



Direzione Provinciale di
GROSSETO

Ufficio Provinciale Territorio

“Area Servizi Catastali e Cartografici”

PRONTUARIO DI MASSIMA

**PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA
CATASTALE**

DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE

SPECIALE E PARTICOLARE (Categorie “D” ed “E”)

Indice

Introduzione	Pag. 3
Delimitazione delle province	Pag. 4
Quadro normativo di riferimento	Pag. 5
Le categorie speciali e particolari: definizioni	Pag. 7
Quadro generale delle categorie speciali e particolari	Pag. 8
Docfa 4.00.4	Pag. 9
Metodologia estimativa	Pag. 12
<i>Costi di costruzione</i>	
<i>Immobili da stimare con valori di mercato</i>	Pag. 24
Costruzioni industriali	
Costruzioni civili (alberghi)	
Costruzioni civili (cinema, teatri, sale per concerti)	
Costruzioni civili (banche)	
Costruzioni civili (palestre, centri benessere)	
Capannoni	
Costruzioni civili (grandi magazzini, ipermercati, supermercati)	
Discoteche	
Cabine elettriche	
Tettoie	
Opere esterne	
Costruzioni agricole	
Stabilimenti balneari	
<i>Immobili da stimare con costo di costruzione</i>	Pag. 36
Costruzioni civili (ospedali, case di cura)	
Impianti fotovoltaici	
Parcheggi	
Strutture sportive	
Piscine	
Stazioni di servizio e distributori di carburanti	
Recinzioni	
Impianti fissi	
<i>Indicazioni su alcune tipologie di unità immobiliari</i>	Pag. 44
Campeggi	
Porti turistici	
Multisale	
Chiese ed edifici di culto	
Valutazione dell'area con procedimento "Diretto"	Pag. 46
Valutazione dell'area con procedimento "Indiretto"	Pag. 46
<i>Appendice</i>	
Caratteristiche strutture ricettive Regione Toscana	Pag. 48

INTRODUZIONE

Il presente prontuario/prezzario ha lo scopo di fornire uno strumento di supporto, per tutti gli Uffici Provinciali-Territorio della Regione Toscana, per quanto concerne la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

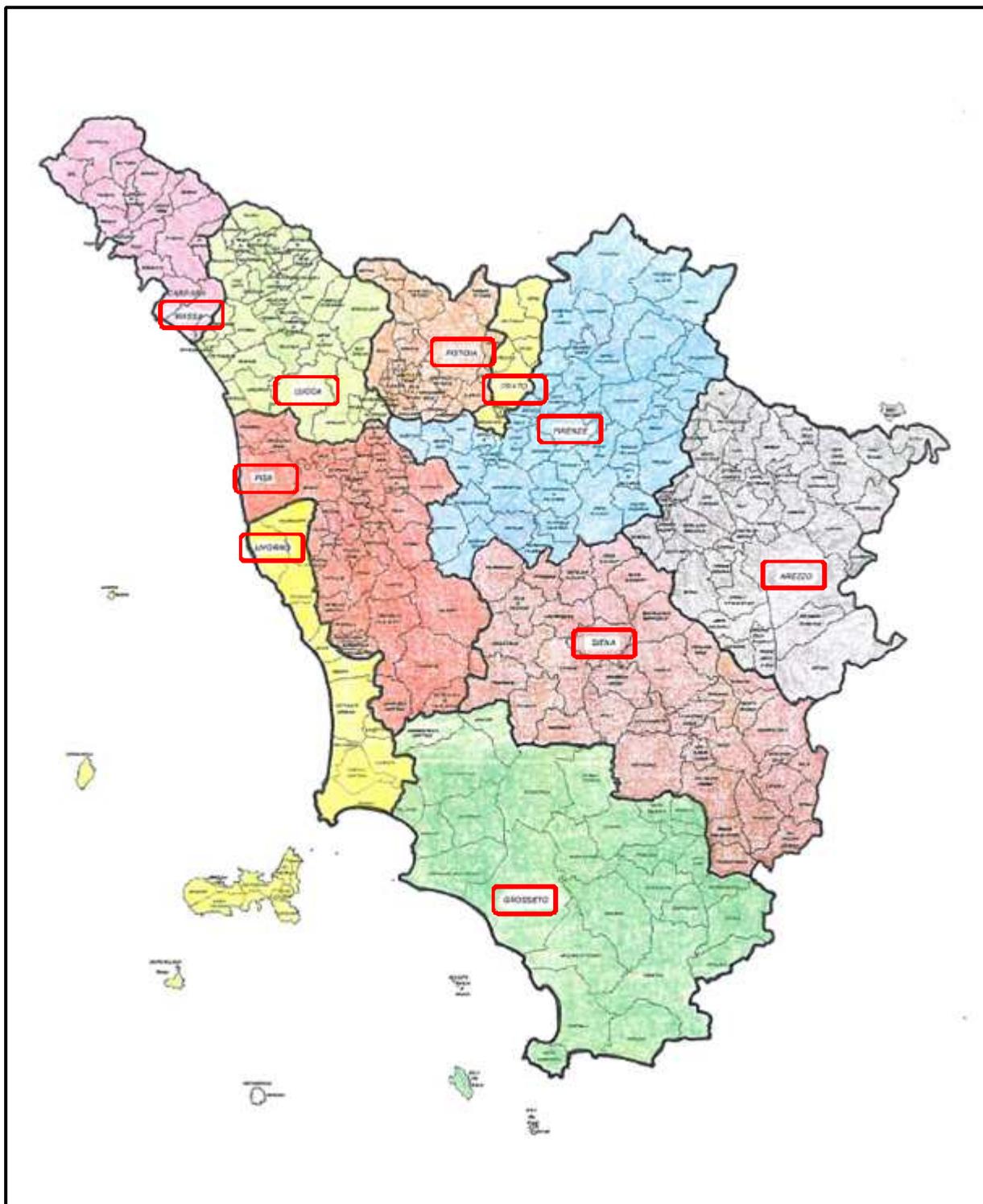
Traendo spunto dalla Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 (legge 28 dicembre 2015, n. 208), dalla Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012, nonché dalle Circolari n. 4 del 13 aprile 2007 e n. 4 del 16 maggio 2006, questo Ufficio ha avviato un tavolo di studio finalizzato ad individuare gli elementi necessari all'utilizzo del metodo del *costo di ricostruzione deprezzato (cost approach)*, individuato dalla circolare n. 6/2012, quale metodo più utilizzato e maggiormente adeguato in relazione all'epoca censuaria 1988/89, rispetto alla quale la mancanza di dati di mercato sufficienti ed attendibili limita il ricorso agli ulteriori metodi estimativi (approccio di mercato e metodo diretto) previsti dalla normativa stessa.

