

Le novità introdotte dalla Legge di Stabilità 2016 per gli immobili a destinazione speciale e particolare

Ing. Mauro Pagnanelli
Direzione Provinciale di Macerata
Ufficio Provinciale - Territorio

Macerata, 27 maggio 2016

Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1

Spedite abh. post. - art. 1, comma 2
Legge 27-02-2004, n. 46 - Filiale

GAZZETTA UFFICIALE

D

PARTE PRIMA

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO L'ISTITUTO
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO
PIAZZA G. VERDI, 1 - 00187 ROMA

La Gazzetta Ufficiale, Periodico di diritto
da autonoma numerazione.

1° Serie speciale: Contabilità

2° Serie speciale: Contratti

3° Serie speciale: Fisco

4° Serie speciale: Giustizia

5° Serie speciale: Lavoro

La Gazzetta Ufficiale, Periodico di diritto

Al fine di ottimizzare l'invio, sono pregati di inviare anche copia telematica a gazzettaufficiale@giustizia.it agli estremi dell'invio telematico.

Nel caso non si disponga, inviare copia a gazzettaufficiale@giustizia.it.

LEGGI ED ALTRE

LEGGE 11 marzo 2014, n. 11

Delega al Governo recante le disposizioni per il sistema fiscale più equo, più efficiente e più favorevole alla crescita. (14G00030)

DECRETI, DELIBERE E

Ministero delle

e di

DECRETO 7 marzo 2014, n. 1

Emissione di buoni ordinari di pagamento per un periodo di 90 giorni. (14A02005)

Comma 21 - Le componenti immobiliari da includere e da escludere nella stima catastale

Comma 24 - Il monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate

Comma 22 - La dichiarazione di variazione catastale per lo "scorporo degli impianti"

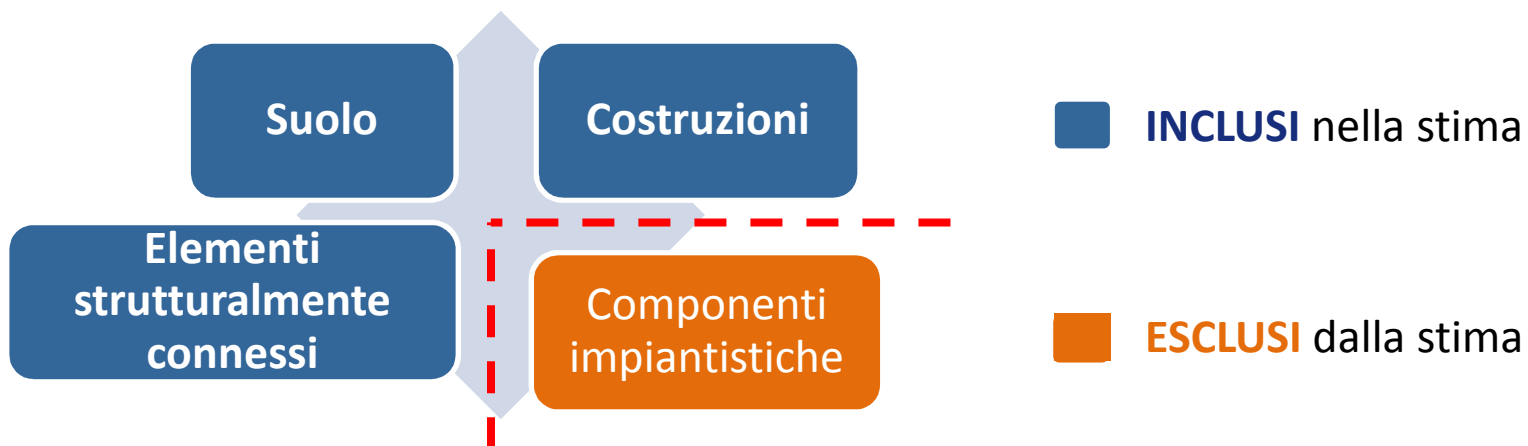
Comma 23 - Gli effetti fiscali delle variazioni relative allo "scorporo degli impianti"

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - comma 21

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 ed 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.





