



**Direzione Provinciale di Macerata  
Ufficio Provinciale Territorio**

**PREZZIARIO  
PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE  
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI  
A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

**Linee guida per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie D e E) con procedimento del costo di riproduzione deprezzato (cost approach).**

## Sommario

<b>1. Introduzione.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Quadro normativo di riferimento.....</b>	<b>5</b>
<b>3. Definizioni.....</b>	<b>7</b>
<b>4. Quadro generale delle categorie .....</b>	<b>8</b>
<i>Elenco delle “destinazioni d'uso” e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi “D” ed “E”.....</i>	<i>10</i>
<b>5. Determinazione della rendita catastale delle categorie “D” e “E” .....</b>	<b>13</b>
<b>6. L'Approccio di costo – circ. 6/2012 .....</b>	<b>15</b>
<b>C1. Valore del lotto .....</b>	<b>17</b>
<i>Valori unitari medi delle aree edificabili .....</i>	<i>18</i>
<i>Valori agricoli medi compresi nelle regioni agrarie.....</i>	<i>20</i>
<b>C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture.....</b>	<b>22</b>
<i>Sistemazione area scoperta .....</i>	<i>24</i>
<i>Fabbricati industriali.....</i>	<i>25</i>
<i>Fabbricati commerciali.....</i>	<i>29</i>
<i>Campeggi .....</i>	<i>30</i>
<i>Stabilimenti balneari.....</i>	<i>31</i>
<i>Porti turistici.....</i>	<i>32</i>
<i>Fabbricati destinati a alberghi e pensioni.....</i>	<i>33</i>
<i>Fabbricati destinati all'intrattenimento e al divertimento.....</i>	<i>35</i>
<i>Fabbricati destinati a ospedali e strutture per l'assistenza sociale residenziale.....</i>	<i>36</i>
<i>Fabbricati destinati a attività del settore terziario.....</i>	<i>37</i>
<i>Fabbricati destinati ad attività sportive.....</i>	<i>38</i>
<i>Fabbricati destinati ad attività agricole.....</i>	<i>39</i>
<i>Impianti di distribuzione di carburante.....</i>	<i>40</i>
<i>Impianti fotovoltaici.....</i>	<i>42</i>
<b>C3. Costo a nuovo degli impianti fissi.....</b>	<b>44</b>
<i>Impianti generici.....</i>	<i>45</i>
<i>Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili.....</i>	<i>46</i>
<i>Silos per stoccaggio materiali.....</i>	<i>47</i>
<b>C4. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo..</b>	<b>48</b>
<b>C5. Oneri concessori e di urbanizzazione .....</b>	<b>48</b>
<b>C6. Oneri finanziari.....</b>	<b>48</b>
<b>7. Il profitto normale.....</b>	<b>49</b>

<b>8. Il deprezzamento</b> .....	<b>50</b>
<b>9. Il saggio di fruttuosità</b> .....	<b>54</b>
<b>10. Esempi</b> .....	<b>55</b>
<i>Esempio n. 1 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo posto nel Comune di Macerata in zona periferica – Categoria D/1</i> .....	<i>55</i>
<i>Esempio n. 2 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo posto nel comune di Civitanova Marche zona industriale (sez. 1) – Categoria D/1</i> .....	<i>57</i>
<i>Esempio n. 3 Determinazione della rendita catastale di un locale commerciale a Civitanova zona industriale (sez. 1) - Categoria D/8</i> .....	<i>61</i>

## 1. Introduzione

La presente pubblicazione ha lo scopo di fornire uno strumento operativo per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale ed in particolare si pone l'obiettivo di uniformare i procedimenti di stima della rendita catastale di tutte le unità immobiliari censite nelle categorie a destinazione speciale e particolare.

La redazione e l'utilizzo di un prezziario di massima sono indispensabili allo scopo di evitare sperequazioni nella determinazione delle rendite catastali.

I valori immobiliari a cui applicare il saggio di fruttuosità, sono determinati attraverso la valutazione del costo di ricostruzione deprezzato, riferito al biennio economico di riferimento per la rendita catastale 1988/89.

Nel Marzo del 2012 l'Ufficio aveva già diffuso un "*Prontuario dei valori unitari di costo degli elementi che concorrono alla determinazione della rendita catastale per immobili a destinazione speciale e particolare*", ma, tenendo conto delle successive indicazioni di prassi, dell'evoluzione tipologia e tecnologica propria delle unità immobiliari oltre che delle novità legislative introdotte, l'Ufficio Provinciale - Territorio di Macerata, ha redatto la presente pubblicazione con l'obiettivo di adeguare tale prezziario.

In particolare, considerando le novità introdotte dalla L. 208/2015 e dalla conseguente circolare 2/E del 2016, e tenendo conto di quanto prescritto anche dalla L. 190/2014, ovvero che le stime delle rendite catastali delle categorie speciali e particolari devono essere effettuate secondo quanto predisposto dalla circolare n. 6 del 2012, l'Ufficio ha ritenuto opportuno strutturare il prezziario trattando separatamente tutte le voci di costo previste dalla citata circolare n. 6.

Si ritiene doveroso informare che tutta l'analisi estimale eseguita dall'Ufficio per la determinazione dei valori contenuti nel prezziario, si basa, coerentemente con la dottrina estimale universalmente accettata e condivisa, sul "criterio dell'ordinarietà" dell'imprenditore. In altre parole, nell'esecuzione della stima non vengono prese in considerazione né le eccezionali qualità imprenditoriali, che possano portare ad abnormi rendite nella gestione dell'impresa, né la situazione diametralmente opposta.

Il presente prezziario è da intendersi solo come uno strumento dinamico di riferimento da integrare e aggiornare alla luce delle esperienze lavorative, delle innovazioni normative e delle esigenze determinate nella prassi operativa.

## 2. 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”.
- Legge n. 190/2014 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015)”.
- Legge n. 208/2015 “Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016)”.

- 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 Do.C.Fa).
- Istruzioni Operative 1° febbraio 2016 “Modifiche apportate alla procedura Do.C.Fa 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”.

### 3. Definizioni

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, ovvero quelli che si discostano dal concetto di ordinarietà ai sensi dell'art. 10 della R.D.L. n. 652/1939, così come approvato dalla L. n. 1249/1939, per i quali la rendita catastale è determinata con procedimenti di stima diretta 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.

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

- per le categorie speciali (gruppo D), nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale degli immobili (tale 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, oltre che alle Istruzioni Operative 1 Febbraio 2016.

#### 4. Quadro generale delle categorie - Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1/07/1941

**L'assegnazione a una determinata categoria è effettuata in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.**

Per attribuire a un'unità immobiliare la categoria catastale più appropriata è necessario fare riferimento a una serie di regole di carattere generale, tra le quali:

- Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare. Pertanto, nell'assegnazione alla categoria, non si terrà conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari. **(Istruzione II per la formazione del nuovo Catasto Edilizio Urbano, 24 maggio 1942, § 22)**
- Il classamento consiste nel riscontrare per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento. **(D.P.R. n. 1142 01/12/1949, art. 61)**
- La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare. **(D.P.R. n. 1142 01/12/1949, art. 62)**
- Ad una unità immobiliare costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse, deve attribuirsi la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito. **(D.P.R. n. 1142 01/12/1949, art. 63)**

Rientrano nella categoria D tutte quelle unità immobiliari che per le loro caratteristiche non possono essere censite nelle categorie ordinarie, cioè quando la destinazione funzionale, le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali differiscono da quelle che qualificano gli immobili censiti in categorie ordinarie.

Si rammenta inoltre che il censimento degli immobili dipende solo dalle caratteristiche oggettive dell'immobile e dalle loro variazioni nel tempo, mentre la natura soggettiva non influenza l'attribuzione della categoria catastale.

Nell'unità immobiliare possono espletarsi anche più attività; in tale circostanza si attribuisce la categoria prevalente sulla base della maggiore rilevanza reddituale.

Ai sensi dell'art. 2, comma 40 del D.L. n. 262 03/10/2006, convertito con modificazioni dalla L. n. 286 24/11/2006, nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di

immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

### ***Immobili a destinazione speciale - Gruppo D***

Nel gruppo D sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla destinazione d'uso per la quale sono state costruite.

- 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)

### ***Immobili a destinazione particolare - Gruppo E***

Nel gruppo E sono censite le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo.

- 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<sup>1</sup>
- E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche<sup>2</sup>
- 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

---

<sup>1</sup>Per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc.- pese pubbliche, ecc.

<sup>2</sup>Per mercati, per posteggio bestiame

**Elenco delle “destinazioni d’uso” e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi “D” ed “E”.**

A titolo esemplificativo si riportano, per le più comuni destinazioni d’uso, le compatibilità con le categorie catastali del gruppo “D” e “E”.

<b>REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO</b>		
<b>CATEGORIA CATASTALE DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE</b>		
<b>CATEGORIA CASTALE</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)</b>	
	<b>COD.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
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)
D/2 Alberghi e pensioni	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
	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

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
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
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, educandati 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	

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
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	Costr. e fabb. 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

## 5. Determinazione della rendita catastale delle categorie “D” e “E”

La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare avviene tramite stima diretta con valutazione puntuale del valore degli immobili a cui si applica il saggio di fruttuosità, che rimane univocamente determinato nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E.

Si precisa che con la locuzione “*stima diretta*”, così come prescritto dall’art. 30 del D.P.R n. 1142/1949 si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe. In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con “procedimento diretto” o con “procedimento indiretto”.

