



**Direzione Provinciale di Ancona  
Ufficio Provinciale - Territorio**

***Prontuario di massima per la determinazione  
della rendita catastale delle unità immobiliari a  
destinazione speciale e particolare.***



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

## **Introduzione**

*I contenuti del presente prontuario riguardano il classamento delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie del Gruppo "D" e del Gruppo "E").*

*All'interno di tali categorie sono ascrivibili una pluralità di immobili che si differenziano sostanzialmente per tipologia edilizia, rifiniture e destinazione d'uso. Risulta, pertanto, molto problematico trovare dei parametri tecnico-economici, generalmente validi, da utilizzare per determinare il loro valore ai fini dell'attribuzione della rendita catastale.*

*Il presente prontuario è stato predisposto, principalmente, per uniformare i procedimenti utilizzati sia dai tecnici degli Uffici Provinciali – Territorio che dai tecnici liberi professionisti che si occupano di tale materia. È comunque auspicabile che venga adoperato anche dai liberi professionisti che, nelle successive pagine, potranno trovare utili informazioni e dettagliati schemi operativi finalizzati all'attribuzione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.*

*Il prontuario indica quali categorie attribuire alle varie tipologie di fabbricati con i relativi prezzi unitari. Ciò in relazione alle normative ed istruzioni operative cui si attengono i Tecnici Catastali. Si ricorda come la stima puntuale del valore dei fabbricati deve rifarsi alle linee guida ma, necessariamente, deve essere declinata nella singola realtà riguardo all'esperienza estimale del Professionista o Tecnico Catastale.*

*Risulta evidente che nessun prontuario può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore, che potrà attribuire la rendita periziando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo e verificando le particolari condizioni del mercato locale.*

## INDICE:

1. Quadro normativo di riferimento _____	pagina 01
2. Le categorie speciali e particolari: definizioni _____	pagina 03
3. Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari _____	pagina 05
4. Valutazione dell'area (voce C1 circ. 6/2012) _____	pagina 09
a. Valori area provincia di Ancona _____	pagina 11
5. Costi di costruzione strutture (voce C2 circolare 6/2012) _____	pagina 12
a. Sistemazioni esterne _____	pagina 14
b. Fabbricati industriali _____	pagina 15
c. Fabbricati commerciali _____	pagina 19
d. Campeggi _____	pagina 20
e. Stabilimenti balneari _____	pagina 21
f. Porti turistici _____	pagina 23
g. Fabbricati destinati ad alberghi e pensioni _____	pagina 24
h. Fabbricati destinati all'intrattenimento e divertimento _____	pagina 25
i. Fabbricati destinati ad ospedali ed assistenza sociale residenziale _____	pagina 26
j. Fabbricati destinati ad istituti di credito _____	pagina 27
k. Fabbricati destinati ad attività del settore terziario _____	pagina 28
l. Fabbricati destinati ad attività sportive _____	pagina 29
m. Fabbricati destinati ad attività agricole _____	pagina 30
n. Impianti di distribuzione carburanti _____	pagina 32
o. Impianti fotovoltaici _____	pagina 34
6. Costi di costruzione impianti (voce C3 circolare 6/2012) _____	pagina 36
a. Impianti generici _____	pagina 38
b. Silos per stoccaggio materiali _____	pagina 40
c. Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili _____	pagina 41
7. Deprezzamento – vetustà e obsolescenza _____	pagina 42
8. Spese tecniche (C4); Oneri Urbanistici e Concessori (C5); Oneri Finanziari (C6); Profitto (P); Saggio di fruttuosità _____	pagina 46
9. Esempi applicativi calcolo rendita catastale _____	pagina 48

## 1. Quadro normativo di riferimento

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

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

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

## 2. Le categorie speciali e particolari: definizioni

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari

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

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

#### **II - Immobili a destinazione speciale**

##### **Gruppo D.**

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

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

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

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

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

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

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

#### **III - Immobili a destinazione particolare**

##### **Gruppo E.**

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

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

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

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

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

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

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche del lotto.

Per le restanti zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si procede per analogia.

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

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

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

Il valore unitario dell'area deve tener conto delle potenzialità edificatorie espresse attraverso l'attuata edificazione. Per tener conto di ciò, nella sottostante tabella viene indicato un *range* di valori unitari per ogni zona: i valori unitari più bassi andranno utilizzati per aree sulle quali insistono edifici meno pregiati (ad esempio fabbricati industriali o artigianali, strutture semplici, ecc.) mentre i valori unitari più elevati andranno utilizzati per aree sulle quali insistono edifici di maggior pregio (ad esempio alberghi, banche, centri commerciali, ecc.).

