



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno

Ufficio Provinciale - Territorio

**PREZZARIO DI MASSIMA
PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE
SPECIALE E PARTICOLARE (Categorie "D" ed "E")**

1. Quadro normativo di riferimento

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Istruzione II del 24 maggio 1942.
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 "Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".
- D.M. 20 gennaio 1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano".
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari".
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".
- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze - Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.
- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".

- Circolare n. 2 del 01 Febbraio 2016 "Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
- ISTRUZIONI OPERATIVE 1° febbraio 2016 "Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3"
- Nota prot. 60244 del 27/04/2016 "Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché agli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3".

2. Le categorie speciali e particolari: definizioni

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, ovvero quelli che esulano dal concetto di ordinarietà ed in quanto tali il loro valore è determinato con procedimenti a stima diretta (art. 10 della legge n° 1249/39) e comunque senza il riferimento a zone censuarie, categorie e/o classi.

In sintesi manca il requisito dell'ordinarietà tipico delle categorie A – B – C.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile è necessario tenere conto delle sue caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali nonché della sua destinazione funzionale e produttiva.

I criteri operativi per l'identificazione ed il classamento delle unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del catasto edilizio urbano, in sintesi si identificano:

- per le categorie speciali (gruppo D), nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale degli immobili (tali da non permetterne una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e nella finalizzazione degli stessi a speciali esigenze industriali e commerciali;
- per le categorie particolari (gruppo E), nella "singolarità" delle destinazioni e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività (classi).

Per la definizione di tali immobili, per quanto concerne l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) nonché per casi particolari, si rimanda alla Circolare n. 4/2006 (in particolare par. 3 e 4) ed alla Circolare n. 4/2007, entrambe dell'Agenzia del Territorio.

La stima delle unità a destinazione speciale e particolare avviene tramite stima diretta con valutazione puntuale del valore degli immobili che formano tali unità, in quanto ricadenti in categorie non ordinarie.

Tenuto conto di quanto sopra, si sottolinea che il presente prezziario contiene valori di massima applicabili solo in condizioni di ordinarietà (unità non ordinarie ma condizioni ordinarie), non vengono perciò tenute in considerazione particolari situazioni di contorno favorevoli o di svantaggio degli immobili da periziare.

Per alcune categorie/tipologie il costo di ricostruzione è differenziato in base all'epoca di costruzione al fine di tener conto dei maggiori costi delle sempre più moderne e onerose tecniche e tecnologie costruttive che sono state implementate nel corso anni, anche soprattutto per rispondere a prescrizioni normative sempre più stringenti e performanti sia dal punto di vista strutturale che energetico, oltre che ecologico/igienico-sanitario (es. nuova normativa tecnica per

le costruzioni, divieto di utilizzo di materiali rivelatisi dannosi come l'Eternit, prescrizioni per l'inquinamento acustico, migliori standard energetici etc.).

I saggi di fruttuosità rimangono univocamente determinati nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E (ex multis sentenza Cass. Civ. n. 10075/06).

3. Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari

Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1° luglio 1941

N.B. - L'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

II - Immobili a destinazione speciale

Gruppo D.

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5)

III - Immobili a destinazione particolare

Gruppo E.

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (1)

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (2)

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

(1) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc.- pese pubbliche, ecc.

(2) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

ELENCO DELLE "DESTINAZIONI D'USO" E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI "D" ED "E".

REGOLE DI COMPATIBILITÀ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO CATEGORIA CATASTALE		
DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE		
CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale	

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandi e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea	
1202	Stabilimenti termali	
1301	Immobili militari	
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alle protezioni delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 all'art. 2135 del Codice Civile
	1408	Immobili destinati ad ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività economica in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli
1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zone di montagna	
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

4. Valutazione dell'area (voce C1 circolare 6/2012)

Il valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge.

Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (*existing use*) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (*highest and best use*).

La consistenza del lotto è costituita dalla somma delle aree coperte e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture. Questa percentuale viene applicata di norma anche nei casi in cui l'immobile a destinazione speciale o particolare si trova all'interno di un fabbricato composto da più unità immobiliari.

Per aree ubicate nei centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area ne rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, aree di sosta e rifornimento carburanti, ecc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica.

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto. Per le restanti zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si procede per analogia.

