EVERGREEN

CHECK GRATUITO DELLA SUPERFICIE LOCABILE

Il vostro edificio è più grande di quanto dicano le planimetrie.

Immobile commerciale con oltre 5.000 m² di superficie locabile? Allora forse state regalando **circa 42.000 € di canone – ogni anno.**

L'ESEMPIO DI CALCOLO

Superficie aggiuntiva (Ø 5 %)
250 m²
5.000 m² × 5 %

Canone aggiuntivo all'anno
42.000 €
250 m² × 14 €/m² × 12 mesi

Costo del rilievo
≈ 3.200 €
si ripaga in meno di 1 mese

0,5 % **Non serve di più.** Basta lo 0,5 % di superficie locabile aggiuntiva (25 m²) per coprire il costo del rilievo nel primo anno. In media troviamo circa il 5 % – dieci volte tanto.

DOVE SI NASCONDE LA SUPERFICIE

Nelle vecchie planimetrie mancano spesso proprio queste superfici:

- **Terrazze e terrazze sul tetto**
  Spazi esterni a uso esclusivo dei conduttori
- **Cortili interni**
  Accessibili solo da un'unità locativa
- **Spazi esterni coperti**
  Logge, portici, zone coperte
- **Atrio, corridoi e parti comuni**
  Ripartibili pro quota tra i conduttori
- **Vani scala e pianerottoli degli ascensori**
  Percorsi di uso comune
- **Interrato e piano tecnico**
  Archivi, bussole, accessi alle scale

↔ **A questo si aggiunge la nuova norma:** Da febbraio 2023 vale la MF-GIF 2023. Ridefinisce che cosa conta come superficie locabile e dove si misura. I dati delle superfici risalenti alla costruzione spesso non sono quindi più aggiornati.

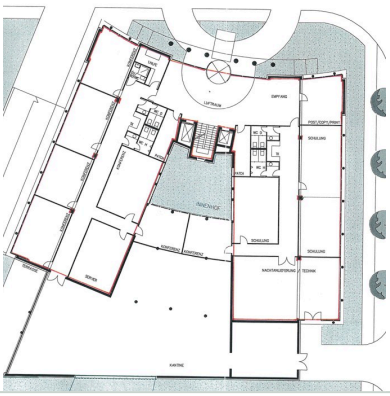
Esempio di calcolo con un canone netto medio di 14 €/m². La superficie aggiuntiva effettiva dipende dall'immobile.

ESEMPIO PRATICO

Edificio per uffici a Düsseldorf, circa 5.000 m² di superficie locabile

Dati delle superfici del 2003, ricalcolati secondo MF-GIF 2023.

PRIMA · Planimetria del 2003



DOPO · MF-GIF 2023



Nuova superficie locabile rilevata – solo al piano terra:

- **Cortile interno +108,78 m²** — uso esclusivo
- **Terrazza +100,40 m²** — Spazio esterno coperto dell'unità locativa
- **Atrio +81,05 m²** — Parte comune, ripartibile

+285 m²
di superficie locabile aggiuntiva

+5,4 %
in più rispetto a quanto indicato finora

47.900 €
di canone aggiuntivo all'anno a 14 €/m² (canone di mercato)

4.081 €
costo del rilievo completo

Autoverifica in 2 minuti

Spuntate ciò che vale per voi

- [ ] I miei dati delle superfici hanno più di 10 anni.
- [ ] L'edificio ha terrazze, terrazze sul tetto o cortili interni.
- [ ] Atrio, corridoi o scale non sono ripartiti tra i conduttori.
- [ ] Esistono solo vecchie planimetrie (PDF, carta o CAD), non aggiornate.
- [ ] Le superfici di contratti, brochure e reporting non coincidono.
- [ ] È prevista una nuova locazione, una perizia, un rifinanziamento o una vendita.

Due o più spunte? Allora il vostro edificio contiene molto probabilmente superficie che oggi non fatturate.

Verifichiamo gratuitamente la vostra documentazione.

Inviateci planimetrie e tabella delle superfici. Vi diciamo in anticipo se un rilievo conviene – senza costi né impegno.

EVERGREEN

Benito Weiss
info@evergreengmbh.com
www.evergreengmbh.com