**VALORI AREA PROVINCIA DI ANCONA**

FASCIA GEOGRAFICA	COMUNE	ZONA COMUNALE	VALORE UNITARIO AREA (€/m <sup>2</sup> )
COSTIERA	ANCONA	CENTRO	50,00 - 200,00
		PORTO	20,00 - 70,00
		PERIFERIA E FRAZIONI LOCALITA' PRINCIPALI	10,00 - 80,00
		SUBURBANA	5,00 - 10,00
	SENIGALLIA	CENTRO - FASCIA COSTIERA	30,00 - 150,00
		PERIFERIA E FRAZIONI LOCALITA' PRINCIPALI	10,00 - 40,00
		SUBURBANA	5,00 - 10,00
	MONTEMARCIANO FALCONARA MARITTIMA	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	10,00 - 60,00
		SUBURBANA	5,00 - 10,00
SIROLO	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	10,00 - 150,00	
NUMANA	SUBURBANA	5,00 - 10,00	
ENTROTERRA COLLINARE SUD	LORETO CASTELFIDARDO OSIMO CAMERANO OFFAGNA FILOTTRANO	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	10,00 - 80,00
	SANTA MARIA NUOVA POLVERIGI AGUGLIANO CAMERATA PICENA CHIARAVALLE	SUBURBANA	5,00 - 10,00
ENTROTERRA COLLINARE CENTRO	JESI	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	10,00 - 80,00
		SUBURBANA	5,00 - 10,00
	MONTE SAN VITO MONSANO SAN MARCELLO MONTE ROBERTO SAN PAOLO DI JESI STAFFOLO CUPRAMONTANA CASTELBELLINO MAIOLATI SPONTINI CASTELPLANIO POGGIO SAN MARCELLO ROSORA MERGO SERRA SAN QUIRICO	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	7,00 - 40,00
		SUBURBANA	5,00 - 8,00
ENTROTERRA COLLINARE NORD	MORRO D'ALBA OSTRA BELVEDERE OSTRENSE TRECATELLI CORINALDO OSTRA VETERE MONTECAROTTO SERRA DE' CONTI BARBARA CASTELLEONE DI SUASA	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	7,00 - 40,00
		SUBURBANA	5,00 - 8,00
ENTROTERRA MONTANO	FABRIANO	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	7,00 - 70,00
		SUBURBANA	2,00 - 7,00
	CERRETO D'ESI GENGA SASSOFERRATO ARCEVIA	URBANA (CAPOLUOGO E FRAZIONI/LOCALITA' PRINCIPALI)	5,00 - 40,00
		SUBURBANA	2,00 - 7,00

### ***Note metodologiche***

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989, sono desunti principalmente da indagini condotte nei diversi comuni della regione Marche, sono inoltre riscontrabili da 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 – Edizione 2014).

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

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

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

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

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

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

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

Dove non previsto, il valore di costo delle strutture poste al piano seminterrato ed interrato, potranno subire un ribasso dal 20% al 30% rispetto al valore dei locali posti al piano terra.

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

Tabella coefficienti ISTAT

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



## ***Sistemazioni esterne***

In questa casistica vengono comprese le opere di urbanizzazione e le sistemazioni delle aree scoperte (pavimentazione della viabilità o delle aree destinate a parcheggio, recinzioni, sistemazione a verde).

<b>OPERE ESTERNE</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	10-20
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	15-20
Costo di costruzione pavimentazione in cls autobloccanti	€/mq	15-20
Costo di costruzione pavimentazione in piastrelle di gres, klinker, piastrellato	€/mq	15-30
Costo di costruzione pavimentazione in porfido	€/mq	20-40
Costo di costruzione pavimentazione in pietrisco (stabilizzato)	€/mq	5-10
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione, aiuole	€/mq	5-10

<b>RECINZIONI</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Costo recinzione in ferro verniciato su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	110
Costo recinzione in rete metallica su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	65
Costo recinzione in muratura o blocchetti prefabbricati su sottostante muretto in CLS o muratura	€/ml	170
Costo recinzione in rete metallica semplicemente infissa nel terreno.	€/ml	10
Costo recinzione in rete metallica, con montanti in legno o ferro	€/ml	26
Costo cancello automatico	€/a corpo	500

## ***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 ;</b>				
<b>Capannoni industriali fino a 1600 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo ufficio</b>	<b>Costo ufficio interno all'ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	135-155	195-225
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	145-165	205-235
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	155-175	215-245
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	140-160	200-230
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	150-170	210-240
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	160-180	220-250
<b>Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo ufficio</b>	<b>Costo ufficio interno all'ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	120-140	180-210
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	130-150	190-220
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	140-160	200-230
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	125-145	185-215
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	135-155	195-225
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	145-165	205-235
<b>Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo ufficio</b>	<b>Costo ufficio interno all'ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105-125	165-195
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	115-135	175-205
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	125-145	185-215
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110-130	170-200
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	120-140	180-210
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	130-150	190-245
<b>Capannoni industriali oltre 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo ufficio</b>	<b>Costo ufficio interno all'ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90-110	150-180
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100-120	160-190
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110-130	170-200
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95-115	155-185
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105-125	165-195
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115-135	175-205

## FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

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

Capannoni industriali fino a 1600 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	125-145	160-190
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	135-155	170-200
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	145-165	180-220
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	130-150	165-220
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	140-160	175-205
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	150-170	185-215
Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-79	€/mq	110-130	145-175
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	120-140	155-185
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	130-150	165-195
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	115-135	150-180
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	125-145	160-190
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	135-155	170-200
Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95-115	130-160
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	105-125	140-170
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	115-135	150-180
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100-120	135-165
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	110-130	145-175
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	120-140	155-185
Capannoni industriali oltre 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80-100	115-145
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	90-110	125-155
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100-120	135-165
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85-105	120-150
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	95-115	130-160
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105-125	140-170

Per le porzioni di fabbricato interrate si ritiene di poter applicare i valori sopra elencati con una riduzione dal 20% al 30%.

## FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

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

Tipologia	Anno di costruzione	unità	Costo unitario
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 60-70-80	€/mq	150-170
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 90	€/mq	175-195
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni > 2000	€/mq	200-220
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 60-70-80	€/mq	170-200
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 90	€/mq	195-225
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni > 2000	€/mq	220-250

## FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari

Tipologia		unità	Costo unitario
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	90-110
<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a magazzini-depositi procedere con 50 % del prezzo fabbricato principale			50%
<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a uffici, mostre, archivi procedere con 60 % del prezzo fabbricato principale			60%

Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari

Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio anni 60-70-80	€/mq	220-270
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio anni 90	€/mq	235-285
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio anni >2000	€/mq	250-300

## TETTOIE

Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Tettoia di tipo semplice:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	50-60
<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	70-80
<b>Tettoia grado di finitura elevato:</b> struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in ceramica tamponate da verande	€/mq	100-120
<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	130-150

## CABINE ELETTRICHE

### Cabina elettrica in muratura o mista in c.a.

Tipologia	Unità	Costo unitario
Altezza fino 4 mt	€/mq	160-180
Altezza superiore ai 4 mt	€/mq	180-200

### Cabina elettrica in struttura prefabbricata

Tipologia	Unità	Costo unitario
Altezza fino 4 mt	€/mq	90-110
Altezza superiore ai 4 mt	€/mq	120-150

## ***Fabbricati commerciali***

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati a locali commerciali (Strutture per la grande distribuzione, supermercati, ecc.).

<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>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Locali commerciali dislocati ai piani fuori terra	€/mq	200-350
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani fuori terra	€/mq	150-250
Locali commerciali dislocati ai piani seminterrati ed interrati	€/mq	160-270
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	120-200
Locali tecnici e parcheggi coperti dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	100-160
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc, strutture in c.a. Unico piano o disposti su più piani.</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitari</b>
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	230-400
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	170-300
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	180-320
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150-250
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120-180
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90). Unico piano o disposti su più piani.</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	210-360
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150-270
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	160-290
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	135-225
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	110-160
Chioschi in legno modeste dimensioni (edicole, bar, ecc.)	€/mq	120-170

## **Campeggi**

Per la determinazione della RC relativa ai campeggi occorre valutare l'area e le strutture proprie dell'attività ricettiva e di soggiorno, quali le piazzole di sosta, i bungalows e le case mobili oltre ai servizi annessi, l'ufficio e i depositi di gestione, le aree e i locali e le strutture nelle quali si svolgono attività commerciali non suscettibili di reddito proprio (pizzerie, ristoranti e negozi) nonché le aree e relative strutture adibite ad attività sportive, anch'esse non 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</b>
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in muratura	€/mq	180-320
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in muratura	€/mq	150-260
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in legno	€/mq	150-260
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in legno	€/mq	120-200
Bungalow in muratura	€/mq	150-270
Bungalow in legno	€/mq	130-220
Bungalow prefabbricati leggeri	€/mq	120-200
Mobile Home	€/mq	120-150
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in muratura	€/mq	130-250
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in legno	€/mq	110-200
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture prefabbricate leggere	€/mq	100-180

## ***Stabilimenti balneari (spiagge in concessione)***

La tipologia in esame è ordinariamente composta da strutture 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 *Soggetto privato* proprietà per il fabbricato - concessionario).

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

- ***Procedimento di stima***

Per la determinazione del canone demaniale si fa riferimento alle disposizioni ex art.10 del DL 04.03.1989 n.77 (convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 5 maggio 1989, n.160) ed ex art. 1 del D.M. 19 luglio 1989 (Ministero della Marina Mercantile).

Capitalizzando al 2% la media dei canoni unitari annui ivi riportati si ottiene un valore convenzionale di area pari in c.t. a €/mq 25.

Tale valore non tiene conto della posizione della porzione di arenile in concessione. In funzione di tale caratteristica tale valore unitario può essere variato di un  $\pm 25\%$ .

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

Vanno poi aggiunte le altre voci di costo previste dalla circolare 6/2012 (impianti, spese tecniche, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto).



**STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8**

Tipologia	unità	Costo unitario
Cabine da spiaggia Chalet in legno	€/mq	130-220
Cabine Chalet in muratura	€/mq	150-270
Uffici, reception, infermeria in legno	€/mq	150-260
Uffici, reception, infermeria in muratura	€/mq	180-320
Tettoie in legno	€/mq	40-70
Tettoia con struttura in acciaio	€/mq	50-80
Pergolati in legno	€/mq	50-80
Area demaniale in concessione	€/mq	25

## ***PORTI TURISTICI***

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati all'attività da diporto (moli di attracco e relativi posti barca, area di alaggio e posteggi a questi annessi).

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

## **FABBRICATI DESTINATI AD ALBERGHI E PENSIONI**

In questo tipo di categoria catastale sono da inserire i fabbricati e loro accessori comprendenti alberghi, hotel, residenze turistiche alberghiere e strutture simili.