IL SUOLO

- di norma, è il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare



LE COSTRUZIONI

- sono le **opere edili**, indipendentemente dal materiale con cui sono realizzate, immobilizzate al suolo mediante qualsiasi mezzo di unione
- sono riconducibili, di norma, a quelle opere che per una condizione tecnico-fisica del bene sono ordinariamente di **non agevole rimozione** (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad. es. per poter eventualmente riassemblare e utilizzare il bene altrove)



LE COSTRUZIONI

- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i **fabbricati**, le **tettoie**, i **pontili**, le **gallerie**, le opere di **fondazione** e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le **dighe** e le **opere di presa e di scarico** delle acque, i **canali**, i **serbatoi**, le **cisterne** e le **vasche**, le **torri**, le **ciminiere** e i **pozzi**



Alcune precisazioni

Silos



Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare (*silos*), destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale. Non, così, per quei *silos* che costituiscono elementi della “linea produttiva” o quei *silos* che possono essere agevolmente rimossi.



Alcune precisazioni

Celle frigorifere



Le celle frigorifere che sono esse stesse una costruzione o parte integrante di una costruzione, sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale. Non, così, per quelle celle frigorifere costituite da semplici cabine poste all'interno di un opificio che possono essere rimosse senza alterazione o distruzione delle stesse o di altre componenti dell'unità immobiliare.



Alcune precisazioni

Centrali idroelettriche



Le opere di sbarramento, di presa e di scarico delle acque, i pozzi piezometrici, le gallerie di derivazione e i canali sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Non, così, per le condotte forzate, che sono da considerarsi, invece, elementi impiantistici funzionali al processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale



Alcune precisazioni

Centrali a biogas e depuratori



I “digestori” delle centrali a biogas e le strutture dei depuratori costituiti da vasche, cilindriche o longitudinali, in calcestruzzo o metallo, sono da considerarsi «costruzioni» e, come tali, da includere nella stima catastale.

Non, così, per tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, connessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo, e come tali da escludere dalla stima catastale



GLI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno
- a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria gli **impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili**
- la stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori



Alcune precisazioni

Pannelli solari integrati

La Circolare n. 2E/2016 annovera tra tali elementi anche 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.

Ci si riferisce, in particolare, a quelle installazioni (riconducibili, ad esempio, alle *Tipologie specifiche* n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007) in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una chiusura verticale della costruzione, circostanza che renderebbe la stessa inutilizzabile.



LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

funzionali ad uno specifico processo produttivo

- sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti**), 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 da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale



Alcune esemplificazioni

CENTRALI DI PRODUZIONE DI ENERGIA E STAZIONI ELETTRICHE

Non sono più oggetto di stima catastale:

le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli *inverter* e i pannelli fotovoltaici^(*)

^(*) ad eccezione, come detto, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni



Alcune esemplificazioni

Restano oggetto di stima catastale:

CENTRALI FOTOVOLTAICHE

- il suolo (ovvero le strutture su cui si ergono)
- eventuali opere di fondazione
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)

CENTRALI EOLICHE

- il suolo
- le torri e le relative fondazioni
- i locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione
- le sistemazioni varie (recinzioni, percorsi, ecc.)



Alcune esemplificazioni

INDUSTRIE MANIFATTURIERE

Non sono più oggetto di stima catastale:

tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata. Tra questi, ad esempio, i **sistemi di automazione e propulsione**, le **pompe**, i **motori elettrici**, i **carriponte** e le **gru**, le **apparecchiature mobili** e i **sistemi robotizzati**, le **macchine continue**, nonché i **macchinari per la miscelazione**, la **macinazione**, la **pressatura**, la **formatura**, il **taglio**, la **tornitura**, la **laminazione**, la **tessitura**, la **cottura** e l'**essiccazione** dei prodotti.



Alcune esemplificazioni

INDUSTRIA SIDERURGICA

Non sono più oggetto di stima catastale anche gli **altoforni**.