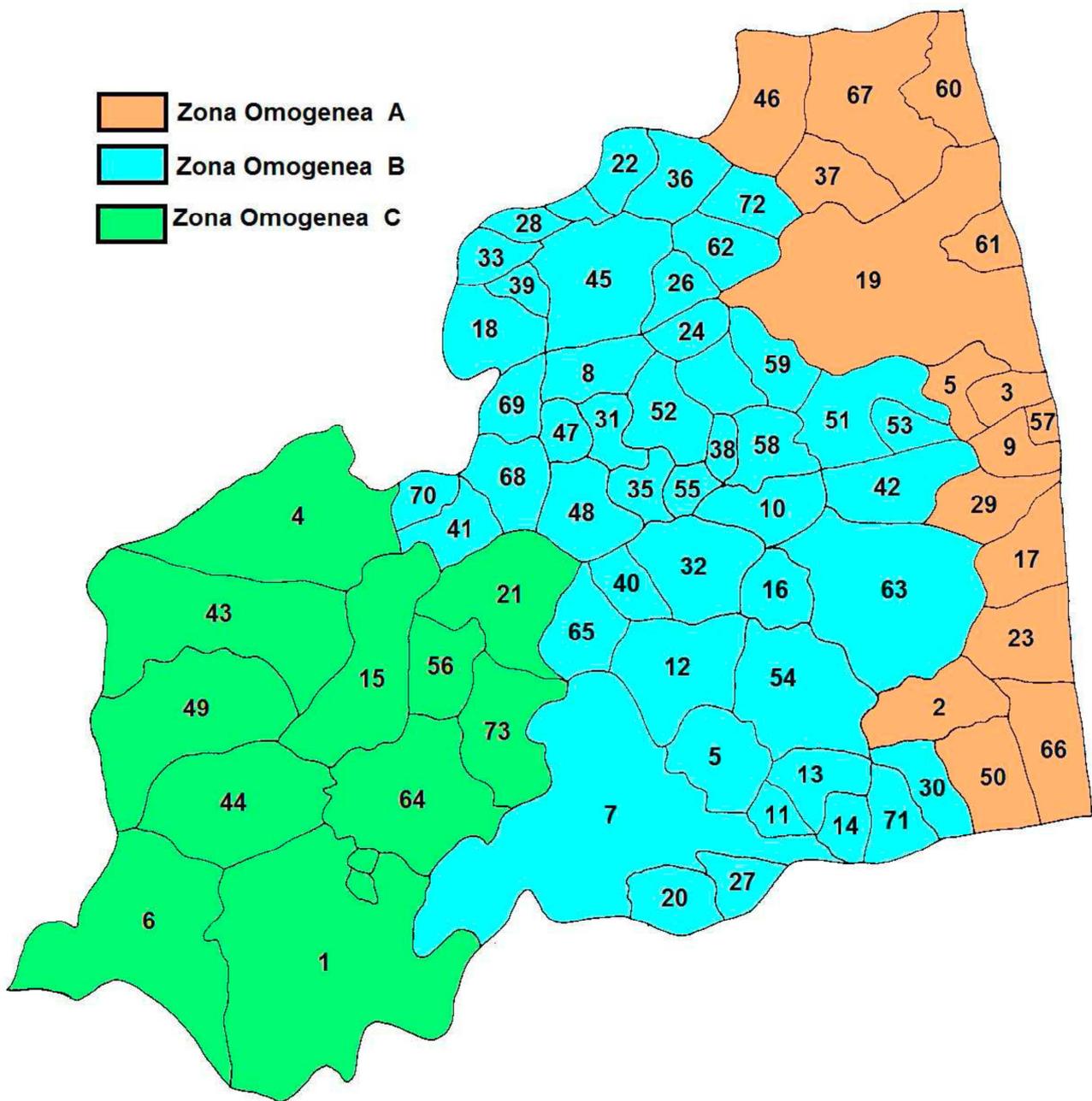
Le aree da prendere in esame ai fini dell'attribuzione del valore non necessariamente devono essere distinte in aree di sedime (quelle coperte) ed aree di pertinenza, quali, ad esempio, le aree destinate a parcheggio, le aree destinate a passaggi e piazzali di manovra o a viabilità e collegamento, le aree per lo stoccaggio di materie prime o di prodotti finiti, le aree destinate a verde.

Il valore del terreno deve essere riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso immobiliare e, conseguentemente, il valore unitario a mq sarà unico sia per la parte coperta che per quella scoperta.

Si potrà, semmai, applicare un diverso valore unitario a quella porzione di superficie che venga ritenuta sovrabbondante rispetto alle esigenze dell'immobile.

Nella valutazione delle "aree di pertinenza" si dovrà tenere conto delle opere di urbanizzazione interna (pavimentazione della viabilità o delle aree destinate a parcheggio, dell'illuminazione, della sistemazione a verde).

VALORI AREA LOTTO CATEGORIE D-E PROVINCIA DI ASCOLI PICENO			
Zona Territoriale	COMUNE	ZONA COMUNALE	EURO/MQ
A	San Benedetto del Tronto	(da svincolo A14 a Porto d'Ascoli lungo SS16)	30
	San Benedetto del Tronto	(restante territorio)	23
	Porto s. Elpidio, Porto S. Giorgio, Cupra Marittima, Grottammare, Pedaso	Tutto il territorio	
	Monteprandone, Acquaviva Picena	Tutto il territorio	26
	Fermo, Montegranaro, Monte Urano, S. Elpidio a Mare	Tutto il territorio	20
	Altidona, Campofilone, Lapedona, Massignano	Tutto il territorio	15
B	Ascoli Piceno	Zona Industriale Fino a Svincolo Superstrada Ascoli Mare	10
	Ascoli Piceno	(restante territorio)	25
	Folignano, Offida, Castel di Lama, Colli del Tronto, Spinetoli, Monsampolo del Tronto, Ripatransone	Tutto il territorio	20
	Montegiorgio	Tutto il territorio	15
	Rapagnano, Magliano di Tenna, Grottazzolina, Francavilla d'Ete, Monte S. Pietrangeli, Torre S. Patrizio	Tutto il territorio	10
	Montedinove, Montaldo Marche, Ortezzano, Monterinaldo, Montelparo, Monte Vidon Combatte, Monte Gilberto, Montesanpietro, Morico, Monteleone di Fermo	Tutto il territorio	5
	Tutti gli altri comuni appartenenti alla zona B	Tutto il territorio	8
C	Amandola	Tutto il territorio	7
	Tutti gli altri comuni appartenenti alla zona C	Tutto il territorio	5
Zona agricola A-B-C	Tutti i comuni	Tutto il territorio	2



SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA

OPERE ESTERNE		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	10
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	15
Costo di costruzione pavimentazione in cls autobloccanti	€/mq	20
Costo di costruzione pavimentazione in piastrelle di gres, klinker, piastrellato	€/mq	30
Costo di costruzione pavimentazione in porfido	€/mq	35
Costo di costruzione pavimentazione in pietrisco (stabilizzato)	€/mq	5
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione, aiuole	€/mq	10

RECINZIONI		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo recinzione in ferro verniciato su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	110
Costo recinzione in rete metallica su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	65
Costo recinzione in muratura o blocchetti prefabbricati su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	170
Costo recinzione in rete metallica semplicemente infissa nel terreno.	€/ml	10
Costo recinzione in rete metallica, con montanti in legno o ferro	€/ml	25
Costo cancello automatico	€/a corpo	500

Note metodologiche

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989, sono desunti principalmente da indagini condotte nei diversi comuni della regione Marche, sono inoltre riscontrabili da prezzari redatti a cura di categorie professionali (prezzi categorie edilizie – collegio degli ingegneri di Milano – giugno 1989) nonché da autorevoli pubblicazioni di settore (DEI – Prezzi Tipologie Edilizie – Edizione 2014).

L'attualizzazione all'epoca censuaria di riferimento è eseguita utilizzando i coefficienti ISTAT indicati nella tabella a pagina seguente.

I costi non presenti in tabella potranno essere desunti dai testi sopracitati. **I valori unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).**

I valori unitari medi delle costruzioni sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89, tenute in condizioni di manutenzione e conservazione ordinarie.