Si precisa, infatti, che la rendita catastale può essere determinata con “*procedimento diretto*” o con “*procedimento indiretto*”.

Il procedimento diretto è quello delineato dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento “**approccio reddituale**”.

Il procedimento indiretto è, invece, quello previsto dagli artt. 27 e seguenti del Regolamento “**approccio di mercato**” e “**approccio di costo**”.

Si specifica, infine, che tale documento è da intendersi solo come uno strumento dinamico di supporto da integrare ed aggiornare alla luce delle esperienze lavorative, delle innovazioni normative e delle esigenze determinate nella prassi operativa. La non osservanza delle indicazioni contenute nel presente prezzario non può creare un presupposto per il rifiuto dei Docfa.

DELIMITAZIONE DELLE PROVINCE

Mappa dal sito "Regione Toscana"

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:

Circolare n. 16/E del 1 luglio 2019 “Nuovi criteri di classamento di taluni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all’allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84”

Nota della DCCCePI prot. n. 74742 del 6 aprile 2018 “Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8”

Circolare n. 18/E del 8 giugno 2017 “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”.

Istruzioni Operative della DCCCePI del 8 giugno 2017 “Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.4”.

Nota della DCCCePI prot. n. 50557 del 14 marzo 2017 “Accertamento catastale delle unità immobiliari destinate a centrali eoliche. Indirizzi operativi per la stima della rendita catastale”.

Nota della DCCCePI prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016 “Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale”.

Nota della DCCCePI prot. n. 195322 del 14 novembre 2016 “Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi da 21 a 24. Attivazione nuove funzionalità negli applicativi di Territorio Web relative alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare”.

Nota della DCCCePI prot. n. 185468 del 3 novembre 2016 “Individuazione delle fattispecie di esclusione dalla stima catastale di impianti funzionali al “processo produttivo” del settore ferroviario – Richiesta di chiarimento in merito all’applicazione dell’art. 1 commi da 21 a 24 – Legge n. 208/2015”.

Nota della DCCCePI prot. n. 60244 del 27 aprile 2016 “Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alla disposizioni di cui all’art. 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3”.

Circolare n. 2/E del 1 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)”.

Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 “Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi”.

Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze *“Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità”.*

Nota della DCCC prot. n. 28285 del 6 maggio 2011 *“Attribuzione della categoria catastale alle unità immobiliari urbane ospitanti impianti sportivi”.*

Circolare n. 4 del 13 aprile 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”.*

Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 *“Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E”.*

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”.*

D.M. del 2 gennaio 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 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 20 gennaio 1990 *“Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano”.*

D.L. del 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.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 *“Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”.*

D.L. del 8 aprile 1948, n. 514 *“Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie”.*

Istruzione III del 28 giugno 1942.

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”.*

LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI: DEFINIZIONI

I gruppi di categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, per i quali l'art. 10 della legge n. 1249/39 prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta.