INDUSTRIA PER LA RAFFINAZIONE DEI PRODOTTI PETROLIFERI

Non sono più oggetto di stima catastale, ad esempio, i **forni di preriscaldamento**, le **torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto**, gli impianti destinati ai processi di conversione (*cracking*) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (*reforming*, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione, ecc.), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.



Alcune esemplificazioni

IMPIANTI DI RISALITA

Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.

Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.



Alcune esemplificazioni

PARCHI DIVERTIMENTO

Sono escluse dalla stima catastale le **attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili.**

Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, che si configurano come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.



Alcune esemplificazioni

STAZIONI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Sono escluse dalla stima catastale le **colonnine erogatrici dei carburanti**, le **macchine accettatrici di banconote**, i **car-wash aperti a spazzole rotanti**.

Non così, invece, per i serbatoi interrati, eventuali locali, le pensiline che si configurano come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.



Alcune esemplificazioni

ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO E ASSICURAZIONE

Sono esclusi dalla stima catastale i **bancomat**, i **tornelli** ed i **metal detector**.

Non così, invece, per i locali destinati alla custodia dei valori (*caveau*) che si configurano come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.

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

- le unità immobiliari già iscritte in catasto, per le quali la rendita catastale è stata determinata tenendo *“conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione..., senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d’uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di immobiliarità, a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura^(*)...”*, e
- quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, per le quali, a far data dal 1° gennaio 2016, la rendita catastale è determinata, ai sensi del richiamato art. 1, comma 21, escludendo dalla stessa stima diretta *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”*.

(*) Cfr. Paragrafo 3 della Circolare n. 6 del 2012

Al fine di realizzare **uniformità nei riferimenti estimativi** catastali tra le unità immobiliari già iscritte in catasto e quelle oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, è stata prevista la possibilità di presentare dichiarazioni di variazione, per la rideterminazione della rendita degli immobili già censiti nel rispetto dei nuovi criteri.

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - comma 22

A decorrere dal **1° gennaio 2016**, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare **atti di aggiornamento** ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, **per la rideterminazione della rendita catastale** degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.

La previsione di cui al **comma 22** introduce una particolare fattispecie di dichiarazione di variazione catastale, non connessa alla realizzazione di interventi edilizi sul bene già censito in catasto, finalizzata a rideterminare la rendita catastale escludendo dalla stessa eventuali componenti impiantistiche che non sono più oggetto di stima diretta.

Per tale finalità, nella nuova procedura Docfa 4.00.3 è stata introdotta una ulteriore

specifica tipologia di documento di variazione, denominata
“Dichiarazione resa ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”

a cui è automaticamente connessa la causale
“Rideterminazione della rendita ai sensi dell’art. 1, comma 22, L. n. 208/2015”

REDAZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI VARIAZIONE

A far data dal 1° febbraio 2016, le variazioni ex comma 22 devono essere redatte obbligatoriamente con la nuova versione Docfa 4.00.3

Le variazioni per *"scorporo degli impianti"* (ex comma 22) dovranno prendere in considerazione una unità immobiliare per ciascun atto di aggiornamento.

Per la compilazione del *Quadro B – Dati generali del Modello D:*

- ✓ nella Sezione *"Tipo mappale"* non è necessario indicare alcun dato (protocollo e data)
- ✓ nella Sezione *"Unità Immobiliari"* dovrà essere indicata una sola u.i.u. in variazione
- ✓ nella Sezione *"Unità derivate"* dovrà essere indicata una sola u.i.u. in categoria a destinazione speciale e particolare



Tipo Mappale - protocollo e data	
n. <input type="text"/>	del <input type="text"/>



Unità immobiliari	
in soppressione	n. <input type="text"/>
in variazione	n. <input type="text" value="1"/>
in costituzione	n. <input type="text"/>



Unità derivate	
a destinazione ordinaria	n. <input type="text"/>
speciale e particolare e categorie F	n. <input type="text" value="1"/>
beni comuni non censibili	n. <input type="text"/>

- ✓ nella Sezione "*Causale di Presentazione*" non dovrà essere indicata nessuna delle causali presenti (la causale del documento sarà generata automaticamente dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento della sezione successiva).