<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</b>
<b>Albergo 1 stella</b> piani fuori terra	€/mq	200-400
<b>Albergo 2 stelle</b> piani fuori terra	€/mq	230-450
<b>Albergo 3 stelle</b> piani fuori terra e SPA anche se sita ai piani seminterrato e interrato	€/mq	250-500
<b>Albergo 4 stelle e lusso</b> piani fuori terra e SPA anche se sita ai piani seminterrato e interrato	€/mq	280-600
<b>Albergo 1 e 2 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	160-360
<b>Albergo 3 e 4 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	200-520
<b>Struttura in c.a.</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Albergo 1 stella</b> piani fuori terra	€/mq	200-400
<b>Albergo 2 stelle</b> piani fuori terra	€/mq	230-450
<b>Albergo 3 stelle</b> piani fuori terra e SPA anche se sita ai piani seminterrato e interrato	€/mq	250-500
<b>Albergo 4 stelle e lusso</b> piani fuori terra e SPA anche se sita ai piani seminterrato e interrato	€/mq	280-600
<b>Albergo 1 e 2 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	160-360
<b>Albergo 3 e 4 stelle</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato (escluso SPA)	€/mq	200-520

<b>Strutture a destinazione accessoria</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Sale esterne verandate struttura prefabbricate-acciaio ( <b>sale ristorante-sale polivalenti-ludiche</b> )	€/mq	100-180
Sale esterne verandate struttura in legno ( <b>sale ristorante-sale polivalenti-ludiche</b> )	€/mq	130-220
Locali seminterrati ed interrati ( <b>garage-locali tecnici-ct</b> ) muratura e c.a.	€/mq	120-180

## **FABBRICATI DESTINATI ALL'INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO**

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati ad attività di intrattenimento e divertimento (discoteche, cinema, teatri, ecc.).

<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.</b>		
<b>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</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Cinema multisala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	300-500
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	250-400
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120-180
<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.</b>		
<b>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</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Cinema unica sala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	250-400
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200-350
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	100-150

## **FABBRICATI DESTINATI AD OSPEDALI E STRUTTURE PER L'ASSISTENZA SOCIALE RESIDENZIALE**

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati ad ospedali e strutture similari (case di cura, cliniche private, ecc.).

<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.</b>		
<b>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</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	250-500
<b>Piani fuori terra/seminterrati o interrati:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200-450
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120-230
<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.</b>		
<b>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</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	220-450
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	180-400
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	100-200

## **FABBRICATI DESTINATI AD ISTITUTI DI CREDITO**

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati a banche, istituti di credito, cambio ed assicurazione .

<b>COSTRUZIONI CAT D/5</b>		
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria (banche, Istituti di credito). Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura, di sicurezza e predisposizione per impiantistica specializzata..</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	400-700
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	300-550
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	150-250
Caveaux	€/mq	1.000
Bancomat	€/a corpo	12.500
<b>Locali adibiti a banche, istituti di credito. Costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	350-650
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	250-450
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120-200
Caveaux	€/mq	1.000
Bancomat	€/a corpo	12.500

## ***FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' DEL SETTORE TERZIARIO***

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati a uffici strutturati, scuole, centri polifunzionali, ecc.

<b>COSTRUZIONI CAT D/5-D/8</b>		
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	350-650
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	250-450
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120-200

## **FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SPORTIVE**

In questa casistica vengono compresi tutti i fabbricati e locali per esercizi sportive, quali palestre, campi per l'attività sportiva, piscine, ecc.

<b>IMPIANTI SPORTIVI CAT D/6</b>		
<b>Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune), piscine di grandi dimensioni</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Resina gomma ecc	€/mq	50-60
Terra rossa	€/mq	30-40
Cemento	€/mq	25-30
Erba sintetica	€/mq	50-60
Erba naturale	€/mq	10-15
Copertura in struttura legno lamellare e PVC	A corpo/Campo	30.000
Copertura in struttura metallica e PVC	A corpo/Campo	20.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 25,00 x 12,60	A corpo	65.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 50,00 x 21,00	A corpo	135.000
<b>Edifici per impianti sportivi</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Palestre in cemento armato comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	180-350
Palestre in elementi prefabbricati pesanti comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	180-350
Spogliatoi muratura	€/mq	180-230
Spogliatoi metallo prefabbricati	€/mq	100-150
Spogliatoi legno	€/mq	150-200
Uffici-bar-infermeria in muratura, c.a. o mista	€/mq	180-320
Uffici-bar-infermeria in legno	€/mq	150-260
Tribune scoperte c.a.	€/mq	100
Tribune coperte c.a.	€/mq	150
Tribune scoperte metallo	€/mq	50
Tribune coperte metallo	€/mq	70
<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>
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
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
PVC piccole dimensioni	€/mq	100



## **FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLE**

In questa casistica vengono compresi tutti i fabbricati per funzioni produttive connesse all'attività agricola (stalle, fienili, depositi, ecc.).

<b>COSTRUZIONI AGRICOLE CAT D/10</b>		
<b>Fabbricati Agricoli</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Stalla semiaperta</b> a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna.	€/mq.	80-90
<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici anni 60-70-80 muratura.	€/mq	90-100
<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici nuovi in c.a. o prefabbricati.	€/mq	110-120
<b>Porcilaie coperte</b>	€/mq	60-70
<b>Porcilaie aperte prive di copertura</b>	€/mq	40-50
<b>Vasca deposito liquami</b>	€/mq	25-35
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione terra battuta	€/mq	50-60
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione in cls	€/mq	60-70
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato o semi-tamponato struttura c.a. pavimentazione in c.a. o prefabbricati	€/mq	70-80
<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai, porcilaie, ecc.</b> realizzati in strutture leggere piccole dimensioni	€/mq	40-50
<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai, porcilaie, ecc.</b> realizzati in strutture in laterizio o c.a. piccole dimensioni	€/mq	75-85
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in muratura vetusti ex colonici (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	120-170
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in ca, muratura nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200-230
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi</b> in prefabbricato nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	100-150
<b>Tettoie in legno, acciaio o pali in cls con copertura leggera</b>	€/mq	50-60
<b>Serre</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Serre per piante, fiori e ortaggi</b> strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	90-110
<b>Serre per piante, fiori e ortaggi</b> strutture in metallo o policarbonato, semitamponate in policarbonato coperture telonate	€/mq	40-60