Si intende inoltre ribadire che la stima catastale delle categorie speciali e particolari, anche se è “diretta”, deve sempre tener conto del principio dell’ordinarietà. La circolare n. 6 del 2012 afferma: *“Tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell’immobile da parte del proprietario”*.

Il procedimento diretto è quello delineato dagli artt. 15 e seguenti D.P.R. n. 1142/1949, ove si stabilisce che la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite. Il reddito lordo ordinario è il canone di locazione, fatte salve le eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 (tra le prime, le spese di manutenzione ordinaria sostenute dal locatario anziché dal proprietario; tra le seconde, alcune spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Il procedimento indiretto è, invece, quello previsto dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R. n. 1142/1949, nei quali si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal valore del capitale fondiario, identificabile nel valore di mercato dell’immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto, in quest’ultimo caso, di un adeguato “coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari” (deprezzamento).

Con riferimento specifico alle attività di accertamento catastale, è evidente che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è fortemente limitata, da un lato, dal vincolo normativo costituito dall’epoca censuaria di riferimento, che, ormai lontana nel tempo (biennio 1988–89), aumenta il livello di incertezza che caratterizza le analisi di mercato dei segmenti immobiliari in esame e dall’altro, dalla particolarità e singolarità degli immobili oggetto di accertamento, cui consegue la limitatezza dello stock

complessivo di riferimento.

È per questo motivo che la prassi più diffusa è quella di utilizzare l'approccio di costo di ricostruzione deprezzato.

Al fine di determinare la rendita catastale delle unità immobiliari censite in categoria D o E, è dunque necessario determinare il valore di mercato di un bene costruito per una certa funzione; sono quindi da determinare le caratteristiche che ordinariamente ci si aspetta di trovare in un immobile necessario per svolgere tale funzione, poiché ciò è alla base del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, che utilizza il criterio del valore di surrogazione come procedimento di stima del valore di mercato.

Utilizzare questo procedimento significa determinare il costo di costruzione di un immobile in grado di sostituire quello oggetto di stima perché in grado di offrire la stessa utilità, ma realizzato con tecnologie attuali e poi eventualmente deprezzato per riprodurre le carenze dell'immobile da valutare.

Nel caso della stima catastale i risultati della valutazione devono avere validità generale, al fine di perseguire l'obiettivo della perequazione fiscale e, per tale motivo, devono essere riferiti a imprenditori ordinari. L'imprenditore ordinario è quello dotato di capacità e risorse ordinarie e che ha l'obiettivo di sviluppare un processo di produzione ordinario con mezzi e tecniche ordinarie. Il principio dell'ordinarietà opera a garanzia dell'oggettività della stima. Pertanto, tutti i parametri tecnici - economici devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione ordinaria, cioè più probabile, al fine di eliminare ogni soggettivismo nella previsione. Ed è chiaro che, per determinare il valore più probabile, non posso far altro che utilizzare un metodo comparativo, che quindi a prescindere dal procedimento utilizzato (diretto o indiretto) rimane alla base di ogni giudizio di stima.

## 6. L'Approccio di costo – circ. 6/2012

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce *“...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari”*.

Tale approccio, come il precedente, consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

L'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 ha disposto 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”*.

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale ( $P$ ) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato ( $V$ ) e di costo di produzione ( $K$ ) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto ( $V = K + P$ ).

Il costo di produzione ( $K$ ) di un immobile è, in linea generale, costituito dalla somma di:

- C1. *valore del lotto* (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);
- C2. *costo di realizzazione a nuovo delle strutture*;
- C3. *costo a nuovo degli impianti fissi*;
- C4. *spese tecniche* relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;
- C5. *oneri concessori e di urbanizzazione*;
- C6. *oneri finanziari*.

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 e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Come già sottolineato, tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri

perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

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.

Al valore dell'unità immobiliare, così determinato deve essere applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale del fabbricato.

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.**

Riguardo al profitto normale ( $P$ ), esso è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

### **C1. Valore del lotto**

Il valore del lotto è 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*).

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.

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. Ad ogni modo, è opportuna la verifica sintetica del risultato scaturente dall'uso della percentuale di riferimento sopra indicata, con determinazione dell'effettivo valore unitario in tal modo attribuito all'area del lotto.

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.

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

Nella valutazione di unità immobiliari edificate su zone agricole, in particolare i fabbricati strumentali per le attività agricole (D/10), le aree del lotto non edificate/non edificabili in alcuni casi possono essere valutate tenendo conto del valore agricolo del terreno.

**Valori unitari medi delle aree edificabili riferiti all'epoca censuaria 1988/89**

NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	ZONA UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE					
						CENTRALE		SEMI-CENTRALE	PERIFERICA	FRAZIONI	AGRICOLA
						DI PREGIO	RESTANTI ZONE				
1	ACQUACANINA	C	U	2	A031	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
2	APIRO	B	U	4	A329	----	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
3	APPIGNANO	B	U	6	A334	----	25,00	25,00	15,00	----	5,00
4	BELFORTE DEL CHIANTI	B	U	5	A739	----	20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
5	BOLOGNOLA	C	U	2	A947	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
6	CALDAROLA	B	U	4	B398	----	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
7	CAMERINO	B	1-2	3	B474	30,00	25,00	20,00	20,00	10,00	5,00
8	CAMPOROTONDO DI FIASTRONE	C	U	5	B562	----	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
9	CASTELRAIMONDO	B	U	3	C251	----	15,00	15,00	10,00	8,00	3,00
10	CASTELSANTANGELO SUL NERA	C	U	2	C267	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
11	CESSAPALOMBO	C	U	2	C582	----	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
12	CINGOLI	B	U	4	C704	25,00	20,00	15,00	10,00	10,00	5,00
13	CIVITANOVA MARCHE ALTA	A	2	6	C770	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
14	CIVITANOVA MARCHE PORTO	A	1	6	C770	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
15	COLMURANO	B	U	5	C886	----	20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
16	CORRIDONIA	A	U	6	D042	----	25,00	30,00	20,00	10,00	5,00
17	CORRIDONIA PIEDIRIPA	A	U	6	D042	----	----	----	----	20,00	10,00
18	ESANATOGLIA	C	U	1	D429	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
19	FIASTRA	C	U	2	D564	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
20	FIUMINATA	C	U	1	D628	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
21	GAGLIOLE	C	U	3	D853	----	15,00	10,00	10,00	8,00	3,00
22	GUALDO	C	U	5	E228	----	15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
23	LORO PICENO	B	U	5	E694	----	25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
24	MACERATA	A	1-2	6	E783	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
25	MATELICA	B	U	3	F051	----	20,00	15,00	15,00	10,00	5,00
26	MOGLIANO	B	U	6	F268	----	25,00	25,00	15,00	----	5,00
27	MONTE CAVALLO	C	U	1	F460	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
28	MONTE SAN GIUSTO	A	U	6	F621	30,00	25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
29	MONTE SAN MARTINO	C	U	5	F622	----	15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
30	MONTECASSIANO	B	U	6	F454	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
31	MONTECOSARO	A	U	6	F482	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
32	MONTECOSARO SCALO	A	U	6	F482	----	----	----	----	35,00	8,00
33	MONTEFANO	B	U	6	F496	----	25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
34	MONTELUPONE	B	U	6	F552	30,00	25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
35	MONTELUPONE NORD - OVEST	B	U	6	F552	----	15,00	----	----	----	----
36	MORROVALLE	A	U	6	F749	30,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
37	MORROVALLE TRODICA	A	U	6	F749	----	----	----	----	35,00	8,00
38	MUCCIA	C	U	1	F793	----	15,00	10,00	10,00	5,00	3,00
39	MUCCIA - MADDALENA	C	U	1	F793	----	----	----	----	15,00	----
40	PENNA SAN GIOVANNI	C	U	5	G436	----	15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
41	PETRIOLO	B	U	6	G515	----	25,00	25,00	15,00	----	5,00
42	PIEVE TORINA	C	U	1	G657	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
43	POLLENZA	A	U	5	F567	----	25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
44	POLLENZA CASSETTE VERDINI / SCALO	A	U	5	F567	----	----	----	----	25,00	8,00

NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	ZONA UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE					
						CENTRALE		SEMI-CENTRALE	PERIFERICA	FRAZIONI	AGRICOLA
						DI PREGIO	RESTANTI ZONE				
47	PORTO RECANATI	A	U	6	G919	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
48	POTENZA PICENA	A	1	6	F632	40,00	35,00	30,00	20,00	15,00	8,00
49	POTENZA PICENA PORTO	A	2	6	F632	55,00	40,00	30,00	25,00	20,00	8,00
50	RECANATI	A	U	6	H211	55,00	40,00	30,00	25,00	20,00	8,00
51	RIPE SAN GINESIO	B	U	5	H323	----	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
52	RIPE SAN GINESIO - LE CASE	B	U	5	H323	----	----	----	----	15,00	8,00
53	SAN GINESIO	B	U	5	H876		20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
54	SAN GINESIO - CAPPUCCINI - MOLINE - CAMPANELLE - PIAN DI PIECA - MACCHIE	B	U	5	H876	----	----	----	----	20,00	8,00
55	SAN SEVERINO MARCHE	B	U	4	I156	25,00	20,00	20,00	15,00	10,00	5,00
56	SAN SEVERINO MARCHE - SETTEMPEDANA	B	U	4	I156	----	----	----	20,00	----	----
57	SANT'ANGELO IN PONTANO	B	U	5	I286	20,00	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
58	SANT'ANGELO IN PONTANO - PASSO	B	U	5	I286	----	----	----	----	15,00	8,00
59	SARNANO	C	U	2	I436	----	15,00	20,00	15,00	8,00	5,00
60	SARNANO - S. EUSEBIO - MARGAGNI - SASSOTETTO	C	U	2	I436	----	----	----	----	15,00	----
61	SEFRO	C	U	1	I569	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
62	SERRAPETRONA	B	U	4	I651	----	20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
63	SERRAPETRONA - BORGIANO - CACCAMO	B	U	4	I651	----	----	----	----	20,00	----
64	SERRAVALLE DI CHIENTI	C	U	1	I661	----	15,00	10,00	10,00	5,00	3,00
65	TOLENTINO	A	U	5	L191	30,00	25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
66	TREIA	A	U	5	L366	30,00	25,00	20,00	10,00	10,00	5,00
67	TREIA - CHIESANUOVA - PASSO	A	U	5	L366	----	----	----	----	20,00	8,00
68	URBISAGLIA	B	U	5	L501	25,00	20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
69	URBISAGLIA - MAESTA - ABBADIA FIASTRA - CONVENTO - ENTOGGE - ILLUMINATI	B	U	5	L501	----	----	----	----	20,00	8,00
70	USSITA	C	U	2	L517	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
71	VALFORNACE - FIORDIMONTE	C	U	2	D609	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
72	VALFORNACE - PIEVEBOVIGLIANA	C	U	2	G637	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
73	VISSO	C	U	2	M078	----	10,00	8,00	8,00	5,00	3,00

**Valori agricoli medi compresi nelle regioni agrarie riferiti all'epoca censuaria  
1988/89**

NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O	Z.C	REG. AGR.	COD. NAZ.	TIPO DI COLTURA					
						INCOLTO PRODUTTIVO	PASCOLO	PRATO	SEMINATIVO	ORTO	FRUTTETO
1	ACQUACANINA	C	U	2	A031	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
2	APIRO	B	U	4	A329	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
3	APPIGNANO	B	U	6	A334	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
4	BELFORTE DEL CHIANTI	B	U	5	A739	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
5	BOLOGNOLA	C	U	2	A947	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
6	CALDAROLA	B	U	4	B398	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
7	CAMERINO	B	1- 2	3	B474	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
8	CAMPOROTONDO DI FIASTRONE	C	U	5	B562	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
9	CASTELRAIMONDO	B	U	3	C251	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
10	CASTELSANTANGELO SUL NERA	C	U	2	C267	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
11	CESSAPALOMBO	C	U	2	C582	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
12	CINGOLI	B	U	4	C704	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
13	CIVITANOVA MARCHE ALTA	A	2	6	C770	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
14	CIVITANOVA MARCHE PORTO	A	1	6	C770	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
15	COLMURANO	B	U	5	C886	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
16	CORRIDONIA	A	U	6	D042	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
17	CORRIDONIA - PIEDIRIPA	A	U	6	D042	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
18	ESANATOGLIA	C	U	1	D429	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
19	FIASTRA	C	U	2	D564	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
20	FIUMINATA	C	U	1	D628	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
21	GAGLIOLE	C	U	3	D853	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
22	GUALDO	C	U	5	E228	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
23	LORO PICENO	B	U	5	E694	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
24	MACERATA	A	1- 2	6	E783	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
25	MATELICA	B	U	3	F051	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
26	MOGLIANO	B	U	6	F268	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
27	MONTE CAVALLO	C	U	1	F460	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
28	MONTE SAN GIUSTO	A	U	6	F621	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
29	MONTE SAN MARTINO	C	U	5	F622	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
30	MONTECASSIANO	B	U	6	F454	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
31	MONTECOSARO	A	U	6	F482	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
32	MONTECOSARO SCALO	A	U	6	F482	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
33	MONTEFANO	B	U	6	F496	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
34	MONTELUPONE	B	U	6	F552	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
35	MONTELUPONE NORD - OVEST	B	U	6	F552	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
36	MORROVALLE	A	U	6	F749	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
37	MORROVALLE TRODICA	A	U	6	F749	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
38	MUCCIA	C	U	1	F793	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
39	MUCCIA - MADDALENA	C	U	1	F793	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
40	PENNA SAN GIOVANNI	C	U	5	G436	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
41	PETRIOLO	B	U	6	G515	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
42	PIEVE TORINA	C	U	1	G657	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
43	PIORACO	C	U	1	G690	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
44	POGGIO SAN VICINO	C	U	4	D566	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24

NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O	Z.C	REG. AGR.	COD. NAZ.	TIPO DI COLTURA					
						INCOLTO PRODUTTIVO	PASCOLO	PRATO	SEMINATIVO	ORTO	FRUTTETO
45	<u>POLLENZA</u> CASETTE VERDINI / SCALO	A	U	5	F567	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
46	PORTO RECANATI	A	U	6	G919	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
48	POTENZA PICENA	A	1	6	F632	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
49	<u>POTENZA PICENA</u> PORTO	A	2	6	F632	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
50	RECANATI	A	U	6	H211	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
51	RIPE SAN GINESIO	B	U	5	H323	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
52	<u>RIPE SAN GINESIO</u> - LE CASE	B	U	5	H323	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
53	SAN GINESIO	B	U	5	H876	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
54	<u>SAN GINESIO</u> - CAPPUCCINI - MOLINE - CAMPANELLE - PIAN DI PIECA - MACCHIE	B	U	5	H876	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
55	SAN SEVERINO MARCHE	B	U	4	I156	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
56	<u>SAN SEVERINO MARCHE</u> - SETTEMPEDANA	B	U	4	I156	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
57	SANT'ANGELO IN PONTANO	B	U	5	I286	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
58	<u>SANT'ANGELO IN PONTANO</u> - PASSO	B	U	5	I286	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
59	SARNANO	C	U	2	I436	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
60	<u>SARNANO</u> - S. EUSEBIO - MARGAGNI - SASSOTETTO	C	U	2	I436	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
61	SEFRO	C	U	1	I569	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
62	SERRAPETRONA	B	U	4	I651	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
63	<u>SERRAPETRONA</u> - BORGIANO - CACCAMO	B	U	4	I651	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
64	SERRAVALLE DI CHIANTI	C	U	1	I661	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
65	TOLENTINO	A	U	5	L191	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
66	TREIA	A	U	5	L366	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
67	<u>TREIA</u> - CHIESANUOVA - PASSO	A	U	5	L366	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
68	URBISAGLIA	B	U	5	L501	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
69	<u>URBISAGLIA</u> - MAESTA - ABBADIA FIASTRA - CONVENTO - ENTOGGE - ILLUMINATI	B	U	5	L501	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
70	USSITA	C	U	2	L517	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
71	VALFORNACE - FIORDIMONTE	C	U	2	D609	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
72	VALFORNACE - PIEVEBOVIGLIANA	C	U	2	G637	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
73	VISSO	C	U	2	M078	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87

## **C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture**

In accordo con quanto prescritto dalla L. n. 208/2015, nella stima catastale, nella categoria “costruzioni”, è da includere qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.

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, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all’interno delle unità immobiliari in argomento (Circolare n. 2/2016).

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

Il valore C2 è determinato con riferimento al costo di realizzazione delle strutture, anche facendo eventualmente riferimento al loro costo di acquisto, purché ordinariamente accettabile. Tale costo, se sostenuto in epoche differenti da quella censuaria, deve essere ad essa ricondotto a mezzo degli indici ISTAT specifici per queste tipologie immobiliari. Se ciò non fosse possibile, occorre procedere alla stima di dettaglio, facendo anche riferimento alle più consolidate pubblicazioni di settore.

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio economico 1988/89, sono desunti principalmente da indagini condotte nei diversi comuni della provincia di Macerata, sono inoltre avvallati da prezziari 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).

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...).

L’art. 53 del DPR n. 1142/1949 e il paragrafo 52 dell’istruzione III 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.

Nel calcolo della consistenza è necessario perimetrare le 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.

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.

Dove non previsto, il valore di costo delle strutture poste al piano seminterrato ed interrato, subirà un ribasso del 20% rispetto al valore dei locali posti al piano terra.

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.).

### Sistemazione area scoperta

<b>OPERE ESTERNE</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
A1	Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	10
A2	Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	15
A3	Costo di costruzione pavimentazione in cls autobloccanti	€/mq	18
A4	Costo di costruzione pavimentazione in piastrelle di gres, klinker, piastrellato	€/mq	30
A5	Costo di costruzione pavimentazione in porfido	€/mq	35
A6	Costo di costruzione pavimentazione in pietrisco (stabilizzato)	€/mq	5
A7	Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione, aiuole	€/mq	6

<b>RECINZIONI</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
A8	Costo recinzione in ferro verniciato su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	110
A9	Costo recinzione in rete metallica, con montanti in lego o ferro	€/ml	26
A10	Costo recinzione in rete metallica su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	65
A11	Costo recinzione in muratura o blocchetti prefabbricati su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	170

## 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).

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>					
<b>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 inclinate</b>					
<b>Capannoni industriali fino a 1600 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
B1	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	130
B2	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	130	160
B3	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	140	170
B4	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	155
B5	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	135	165
B6	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	145	175
<b>Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
B7	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	130
B8	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	110	140
B9	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	150
B10	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	140
B11	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	130	160
B12	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	140	170
<b>Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
B13	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
B14	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
B15	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
B16	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	135
B17	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	115	145
B18	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	155
<b>Capannoni industriali oltre 7000 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
B19	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
B20	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	95	130
B21	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
B22	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
B23	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
B24	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>					
<b>Capannoni ad un piano - struttura in acciaio intelaiato, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati leggera (pannelli sandwich); copertura shed, piana o a falde inclinate;</b>					
<b>Capannoni industriali fino a 1600 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
C25	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	130	140
C26	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	150	150
C27	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	170	160
C28	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	140	145
C29	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	165	155
C30	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	180	165
<b>Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
C31	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	130
C32	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	130	140
C33	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	150	150
C34	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	135
C35	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	140	145
C36	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	165	155
<b>Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
C37	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
C38	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
C39	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
C40	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
C41	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
C42	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145
<b>Capannoni industriali oltre 7000 mq</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
C43	Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80	110
C44	Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	90	120
C45	Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100	130
C46	Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85	115
C47	Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	95	125
C48	Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105	135

Per le porzioni di fabbricato interrato si ritiene di poter applicare i valori sopra elencati con una riduzione del 20%.