L'art. 53 del DPR 1.142/49 e il paragrafo 52 dell' Istruzione n.3 del 1942 mettono in evidenza come la consistenza delle unità immobiliari censite nelle categorie speciali e particolari deve avvenire con una elencazione, comprensiva di descrizione puntuale, di tutti gli elementi che compongono la strutture finalizzate all'attività industriale o commerciale, compresi gli impianti fissi. Si consiglia nel calcolo della consistenza di perimetrare quelle parti del fabbricato che hanno una destinazione d'uso omogenea, ad esempio la palazzina uffici dovrà essere distinta dalla produzione.

Le metrature vanno computate al lordo dei muri e delle tamponature, conteggiando solo una volta, ed in genere nei locali a destinazione principale, i vani adibiti a scale ascensori di comunicazione nel caso di edificio su più piani.

Nel caso di accatastamento che coinvolga più corpi di fabbrica eterogenei, a ognuno di essi deve essere attribuito un valore in relazione alla diversa tipologia edilizia e, pertanto, al diverso costo di costruzione.

Gli edifici devono essere distinti anche in relazione al diverso grado delle rifiniture possedute. Nell'ambito degli immobili a destinazione speciale non è raro trovare, infatti, fabbricati tipologicamente identici dal punto di vista strutturale, che, destinati a scopi diversi, risultano in possesso di livelli di rifinitura esterna (copertura, infissi, finiture dei prospetti ed elementi decorativi) o interna (pavimentazioni, finiture delle pareti o dei soffitti e infissi interni) completamente differenti.

Dove non previsto, il valore di costo delle strutture poste al piano seminterrato ed interrato, potranno subire un ribasso del 30% rispetto al valore dei locali posti al piano terra.

Anche nella trattazione di un unico corpo di fabbrica può, a volte, essere necessaria un'opportuna distinzione, come nell'ipotesi di una unità immobiliare derivante dall'ampliamento di un fabbricato preesistente: in questo caso la parte meno recente e quella nuova avranno, verosimilmente, valori diversi. Lo stesso dicasi, ad esempio, quando all'interno di un fabbricato i diversi ambienti, disposti su uno o più piani, presentino differenti destinazioni d'uso. Questa circostanza comporta, necessariamente, un diverso grado di finitura e, quindi, dei costi di costruzione non omogenei.

anno	1988	1989	media
2018	2,206	2,087	2,147
2017	2,187	2,069	2,128
2016	2,167	2,050	2,109
2015	2,161	2,045	2,103
2014	2,178	2,060	2,119
2013	2,165	2,049	2,107
2012	2,119	2,004	2,062
2011	2,054	1,943	1,999
2010	2,010	1,902	1,956
2009	1,984	1,877	1,931
2008	1,954	1,849	1,902
2007	1,899	1,797	1,848
2006	1,871	1,770	1,821
2005	1,831	1,733	1,782
2004	1,803	1,706	1,755
2003	1,768	1,672	1,720
2002	1,722	1,629	1,676
2001	1,684	1,593	1,639
2000	1,633	1,545	1,589
1999	1,599	1,513	1,556
1998	1,579	1,493	1,536
1997	1,553	1,470	1,512
1996	1,514	1,432	1,473
1995	1,434	1,357	1,396
1994	1,381	1,306	1,344
1993	1,325	1,254	1,290
1992	1,270	1,202	1,236
1991	1,197	1,113	1,155
1990	1,124	1,064	1,094
1989	1,057	1,000	1,029
1988	1,000	1,000	1,000

Coefficienti ISTAT di attualizzazione.

Tablelle valori di costruzione fabbricati industriali.

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati alla produzione, al ricovero e copertura impianti e allo stoccaggio di materiale. (Capannoni industriali e costruzioni assimilabili, altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale)

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7				
Capannoni ad un piano - struttura prefabbricata o mista ad una o più campate di c.a. (pilastri e travi di copertura in c.a.p.); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura shed, piana o a falde ;				
Capannoni industriali fino a 1600 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	130
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	115	135
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	140
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	115	125
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	120	130
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	135
Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	105	125
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	130
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	115
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	110	120
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	125
Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	95	115
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100	120
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	105
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	100	110
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105	115
Capannoni industriali oltre 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80	100
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	85	105
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	90	110
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85	95
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	90	100
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	95	105

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Capannoni ad un piano - struttura in acciaio intelaiato, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati leggera (pannelli sandwich); copertura shed, piana o a falde inclinate;

Capannoni industriali fino a 1600 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	105	125
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	130
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	115
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	110	120
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	125
Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	110
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	95	115
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100	120
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	105
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	100	110
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105	115
Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80	110
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	85	105
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	90	110
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85	95
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	90	100
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	95	105
Capannoni industriali oltre 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	70	90
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	75	95
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	80	100
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	75	85
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	80	90
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	85	95

Per le porzioni di fabbricato interrato si ritiene di poter applicare i valori sopra elencati con una riduzione del 30%.

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Costruzioni a due o più piani a destinazione industriale aventi struttura e copertura in c.a gettato in opera

Tipologia	Anno di costruzione	unità	Costo unitario
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 60-70-80	€/mq	140
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 90	€/mq	150
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni > 2000	€/mq	160
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 60-70-80	€/mq	170
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 90	€/mq	180
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni > 2000	€/mq	190

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari

Tipologia	Anno di costruzione	unità	Costo unitario
Corpi di fabbrica staccati dall'edificio principale: Prefabbricati leggeri adibiti a centrali elettriche a servizio di impianti e locali tecnici di piccole dimensioni.		€/mq	70
Aree soppalcate prefabbricate o acciaio, interne adibite a magazzini-depositi procedere con 50 % del prezzo fabbricato principale			50%
Aree soppalcate prefabbricate o acciaio, interne adibite a uffici, mostre, archivi procedere con 60 % del prezzo fabbricato principale			60%

Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari

Tipologia	unità	Costo unitario
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio (anni 60-70-80)	€/mq	200
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio (anni 90)	€/mq	220
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio (anni > 2000)	€/mq	250

TETTOIE

Tipologia	unità	Costo unitario
Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	50
Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	70
Tettoia grado di finitura elevato: struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in ceramica tamponate da verande	€/mq	100
Tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	130

CABINE ELETTRICHE

Cabina elettrica in muratura o mista in c.a.

Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	4.200
Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	5.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	50

Cabina elettrica in struttura prefabbricata

Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	2.200
Da 10 a 25 mq, altezza fino a 4 mt	€/a corpo	3.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	25
Oltre 10 mq e altezza superiore ai 4 mt aggiungere	€/mc	25

Fabbricati commerciali.

Nella valutazione delle strutture commerciali (strutture per la grande distribuzione e supermercati) bisogna porre attenzione alle dimensioni ed all'ubicazione del fabbricato, alla tipologia costruttiva, al magazzino ed alla possibilità di essere raggiunto da mezzi di grandi dimensioni, ed anche alla presenza di zone di parcheggio sia esterne che interne all'immobile.

COSTRUZIONI DESTINATE A LOCALI COMMERCIALI CAT D/8		
Supermercati, ipermercati, grandi magazzini, locali commerciali, strutture prefabbricate pesanti di ampie dimensioni in genere unico piano e/o con piano seminterrato		
Tipologia	unità	Costo unitario
Locali commerciali dislocati ai piani fuori terra	€/mq	400
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani fuori terra	€/mq	270
Locali commerciali dislocati ai piani seminterrati ed interrati	€/mq	270
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	200
Locali tecnici e parcheggi coperti dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	120
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		
Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc, strutture in c.a. Unico piano o disposti su più piani.		
Tipologia	unità	Costo unitari
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	300
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	250
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	250
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	170
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		

Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90). Unico piano o disposti su più piani.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	280
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	200
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	200
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	100
Chioschi in legno o acciaio chiuse di modeste dimensioni (edicole, bar, ecc.)	€/mq	200

Campeggi.

Per la determinazione della RC relativa ai campeggi occorre valutare l'area e le strutture proprie dell'attività ricettiva e di soggiorno, quali le piazzole di sosta, i bungalows e le case mobili oltre ai servizi annessi, l'ufficio e i depositi di gestione, le aree e i locali e/o le strutture nelle quali si svolgono altre attività commerciali suscettibili di reddito proprio (pizzerie, ristoranti e negozi) nonché le aree e relative strutture adibite ad attività sportive, anch'esse produttrici di reddito proprio (campi da calcetto, piscine, palestre di varia natura e relativi spogliatoi).

COSTRUZIONI ADIBITE A CAMPEGGI CAT D/8		
Tipologia	unità	Costo unitario
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura	€/mq	300
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura	€/mq	200
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in legno	€/mq	250
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in legno	€/mq	180
Bungalow in muratura	€/mq	200
Bungalow in legno	€/mq	180
Bungalow prefabbricati leggeri	€/mq	130
Mobile Home	€/mq	120
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in muratura	€/mq	170
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in legno	€/mq	140
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture prefabbricate leggere	€/mq	110

Stabilimenti balneari (spiagge in concessione).

La tipologia in esame è ordinariamente composta da strutture di facile rimozione, edificate su aree demaniali, usualmente gestite da soggetti privati in regime di concessione a medio- lungo termine. In ragione della loro variegata tipologia, della estensione delle aree in concessione, ed in generale delle caratteristiche intrinseche e funzionali, tali manufatti sono accatastati in categoria D/8 - codice 1006 (stabilimenti balneari). L' intestazione è generalmente mista (Demanio Marittimo proprietà per l'area - concedente e proprietà per il fabbricato - concessionario).

L'oggetto della concessione è talvolta individuato nel solo arenile destinato alla posa degli ombrelloni e sdraio, talvolta anche nelle opere fisse assentite o concesse in uso ed individuabili nel chiosco bar, in elementi prefabbricati destinati a cabine, spogliatoi, verande coperte, wc. Nelle strutture di maggiori dimensioni il chiosco bar in elementi prefabbricati è normalmente posizionato su un'area pavimentata su massetto e sono rinvenibili anche gazebo, campi da gioco su arenile; tutti i manufatti hanno il requisito della facile rimovibilità.

E' ammesso il censimento nella categoria **C/5** – *Stabilimenti balneari ed acque curative* soltanto per quelle strutture che presentano semplici caratteri costruttivi e destinazioni coerenti con servizi elementari resi disponibili ai bagnanti, quali affitto di ombrelloni e sedie sdraio.

Procedimento di stima.

Il procedimento di stima tiene pertanto conto dei seguenti dati:

- **Valore area in concessione**
- **Valore dei manufatti (costo di ricostruzione)**

Le porzioni di arenile prive di costruzioni, a cui sarà attribuita la categoria F/1, vanno rappresentate nell'elaborato planimetrico.

In seguito si individua il costo di costruzione dei manufatti in funzione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, delle loro dimensioni e di ogni altro elemento meritevole di apprezzamento estimale.

Proprio in ragione delle caratteristiche costruttive, il costo di costruzione a mq dei fabbricati si ritiene comprensivo delle voci - previste dalla circolare 6/2012 - per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

La porzione di arenile in concessione, trova adeguata considerazione nel giudizio di stima dell'unità immobiliare costituita dallo stabilimento edificato attesa la sua capacità di conferire qualità e di contribuire alla determinazione del reddito ordinariamente ritraibile della stessa.

Infine la somma del valore dell'arenile privo di fabbricati e del valore dei manufatti viene moltiplicata per il saggio di redditività 2% ottenendo la **Rendita Catastale**.

STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8		
Tipologia	unità	Costo unitario
Cabine Chalet in legno	€/mq	200
Cabine Chalet in muratura	€/mq	300
Bar, Uffici, reception, infermeria in legno	€/mq	250
Bar, Uffici, reception, infermeria in muratura	€/mq	350
Tettoie in legno	€/mq	80
Tettoia con struttura in acciaio	€/mq	60
Pergolati in legno	€/mq	50
Area demaniale in concessione (Comuni di San Benedetto del Tronto, Porto San Giorgio)	€/mq	25
Area demaniale in concessione (altri Comuni)	€/mq	20

PORTI TURISTICI.

I porti turistici debbono essere valutati distinguendo ciò che comprende l'attività da diporto (moli di attracco, e relativi posti barca, capitaneria di porto, area di alaggio e posteggi a questi annessi) da ciò che sono attività industriali suscettibili di reddito proprio (officine, depositi) e da ciò che sono attività indipendenti (negozi, bar, uffici, ristoranti box, silos, rimessaggi e posti auto autonomi).