Causale di Presentazione

Variazione (di cui ai punti 1, 3, 4 e 5 è stata completata in data)

1 - Planimetrica 2 - Toponomastica

3 - Ultimazione di fabbricato urbano

4 - di Destinazione da :

a :

5 - Altre

6 - Presentazione planimetria mancante

7 - Modifica identificativo 8 - Richiesta ruralità

Unità Afferenti (la variazione è stata completata in data)

Edificate su area urbana Edificate su lastrico solare

Altro tipo di edificazione

- ✓ nella Sezione "*Tipologia di documento*" dovrà essere indicata la specifica tipologia denominata "*Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015*"



Tipologia documento

OK

Dichiarazione ordinaria

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 336, L. n. 311/04

Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 1, comma 340, L. n. 311/04

La variazione per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) è incompatibile con qualunque altra causale di presentazione (l'eventuale selezione di una delle causali presenti nel modello sarà automaticamente annullata dall'applicativo quando viene selezionata la specifica Tipologia di documento)

- I. Le variazioni per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) dovranno essere corredate delle planimetrie dell'unità immobiliare
- II. La determinazione della rendita catastale proposta è effettuata attraverso i noti procedimenti dell'estimo catastale (escludendo, evidentemente, dalla stima diretta "*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*") e segue le usuali regole di compilazione dei relativi quadri dell'atto di aggiornamento
- III. In fase di accettazione, l'atto di aggiornamento viene sottoposto, da parte dell'Ufficio Provinciale – Territorio competente, alle ulteriori verifiche concernenti:
 - ✓ *La rappresentazione planimetrica* ¹
 - ✓ *La categoria catastale proposta* ²
 - ✓ *La rendita catastale proposta* ³
- IV. Le variazioni per "*scorporo degli impianti*" (ex comma 22) saranno identificabili in visura attraverso la seguente causale:

**Variazione del gg/mm/aaaa n. xxx/aaaa in atti dal gg/mm/aaaa (protocollo n. xxxxx)
Rideterminazione della rendita ai sensi dell'art. 1, comma 22, L. n. 208/2015.**

¹ La variazione per "*scorporo degli impianti*" non è compatibile con variazioni di sagoma/consistenza/distribuzione degli spazi delle u.i.u. censite ed oggetto di variazione.