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 all'esercizio di attività produttiva e commerciale non suscettibile di altra destinazione;
- 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 attribuire alle unità immobiliari le suddette categorie più consone alle proprie caratteristiche è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva. A parità di destinazione, occorre tener presente anche delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile, nonché in alcuni casi anche della loro localizzazione (vedi circolari n. 4/2006 e n. 4/2007).

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE**IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE****CATEGORIA "D"**

D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli
D/4	Case di cura ed ospedali
D/5	Istituti di credito, cambio e assicurazioni
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un 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

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**CATEGORIA "E"**

E/1	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
E/2	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
E/4	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
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

DOCFA 4.00

A seguito delle nuove disposizioni di legge è stata anche adeguata la procedura Docfa, per le dichiarazioni delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, con la versione 4.00.3, la versione 4.00.4, nonché l'ultima versione 4.00.5 che fornisce novità riguardanti la categoria E/1.

Tra le novità apportate dalle versioni sopra citate vi è quella delle **“destinazione d'uso”** e regole di compatibilità con le categorie catastali dei gruppi “D” ed “E”.

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 per attività produttive
	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
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

<p style="text-align: center;">D/8 <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i></p>	0401	<i>Interporti e terminal portuali</i>
	0601	<i>Uffici strutturati</i>
	0701	<i>Centri commerciali</i>
	0702	<i>Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi</i>
	0703	<i>Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio</i>
	0704	<i>Immobili destinati ad attività fieristiche</i>
	0705	<i>Autorimesse pluripiano e autosilos</i>
	0801	<i>Scuole</i>
	0802	<i>Istituti universitari e conservatori</i>
	0803	<i>Collegi e convitti, educandati e seminari</i>
	0804	<i>Accademie e scuole militari</i>
	0903	<i>Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte</i>
	0905	<i>Immobili per servizio ristorazione</i>
	1002	<i>Discoteche, sale da ballo e simili</i>
	1003	<i>Sale da gioco</i>
	1004	<i>Parchi di divertimento, tematici e zoo</i>
	1005	<i>Orti e giardini botanici</i>
	1006	<i>Stabilimenti balneari</i>
	1103	<i>Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico</i>
	1104	<i>Porti turistici</i>
1105	<i>Aeroporti turistici o per voli non di linea</i>	
1202	<i>Stabilimenti termali</i>	
1301	<i>Immobili militari</i>	
1302	<i>Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica</i>	
1501	<i>Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico</i>	
1704	<i>Area attrezzate per servizi ai veicoli</i>	
<p style="text-align: center;">D/9 <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</i></p>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>
<p style="text-align: center;">D/10 <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i></p>	1401	<i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i>
	1402	<i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i>
	1403	<i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i>
	1404	<i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i>
	1405	<i>Costruzione strumentale alla protezione delle piante</i>
	1406	<i>Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art. 2135 del Codice Civile</i>
	1407	<i>Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna</i>
	1408	<i>Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola</i>
	1409	<i>Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso</i>
	1410	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche</i>
	1411	<i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali</i>
	1412	<i>Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli</i>
<p style="text-align: center;">E/1 <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i></p>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
	1811	<i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i>

	1812	<i>Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>
	1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale</i>
E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>
E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>
E/4 <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>
E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>
E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>
E/7 <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>
E/8 <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>	1804	<i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i>
E/9 <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

Si ricorda che la **nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016**, al paragrafo 6 “*Decorrenza dei nuovi criteri di individuazione dell’oggetto di stima diretta di cui all’articolo 1, comma 21, della legge n. 208 del 2015*”, fornisce alcuni chiarimenti in merito, tra cui l’individuazione del momento temporale a cui riferire la stima.

In particolare, per le “dichiarazioni ordinarie” rese ai sensi dell’articolo 28¹ del regio decreto-legge n. 652 del 1939²:

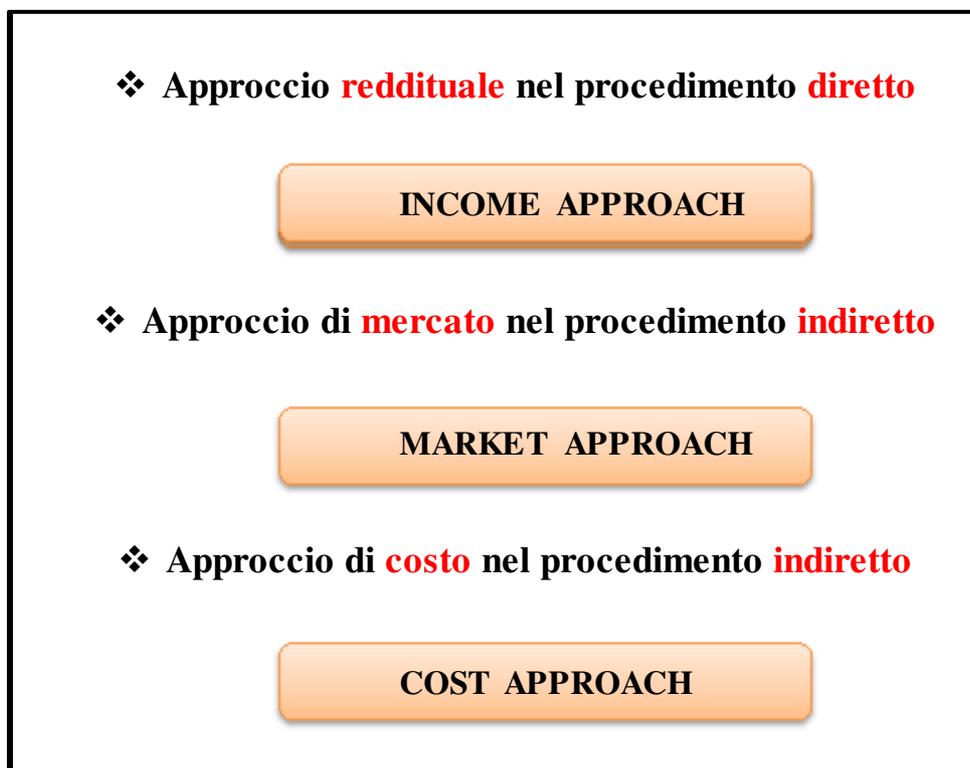
- *quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016 e relative ad interventi edilizi ultimati a partire da tale data, risulta applicabile la nuova disciplina di cui all’articolo 1, comma 21, della Legge;*
- *quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016, ma relative a interventi edilizi ultimati anteriormente a tale data:*
 - *nel caso in cui il termine di legge per la dichiarazione in catasto fosse già scaduto alla citata data del 1° gennaio 2016 – circostanza, peraltro, che comporta l’applicazione delle previste sanzioni – deve farsi riferimento alle previgenti disposizioni in tema di stima diretta, di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012;*
 - *nel caso in cui la dichiarazione sia stata presentata nei termini di legge, deve invece farsi riferimento alle nuove disposizioni di cui all’articolo 1, comma 21, della Legge;*
- *quando presentate anteriormente al 1° gennaio 2016, ovviamente relative a interventi edilizi ultimati prima di tale data, restano applicabili le previsioni di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012.*

¹ Come modificato dal decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80.

² Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

METODOLOGIE ESTIMATIVE

Come anticipato nell'introduzione le metodologie estimative, per il calcolo delle unità immobiliari ricadenti nei gruppi di categorie D ed E, sono tre.



Approccio reddituale INCOME APPROACH

L'istruzione III, al paragrafo 50, precisa che quando si tratta di unità immobiliari per le quali esiste **il sistema dell'affitto**, la determinazione della RC si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile.

$$\underline{RC = RL - (S + Pe)}$$

RL = reddito ordinariamente ritraibile (*canone di locazione più probabile*)

S = spese (*amministrazione, manutenzione e conservazione*)

Pe = perdite eventuali (*sfitti e rate dovute e non pagate*).

Si tratta di un procedimento **poco utilizzabile**, considerati i limitati dati a disposizione, visto che i contratti delle locazioni riferibili al periodo economico 1988/1989 non comportavano l'obbligatorietà di citare i riferimenti catastali.

Tali riferimenti sono invece obbligatori con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010.

Approccio di mercato
MARKET APPROACH

L'istruzione III, al paragrafo 51, stabilisce che la Rendita Catastale può essere determinata con la formula inversa utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi.

$$\underline{RC = V * r}$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità.

In tal caso è necessario indagare, con riferimento al biennio economico 1988/1989, il mercato delle compravendite relativamente alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

Tale procedimento trova applicazione solo in presenza di un mercato sufficientemente dinamico che permetta di reperire, con adeguata affidabilità, un congruo numero di dati sufficienti per individuare il più probabile valore venale.

Approccio di costo
COST APPROACH

L'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n°1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tenere conto dello stato attuale delle unità immobiliari.

$$\underline{RC = V * r = (K + P) * r}$$

V = valore di mercato

R = saggio di fruttuosità

K = costo di produzione, pari alla somma di:

- C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)
- C2 = costo realizzazione a nuovo delle strutture
- C3 = costo a nuovo degli impianti fissi
- C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo
- C5 = oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 = oneri finanziari

P = profitto normale del promotore immobiliare

Come specificato dalla Circolare n. 6/2012, l'approccio di costo, consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale.

A tal proposito, si procede ad un esame puntuale dei costi.

C1 – valore del lotto

Il valore dell'area deve essere valutato nell'ipotesi di lotto ineditato attraverso indagini di mercato riferite all'epoca censuaria. In assenza di dati, il valore deve essere stimato in base all'incidenza d'area.

C2 – costo di realizzazione a nuovo delle strutture

I suddetti costi possono essere desunti da prezziari in uso presso gli Uffici e/o da specifiche pubblicazioni di settore.