Agriturismo		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200-300
<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	160-240
<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	230-330
<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	180-260

## **IMPIANTI DI DISTRUZIONE CARBURANTE**

La valorizzazione dei distributori di carburante è da ricondurre alla determinazione di ciò che è proprio dell'attività di vendita carburanti, quali chiosco gestore, area oil (settore della struttura adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti), pensiline, serbatoi ed aree pertinenziali.

Le colonnine erogatrici di carburante, le macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, costituendo attrezzatura funzionale allo specifico processo produttivo, sono esclusi dal calcolo della rendita catastale per immobili dichiarati ultimati dal 01/01/2016.

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

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

<b>Erogatori</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Fornitura ed installazione di <b>erogatore singolo</b>	€/a corpo	2.500
Fornitura ed installazione di <b>erogatore doppio</b>	€/a corpo	3.100
Fornitura ed installazione di <b>erogatore triplo</b>	€/a corpo	4.500
Fornitura ed installazione di <b>erogatore quadruplo</b>	€/a corpo	6.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore sestuplo</b>	€/a corpo	8.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore ottuplo</b>	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore GPL</b>	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore METANO</b>	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore METANO LIQUIDO</b>	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di <b>accettatore cartamoneta bancomat</b>	€/a corpo	5.000
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>
<b>Impianto di autolavaggio per autovetture</b> con spazzole rotanti ed asciugatore	€/a corpo	10.000
<b>Impianto di autolavaggio per autocarri</b>	€/a corpo	25.000

## **IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

La determinazione della rendita catastale per tali impianti va condotta in modo differente a seconda che l'impianto sia stato dichiarato ultimato prima o dopo il 01/01/2016, come esplicitato nelle tabelle che seguono.

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016 ed entrati in funzione dopo tale data, vanno applicati i seguenti valori.

<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>
C2 - Recinzione	€/ml	Vedi tabella recinzioni
C3 - Impianti fissi (videosorveglianza, allarme, ecc.)	€	1.000÷5.000
C1 - Dislocazione impianto fascia montana	€/mq	2
C1 - Dislocazione impianto fascia collinare	€/mq	3
C1 - Dislocazione impianto fascia costiera	€/mq	4
<b>Impianti fotovoltaici a tetto</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
C1 - Superficie copertura	€/mq	5
<b>Pannelli integrati</b>		
<b>+ Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Pannelli integrati (strutturali)	€/kW <sub>p</sub>	700-1.000

Nel caso di impianti fotovoltaici dichiarati a decorrere dal 01 gennaio 2016, ma entrati in funzione in data anteriore, vanno invece applicati i seguenti valori, riferiti ai soli costi di costruzione, ai quali vanno aggiunte le altre voci di costo previste dalla circolare 6/2012.

<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>
Impianto fotovoltaico a terra fino a 500 Kw	€/Kw	1.000
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 500 Kw	€/Kw	800
Cabina di trasformazione	A corpo	30
<b>Impianti fotovoltaici a tetto</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Impianto fotovoltaico a tetto fino a 500 Kw	€/Kw	900
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 500 Kw	€/Kw	700
Cabina di trasformazione	A corpo	30

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

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

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

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

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



## **IMPIANTI GENERICI**

Sono considerati impianti generici:

- l'impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico;
- l'impianto idrico e fognario;
- l'impianto termico;
- l'impianto di raffrescamento e condizionamento;
- l'impianto di sicurezza ed antifurto;
- l'impianto antincendio;
- l'impianto telefonico e di rete.

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

<b>IMPIANTI</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 ÷ 3
Impianto idrico-fognario in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 3
Impianto termico in % su costo di costruzione fabbricato	%	7 ÷ 8
Impianto raffrescamento e riscaldamento in % su costo di costruzione fabbricato	%	2 ÷ 5
Impianto antincendio in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2
Impianto antifurto-sicurezza in % su costo di costruzione fabbricato	%	1 ÷ 2
Impianto telefonico e di rete	%	1 ÷ 2

<b>CARRIPONTE</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 2 t.	a corpo	5.000
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 4 t.	a corpo	7.500
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 6 t.	a corpo	10.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 5 t.	a corpo	10.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 8 t.	a corpo	12.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 10 t.	a corpo	16.000
<b>Carriponte</b> - 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>
Pesa a ponte con portata fino a 10 t.	a corpo	5.000
Pesa a ponte con portata fino a 25 t.	a corpo	7.000
Pesa a ponte con portata fino a 50 t.	a corpo	9.000
Pesa a ponte con portata fino a 80 t.	a corpo	12.000
Pesa a ponte con portata fino a 100 t.	a corpo	15.000

## **SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALI**

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

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

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

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

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

## 7. Deprezzamento - vetustà e obsolescenza

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.