PORTI TURISTICI CAT D/8		
Costruzioni		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Pontile – posto barca inf. a 07.5 ml	ml	90
Pontile – posto barca inf. a 10.0 ml	ml	105
Pontile – posto barca inf. a 12.0 ml	ml	120
Pontile – posto barca inf. a 15.0 ml	ml	150
Pontile – posto barca sup.. a 15.0ml	ml	270
Banchine di ancoraggio pontili	ml	200
Particolari costruttivi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fingers	cad.	700
Colonnine erogatrici	cad.	500
Passerelle per pontili e banchine	cad.	1.000

FABBRICATI DESTINATI A ALBERGHI E PENSIONI (CAT D/2)

In questo tipo di categoria catastale sono da inserire i fabbricati e loro accessori comprendenti alberghi, hotel, e strutture simili, residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi, alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero.

Per la determinazione della RC relativa agli alberghi si devono distinguere le porzioni normalmente utilizzate per l'attività ricettiva e soggiorno degli ospiti (numero delle camere, classe del servizio misurata dalle stelle, hall, reception, sala ristorante) dalle porzioni utilizzate per attività commerciali e/o convegni, congressi, intrattenimenti, quali sale per meeting e ricevimenti, non comprese negli spazi riservati alla clientela ordinaria.

Nei Comuni di Ascoli Piceno, San Benedetto del Tronto, Fermo e Porto San Giorgio, quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area è stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA CAT D/2		
Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura		
Tipologia	unità	Costo unitario
Albergo 1 e 2 stelle piani fuori terra	€/mq	300
Albergo 3 stelle piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	350
Albergo 4 stelle e lusso piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	400
Albergo 1 e 2 stelle (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	210
Albergo 3 e 4 stelle (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	250
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		
Struttura in c.a.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Albergo 1 e 2 stelle piani fuori terra	€/mq	350
Albergo 3 stelle piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	400
Albergo 4 stelle e lusso piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	500
Albergo 1 e 2 stelle (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	250
Albergo 3 e 4 stelle (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	300
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		

Strutture a destinazione accessoria		
Tipologia	unità	Costo unitario
Sale esterne verandate struttura prefabbricate-acciaio (sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)	€/mq	100
Sale esterne verandate struttura in legno (sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)	€/mq	150
Locali seminterrati ed interrati (garage-locali tecnici-ct) muratura e c.a.	€/mq	130

FABBRICATI DESTINATI ALL'INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE VARIA CAT D/3 - D/8		
<p>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato, adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti.</p> <p>Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cinema multisala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	350
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	210
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120
<p>Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.</p>		
<p>Locali adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato.</p> <p>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cinema unica sala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	300
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	180
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120

FABBRICATI DESTINATI A OSPEDALI E STRUTTURE PER L'ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE.

COSTRUZIONI CAT D/4		
<p>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute, laboratori medici specializzati.</p> <p>Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	400
Piani fuori terra/seminterrati o interrati: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	250
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		
<p>Locali adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato.</p> <p>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	320
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	100

FABBRICATI DESTINATI A ISTITUTI DI CREDITO.

COSTRUZIONI CAT D/5		
<p>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria (banche, Istituti di credito). Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura, di sicurezza e predisposizione per impiantistica specializzata..</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	400
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	250
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120
<p>Locali adibiti a banche, istituti di credito. Costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	320
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	190
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120
<p>Strutture particolari e accessori</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Caveaux	€/mq	1.000
Bancomat (prima del 01/01/2016 - della normativa "svuotaimpianti")	€/a corpo	12.500

FABBRICATI DESTINATI A ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO
(Uffici, assicurazioni, scuole, centri polifunzionali ...).

COSTRUZIONI CAT D/5-D/8		
Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	450
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	300
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120

FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SPORTIVE.

IMPIANTI SPORTIVI CAT D/6		
Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune)		
Tipologia	unità	Costo unitario
Resina gomma ecc	€/mq	50
Terra rossa	€/mq	30
Cemento	€/mq	25
Erba sintetica	€/mq	60
Erba naturale	€/mq	15
Copertura in struttura legno lamellare e PVC	€/mq	150
Copertura in struttura metallica e PVC	€/mq	100
Piscina interna per esercizi sportivi	€/mq	200
Edifici per impianti sportivi		
Tipologia	unità	Costo unitario
Palestre in cemento armato comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	300
Palestre in elementi prefabbricati pesanti comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	250
Palestre in struttura in acciaio comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	200
Spogliatoi muratura	€/mq	200
Spogliatoi metallo o prefabbricati	€/mq	130
Spogliatoi legno	€/mq	180
Uffici-bar-infermeria, c.a. o mista	€/mq	270
Uffici-bar-infermeria in legno	€/mq	240
Tribune scoperte c.a.	€/mq	120
Tribune coperte c.a.	€/mq	170
Tribune scoperte metallo	€/mq	80
Tribune coperte metallo	€/mq	120
Impianto di illuminazione campi fino a 1000 mq	a corpo	4.000
Nel caso di costruzioni realizzate successivamente al 2010 si applica un incremento ai costi unitari del 10% per tenere conto delle migliori finiture, tecniche costruttive e impiantistiche.		
PISCINE ESTERNE		
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 30 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	200
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 100 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	150
PVC piccole dimensioni	€/mq	100

FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLE.

COSTRUZIONI AGRICOLE CAT D/10		
Fabbricati Agricoli		
Tipologia	unità	Costo unitario
Stalla semiaperta a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna.	€/mq.	80
Stalla chiusa a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici anni 60-70-80 muratura.	€/mq	90
Stalla chiusa a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici nuovi in c.a. o prefabbricati o acciaio.	€/mq	100
Porcilaie coperte	€/mq	60
Porcilaie aperte prive di copertura	€/mq	45
Vasca deposito liquami	€/mq	30
Fienile solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione terra battuta	€/mq	60
Fienile solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione in cls	€/mq	70
Fienile solo copertura non tamponato o semi-tamponato struttura c.a. pavimentazione in c.a. o prefabbricati	€/mq	80
Ricoveri Ovili, canili, pollai, porcilaie, ecc. realizzati in strutture leggere piccole dimensioni	€/mq	45
Ricoveri Ovili, canili, pollai, porcilaie, ecc. realizzati in strutture in laterizio o c.a. piccole dimensioni	€/mq	80
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi in muratura vetusti ex colonici (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	150
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi in ca, muratura nuovi (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	180
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi in prefabbricato nuovi (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	120
Tettoie in legno, acciaio o pali in cls con copertura leggera	€/mq	45
Serre		
Tipologia	unità	Costo unitario
Serre per piante, fiori e ortaggi strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	80
Serre per piante, fiori e ortaggi strutture in metallo o policarbonato, semitamponate in policarbonato coperture telonate	€/mq	50

