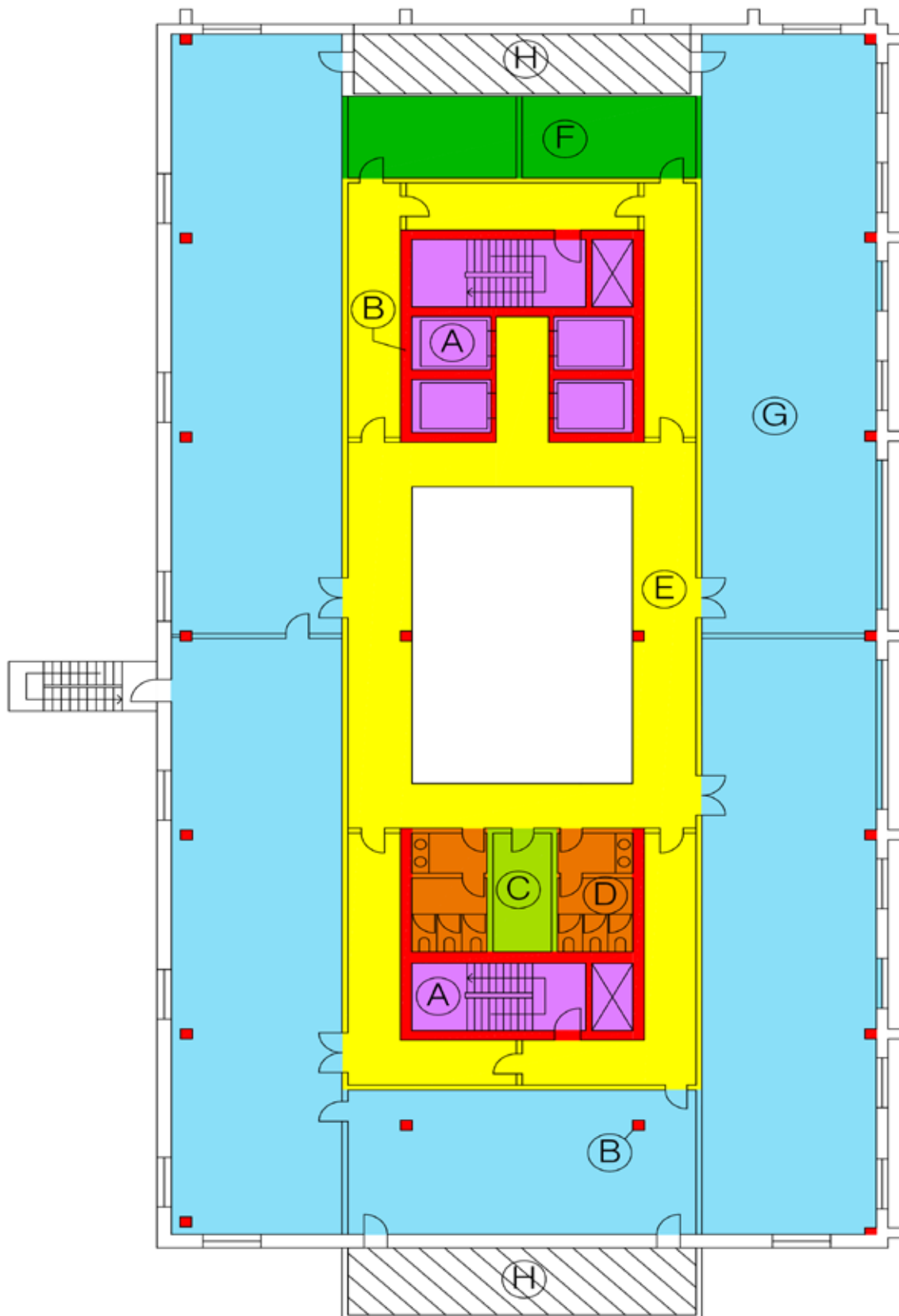
Se un'**Area di componente** è destinata ad uso multifunzionale, dovrà essere riportata in base al suo utilizzo principale. Le porzioni delle **Aree di componenti** possono essere classificate