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

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

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

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

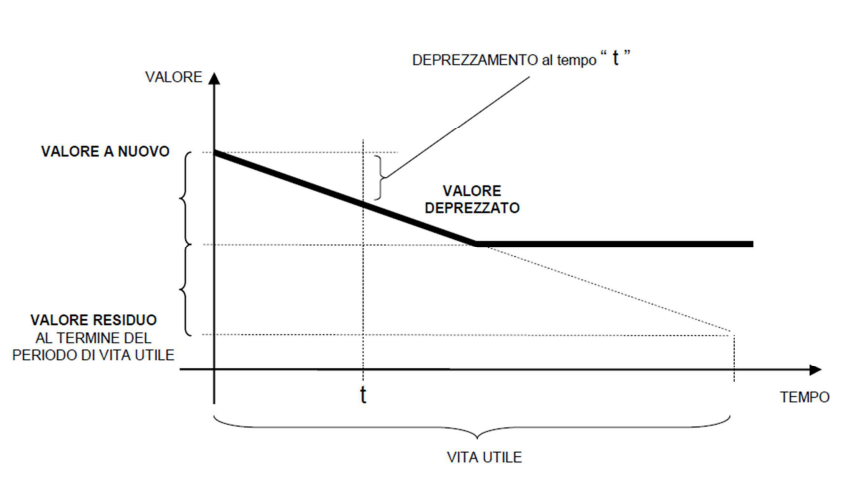
Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, entrambe le componenti di deprezzamento (vetustà e obsolescenza tecnologica) possono essere sinteticamente calcolate a

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

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

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

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



**Figura 1 Modello di deprezzamento complessivo lineare**

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

		VT <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%

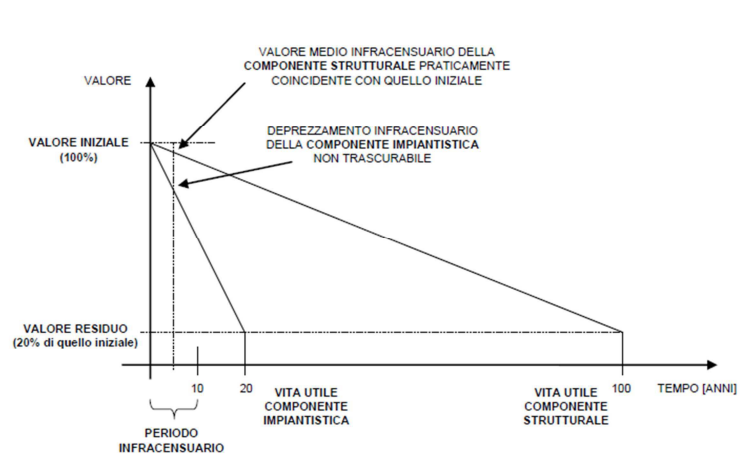
**Tabella 1 Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D**

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* (VR) delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque **non superiore al 30%** di quello iniziale a nuovo.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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.



**8. Spese tecniche (C4); Oneri Urbanistici e Concessori (C5);  
Oneri Finanziari (C6); Profitto (P); Saggio di fruttuosità**

**C4 Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo**

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. Nell'applicazione della tariffa occorre porre attenzione che vi sia corrispondenza tra categorie catastali e categorie delle opere descritte al Capo II, art. 14, della legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.

In assenza di dati specifici, è ammesso un calcolo forfettario nella misura del 7% dei costi di costruzione del fabbricato e degli impianti. (Voce C2 + C3).

**C5 Oneri Urbanistici e Concessori**

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

**C6 Oneri Finanziari**

Oneri 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 due anni, durante i quali, per le somme sopra indicate (somma C1, C2, C3, C4 e C5), 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).

L'interesse composto, come noto, si calcola con la relazione :

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

dove q rappresenta il binomio d'interesse.

## **P Profitto normale**

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

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al 12,44 % della somma di C1, C2, C3, C4, C5 e C6.

## **SAGGIO di FRUTTUOSITA'**

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

Il suddetto dettato normativo è stato reinterpreto 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.

## 9. Esempi applicativi calcolo rendita catastale

Si riportano n. 2 esempi di calcolo della rendita catastale relativi ad immobili speciali redatti secondo la circolare n. 6/2012 e relativi modelli 2NB parte I.

Si invita ad allegare alla dichiarazione Docfa la relazione di calcolo della rendita catastale con la descrizione delle singole voci di costo (C1;C2;C3;C4;C5;C6;P) considerato che quanto riportato nei modelli 2NB parte I è una descrizione sintetica e non esaustiva.

### **Esempio 1**

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO SITO NEL COMUNE DI MONSANO -ZONA INDUSTRIALE – CATEGORIA D1.

Capannone industriale edificato nel 1981.

Struttura portante in c.a. ad un piano con copertura piana.

Destinazione del capannone in prevalenza produttiva, parte destinata ad uffici.

Impianti presenti solo i generici quali: elettrico, idrico, fognario. L'impianto di riscaldamento è presente solo nell'area uffici.