C3 – costo a nuovo degli impianti fissi

I suddetti costi possono essere desunti da prezziari in uso presso gli Uffici, da fatture o valori di ammortamento riportati nei bilanci delle società o da altre fonti e ricondotte all'epoca censuaria con specifico coefficiente di svalutazione (ISTAT).

C4 – spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo

Tali spese possono essere calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti (approvate con legge 2 marzo 1949, n. 143).

C5 – oneri concessori e di urbanizzazione

Oneri da calcolare in base a quanto deliberato dalle amministrazioni comunali e riportate all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici è ammesso un dato nella misura del **5%** del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C2).

C6 – oneri finanziari

Sono gli interessi passivi sul capitale di anticipazione che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere. Ipotizzando che il periodo coperto dall'iter dell'investimento sia di due anni, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito, nella misura del **13%**.

L'interesse composto si calcola con la formula.

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

Dove q rappresenta il binomio di interesse.

P – profitto del promotore

Il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare. Il profitto può essere assunto al rendimento di stato del biennio economico dell'epoca censuaria pari al **12,44%** e va calcolato sulla somma di

tutti gli importi che precedono.

$$P = 0,1244 * (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)$$

Riepilogando:

$$V = K + P$$

V = valore di mercato a nuovo

K = costo di produzione (C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6)

P = profitto del promotore

CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO

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.

Per stato attuale si intende il biennio economico 1988/1989.

Tutto ciò che è stato realizzato dopo tale biennio deve essere considerato come nuovo.

Il costo delle strutture e degli impianti fissi (C2 e C3) se realizzati prima dell'epoca censuaria 1988/1989 devono essere opportunamente deprezzate.

Nel caso di realizzazioni dopo il 1988/1989 il costo delle strutture (C2) ed il valore del lotto (C1) sono da considerarsi senza deprezzamento ma con valori comunque riferiti al medesimo biennio 1988/1989.

Il calcolo del deprezzamento nell'approccio del costo di produzione "BREAKDOWN METHOD"

Il procedimento tiene conto della scomposizione del degrado in fattori elementari, distinguibili in:

- a) deterioramento fisico rimediabile;
- b) obsolescenza funzionale rimediabile;
- c) deterioramento fisico non rimediabile;
- d) obsolescenza funzionale non rimediabile
- e) obsolescenza esterna.

In ambito catastale:

a) e b) corrispondono alle spese di manutenzione

c) e d) rappresentano il costo medio ordinario di ricostruzione per i fabbricati e per gli impianti entrambi diminuiti del valore dei materiali residui.

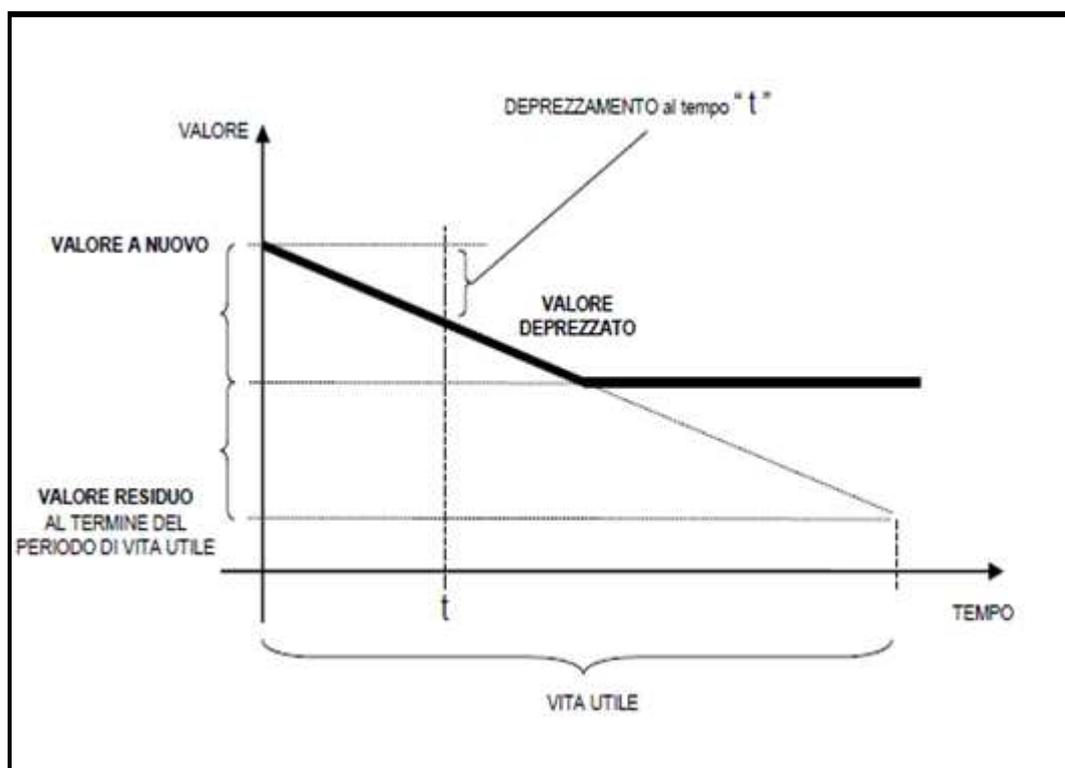
e) rappresenta l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che incidono sui valori immobiliari e quindi viene determinato sulla base delle modifiche al contesto socio-economico che determinano una riduzione dei prezzi.