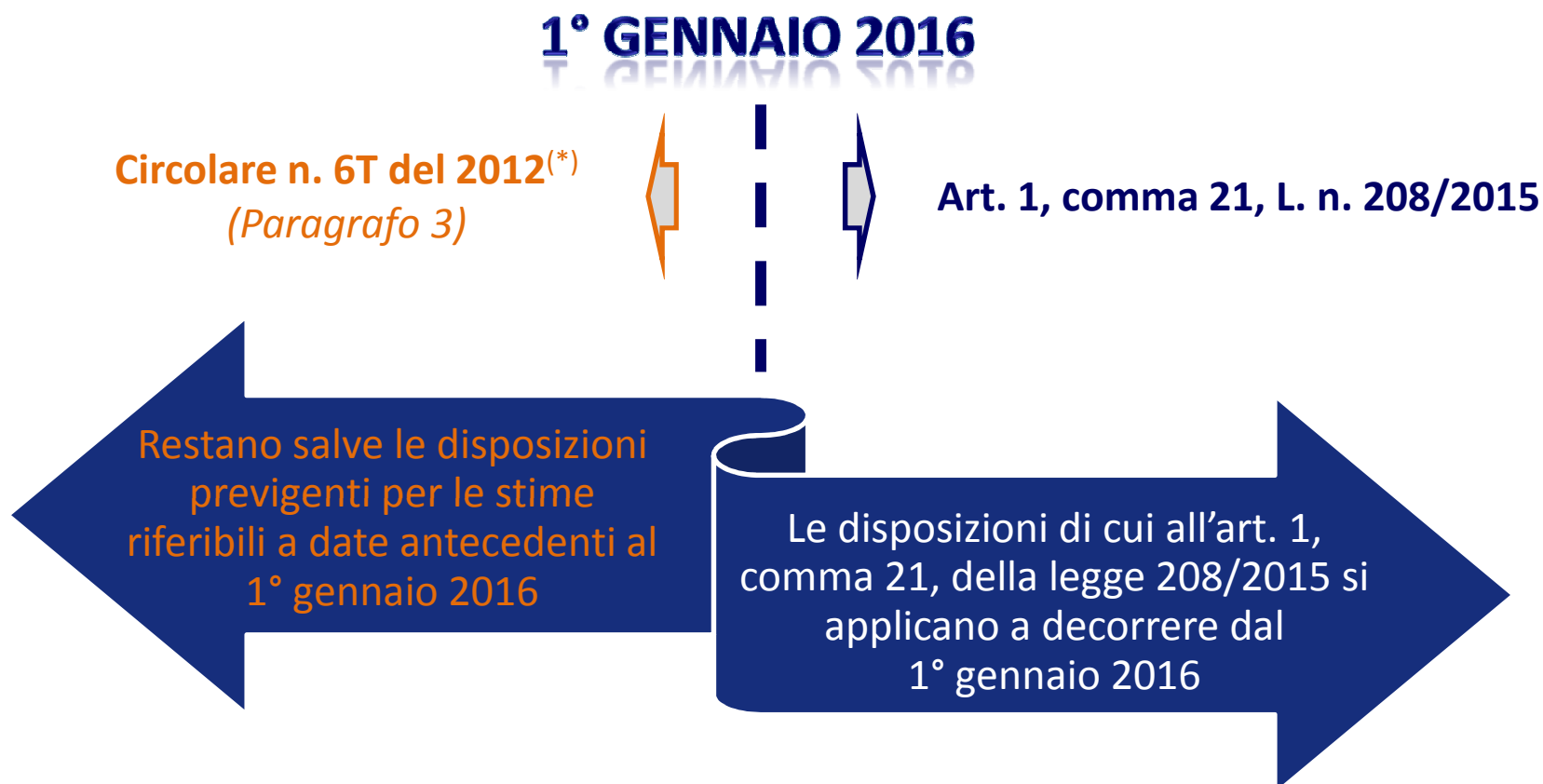
² La variazione per "*scorporo degli impianti*" non è compatibile con variazioni della categoria di un Gruppo diverso da quello già agli atti.

³ La variazione per "*scorporo degli impianti*" è compatibile solo con variazioni in diminuzione della rendita già agli atti.

Prima di inserire in atti un DOCFA con variazione ex comma 22, l'ufficio verifica che il DOCFA precedente non sia ancora da validare (inserito negli ultimi dodici mesi).

In tal caso, l'ufficio invita la parte a presentare istanza in carta semplice al fine di sollecitare la validazione.

Così facendo la parte viene immediatamente a conoscenza della rendita definitiva da usare come base per il nuovo calcolo per variazione.



(*) Le previgenti disposizioni in materia di individuazione delle componenti immobiliari oggetto di stima catastale per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono, sostanzialmente, rinvenibili nel paragrafo 3 nella circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

Alcune casistiche

DICHIARAZIONI ORDINARIE (ART. 28 R.D.L. n. 652/1939)

- Presentate anteriormente al 1° gennaio 2016
(ovviamente relative ad interventi edilizi ultimati prima di tale data)



previgenti disposizioni (Circolare n. 6/T del 2012)

- Presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016
e relative ad interventi edilizi ultimati a partire da tale data



nuova disciplina (art. 1, comma 21, Legge 208/2015)

Alcune casistiche

DICHIARAZIONI ORDINARIE (ART. 28 R.D.L. n. 652/1939)

➤ Presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016,
ma relative ad interventi edilizi ultimati anteriormente a tale data

- termine per la dichiarazione scaduto al 1° gennaio 2016



previgenti disposizioni (Circolare n. 6/T del 2012)

- dichiarazione presentata nei termini di legge



nuova disciplina (art. 1, comma 21, Legge 208/2015)

Alcune casistiche

ATTIVITA' COMMA 336 (ART. 1 L. n. 311/2004)

- Data a cui riferire l'omissione ai sensi del comma 337* successiva al 1° gennaio 2016



nuova disciplina (art. 1, comma 21, Legge 208/2015)

- Data a cui riferire l'omissione ai sensi del comma 337* antecedente al 1° gennaio 2016



previgenti disposizioni (Circolare n. 6/T del 2012)

* Le rendite catastali dichiarate o comunque attribuite a seguito della notificazione della richiesta del comune di cui al comma 336 producono effetto fiscale, in deroga alle vigenti disposizioni, a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo alla data cui riferire la mancata presentazione della denuncia catastale, indicata nella richiesta notificata dal comune, ovvero, in assenza della suddetta indicazione, dal 1° gennaio dell'anno di notifica della richiesta del comune.