come private, ossia riservate all'uso esclusivo di un occupante; o comuni, ovvero disponibili per l'utilizzo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

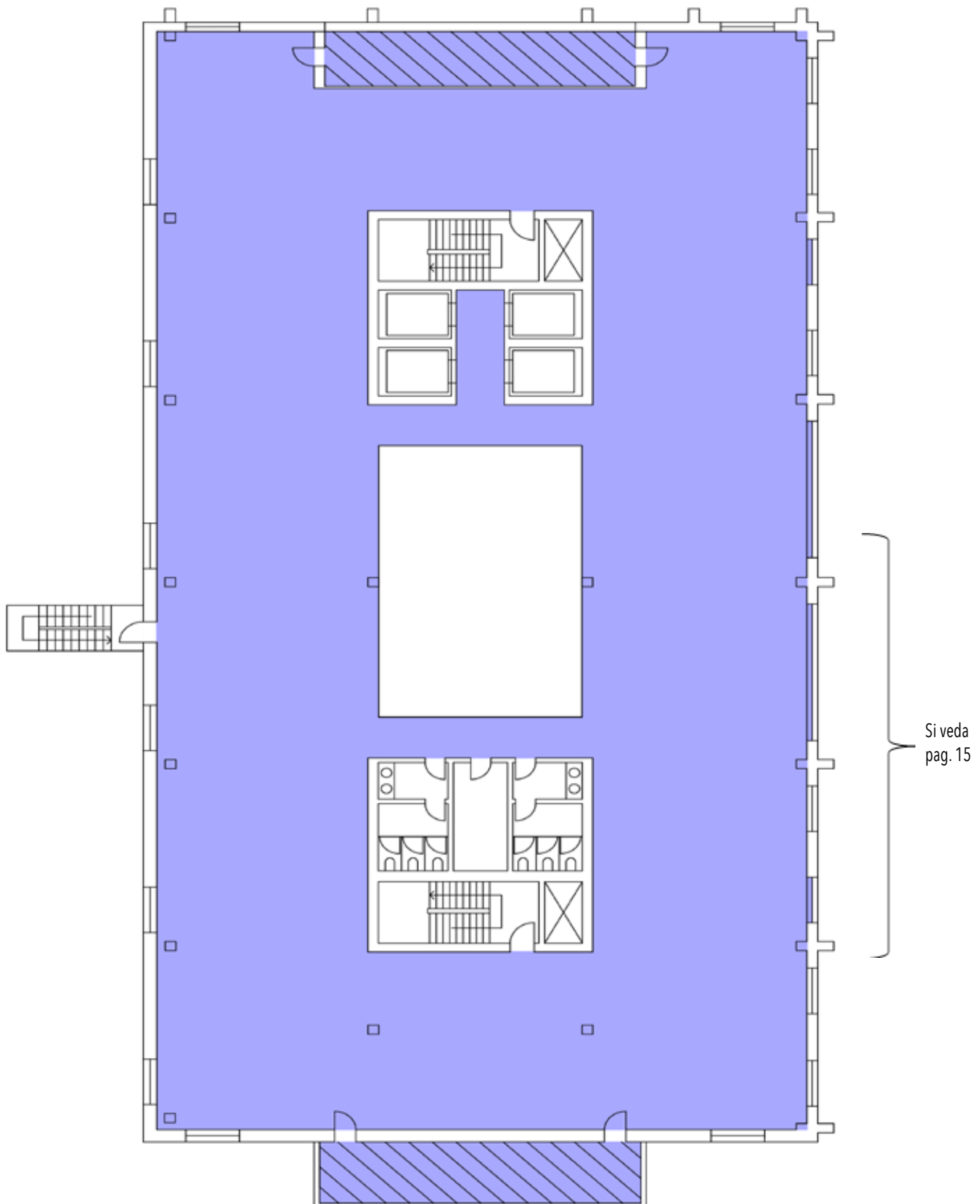
Misurazioni incluse ma riportate separatamente:

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:

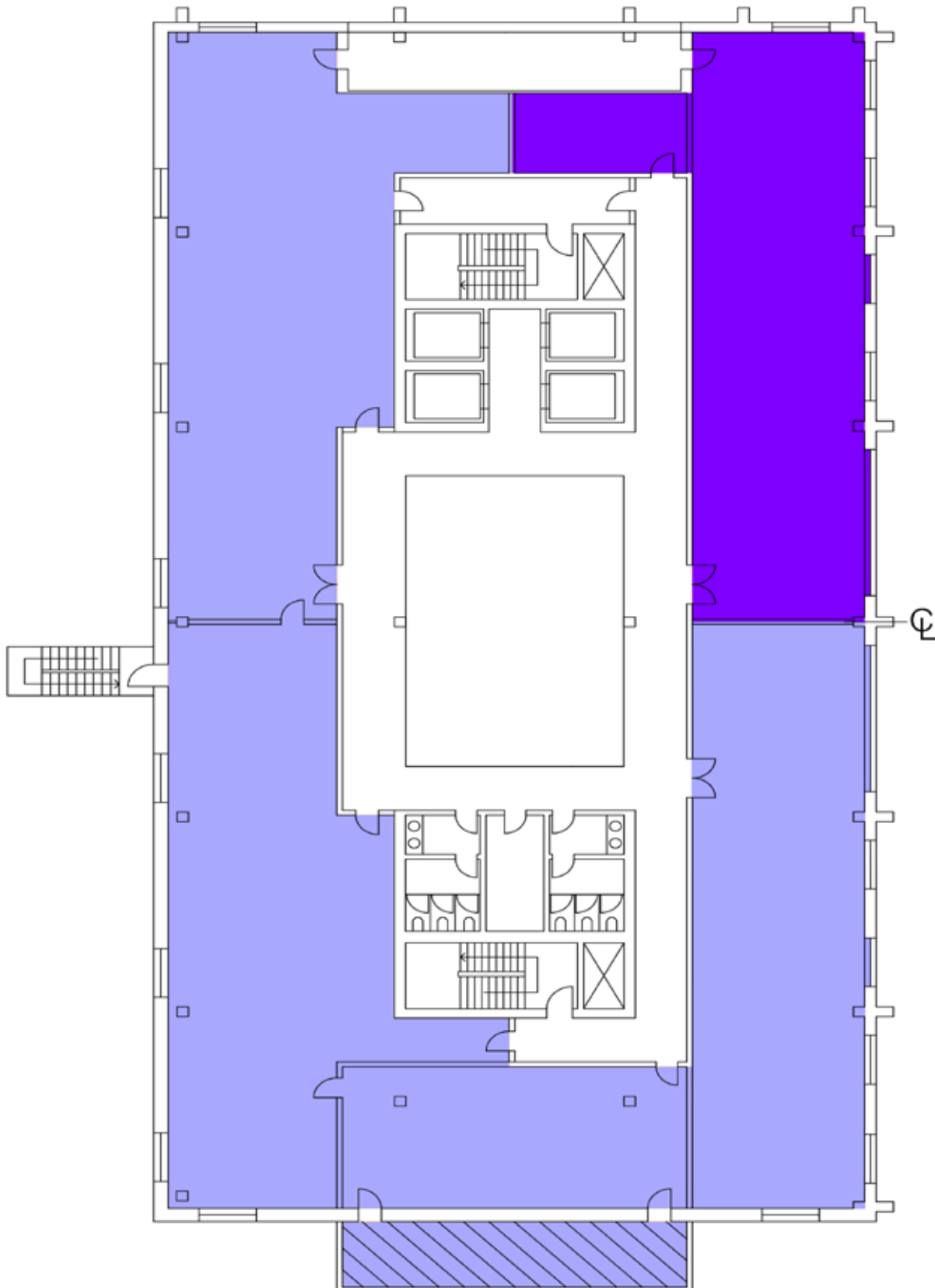
Le **Dotazioni standard** secondo la definizione sopra.

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