Scoperto esterno esclusivo asfaltato.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 1300 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 330 mq
- Superficie area produttiva: 750 mq
- Superficie area uffici: 220 mq
- Altezza: 4,50 mt

#### **C1 - COSTO AREA LOTTO:**

Tipologia	mq	€/mq	Costo in €
Superficie lotto	1.300,00	15,00	19.500,00
<b>Totale</b>			<b>19.500,00</b>

#### **C2 - COSTI FABBRICATO:**

Tipologia	mq	€/mq	Costo in € rif. 88-89	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Costo in € deprezzato
Superficie area produttiva	750,00	155,00	116.250,00	91%	141,05	105.787,50
Superficie area uffici	220,00	225,00	49.500,00	91%	204,75	45.045,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	330,00	10,00	3.300,00	91%	9,10	3.003,00
<b>Totale (a)</b>			<b>169.050,00</b>		<b>Totale</b>	<b>153.835,50</b>

Il coefficiente di vetustà deriva dal rapporto tra 8 anni di Vita Effettiva e 80 anni Vita Utile con Valore residuo pari al 10% (Tabella 1 -Allegato III - Circolare 6/2012).

### C3 - COSTI IMPIANTI:

Tipologia	Costo di riferimento in € rif. 88-89	%	Costo in € rif. 88-89	coeff. obsol.	Costo in € deprezzato
Impianti generici area produttiva	116.250,00	3%	3.487,50	64%	2.232,00
Impianti generici area uffici	49.500,00	10%	4.950,00	64%	3.168,00
		<b>Totale (b)</b>	<b>8.437,50</b>	<b>Totale</b>	<b>5.400,00</b>

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 8 + 5 anni di Vita Effettiva (obsolescenza infracensuaria) e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari al 10% (Tabella 1 -Allegato III - Circolare 6/2012).

### C4 – C5 – C6 – P

**(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)**

Tipologia	Costo di riferimento in €	%	Costo in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	177.487,50	5%	8.874,38
C5 Oneri urbanistici e concessori (C2)	169.050,00	5%	8.452,50
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	214.314,38	13%	27.860,87
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	242.175,24	12,44%	30.126,60
		<b>Totale</b>	<b>75.314,34</b>

Per il calcolo del C6 si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni durante i quali le spese vengono concentrate all'anno 1.

### CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Costo in €
C1 Costo Area	19.500,00
C2 Costo Fabbricato	153.835,50
C3 Costo Impianti	5.400,00
C4 Spese tecniche progettazione	8.874,38
C5 Oneri Urbanistici	8.452,50
C6 Oneri Finanziari	27.860,87
P Profitto	30.126,60
<b>Costo totale di ricostruzione</b>	<b>254.049,84</b>
<b>Saggio di Fruttuosità</b>	<b>2%</b>
<b>Rendita catastale</b>	<b>5.081,00</b>

**Rendita complessiva immobile opificio costruito nel 1981 = 5.081,00 €**

## Esempio 2

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN LOCALE COMMERCIALE NELLA ZONA DI ANCONA LOCALITA' BARACCOLA CATEGORIA D8.

Edificio destinazione commerciale (grande magazzino) edificato nel 2016 avente struttura prefabbricata pesante con copertura piana a due piani: il piano terra adibito a laboratori, depositi e spazio vendita, porzione del piano primo ad uffici.

Impianti generici: elettrico, idrico, fognario, telefonico, riscaldamento e raffrescamento, videosorveglianza esterna ed interna, antincendio, antintrusione.

Impianti particolari: ascensore da 600 kg.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 8.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.500 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccanti: 1.200 mq
- Area verde: 1.000 mq
- Superficie vendita: 3.300 mq
- Superficie uffici: 300 mq
- Superficie laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi: 1.000 mq
- Altezza edificio: 10,00 mt

### C1 - COSTO AREA LOTTO:

Tipologia	mq	€/mq	Costo in €
Superficie lotto	8.000,00	30,00	240.000,00
<b>Totale</b>			<b>240.000,00</b>

### C2 - COSTI FABBRICATO:

Tipologia	mq	€/mq	Costo in € rif. 88-89
Piazzale parcheggi e spazi di manovra <b>asfalto</b>	1.500,00	20,00	30.000,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra <b>autobloccante</b>	1.200,00	18,00	21.600,00
Sistemazione area a verde <b>aiuole</b>	1.000,00	10,00	10.000,00
Superficie area vendita (piano terra)	3.300,00	350,00	1.155.000,00
Superficie area uffici (piano primo)	300,00	350,00	105.000,00
Superficie area laboratorio, depositi, wc,etc (piano terra)	1.000,00	250,00	250.000,00
<b>Totale (a)</b>			<b>1.571.600,00</b>

### C3 - COSTI IMPIANTI:

Tipologia	Costo di riferimento in € rif. 88-89	%	Costo in € rif. 88-89	coeff. obsol.	Costo in € deprezzato
Impianti generici	1.510.000,00	15%	226.500,00	85%	192.525,00
Impianti particolari (ascensore da 600)	11.000,00	-	11.000,00	85%	9.350,00
		<b>Totale (b)</b>	<b>237.500,00</b>	<b>Totale</b>	<b>201.875,00</b>

Il coefficiente di obsolescenza deriva utilizzando una Vita Utile di 30 anni con Valore residuo pari al 10% ( Tabella 2 - Allegato III - Circolare 6/2012).

