

13. Superficie convenzionale.

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

Le superfici di cui alle lettere *a)*, *b)* e *d)* si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

L'elemento di cui alla lettera *e)* entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera *a)*.

Alla superficie di cui alla lettera *a)* si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70 [\(1/h\)](#);
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46 [\(1/h\)](#).

I coefficienti di cui alle lettere *b)* e *c)* del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21 [\(1/g\)](#), [\(10/cost\)](#).

[\(1/h\)](#) Con [sentenza 18 giugno 1987, n. 236](#) (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: *a)* l'illegittimità della lettera *b)* dell'art. 13, quinto comma, [L. 27 luglio 1978, n. 392](#), nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il

canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; *b*) ai sensi dell'art. 27 della [L. 11 marzo 1953, n. 87](#), l'illegittimità della lettera *c*) dell'art. 13, quinto comma, [L. 27 luglio 1978, n. 392](#), nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

[\(1/h\)](#) Con [sentenza 18 giugno 1987, n. 236](#) (Gazz. Uff. 24 giugno 1987, n. 26 - Serie speciale), la Corte costituzionale ha dichiarato: *a*) l'illegittimità della lettera *b*) dell'art. 13, quinto comma, [L. 27 luglio 1978, n. 392](#), nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70; *b*) ai sensi dell'art. 27 della [L. 11 marzo 1953, n. 87](#), l'illegittimità della lettera *c*) dell'art. 13, quinto comma, [L. 27 luglio 1978, n. 392](#), nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46.

[\(1/g\)](#) L'art. 14, [L. 9 dicembre 1998, n. 431](#), riportata al n. D/XXII, ha abrogato gli artt. 12, 13, 14 e 15 limitatamente alle locazioni abitative.

[\(10/cost\)](#) La Corte costituzionale, con [ordinanza 19-26 giugno 2002, n. 287](#) (Gazz. Uff. 3 luglio 2002, n. 26, serie speciale), ha dichiarato la manifesta inammissibilità delle questioni di legittimità costituzionale dell'art. 79, secondo comma, e degli artt. 79, primo comma, e 12, primo comma, in riferimento agli artt. 2, 3 e 42 della [Costituzione](#), ha dichiarato inoltre la manifesta inammissibilità della questione di legittimità costituzionale degli artt. 79, primo e secondo comma, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 25 in riferimento agli artt. 2, 3 e 53 della Costituzione.

Fonte: DeAgostini Professionale - Leggi d'Italia - Banca dati online