Agriturismo		
Tipologia	unità	Costo unitario
Agriturismo in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	250
Agriturismo in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200
Agriturismo nuovo struttura in c.a., area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	300
Agriturismo nuovo struttura in c.a., area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 30% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	250

IMPIANTI DI DISTRUZIONE CARBURANTE

La valorizzazione dei distributori di carburante è da ricondurre alla determinazione di ciò che è proprio dell'attività di vendita carburanti (chiosco gestore, area oil, pensiline ed aree pertinenziali) e di ciò che è proprio di altre attività commerciali ancorché annesse (negozi, officina, deposito, bar); per approfondimenti si rimanda alle circolari n.4/2006 e 4/2007 AdT.

Per "area oil" (4/2007) s'intende il settore della struttura adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, le aree di parcheggio o distacco, qualora presenti, dovranno essere valutate in forma distinta, eventuali fabbricati destinati ad attività commerciali come vendita di prodotti, officine, saranno da censire come altra unità, nella categoria catastale idonea, diversa dalla stazione di servizio censita come E/3. Le colonnine erogatrici di carburante, le macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, costituendo attrezzatura funzionale allo specifico processo produttivo, dal 01/01/2016, sono escluse dal calcolo della rendita catastale. I serbatoi vanno invece inclusi nella stima in quanto sono da annoverare tra le "costruzioni".

IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE E3		
Pensilina struttura metallica completa di fondazioni, ancoraggio ed illuminazione		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino a 50 mq	€/mq	180
Da 51 fino a 100 mq	€/mq	160
Da 101 fino a 150 mq	€/mq	140
Da 150 fino a 200 mq	€/mq	120
Oltre 200 mq	€/mq	100
Serbatoi interrati per carburanti (benzina gasolio)		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità mc 3	€/a corpo	1.000
Capacità mc 5	€/a corpo	1.500
Capacità mc 7	€/a corpo	1.700
Capacità mc 9	€/a corpo	2.000
Capacità mc 11	€/a corpo	2.300
Capacità mc 13	€/a corpo	2.700
Capacità mc 15	€/a corpo	3.100
Capacità mc 20	€/a corpo	3.900
Capacità mc 25	€/a corpo	4.800
Capacità mc 30	€/a corpo	6.000

Serbatoi interrati per gpl		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità da mc 15	€/a corpo	15.000
Capacità da mc 30	€/a corpo	20.000

Erogatori (prima del 01/01/2016 - della normativa "svuotaimpianti")		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fornitura ed installazione di erogatore singolo	€/a corpo	2.500
Fornitura ed installazione di erogatore doppio	€/a corpo	3.100
Fornitura ed installazione di erogatore triplo	€/a corpo	4.500
Fornitura ed installazione di erogatore quadruplo	€/a corpo	6.000
Fornitura ed installazione di erogatore sestuplo	€/a corpo	8.000
Fornitura ed installazione di erogatore ottuplo	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di erogatore GPL	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di erogatore METANO	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di erogatore METANO LIQUIDO	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di accettatore cartamoneta bancomat	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di pilastrino Aria /Acqua	€/a corpo	1.000
Impianti di autolavaggio (prima del 01/01/2016 - della normativa "svuotaimpianti")		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto di autolavaggio per autovetture con spazzole rotanti ed asciugatore	€/a corpo	10.000
Impianto di autolavaggio per autocarri	€/a corpo	25.000

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Il calcolo del costo di costruzione, per questo tipo di impianti, dopo il 01/01/2016, deriva dalla sommatoria del valore residuo dell'impianto fotovoltaico, calcolato in base alla potenza dichiarata, e dal valore del lastrico solare se trattasi di impianto a tetto o dal valore del terreno per impianti a terra.

Il valore residuo dell'impianto fotovoltaico costituisce la sommatoria delle voci C4, C6 e P della circolare 6/2012 e nei casi di impianti a terra anche delle spese sostenute per recinzioni, sistemazioni terreno, impianti di sorveglianza ecc.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI dopo il 01/01/2016		
Impianti fotovoltaici a terra		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a terra da 3 a 200 Kw	€/Kw	50
Impianto fotovoltaico a terra da 201 a 500 Kw	€/Kw	45
Impianto fotovoltaico a terra da 501 a 1000 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 1000 Kw	€/Kw	35
Dislocazione impianto fascia montana	€/mq	3
Dislocazione impianto fascia collinare	€/mq	4
Dislocazione impianto fascia costiera	€/mq	5
Impianti fotovoltaici a tetto		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a tetto da 3 a 200 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a tetto da 201 a 500 Kw	€/Kw	35
Impianto fotovoltaico a tetto da 501 a 1000 Kw	€/Kw	30
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 1000 Kw	€/Kw	25
Superficie copertura da 1 a 1500 mq	€/mq	12
Superficie copertura da 1501 a 5000 mq	€/mq	10
Superficie copertura oltre 5000 mq	€/mq	7
Tipologia	Unità	Costo unitario
Pannelli integrati (strutturali)	€/kWp	700-1.000

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, si deve fare riferimento alle tariffe già applicate, salvo poi la ripresentazione del Docfa in conformità della circolare 2/2016 (imbullonati).

IMPIANTI FOTOVOLTAICI PRIMA DEL 01/01/2016		
Impianti fotovoltaici a terra		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a terra fino a 500 Kw	€/Kw	1.000
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 500 Kw	€/Kw	800
Cabina di trasformazione	A corpo	30
Impianti fotovoltaici a tetto		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a tetto fino a 500 Kw	€/Kw	900
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 500 Kw	€/Kw	700
Cabina di trasformazione	A corpo	30

6. Costi di costruzione impianti (voce C3 circolare 6/2012)

È determinato in maniera del tutto analoga a quello delle strutture.

L'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 dispone che, "A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. **Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**".