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>				
<b>Costruzioni a due o più piani a destinazione industriale in c.a posato in opera</b>				
<b>Tipologia</b>		<b>Anno di costruzione</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
D1	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 60-70-80	€/mq	140
D2	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 90	€/mq	170
D3	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni > 2000	€/mq	200
D4	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 60-70-80	€/mq	160
D5	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 90	€/mq	180
D6	Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni > 2000	€/mq	220
<b>Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari</b>				
<b>Tipologia</b>			<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
D7	Corpi di fabbrica staccati dall'edificio principale: Prefabbricati leggeri adibiti a <b>centrali elettriche</b> a servizio di impianti e <b>locali tecnici</b> di piccole dimensioni.		€/mq	105
D8	<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a magazzini-depositi procedere con 50 % del prezzo fabbricato principale		50%	
D9	<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a uffici, mostre, archivi procedere con 60 % del prezzo fabbricato principale		60%	
<b>Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari</b>				
<b>Tipologia</b>			<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
D10	<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica in c.a. o muratura staccato dall'opificio anni 60-70-80		€/mq	220
D11	<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica in c.a. o muratura staccato dall'opificio anni 90		€/mq	230
D12	<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica in c.a. o muratura staccato dall'opificio anni > 2000		€/mq	300

<b>TETTOIE</b>			
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
E1	<b>Tettoia di tipo semplice:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	40
E2	<b>Tettoia di tipo medio:</b> struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	60
E3	<b>Tettoia grado di finitura elevato:</b> struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in in ceramica tamponate da verande	€/mq	80
E4	<b>Tettoia a destinazione particolare:</b> (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	100

<b>CABINE ELETTRICHE</b>			
<b>Cabina elettrica in muratura o mista in c.a.</b>			
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
F1	Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	4.200
F2	Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	5.000
F3	Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	50
<b>Cabina elettrica in struttura prefabbricata</b>			
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
F4	Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	2.200
F5	Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	3.000
F6	Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	25

## Fabbricati commerciali

Nella valutazione delle strutture commerciali 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.

<b>COSTRUZIONI DESTINATE A LOCALI COMMERCIALI CAT D/8</b>					
<b>Supermercati, ipermercati, grandi magazzini, locali commerciali, strutture prefabbricate pesanti di ampie dimensioni in genere unico piano e/o con piano seminterrato</b>					
Tipologia prefabbricato		Unità	Costo unitario in funzione del livello di finiture		
			Normale	Buono	Ottimo
G1	Locali commerciali dislocati ai piani fuori terra	€/mq	200	300	400
G2	Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani fuori terra	€/mq	170	255	340
G3	Locali commerciali dislocati ai piani seminterrati ed interrati	€/mq	160	230	310
G4	Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	135	200	270
G5	Locali tecnici e parcheggi coperti dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	130	150	170
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, esposizioni ecc, strutture in c.a. Unico piano o disposti su più piani.</b>					
Tipologia c.a.		Unità	Costo unitario in funzione del livello di finiture		
			Normale	Buono	Ottimo
G6	Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	230	330	430
G7	Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	195	280	365
G8	Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	175	250	330
G9	Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	155	225	290
G10	Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	130	150	170
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, 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.</b>					
Tipologia mista		Unità	Costo unitario in funzione del livello di finiture		
			Normale	Buono	Ottimo
G11	Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	220	280	350
G12	Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	185	240	300
G13	Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	170	210	270
G14	Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150	190	240
G15	Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120	160	200
G16	Chioschi in legno modeste dimensioni (edicole, bar, ecc.)	€/mq	180	220	300

## Campeggi

Per la determinazione della rendita catastale relativa ai campeggi occorre valutare l'area e le strutture proprie dell'attività ricettiva e di soggiorno, quali le piazzole di sosta, i bungalow 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).

<b>COSTRUZIONI ADIBITE A CAMPEGGI CAT D/8</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
H1	Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in muratura	€/mq	250	300	400
H2	Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in muratura	€/mq	220	250	300
H3	Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in legno	€/mq	200	230	250
H4	Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in legno	€/mq	180	200	250
H5	Bungalow in muratura	€/mq	170	185	205
H6	Bungalow in legno	€/mq	150	200	250
H7	Bungalow prefabbricati leggeri	€/mq	120	130	145
H8	Mobile home	€/mq	100	120	140
H9	Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in muratura	€/mq	130	145	155
H10	Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in legno	€/mq	160	175	195
H11	Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture prefabbricate leggere	€/mq	100	115	130
H12	Piazzola attrezzata	€/mq	25	35	50

### Stabilimenti balneari

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.

<b>STABILIMENTI BALNEARI CAT. D/8</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
I1	Cabine - Chalet in legno	€/mq	200	270	340
I2	Cabine - Chalet in muratura	€/mq	220	285	350
I3	Uffici, reception, bar, infermeria in legno	€/mq	220	300	380
I4	Uffici, reception, bar, infermeria in muratura	€/mq	250	350	450
I5	Tettoie in legno lamellare	€/mq	50	60	70
I6	Tettoie con struttura metallica	€/mq	60	70	80
I7	Pergolati in legno	€/mq	55	60	65
I8	Arenile (spazio occupato da attrezzature)	€/mq	5		

## 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).

<b>PORTI TURISTICI CAT. D/8</b>			
<b>Costruzioni</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
K1	Pontile - posto barca inf. a 07.5 ml	ml	90
K2	Pontile - posto barca inf. a 10.0 ml	ml	105
K3	Pontile - posto barca inf. a 12.0 ml	ml	120
K4	Pontile - posto barca inf. a 15.0 ml	ml	150
K5	Pontile - posto barca sup.. a 15.0ml	ml	270
K6	Banchine di ancoraggio pontili	ml	200
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
K7	Fingers	Cad.	700
K8	Colonnine erogatrici	Cad.	500
K9	Passerelle per pontili e banchine	Cad.	1.000

### Fabbricati destinati a alberghi e pensioni

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 rendita catastale relativa alle strutture alberghiere si devono distinguere le porzioni normalmente utilizzate per l'attività ricettiva e soggiorno degli ospiti (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.

<b>COSTRUZIONI A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA CAT. D/2</b>					
<b>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
J1	<b>Albergo 1 stella</b> piani fuori terra	€/mq	200	250	400
J2	<b>Albergo 2 stelle</b> piani fuori terra	€/mq	230	300	450
J3	<b>Albergo 3 stelle</b> piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	250	350	500
J4	<b>Albergo 4 stelle e lusso</b> piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	280	400	350
J5	<b>Albergo 1 e 2 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	160	260	360
J6	<b>Albergo 3 e 4 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	200	300	500
<b>Struttura in c.a.</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
J7	<b>Albergo 1 stella</b> piani fuori terra	€/mq	200	250	400
J8	<b>Albergo 2 stelle</b> piani fuori terra	€/mq	230	300	450
J9	<b>Albergo 3 stelle</b> piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	250	350	500
J10	<b>Albergo 4 stelle e lusso</b> piani fuori terra e SPA anche ai piani seminterrato e interrato	€/mq	280	400	350
J11	<b>Albergo 1 e 2 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	160	260	360
J12	<b>Albergo 3 e 4 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	200	300	500

<b>Strutture a destinazione accessoria</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
J13	Sale esterne verandate struttura prefabbricate-acciaio <b>(sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)</b>	€/mq	130	145	160
J14	Sale esterne verandate struttura in legno <b>(sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)</b>	€/mq	170	185	205
J15	Locali seminterrati ed interrati <b>(garage-locali tecnici-ct)</b> muratura e c.a.	€/mq	125	140	155
J16	Locali seminterrati ed interrati (locali termici-ct) muratura e c.a.	€/mq	125	140	155

**Fabbricati destinati all'intrattenimento e al divertimento**

<b>COSTRUZIONI A DESTINAZIONE VARIA CAT D/3 - D/8</b>					
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato, adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti. 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.</b>					
Tipologia		Unità	Costo unitario in funzione del livello di finiture		
			Normale	Buono	Ottimo
K1	<b>Piani fuori terra:</b> Cinema multisala - teatri - locali da ballo - discoteche - sale giochi - sale ludiche	€/mq	310	380	450
K2	<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	260	320	380
K3	<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	140	150	270
<b>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. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>					
Tipologia		Unità	Costo unitario in funzione del livello di finiture		
			Normale	Buono	Ottimo
K4	<b>Piani fuori terra:</b> Cinema unica sala - teatri - locali da ballo - discoteche - sale giochi - sale ludiche	€/mq	270	350	410
K5	<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	230	300	350
K6	<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120	130	250