Alcune casistiche

ATTIVITA' COMMA 277 (ART. 1 L. n. 244/2007)

- Procedimento avviato successivamente al 1° gennaio 2016



nuova disciplina (art. 1, comma 21, Legge 208/2015)

- Procedimento avviato antecedentemente al 1° gennaio 2016



previgenti disposizioni (Circolare n. 6/T del 2012)

Alcune casistiche

FABBRICATI RURALI (ART. 13, comma 14-ter L. n. 201/2011)

- Obbligo dichiarazione al catasto fabbricati entro il 30 novembre 2012



previgenti disposizioni (Circolare n. 6/T del 2012)

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 23**

*Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, **per gli atti di aggiornamento** di cui al comma 22 **presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.***

Trattasi, essenzialmente, di una disposizione che, con riguardo all'imposta municipale propria, di cui all'art. 13 del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, anticipa, al 1° gennaio 2016, gli effetti fiscali delle variazioni catastali, rese ai sensi dell'art. 1, comma 22, della Legge, per la rideterminazione della rendita catastale delle unità immobiliari già censite nelle categorie catastali dei gruppi D e E, laddove presentate in catasto entro il 15 giugno 2016, ancorché registrate in banca dati in data successiva al predetto termine.

Laddove i controlli di conformità eseguiti dall'Ufficio in fase di accettazione diano esito positivo, il documento di aggiornamento viene registrato nelle banche dati catastali, con espressa indicazione, che sarà rinvenibile in visura, sia della data di presentazione, utile ai fini di una eventuale anticipazione degli effetti fiscali, sia della data di registrazione agli atti della variazione.

Il documento risultato non conforme viene restituito al professionista, con le relative motivazioni, senza registrazione nella banca dati catastale. La riproposizione del documento, adeguatamente rielaborato perché risulti conforme, esplica i propri effetti con riferimento alla nuova data di presentazione.

Legge 28 dicembre 2015, n. 208

Art. 1 - **comma 24**

*Entro il **30 settembre 2016**, l'Agenzia delle entrate **comunica** al Ministero dell'economia e delle finanze, con riferimento agli atti di aggiornamento di cui al comma 23, i **dati** relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle **rendite proposte** e a quelle già iscritte in catasto dal 1° gennaio 2016; il **Ministro dell'economia e delle finanze**, di concerto con il Ministro dell'interno, **emana**, secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, entro il 31 ottobre 2016, il **decreto** per ripartire il **contributo annuo** di 155 milioni di euro attribuito **ai comuni** a titolo di **compensazione del minor gettito** per l'anno **2016**.*

A decorrere dall'anno 2017, il contributo annuo di 155 milioni di euro è ripartito con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno e secondo una metodologia adottata sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, da emanare, entro il 30 giugno 2017, sulla base dei dati comunicati, entro il 31 marzo 2017, dall'Agenzia delle entrate al Ministero dell'economia e delle finanze e relativi, per ciascuna unità immobiliare, alle rendite proposte nel corso del 2016 ai sensi del comma 22 e a quelle già iscritte in catasto al 1° gennaio 2016.