Quindi, a partire dal 2016, nella stima della rendita catastale devono essere considerate solo le componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno.

Il disposto normativo in esame prevede, altresì, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità". Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli **ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili**, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi (circolare 2/2016).

La normativa dispone, espressamente, l'esclusione dalla stima catastale di "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo". Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito

di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale. Per ulteriori chiarimenti sulle componenti specifiche da includere/escludere dalla stima catastale si confronti la circolare n. 6/2012 e la nota prot. 60244 del 27/04/2016.

L'innovazione introdotta dall'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 determina un diverso riferimento estimativo tra le dichiarazioni Docfa:

- presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016 e relativamente ad interventi edilizi ultimati a partire da tale data, risulta applicabile la nuova disciplina escludendo dalla stima diretta *"macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*;
- presentate anteriormente al 1° gennaio 2016, relative a interventi edilizi ultimati prima di tale data, restano applicabili le previgenti disposizioni in materia di impianti.

È ovvio che, a tutte le dichiarazioni, anche se presentate dopo il 01 Gennaio 2016, ma facenti riferimento a interventi edilizi realizzati prima del 01 Gennaio 2016, restano applicabili le previsioni normative previgenti la L. n. 208/2015, pertanto quanto prescritto dalla circolare n. 6/2012, anche in materia di stima di impianti.

IMPIANTI GENERICI

Sono considerati impianti generici:

- l'impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico;
- l'impianto idrico e fognario;
- l'impianto termico strettamente necessario al riscaldamento dell'edificio (es. uffici, abitazione custode, ecc.);
- Impianti di raffrescamento e condizionamento;
- Impianti di sicurezza ed antifurto;
- Impianto antincendio.
- Impianto telefonico e di rete

In assenza di dati specifici, è ammesso un calcolo forfettario in misura percentuale sui costi di costruzione del fabbricato.

IMPIANTI		
Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità		
Impianti generici		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto elettrico in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 3
Impianto idrico-fognario in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 3
Impianto termico in % su costo di costruzione fabbricato	%	7 ÷ 8
Impianto raffrescamento e riscaldamento in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 5
Impianto antincendio in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2
Impianto antifurto-sicurezza in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2
Impianto telefonico e di rete	%	1 ÷ 2
CARRIPONTE		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Carriponte - monotrave con portata 2 t.	a corpo	5.000
Carriponte - monotrave con portata 4 t.	a corpo	7.500
Carriponte - monotrave con portata 6 t.	a corpo	10.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 5 t.	a corpo	10.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 8 t.	a corpo	12.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 10 t.	a corpo	16.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 12,5 t.	a corpo	20.000

PESE A PONTE

Tipologia	Unità	Costo unitario
Pesa a ponte con portata fino a 10 t.	a corpo	5.000
Pesa a ponte con portata fino a 25 t.	a corpo	7.000
Pesa a ponte con portata fino a 50 t.	a corpo	9.000
Pesa a ponte con portata fino a 80 t.	a corpo	12.000
Pesa a ponte con portata fino a 100 t.	a corpo	15.000

SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALI.

Le strutture, realizzate in qualunque materiale, poste a monte o a valle del processo produttivo dell'unità immobiliare e destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché dell'immobilizzazione al suolo, realizzata con qualsiasi mezzo d'unione, sono da includere nella stima diretta.

Di contro i silos, che costituiscono elementi della linea produttiva, attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione, non sono da inserire. (es. componenti essenziali di impianti di aspirazione polvere, o di impianti di miscelazione prodotti ecc.).

SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALE		
Silos in strutture metalliche		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 150 mc	€/mc	40
Capacità fino a 300 mc	€/mc	30
Capacità fino a 500 mc	€/mc	25
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	15
Silos in strutture vetroresina		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	10
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	5
Silos in strutture cemento armato		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	50
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	35

ALTRI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI, ANCHE SE INTEGRANTI ELEMENTI MOBILI.

IMPIANTI		
Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili.		
Montacarichi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 500	a corpo	8.500
Portata di kg 1000	a corpo	11.500
Portata di kg 1500	a corpo	13.000
Portata di kg 2000	a corpo	15.500
Portata di kg 3000	a corpo	18.600
Montavivande		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 25	a corpo	3.500
Portata di kg 50	a corpo	4.000
Portata di kg 100	a corpo	4.500
Ascensore		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 325	a corpo	8.000
Portata di kg 480	a corpo	9.500
Portata di kg 600	a corpo	11.000
Portata di kg 900	a corpo	13.000
Scale mobili per trasporto persone superamento dislivello tra piani.	a corpo	15.000

7. Deprezzamento - vetustà e Obsolescenza

DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'art. 28 del Regolamento, il quale, al comma 2, precisa che *"Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma (prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe), il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari"*.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello *"stato attuale"* dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge (1988-89) e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Si ribadisce che il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. **Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.**

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tener conto anche della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, giacché esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Tra i vari metodi indicati per il calcolo del valore deprezzato delle componenti strutturali ed impiantistiche, riscontrabili anche nella letteratura di settore, si fa riferimento al procedimento conosciuto come *"breakdown method"*, opportunamente adattato per le finalità catastali.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe le componenti di deprezzamento (vetustà e obsolescenza tecnologica) possono essere sinteticamente calcolate a

partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

- della *vita effettiva* (VTE), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988-89);
- della *vita utile* (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale *valore residuo* (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

Nell'Allegato tecnico III della circolare n. 6 del 2012 sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento.

Nel caso in cui non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento, ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

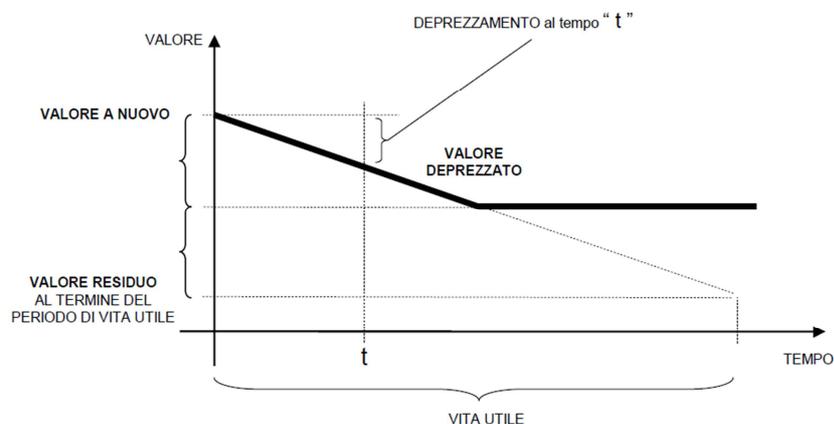


Figura 1 Modello di deprezzamento complessivo lineare

La tabella 1 seguente riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto *vita effettiva / vita utile* ($VTE / VTU = Age\ Life\ Ratio$) e del *valore residuo* (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile (il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quelli sotto riportati può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quelle in esame).