**Fabbricati destinati a ospedali e strutture per l'assistenza sociale residenziale**

<b>COSTRUZIONI CAT D/4</b>					
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute, laboratori medici specializzati. 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.</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
L1	<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	230	300	400
L2	<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200	255	340
L3	<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	180	240	320
<b>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. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
L4	<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	180	240	300
L5	<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	160	200	270
L6	<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	140	160	200

**Fabbricati destinati a attività del settore terziario**

**(Uffici, assicurazioni, scuole, centri polifunzionali, istituti di credito...)**

<b>COSTRUZIONI CAT D/5 -D/8</b>					
<b>Edifici realizzati in elementi prefabbricati pesanti o strutture in cemento armato e muratura destinati ad attività del settore terziario</b>					
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
M1	<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	270	330	400
M2	<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	230	280	340
M3	<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	150	200	250
M4	Caveaux	€/mq	1000		
M5	Bancomat (solo con fine lavori antecedente al 2016)	€/a corpo	12.500		

### Fabbricati destinati ad attività sportive

<b>IMPIANTI SPORTIVI CAT D/6</b>					
<b>Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune)</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>		
N1	Resina gomma ecc	€/mq	55		
N2	Terra rossa	€/mq	35		
N3	Cemento	€/mq	25		
N4	Erba sintetica	€/mq	55		
N5	Erba naturale	€/mq	10		
N6	Copertura in struttura legno lamellare e pvc	€/mq	30.000		
N7	Copertura in struttura metallica e PVC	€/mq	20.000		
N8	Piscina esterna per esercizi sportivi 25,00 x 12,60	A corpo	65.000		
N9	Piscina esterna per esercizi sportivi 50,00 x 21,00	A corpo	134.400		
<b>Edifici per impianti sportivi</b>					
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
N10	Palestre in cemento armato	€/mq	250	300	350
N11	Palestre in elementi prefabbricati pesanti	€/mq	200	250	300
N12	Spogliatoi muratura	€/mq	190	210	230
N13	Spogliatoi metallo prefabbricati	€/mq	100	110	120
N14	Spogliatoi legno	€/mq	210	230	255
N15	Uffici-bar-infermeria in muratura, c.a. o mista	€/mq	230	255	280
N16	Uffici-bar-infermeria in legno	€/mq	200	230	350
N17	Tribune scoperte c.a.	€/mq	100		
N18	Tribune coperte c.a.	€/mq	150		
N19	Tribune scoperte metallo	€/mq	50		
N20	Tribune coperte metallo	€/mq	70		
N21	Impianto di illuminazione campi fino a 1000 mq	€/a corpo	4.000		

<b>PISCINE ESTERNE</b>			
<b>Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
N22	Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) piccole dimensioni fino 30 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	200
N23	Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) piccole dimensioni fino 100 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	150
N24	PVC piccole dimensioni	€/mq	100

**Fabbricati destinati ad attività agricole**

<b>COSTRUZIONI AGRICOLE CAT D/10</b>					
<b>Fabbricati Agricoli</b>					
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
P1	<b>Stalla semiaperta</b> a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna.	€/mq	50		
P2	<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna in muratura.	€/mq	60		
P3	<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici in c.a. o prefabbricati.	€/mq	75		
P4	<b>Porcilaie coperte</b>	€/mq	40		
P5	<b>Porcilaie aperte prive di copertura</b>	€/mq	35		
P6	<b>Vasca deposito liquami</b>	€/mq	30		
P7	<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione terra battuta	€/mq	40		
P8	<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione in cls	€/mq	50		
P9	<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato o semi-tamponato struttura c.a. pavimentazione in c.a. o prefabbricati	€/mq	60		
P10	<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai, ecc.</b> realizzati in strutture leggere piccole dimensioni	€/mq	40	50	60
P11	<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai, ecc.</b> realizzati in strutture in laterizio o c.a. piccole dimensioni	€/mq	70	80	90
P12	<b>Fabb. Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in muratura ex colonici	€/mq	140	160	180
P13	<b>F.A. destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in c.a. muratura nuovi	€/mq	190	200	230
P14	<b>F.A. destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in prefabbricato nuovi	€/mq	100	110	120
P15	<b>Tettoie in legno, acciaio o pali in cls con copertura leggera</b>	€/mq	35	45	n.d.
<b>Serre</b>					
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>		
P16	<b>Serre</b> strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	80		
P17	<b>Serre</b> strutture in metallo o policarbonato, semi-tamponate in policarbonato coperture telonate	€/mq	40		
<b>Agriturismi</b>					
	<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario in funzione del livello di finiture</b>		
			Normale	Buono	Ottimo
P18	<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area ricettiva, camere, sala ristorante ecc	€/mq	240	310	380
P19	<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc	€/mq	200	250	300
P20	<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area ricettiva, camere, sala ristorante ecc	€/mq	290	395	480
P21	<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc	€/mq	250	300	350

### **Impianti di distribuzione di carburante**

I distributori di carburante devono essere censiti in categoria E/3, ai sensi dell'art. 2, comma 40 del D.L. n. 262 03/10/2006, convertito con modificazioni dalla L. n. 286 24/11/2006, nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali del gruppo "E" non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (es. negozi, officine, depositi, bar..).

È già stato precisato che l'art. 1 comma 21 della legge n. 280/2015 prescrive che la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi.

La circolare 6/2016 ha precisato che sono da includere nelle "costruzioni" anche i serbatoi interrati, che pertanto devono essere inclusi nella stima degli impianti di distribuzione di carburante.

Di contro le colonnine erogatrici dei carburanti, le macchine accettatrici di banconote, così come i car-wash aperti a spazzole rotanti, sono escluse dalla stima catastale dell'unità immobiliare.

Si precisa che i car-wash aperti a spazzole rotanti, unitamente alle eventuali colonnine erogatrici di ulteriori servizi di pulizia dei veicoli (aspiratori, igienizzatori, ecc.), quando sono le sole attrezzature presenti nell'unità immobiliare, ovvero sono indipendenti dall'attività di distribuzione dei carburanti, devono essere accatastate in categoria D/8 e nella stima catastale devono essere considerati: il suolo con le relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni..), le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.).

Si ricorda 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.

<b>IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE</b>			
<b>Pensilina struttura metallica completa di fondazioni, ancoraggio ed illuminazione</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Q1	Fino a 50 mq	€/mq	180
Q2	Da 51 fino a 100 mq	€/mq	160
Q3	Da 101 fino a 150 mq	€/mq	140
Q4	Da 150 fino a 200 mq	€/mq	120
Q5	Oltre 200 mq	€/mq	100
<b>Serbatoi interrati per carburanti (benzina gasolio)</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Q6	Capacità mc 3	€/a corpo	1.000
Q7	Capacità mc 5	€/a corpo	1.500
Q8	Capacità mc 7	€/a corpo	1.700
Q9	Capacità mc 9	€/a corpo	2.000
Q10	Capacità mc 11	€/a corpo	2.300
Q11	Capacità mc 13	€/a corpo	2.700
Q12	Capacità mc 15	€/a corpo	3.100
Q13	Capacità mc 20	€/a corpo	3.900
Q14	Capacità mc 25	€/a corpo	4.800
Q15	Capacità mc 30	€/a corpo	6.000
<b>Serbatoi interrati per gpl</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Q16	Capacità da mc 15	€/a corpo	15.000
Q17	Capacità da mc 30	€/a corpo	20.000
<b>Erogatori</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Q18	Fornitura ed installazione di <b>erogatore singolo</b>	€/a corpo	2.500
Q19	Fornitura ed installazione di <b>erogatore doppio</b>	€/a corpo	3.100
Q20	Fornitura ed installazione di <b>erogatore triplo</b>	€/a corpo	4.500
Q21	Fornitura ed installazione di <b>erogatore quadruplo</b>	€/a corpo	6.000
Q22	Fornitura ed installazione di <b>erogatore sestuplo</b>	€/a corpo	8.000
Q23	Fornitura ed installazione di <b>erogatore ottuplo</b>	€/a corpo	10.000
Q24	Fornitura ed installazione di <b>erogatore GPL</b>	€/a corpo	5.000
Q25	Fornitura ed installazione di <b>erogatore METANO</b>	€/a corpo	5.000
Q26	Fornitura ed installazione di <b>erogatore METANO LIQUIDO</b>	€/a corpo	10.000
Q27	Fornitura ed installazione di <b>accettatore cartamoneta bancomat</b>	€/a corpo	5.000
Q28	Fornitura ed installazione di <b>pilastrino Aria /Acqua</b>	€/a corpo	1.000
<b>Impianti di autolavaggio</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Q29	<b>Impianto di autolavaggio per autovetture</b> con spazzole rotanti ed asciugatore	€/a corpo	10.000
Q30	<b>Impianto di autolavaggio per autocarri</b>	€/a corpo	25.000

## Impianti fotovoltaici

Un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico un impianto è composto essenzialmente da:

- Pannelli fotovoltaici;
- Inverter;
- Strutture di supporto orientabili o fisse;
- Quadri elettrici, contatori, cavi e morsetti, trasformatore....

La determinazione della rendita degli impianti fotovoltaici è determinata assimilando tali unità immobiliari, per evidente analogia funzionale, alle centrali idroelettriche, paragonando i pannelli alla turbina. Tenendo conto di tali considerazioni gli impianti fotovoltaici devono essere censiti in categoria D/1 (risoluzione n. 3/2008).