Le componenti c) e d) si calcolano a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica mediante l'applicazione di un coefficiente di deprezzamento (D), che è funzione:

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

Laddove non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, si fa riferimento ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare).

Il valore deprezzato non può in nessun caso risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo.



Allegato Tecnico III, (Deprezzamento complessivo lineare)

Il modello di deprezzamento lineare è stato tabellato in funzione del rapporto *vita effettiva/vita utile* ($VTE/VTU = \text{Age Life Ratio}$) e del *valore residuo* (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile.

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

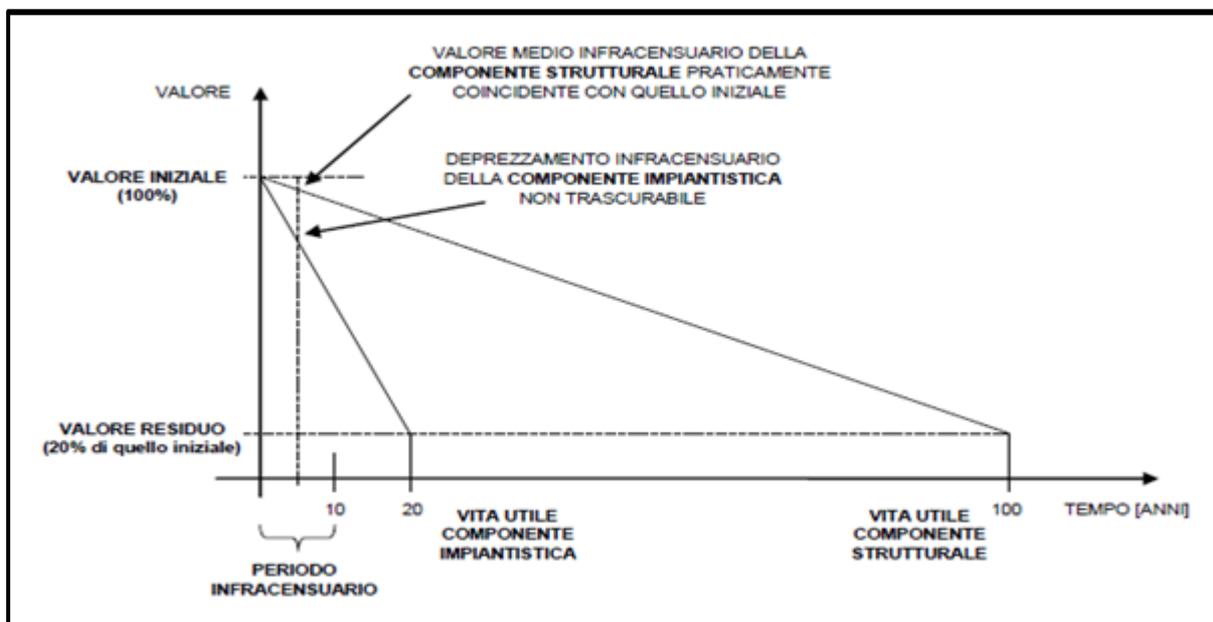
Allegato Tecnico III, (Deprezzamento lineare-Valori del coefficiente di deprezzamento D)

La *vita utile* delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra:

- componenti strutturali: 60 e 100 anni
- impianti: 15 e 30 anni

Il *valore residuo* (VR) è assunto comunque non superiore al 30% di quello iniziale a nuovo.

L'esempio riportato nell'Allegato III della circolare, prevede la componente strutturale di 100 anni e quella impiantistica di 20 anni. Considerando per entrambi un valore residuo pari al 20% (il periodo infracensuario è pari al 10 %).