### C4 – C5 – C6 – P

**(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)**

Tipologia	Costo di riferimento in €	%	Costo in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	1.809.100,00	7%	126.637,00
C5 Oneri urbanistici e concessori (C2)	1.571.600,00	5%	78.580,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	2.254.317,00	13%	293.061,21
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	2.547.378,21	12,44%	316.893,85
		<b>Totale</b>	<b>815.172,06</b>

Per il calcolo del C6 si ipotizza che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni durante i quali le spese vengono concentrate all'anno 1.

### CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Costo in €
C1 Costo Area	240.000,00
C2 Costo Fabbricato	1.571.600,00
C3 Costo Impianti	201.875,00
C4 Spese tecniche progettazione	126.637,00
C5 Oneri Urbanistici	78.580,00
C6 Oneri Finanziari	293.061,21
P Profitto	316.893,85
<b>Costo totale di ricostruzione</b>	<b>2.828.647,06</b>
<b>Saggio di Fruttuosità</b>	<b>2%</b>
<b>Rendita catastale</b>	<b>56.572,94</b>

**Rendita complessiva immobile commerciale costruito nel 2016 = 56.572,94 €**

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39**

mod. 2NB - parte I

**H** Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89

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

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 *		1.300	15,00	19.500
1	C	C2 - PIAZZALE ASFAL *		330	9,10	3.003
2	C	C2-STRUT AREA PRODU *		750	141,05	105.788
2	C	C2-STRUT UFFICIO *		220	204,75	45.045
3	E	C3-IMPIANTI PRODUT *		1	2.232,00	2.232
3	E	C3-IMPIANTI UFFICI *		1	3.168,00	3.168
4	C	C4-SPESE PROGET *		1	8.874,38	8.874
4	C	C5-ONERI URBAN *		1	8.452,49	8.452
4	C	C6-ONERI FINANZIARI *		1	27.860,87	27.861
4	C	P - PROFITTO *		1	30.126,60	30.127

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

**\* VEDI RELAZIONE TECNICA ALLEGATA**

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 254.050,0          RENDITA CATASTALE (c.t.) = € \_\_\_\_\_

3. RENDITA CATASTALE PROPOSTA

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

R.C. = Va € 254.050,0 X 0,0200 (r) = € 5.081,0          c.t. = € 5.081,00

(3) richiamare i riferimenti planimetrici;

(5) descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.  
Es. Tettoia in ferro (m<sup>2</sup>); Piazzale asfaltato (m<sup>2</sup>); Vasca in c.a. (m<sup>3</sup>)

(4) inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se costruzioni, "E" se elementi strutturalmente connessi;

(6) i valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.

IL TECNICO	IL DICHIARANTE	Riservato all' Ufficio	Partita n. _____
data _____	data _____	Prot. n. _____	Busta n. _____
Firma e timbro _____	Firma _____	L' incaricato _____	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI IMMOBILI URBANI compresi nell'art.10 della legge 1249/39

mod. 2NB - parte I

**H Elementi Estimati Utilizzati per la Determinazione della Rendita Catastale Proposta con Riferimento all' Epoca Censuaria 1988/89**

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

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 *	8.000	30,00	240.000
2	S	C2 - PIAZZALE ASFAL *	1.500	20,00	30.000
3	S	C2 - PIAZZALE AUTOB *	1.200	18,00	21.600
4	S	C2 - VERDE *	1.000	10,00	10.000
5	C	C2-STRUT VENDITA PT *	3.300	350,00	1.155.000
6	C	C2-STRUT UFFICI P1 *	300	350,00	105.000
7	C	C2-STRUT LABOR DEP *	1.000	250,00	250.000
8	E	C3-IMPIANTI GENER *	10	19.252,50	192.525
9	E	C3-IMPIANTI SPEC *	1	9.350,00	9.350
10	C	C4- SPESE PROGETT *	10	12.663,70	126.637
11	C	C5- ONERI URBANISTI *	1	78.580,00	78.580
12	C	C6- ONERI FINANZIAR *	10	29.306,10	293.061
13	C	P-PROFITTO *	10	31.689,40	316.894

2. VALUTAZIONE SOMMARIA SULLA BASE DI METODOLOGIE DIVERSE DA QUELLE INDICATE AL PUNTO (1), PER IMMOBILI DI AZIENDE A DESTINAZIONE SINGOLARE (cave, ecc. ...)

**\* VEDI RELAZIONE TECNICA ALLEGATA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

VALORE COMPLESSIVO (c.t.) Va = € 2.828.647,0 RENDITA CATASTALE (c.t.) = € \_\_\_\_\_

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

R.C. = Va € 2.828.647,0 X 0,0200 (r) = € 56.572,9 c.t. = € 56.572,94

(3) richiamare i riferimenti planimetrici; (4) inserire "S" se trattasi di suolo, "C" se costruzioni, "E" se elementi strutturalmente connessi;  
(5) descrivere sommariamente la destinazione d'uso dell'elemento stimato, le sue caratteristiche costruttive e l'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza. (6) i valori unitari devono riferirsi all'unità di misura utilizzata per esprimere la consistenza.  
Es. Tettoia in ferro (m<sup>2</sup>); Piazzale asfaltato (m<sup>2</sup>); Vasca in c.a. (m<sup>3</sup>)

IL TECNICO IL DICHIARANTE Riservato all' Ufficio Partita n. \_\_\_\_\_  
data \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ Prot. n. \_\_\_\_\_ Busta n. \_\_\_\_\_  
Firma e timbro \_\_\_\_\_ Firma \_\_\_\_\_ L' incaricato \_\_\_\_\_