Nella stima di tali impianti, oltre al costo dell'impianto stesso, devono essere considerate tutte le componenti immobiliari, tra cui il suolo, gli eventuali locali tecnici, le sistemazioni varie come recinzioni, platee di fondazione e viabilità, oltre che gli impianti di allarme e videosorveglianza.

Tenendo conto di quanto prescritto dall'art. 1 comma 21 della L. n. 208/2015, a far data dal 1° gennaio 2016, per le centrali di produzione di energia e stazioni elettriche non sono più oggetto di stima 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, di quelli integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni.

Pertanto per gli impianti integrati nella costruzione, e per tutte le dichiarazioni riguardanti variazioni di impianti fotovoltaici precedenti il 01 Gennaio 2016, la rendita catastale degli impianti sarà determinata in base alla potenza dell'impianto applicando un costo "chiavi in mano" unitario al KWp, a cui aggiungere tutte le voci sopra elencate relative al suolo, alle costruzioni e agli impianti generici.

Per tutte le dichiarazioni successive al 01 Gennaio 2016, e per tutte le dichiarazioni di scorporo degli impianti realizzate ai sensi della L. n 208/2015 nella stima catastale degli impianti fotovoltaici non sono oggetto di stima gli inverter e i pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio, ma si ribadisce che tra le componenti oggetto di stima vanno annoverate: **il suolo o l'elemento strutturale (solaio o copertura) su cui sono ancorati i pannelli (quando trattasi di impianti realizzati su costruzioni), gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione e le sistemazioni varie, oltre che impianti generici come videosorveglianza.**

<b>IMPIANTI FOTOVOLTAICI dopo il 01/01/2016</b>			
<b>Impianti fotovoltaici a terra</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
R1	C2 - Recinzione	€/ml	Vedi pag. 22
R2	C3 - Impianto di videosorveglianza	€	3.000
R3	C3 - Impianto di allarme	€	4.000
<b>Impianti fotovoltaici a tetto</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
R4	C1 - Superficie copertura	€/mq	5
<b>Pannelli integrati</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
R5	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, deve far riferimento alle tariffe già applicate, salvo poi la ripresentazione del Do.C.Fa in conformità della circolare n. 2/2016.

<b>IMPIANTI FOTOVOLTAICI PRIMA DEL 01/01/2016</b>			
<b>Impianti fotovoltaici a terra</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
R6	Impianto fotovoltaico a terra fino a 500 Kw	€/Kw	1.000
R7	Impianto fotovoltaico a terra oltre i 500 Kw	€/Kw	800
R8	Cabina di trasformazione	A corpo	Vedi pag. 28
<b>Impianti fotovoltaici a tetto</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
R9	Impianto fotovoltaico a tetto fino a 500 Kw	€/Kw	900
R10	Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 500 Kw	€/Kw	700
R11	Cabina di trasformazione	A corpo	Vedi pag. 28

### **C3. Costo a nuovo degli impianti fissi**

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

L'art. 1, comma 21, della Legge 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.

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

Per il calcolo degli impianti generici, che devono essere inclusi nella stima della rendita catastale, in assenza di dati specifici è ammesso un calcolo forfettario in misura percentuale sui costi di costruzione a nuovo del fabbricato (C2).

<b>IMPIANTI GENERICI</b>		
<b>Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità</b>		
<b>Impianti generici</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Impianto elettrico in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 7
Impianto idrico-fognario in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 4
Impianto termico in % su costo di costruzione fabbricato	%	6 ÷ 8
Impianto raffrescamento e riscaldamento in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 5
Impianto antincendio in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 5
Impianto antifurto-sicurezza in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2
Impianto telefonico e di rete in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2

**Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili.**

<b>IMPIANTI</b>			
<b>Montacarichi</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
S1	Portata di kg 500	a corpo	8.500
S2	Portata di kg 1000	a corpo	11.500
S3	Portata di kg 1500	a corpo	13.000
S4	Portata di kg 2000	a corpo	15.500
S5	Portata di kg 3000	a corpo	18.600
<b>Montavivande</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
S6	Portata di kg 25	a corpo	3.500
S7	Portata di kg 50	a corpo	4.000
S8	Portata di kg 100	a corpo	4.500
<b>Ascensore</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
S9	Portata di kg 325	a corpo	8.000
S10	Portata di kg 480	a corpo	9.500
S11	Portata di kg 600	a corpo	11.000
S12	Portata di kg 900	a corpo	13.000
S13	Scale mobili per trasporto persone superamento dislivello tra piani	a corpo	15.000
<b>Carriponte</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
S14	Carriponte - monotrave con portata 2 t.	a corpo	5.000
S15	Carriponte - monotrave con portata 4 t.	a corpo	7.500
S16	Carriponte - monotrave con portata 6 t.	a corpo	10.000
S17	Carriponte - bitrave con portata kg. 5 t.	a corpo	10.000
S18	Carriponte - bitrave con portata kg. 8 t.	a corpo	12.000
S19	Carriponte - bitrave con portata kg. 10 t.	a corpo	16.000
S20	Carriponte - bitrave con portata kg. 12,5 t.	a corpo	20.000
<b>Pese a ponte</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
S21	Pesa a ponte con portata fino a 10 t.	a corpo	5.000
S22	Pesa a ponte con portata fino a 25 t.	a corpo	7.000
S23	Pesa a ponte con portata fino a 50 t.	a corpo	9.000
S24	Pesa a ponte con portata fino a 80 t.	a corpo	12.000
S25	Pesa a ponte con portata fino a 100 t.	a corpo	15.000

### Silos per stoccaggio materiali

Secondo quanto disposto dalla L. n. 208/2015, le strutture, anche silos, 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 della rendita catastale.**

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.).

<b>SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALE</b>			
<b>Silos in strutture metalliche</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
T1	Capacità fino a 150 mc	€/mc	40
T2	Capacità fino a 300 mc	€/mc	30
T3	Capacità fino a 500 mc	€/mc	25
T4	Capacità oltre a 500 mc	€/mc	15
<b>Silos in strutture vetroresina</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
T5	Capacità fino a 500 mc	€/mc	10
T6	Capacità oltre a 500 mc	€/mc	5
<b>Silos in strutture cemento armato</b>			
<b>Tipologia</b>		<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
T7	Capacità fino a 500 mc	€/mc	50
T8	Capacità oltre a 500 mc	€/mc	35

#### ***C4. Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo***

Sono calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (approvate con Legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali.

In assenza di dati specifici, è ammesso il calcolo forfettario nella misura del 3-10% dei costi di costruzione a nuovo delle strutture e degli impianti (C2 a nuovo + C3 a nuovo).

#### ***C5. Oneri concessori e di urbanizzazione***

Sono calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare, come al solito, all'epoca censuaria di riferimento.

In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfettario nella misura del 5% dei costi di costruzione a nuovo delle strutture (C2 a nuovo);

#### ***C6. Oneri finanziari***

Sono costituiti degli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare.

In prima approssimazione, può ipotizzarsi che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a un anno, durante il quale, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito, nella misura del 13% (pari al Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria 1988-1989) sulla somma di tutti gli altri costi (C1 + C2 a nuovo + C3 a nuovo + C4 + C5).

## 7. Il profitto normale

Il profitto normale ( $P$ ), come anticipato, è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato.

Può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989 (12,44%) e va calcolato sulla somma di tutti i costi precedentemente determinati ( $C1 + C2$  a nuovo +  $C3$  a nuovo +  $C4 + C5 + C6$ ).

## 8. Il 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 e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà.

Come anticipato, 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* ( $VT_E$ ), 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* ( $VT_U$ ), 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* ( $V_R$ ), 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* ( $VT_E / VT_U = \text{Age Life Ratio}$ ) e del *valore residuo* ( $V_R$ ) 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 <sub>EFFETTIVA</sub> / VT <sub>UTILE</sub> [ 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 <sub>R</sub> ] 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* (V<sub>R</sub>) 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).

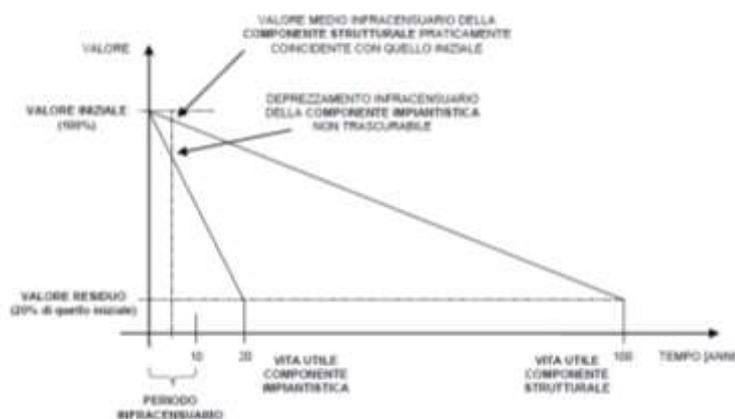


Figura 2 Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da vita utile lunga e breve

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;
- 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 effettiva di dette componenti, la vita effettiva incrementata di 5 anni.

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;
- per gli impianti caratterizzati da vita breve al costo al nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella Tabella 2.

## 9. Il saggio di fruttuosità

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

## 10. Esempi

### *Esempio n. 1 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo posto nel Comune di Macerata in zona periferica – Categoria D/1*

Capannone industriale edificato nel **1980** avente struttura in c.a. ad un piano con copertura a volta.