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
A1	AREA	AREA URBANIZZATA	2.000	5,68	11.360
A2	AREA	AREA IMPRODUTTIVA	2.390	,27	645
B1	TETTOIA	TETTOIA METALLICA	28	95,30	2.668
B2	POZZO	PIEZOMETRICO INTERR	4.718	52,09	245.761
B3	GALLERIA	CONDOTTA INTERRATA	2.100	468,15	983.115
B4	GALLERIA	FINESTRA INTERR	80	465,69	37.255
B5	CONDOTTA	FORZATA ESTERNA	75	928,36	69.627
B6	CONDOTTA	GALLER.LIBERA/BLOC	43	521,76	22.436
B7	CENTRALE	CENTR.IDROELETTRICA	5.595	54,91	307.221
B8	CENTRALE	SALA QUADRI	975	48,01	46.810
B9	CENTRALE	SALA SERV.AUSILIARI	928	63,01	58.473
C1	IM.FISSI	N.2 TURBINE FRANCIS	72	9.694,83	698.028
C2	IM.FISSI	CARROPONTE	1	19.600,00	19.600

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 2.503,0 (in Mgl)

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 2.503,0 X 0,0200(r) = € 50,1 c.t. = € 50.060,00 (6)

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A1	S	AREA URBANIZZATA	2.000	5,68	11.360
A2	S	AREA IMPRODUTTIVA	2.390	,27	645
B1	C	TETTOIA METALLICA	28	95,30	2.668
B2	E	POZZO PIEZOM.INTERR	4.718	52,09	245.761
B3	E	GALLERIA COND.INTER	2.100	468,15	983.115
B4	E	GALLER.FINESTRA INT	80	465,69	37.255
B6	E	CONDOTTA LIBER.BLOC	43	521,76	22.436
B7	C	CENTR.IDROELETTRICA	5.595	54,91	307.221
B8	C	CENTR.SALA QUADRI	975	48,01	46.810
B9	C	SALA SERV.AUSILIARI	928	63,01	58.473

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.715,7 (in Mgl) RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 1.715,7 X 0,0200(r) = € 34,3 c.t. = € 34.314,00

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
A	IMPIANTO	IMP.FOTOV.772.8KWP	772	1.300,00	1.003.600
B	LOTTO	AREA AGRICOLA INCOL	14.055	1,00	14.055
C	VARIE	RECINZIONE	490	26,00	12.740

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 1.030,4 (in Mgl) RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 1.030,4 X 0,0200 (r) = € 20,6 c.t. = € 20.608,00 (6)

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A	S	LOTTO (AGRICOLO) MQ	14.055	1,00	14.055
A	E	RECINZ. RETE MET. MT	490	26,00	12.740

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 26,8 (in Mgl) RENDITA CATASTALE (c.t.) = € _____

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

La rendita catastale è determinata applicando, al valore di mercato determinato, in Mgl di €, il più probabile saggio di fruttuosità 'r' calcolato al lordo delle imposte, scelto fra quelli che il mercato indica in rapporto alla specifica ubicazione e destinazione.

R.C. = Va (in Mgl. di €) 26,8 X 0,0200 (r) = € 0,5 c.t. = € 536,00

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Area fabbr.(4)	Tipologia	Destinazione	Consistenza m ² - m ³ (5)	Valori Unitari €/m ² - €/m ³	Valori Complessivi €
1	IMPIANTO	FOTOVOLTAICO	62	1.400,00	86.800

L'unica cosa che rimane da valutare è la base di appoggio del fotovoltaico.

Non esistendo un mercato attivo dei valori dei lastrici di appoggio, si può in questo caso ricorrere ad una stima in base al valore di surrogazione (valore da attribuire ad un bene in base al prezzo di un altro bene che può tecnicamente sostituirlo).

Nello specifico l'elemento che esplicherebbe una pari utilità di quella svolta dal solaio sarebbe un suolo (sistemato) in luoghi limitrofi, sul quale sia stato realizzato un impianto a terra.

Tale indicazione persegue, peraltro, finalità perequative, atteso che non si realizzerebbe una sostanziale differenza tra un impianto realizzato a terra (con suolo adeguatamente sistemato) ed un impianto realizzato sulla copertura di un fabbricato industriale posto in analoga località.

1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO

Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m ² - m ³	Valori Unitari €/m ² - €/m ³ (6)	Valori Complessivi €
A3	S	SUOLO SISTEM. FINITURA CEMENTIZIA	470	16,00	7.520

**Grazie per
l'attenzione**