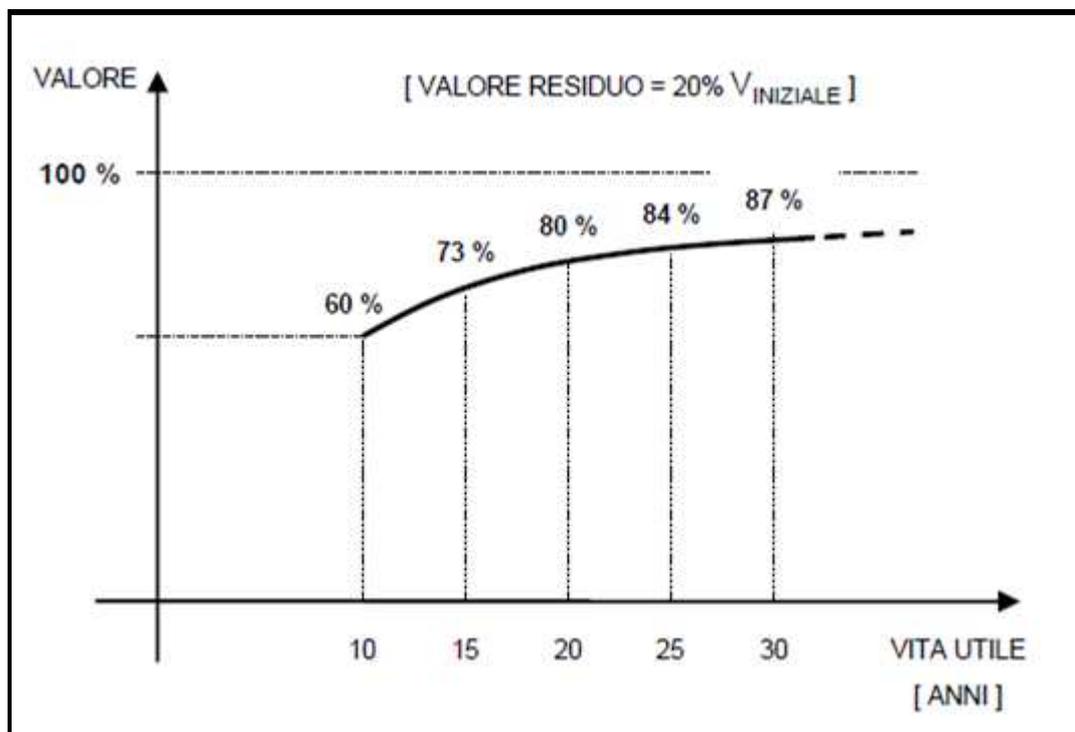


Allegato Tecnico III, (Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da vita utile lunga e breve)

In queste condizioni per realizzare una maggiore perequazione per la componente impiantistica, occorre prendere a riferimento il valore medio deprezzato e non il valore

iniziale.

Nel grafico successivo, il valore medio assume maggior rilievo all'aumentare del peso economico assunto dalle componenti impiantistiche rispetto a quelle strutturali.



Allegato Tecnico III, (Andamento del valore medio infracensuario al variare della vita utile del bene)

Considerata l'ordinaria alea di stima del 10%, l'opportunità di procedere al calcolo del deprezzamento infracensuario delle componenti impiantistiche dipende dalla *vita utile* e dal peso economico che hanno in relazione al complesso immobiliare.

La circolare, a tal proposito, fornisce l'indicazione che il deprezzamento infracensuario è computato per tutte quelle componenti caratterizzate da *vita utile* inferiore ai 25-30 anni, e può essere innalzato fino ad un massimo di 40 anni nel caso in cui la componente impiantistica abbia un peso economico superiore al 70%.

Nella tabella sottostante è invece riportato il valore medio infracensuario 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%

Allegato Tecnico III, (Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo)

Per le componenti realizzate dopo l'epoca censuaria, il costo di ricostruzione è pari alla somma del costo "a nuovo" delle strutture e del costo a nuovo degli impianti ridotto secondo i coefficienti riportati nella sovrastante tabella.

Il costo di ricostruzione della componente impiantistica è deprezzato secondo i coefficienti della tabella sottostante, incrementando la *vita effettiva* di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo infracensuario ($VTE^* = VTE + 5$).

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

Allegato Tecnico III, (Deprezzamento lineare-Valori del coefficiente di deprezzamento D)

COSTI DI COSTRUZIONE

Note Metodologiche e Tabelle

I **costi di costruzione** fanno riferimento al **biennio censuario 1988 -1989** e sono stati desunti sia da specifiche indagini sia da consolidate pubblicazioni di settore, tra le quali:

- DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010.
- Maggioli Editore – Costi per tipologie edilizie.

Per i valori non presenti in tabella i costi potranno essere desunti dai testi sopracitati, utilizzando opportuni coefficienti di omogeneizzazione, quali: ubicazione e contesto, consistenza e livello qualitativo. I coefficienti, variabili per ogni contesto locale, potranno essere desunti anche dalle stime del Reparto Servizi Tecnici.

Il costo indicato nelle varie tipologie edilizie è relativo al costo unitario medio.

I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione (C2 e C3 della Circolare 6/2012) e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

Si specifica, inoltre, che nelle tabelle dei costi è stata indicata l'incidenza sulla quota strutture (C2) e sulla quota degli "elementi connessi" (C3).

Con la dicitura "elementi connessi" si intende, di qui in avanti, indicare gli elementi specificati nella circolare 2E del 1 febbraio 2016, al paragrafo 2.1 (punto 3), che ha innovato le indicazioni fornite dalla circolare 6 circa gli elementi da considerare nel calcolo della rendita catastale per tale tipologia di immobili.