Internamente articolata in zona produttiva e zona destinata ad uffici, infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto cls industriale zona produttiva.

Presenti tutti gli impianti generici base (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento, condizionamento) nell'area uffici, no riscaldamento né condizionamento nella zona produttiva. Scoperto esclusivo circostante asfaltato.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 1000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 400 mq
- Superficie area produttiva: 520 mq
- Superficie area uffici: 80 mq

Comune di: Macerata - Foglio: 100 - Particella: 1000 - Subalterno: 150													
Categoria: D/1 - Anno di costruzione: 1980													
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale							Subtotale	
C1	1A Lotto	1000	100,00%	€ 25,00	€ 25.000,00							€ 25.000,00	
	1B					TOTALE						€ 25.000,00	
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale nuovo	a	Veff	Vut	Vres	Vef/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato	
<b>Sistemazione esterna</b>													
	2A Sist. asfalto - (A1)	400	100,00%	10,00	€ 4.000,00	9	100	10%	0,10	0,91		€ 3.640,00	
	2B												
	2C												
	2D												
	2E												
	2F												
	2G												
<b>Fabbricato</b>													
	3A Area produttiva - (B1)	520	100,00%	100,00	€ 52.000,00	9	100	10%	0,10	0,91		€ 47.320,00	
	3B Area uffici - (B1)	80	100,00%	130,00	€ 10.400,00	9	100	10%	0,10	0,91		€ 9.464,00	
	3C												
	3D												
C2	3E												
	3F												
	3G												
	3I												
	3J												
	3K												
	3L												
	3M												
	3M												
	3O												
	3P												
	3Q												
	3R												
TOTALE A NUOVO					€ 66.400,00	TOTALE DEPREZZATO					€ 60.424,00		
	Descrizione	C2 a nuovo	Percentuale di possesso	% su C2	Subtotale nuovo	a	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato	
	3A Area produttiva - (B1)	€ 52.000,00	100,00%	4,0%	€ 2.080,00	9	30	10%	0,50	0,55		€ 1.144,00	
	3B Area uffici - (B1)	€ 10.400,00	100,00%	20,0%	€ 2.080,00	9	30	10%	0,50	0,55		€ 1.144,00	
	3C												
	3D												
	3E												
	3F												
	3G												
	3I												
	3J												
	3K												
	3L												
	3M												
C3	3M												
	3O												
	3P												
	3Q												
	3R												
		Descrizione	Consistenza	Percentuale di possesso	Prezzo a corpo	Subtotale nuovo	a	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtot. deprezzato
		4A											
	4B												
	4C												
	4D												
	4E												
TOTALE A NUOVO					€ 4.160,00	TOTALE DEPREZZATO					€ 2.288,00		



***Esempio n. 2 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo  
posto nel comune di Civitanova Marche zona industriale (sez. 1) -  
Categoria D/1***

Capannone industriale edificato nel 2016 avente struttura prefabbricata ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in zona produttiva, soppalco in ferro su doppio volume destinato a deposito e zona destinata ad uffici su due piani. Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto, cls industriale zona produttiva.

Tettoia in ferro in aderenza, cabina elettrica in c.a., silos in lamiera per stoccaggio materie prime e piccolo locale per ricovero impianti prefabbricato.

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento e raffrescamento) nell'area uffici, no riscaldamento nella zona produttiva. Impianto antintrusione, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 9.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Spazi di manovra stabilizzato: 1.000 mq
- Area verde: 405 mq
- Superficie area produttiva: 5.500 mq
- Superficie area uffici: 1.200 mq distribuita su due piani di 600 mq collegati da ascensore con portata 600 Kg
- Superficie soppalcata su area produttiva: 800 mq
- Superficie tettoia: 450 mq
- Superficie locale tecnico prefabbricato: 25 mq
- Cabina elettrica in c.a.: 10 mq altezza 8 mt
- Silos per stoccaggio capacità: 500 mc
- Altezza edificio principale: 7,50 mt

Comune di: Civitanova Marche - Sezione: 1 - Foglio: 100 - Particella: 1000 - Subalterno: 150											
Categoria: D/1 - Anno di costruzione: 2016											
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale						
C1	1A Lotto	9000	100,00%	€ 25,00	€ 225.000,00						
	1B										
										TOTALE	€ 225.000,00
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato
<b>Sistemazione esterna</b>											
	2A Sist. asfalto - (A1)	1000	100,00%	10,00	€ 10.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 10.000,00
	2B Sist. Stabilizzato - (A6)	1000	100,00%	5,00	€ 5.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 5.000,00
	2C Sist. Verde - (A7)	405	100,00%	6,00	€ 2.430,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 2.430,00
	2D										
	2E										
	2F										
	2G										
<b>Fabbricato</b>											
C2	3A Area produttiva PT - (B18)	5500	100,00%	125,00	€ 687.500,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 687.500,00
	3B Area uffici PT - (B18)	600	100,00%	155,00	€ 93.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 93.000,00
	3C Area uffici P1 - (B18)	600	100,00%	155,00	€ 93.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 93.000,00
	3D Soppalco - (D8)	800	100,00%	62,50	€ 50.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 50.000,00
	3E Tettoia - (E2)	450	100,00%	60,00	€ 27.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 27.000,00
	3F Locale tecnico - (D7)	25	100,00%	105,00	€ 2.625,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 2.625,00
	3G Cabina elettrica - (F2)	1	100,00%	5000,00	€ 5.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 5.000,00
	3I Silos stoccaggio - (T3)	500	100,00%	25,00	€ 12.500,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 12.500,00
	3J										
	3K										
	3L										
	3M										
	3M										
	3O										
3P											
3Q											
3R											
					TOTALE A NUOVO	€ 988.055,00			TOTALE DEPREZZATO		€ 988.055,00
	Descrizione	C2 a nuovo	Percentuale di possesso	% su C2	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato
C3	3A Area produttiva PT - (B18)	€ 687.500,00	100,00%	8,0%	€ 55.000,00	0	30	10%	---	0,85	€ 46.750,00
	3B Area uffici PT - (B18)	€ 93.000,00	100,00%	20,0%	€ 18.600,00	0	30	10%	---	0,85	€ 15.810,00
	3C Area uffici P1 - (B18)	€ 93.000,00	100,00%	20,0%	€ 18.600,00	0	30	10%	---	0,85	€ 15.810,00
	3D Soppalco - (D8)	€ 50.000,00	100,00%	8,0%	€ 4.000,00	0	30	10%	---	0,85	€ 3.400,00
	3E Tettoia - (E2)	€ 27.000,00	100,00%	2,0%	€ 540,00	0	30	10%	---	0,85	€ 459,00
	3F Locale tecnico - (D7)	€ 2.625,00	100,00%	0,0%	€ 0,00	0	0	0%	---	0,00	€ 0,00
	3G Cabina elettrica - (F2)	€ 5.000,00	100,00%	0,0%	€ 0,00	0	0	0%	---	0,00	€ 0,00
	3I Silos stoccaggio - (T3)	€ 12.500,00	100,00%	0,0%	€ 0,00	0	0	0%	---	0,00	€ 0,00
	3J										
	3K										
	3L										
	3M										
	3M										
	3O										
3P											
3Q											
3R											
					TOTALE A NUOVO	€ 107.740,00			TOTALE DEPREZZATO		€ 91.579,00
	Descrizione	Consistenza	Percentuale di possesso	Prezzo a corpo	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtot. deprezzato
	4A Ascensore - (S11)	1,00	100,00%	€ 11.000,00	€ 11.000,00	0	30	10%	---	0,85	€ 9.350,00
	4B										
	4C										
	4D										
	4E										
					TOTALE A NUOVO	€ 107.740,00			TOTALE DEPREZZATO		€ 91.579,00

		Costo a nuovo	Costo deprezzato	Subtotale
<b>C1</b>	Valore del lotto	---	---	<b>€ 225.000,00</b>
<b>C2</b>	Costo delle strutture	€ 988.055,00	€ 988.055,00	<b>€ 988.055,00</b>
<b>C3</b>	Costo degli impianti	€ 107.740,00	€ 91.579,00	<b>€ 91.579,00</b>
		<b>Montante</b>	<b>%</b>	<b>---</b>
<b>C4</b>	Spese tecniche calcolate su: C2 a nuovo +C3 a nuovo	€ 1.095.795,00	0,07	<b>€ 76.705,65</b>
<b>C5</b>	Oneri concessori e di urbanizzazione calcolati su: C2 a nuovo	€ 988.055,00	0,05	<b>€ 49.402,75</b>
<b>C6</b>	Oneri finanziari calcolati a un anno su: C1+C2 a nuovo +C3 a nuovo +C4+C5	€ 1.446.903,40	0,13	<b>€ 188.097,44</b>
<b>P</b>	Profitto calcolato su: C1+C2 a nuovo +C3 a nuovo +C4+C5+C6	€ 1.635.000,84	0,1244	<b>€ 203.394,10</b>
<b>TOTALE (C1 + C2 deprez. + C3 deprez. + C4 + C5 + C6 + P)</b>				<b>€ 1.822.233,95</b>
<b>Tasso fruttuosità</b>				<b>0,02</b>
<b>Rendita catastale</b>				<b>€ 36.444,68</b>

La percentuale degli impianti generici è data dalla somma delle percentuali definite a pag. 45, in base agli impianti presenti.

Il coefficiente di obsolescenza si ottiene dalla Tabella 2 considerando una Vita utile di 30 anni con Valore residuo pari al 10%.

Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 15%.