		VT _{EFFETTIVA} / VT _{UTILE} [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V _R] al termine della vita utile (% del valore iniziale)	0%	90%	80%	70%	60%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	10%	91%	82%	73%	64%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
	20%	92%	84%	76%	68%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
	30%	93%	86%	79%	72%	65%	65%	65%	65%	65%	65%

Tabella 1 Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D

Con ragionevole approssimazione, la *vita utile* delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra:

- 60 e 100 anni per le componenti strutturali (in relazione alla tipologia costruttiva);
- 15 e 30 anni per gli impianti, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

In linea generale, il *valore residuo* (VR) delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque **non superiore al 30%** di quello iniziale a nuovo.

Per tener conto del rapido degrado di alcune componenti impiantistiche caratterizzate da una breve vita utile, per la componente impiantistica risulta opportuno tenere conto di un deprezzamento infracensuario, equivalente a prendere come riferimento non il valore dell'impianto all'inizio dell'epoca censuaria, ma il valore medio dello stesso, calcolato per tutto il periodo di vigenza previsto degli estimi (fissato in dieci anni).

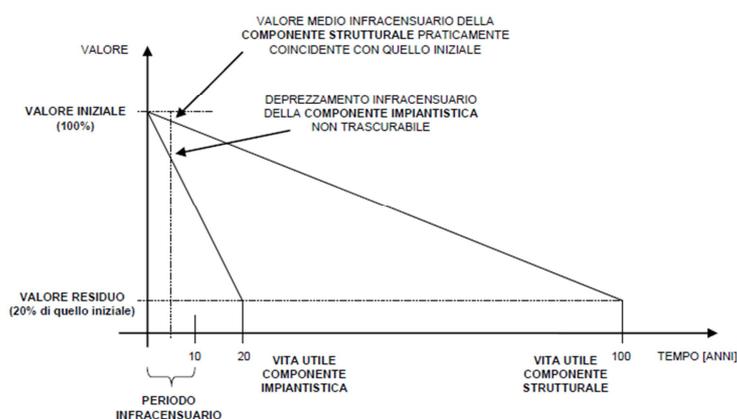


Figura 2 Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da vita utile lunga e breve

In linea generale, tale deprezzamento infracensuario è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da *vita utile* inferiore ai 25-30 anni; tale limite è innalzabile fino ad un massimo di 40

anni laddove la componente impiantistica abbia un peso economico, rispetto al complesso delle opere stimate, superiore al 70%.

Nella Tabella 2 seguente è riportato, con riferimento a quelle componenti caratterizzate da un rapido degrado, il valore medio infracensuario (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo), al variare della *vita utile* e del *valore residuo*.

		VITA UTILE (ANNI)				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO AL TERMINE DELLA VITA UTILE	0%	50%	67%	75%	80%	83%
	10%	55%	70%	78%	82%	85%
	20%	60%	73%	80%	84%	87%
	30%	65%	77%	83%	86%	88%

Tabella 2 Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

In sintesi, per le componenti realizzate **prima dell'epoca censuaria di riferimento 1988-89**, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture, al costo a nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella Tabella 1, dove la vita effettiva è calcolata a partire dall'anno di costruzione fino al 1989 ($C2 \times D$);
- per gli impianti, al costo a nuovo secondo le percentuali riportate nella Tabella 1, per tener conto del deprezzamento infracensuario relativo agli impianti caratterizzati da vita breve, si assume come vita di dette componenti, la vita effettiva incrementata di 5 anni ($C3 \times D$).

Per le componenti realizzate **dopo l'epoca censuaria di riferimento 1988-89**, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture al costo al nuovo ($C2$);
- per gli impianti caratterizzati da vita breve al costo al nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella tabella 2 ($C3 \times D$).

C4 Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo

Spese sostenute per la progettazione, direzione lavori, collaudo dovute al professionista riferibili alle tariffe professionali. In assenza di dati specifici, è ammesso un calcolo forfettario nella misura del **7%** dei costi di costruzione del fabbricato e degli impianti. (C2 + C3).

C5 Oneri Urbanistici e Concessori

Calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfettario nella misura del **5%** su costi di costruzione. (C2).

C6 Oneri Finanziari

Per strutture ordinariamente realizzabili in 2 anni si ipotizza la concentrazione di tutte le spese all'anno 1 in maniera da semplificare il calcolo all'interesse semplice. Ciò in considerazione della modesta entità dello scostamento per tale intervallo temporale.

Gli oneri finanziari possono essere calcolati, in ragione del **13%** (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89) sulla somma di C1, C2, C3, C4 e C5.

$$I = \sum_{i=1}^5 C_i \cdot (q^n - 1)$$

P Profitto normale

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al **12 %** della somma di C1, C2, C3, C4, C5 e C6.

SAGGIO di FRUTTUOSITA'

L'art. 29 del Regolamento prevede che: *«...il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato ad investimenti concorrenti con quello edilizio».*

Il suddetto dettato normativo è stato reinterpretedo dalla giurisprudenza di legittimità che, secondo un orientamento ormai consolidato, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato (a seguito dei moltiplicatori previsti dall'art. 52, primo periodo dell'ultimo comma, del D.P.R. n. 131 del 1986, che sono attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991), uniformemente ed autoritativamente in misura pari:

- al 2 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo D
- al 3 % per gli immobili appartenenti alle categorie del gruppo E

In coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, nella circolare n.6/2012 viene data indicazione di utilizzare la quantificazione sopra riportata di detti saggi in via immediata, in quanto detta quantificazione risulta comprensiva delle detrazioni e delle aggiunte previste dalla norma.