Di seguito si riporta un esempio di compilazione del quadro H del programma Do.C.Fa.

<b>H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89</b>					
<b>1. VALUTAZIONE SOMMARIAMENTE SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO</b>					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m <sup>2</sup> - m <sup>2</sup>	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>2</sup> (6)	Valori Complessivi €
1	S	C1-LOTTO	9.000	25,00	225.000
2	C	C2-SIST. ASF. -A1	1.000	10,00	10.000
3	C	C2-SIST. STAB. -A6	1.000	5,00	5.000
4	C	C2-SIST. VER. -A7	405	6,00	2.430
5	C	C2-AREA PROD. -B18	5.500	125,00	687.500
6	C	C2-UFF. PT-P1 -B18	1.200	155,00	186.000
7	C	C2-SOPPALCO -D8	800	62,50	50.000
8	C	C2-TETTOIA -E2	450	60,00	27.000
9	C	C2-LOCALE TEC.-D7	25	105,00	2.625
10	C	C2-CAB. ELET. -F2	1	5.000,00	5.000
11	C	C2-SILOS -T3	500	25,00	12.500
12	E	C3-AREA PROD. -8	5.500	8,50	46.750
13	E	C3-UFFICI -20	1.200	26,35	31.620
14	E	C3- SOPP.-8 TETT.-2	1	3.859,00	3.859
15	E	C3-ASCENSORE	1	9.350,00	9.350
16	C	C4 - 7 E C5 - 5	10	12.610,84	126.108
17	C	C6-13 SU UN ANNO	10	18.809,74	188.097
18	C	P-12,44	10	20.339,41	203.394

***Esempio n. 3 Determinazione della rendita catastale di un locale commerciale a Civitanova zona industriale (sez. 1) - Categoria D/8***

Edificio destinazione commerciale (grande magazzino) edificato nel 2010 avente struttura prefabbricata pesante ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in area vendita, area laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi, uffici sul retro. Presente area interrata ad uso deposito collegata al piano primo tramite montacarichi e cabina elettrica esterna in c.a.

Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica in tutta la struttura (grado di finitura buono).

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, telefonico, riscaldamento e raffrescamento pompe di calore) tutto piano terra, no riscaldamento nell'area interrata destinata a deposito. Impianto antintrusione videosorveglianza esterna interna, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 5.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccanti: 900 mq
- Camminamento in porfido area prospiciente entrata: 190 mq
- Area verde aiuole: 700 mq
- Superficie area vendita: 1.500 mq
- Superficie area uffici: 100 mq
- Superficie laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi: 600 mq
- Superficie depositi piano S1: 600 mq
- Montacarichi a due fermate portata 1500 Kg
- Cabina elettrica prefabbricata: 10 mq alta 3 mt.
- Altezza edificio: 6,00 mt

Comune di: Civitanova Marche - Sezione: 1 - Foglio: 100 - Particella: 1000 - Subalterno: 150											
Categoria: D/8 - Anno di costruzione: 2010											
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale						
C1	1A Lotto	5000	100,00%	€ 25,00	€ 125.000,00						
	1B										
										TOTALE	€ 125.000,00
	Descrizione	Consistenza totale	Percentuale di possesso	Prez. Unit.	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato
<b>Sistemazione esterna</b>											
	2A Sist. asfalto - (A1)	1000	100,00%	10,00	€ 10.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 10.000,00
	2B Sist. Autobloccanti - (A3)	900	100,00%	18,00	€ 16.200,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 16.200,00
	2C Sist. Porfido - (A5)	190	100,00%	35,00	€ 6.650,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 6.650,00
	2D Sist. Verde - (A7)	700	100,00%	6,00	€ 4.200,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 4.200,00
	2E										
	2F										
	2G										
<b>Fabbricato</b>											
C2	3A Vendita - (G1)	1500	100,00%	300,00	€ 450.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 450.000,00
	3B Area uffici - (G1)	100	100,00%	300,00	€ 30.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 30.000,00
	3C Accessori PT - (G2)	600	100,00%	255,00	€ 153.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 153.000,00
	3D Accessori S1 - (G4)	600	100,00%	200,00	€ 120.000,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 120.000,00
	3E Cabina elettrica - (F4)	1	100,00%	2200,00	€ 2.200,00	0	100	10%	0,00	1,00	€ 2.200,00
	3F										
	3G										
	3I										
	3J										
	3K										
	3L										
	3M										
	3O										
	3P										
	3Q										
3R											
					TOTALE A NUOVO	€ 792.250,00			TOTALE DEPREZZATO		€ 792.250,00
	Descrizione	C2 a nuovo	Percentuale di possesso	% su C2	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtotale deprezzato
C3	3A Vendita - (G1)	€ 450.000,00	100,00%	25,0%	€ 112.500,00	0	30	20%	---	0,87	€ 97.875,00
	3B Area uffici - (G1)	€ 30.000,00	100,00%	25,0%	€ 7.500,00	0	30	20%	---	0,87	€ 6.525,00
	3C Accessori PT - (G2)	€ 153.000,00	100,00%	10,0%	€ 15.300,00	0	30	20%	---	0,87	€ 13.311,00
	3D Accessori S1 - (G4)	€ 120.000,00	100,00%	10,0%	€ 12.000,00	0	30	20%	---	0,87	€ 10.440,00
	3E Cabina elettrica - (F4)	€ 2.200,00	100,00%	0,0%	€ 0,00	0	0	0%	---	0,00	€ 0,00
	3F										
	3G										
	3I										
	3J										
	3K										
	3L										
	3M										
	3O										
	3P										
	3Q										
3R											
	Descrizione	Consistenza	Percentuale di possesso	Prezzo a corpo	Subtotale a nuovo	Veff	Vut	Vres	Vef+5/Vut	Coef. Dep.	Subtot. deprezzato
	4A Montacarichi - (S3)	1,00	100,00%	€ 13.000,0	€ 13.000,00	0	30	20%	---	0,87	€ 11.310,00
	4B										
	4C										
	4D										
	4E										
					TOTALE A NUOVO	€ 160.300,00			TOTALE DEPREZZATO		€ 139.461,00

		Costo a nuovo	Costo deprezzato	Subtotale
<b>C1</b>	Valore del lotto	---	---	<b>€ 125.000,00</b>
<b>C2</b>	Costo delle strutture	€ 792.250,00	€ 792.250,00	<b>€ 792.250,00</b>
<b>C3</b>	Costo degli impianti	€ 160.300,00	€ 139.461,00	<b>€ 139.461,00</b>
		<b>Montante</b>	<b>%</b>	<b>---</b>
<b>C4</b>	Spese tecniche calcolate su: C2 a nuovo +C3 a nuovo	€ 952.550,00	0,05	<b>€ 47.627,50</b>
<b>C5</b>	Oneri concessori e di urbanizzazione calcolati su: C2 a nuovo	€ 792.250,00	0,05	<b>€ 39.612,50</b>
<b>C6</b>	Oneri finanziari calcolati a un anno su: C1+C2 a nuovo +C3 a nuovo +C4+C5	€ 1.164.790,00	0,13	<b>€ 151.422,70</b>
<b>P</b>	Profitto calcolato su: C1+C2 a nuovo +C3 a nuovo +C4+C5+C6	€ 1.316.212,70	0,1244	<b>€ 163.736,86</b>

<b>TOTALE (C1 + C2 deprez. + C3 deprez. + C4 + C5 + C6 + P)</b>	<b>€ 1.459.110,56</b>
<b>Tasso fruttuosità</b>	<b>0,02</b>
<b>Rendita catastale</b>	<b>€ 29.182,21</b>

La percentuale degli impianti generici è data dalla somma delle percentuali definite a pag. 45, in base agli impianti presenti.

Il coefficiente di obsolescenza si ottiene dalla Tabella 2 considerando una Vita utile di 30 anni con Valore residuo pari al 20%.

Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 13%.

Di seguito si riporta un esempio di compilazione del quadro H del programma Do.C.Fa.

<b>H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89</b>					
<b>1. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI ELEMENTI COMPARATIVI DI VALORE O DI COSTO</b>					
Rif. (3)	Natura (4)	Descrizione (5)	Consistenza m <sup>2</sup> - m <sup>3</sup>	Valori Unitari €/m <sup>2</sup> - €/m <sup>3</sup> (6)	Valori Complessivi €
1	S	C1-LOTTO	5.000	25,00	125.000
2	S	C2-SIST.ASFALTO	1.000	10,00	10.000
3	S	C2-SIST.AUTOBLOC	900	18,00	16.200
4	S	C2-SIST. PORFIDO	190	35,00	6.650
5	S	C2-SIST. VERDE	700	6,00	4.200
6	C	C2-VENDITA	1.500	300,00	450.000
7	C	C2-AREA UFFICI	100	300,00	30.000
8	C	C2-ACCESSORI PT	600	255,00	153.000
9	C	C2-ACCESSORI S1	600	200,00	120.000
10	C	C2-CABINA ELET	1	2.200,00	2.200
11	E	C3-VEND. E IFF. -25	1.600	65,25	104.400
12	E	C3-ACCESSORI PT -10	600	22,18	13.308
13	E	C3-ACCESSORI P1 -10	600	17,40	10.440
14	E	C3-MONTACARICHI	1	11.310,00	11.310
15	C	C4-5	10	4.762,75	47.628
16	C	C5-5	10	3.961,25	39.613
17	C	C6- 13 A UN ANNO	10	15.142,27	151.423
18	C	P-12,44	10	16.373,69	163.737