I saggi di fruttuosità rimangono stabiliti:

- **2%** per il gruppo **D**
- **3%** per il gruppo **E**

Prima di affrontare il capitolo inerente i costi di costruzione si ritiene utile fornire delle ulteriori indicazioni riguardo ad alcune strutture le quali, in base a determinati requisiti, hanno una propria classificazione che si ritroverà, in seguito, nelle indicazioni dei costi.

Alberghi³



L'attuale normativa prevede che le strutture ricettive alberghiere siano classificate in base ai requisiti posseduti e vengano contrassegnate con un numero **da 1 a 5 "stelle"**.

La classificazione come albergo viene determinata dalla prevalenza, nel computo della capacità ricettiva, tra camere ed appartamenti.

Gli alberghi a 5 stelle possono assumere la denominazione "lusso" quando risultano essere in possesso degli standard tipici degli esercizi di classe internazionale.

- **Una stella:** alberghi di quarta categoria e pensioni di terza categoria (*Superficie minima camera singola 8mq., superficie minima camera doppia 14mq., superficie bagno 3mq.*).
- **Due stelle:** alberghi di terza categoria e pensioni di seconda categoria (*Superficie minima camera singola 8mq., superficie minima camera doppia 14mq., superficie bagno 3mq.*).
- **Tre stelle:** alberghi di seconda categoria e pensioni prima categoria (*Superficie minima camera singola 8mq., superficie minima camera doppia 14mq., superficie bagno 3mq.*).
- **Quattro stelle:** alberghi di prima categoria (*Superficie minima camera singola 9mq., superficie minima camera doppia 15mq., superficie bagno 4mq.*).
- **Cinque stelle:** alberghi di lusso (*Superficie minima camera singola 9mq., superficie minima camera doppia 16mq., superficie bagno 5mq.*).
- **Cinque stelle lusso:** alberghi di lusso in possesso di standard di classe internazionale.

Agriturismi⁴



L'attuale normativa prevede che gli agriturismi siano classificati **da 1 a 5 "soli"**, simile a quella delle "stelle" per gli hotel, tali simboli indicano il livello della struttura in base a comfort e servizi forniti alla propria clientela.

La classificazione, come per le strutture alberghiere, avviene attraverso misurazioni standard che individuano i cinque livelli.

Il livello di classificazione "uno" è attribuito con il titolo abilitativo all'esercizio dell'attività agrituristica effettuato ai sensi di legge.

I livelli di classificazione da "due a cinque" sono attribuiti per le strutture che offrono servizio di pernottamento.

³ Decreto 21 ottobre 2008, Presidenza del Consiglio dei Ministri Dipartimento per lo sviluppo e la competitività del turismo, GU n. 34/2009.

⁴ Decreto Ministero delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 13 febbraio 2013.

- **Categoria 1 simbolo:** azienda che offre soltanto le attrezzature e i servizi minimi previsti dalla legge in condizioni di necessaria igiene e funzionalità.
- **Categoria 2 simboli:** azienda che offre, in forma semplice, attrezzature e servizi oltre il minimo previsto dalla legge in un contesto organizzativo e paesaggistico-ambientale che presenta sporadiche emergenze dalla normalità.
- **Categoria 3 simboli:** azienda "media" che offre, con alcune rifiniture organizzative o qualità strutturali, attrezzature e servizi che evidenzino anche la caratterizzazione agricola e naturalistica dell'accoglienza, in un contesto paesaggistico-ambientale di buona qualità.
- **Categoria 4 simboli:** azienda che cura armonicamente il comfort e la caratterizzazione agricola e naturalistica dell'accoglienza, mettendo a disposizione dell'ospite un complesso di attrezzature e servizi di livello elevato in un contesto paesaggistico-ambientale eccellente.
- **Categoria 5 simboli:** azienda che, oltre ai requisiti propri del livello 4, presenti particolari eccellenze nella prestazione dei servizi, nelle peculiarità del contesto paesaggistico-ambientale e nella evidenza della caratterizzazione agricola e naturalistica dell'ospitalità.



Stabilimenti Balneari

L'attuale normativa prevede che gli stabilimenti balneari siano classificati in base a determinati requisiti in un numero **da 1 a 4** “*stelle marine*”.

- **Una stella marina:** gli stabilimenti balneari debbono possedere tutti i requisiti strutturali e funzionali di cui alla fascia 1 dell'allegato A⁵.
- **Due stelle marine:** gli stabilimenti balneari debbono possedere tutti i requisiti strutturali e funzionali di cui alla fascia 1 dell'allegato A, ed un punteggio pari ad almeno 13 punti relativi ai requisiti riportati nella fascia 2 dell'allegato A.
- **Tre stelle marine:** gli stabilimenti balneari debbono possedere tutti i requisiti strutturali e funzionali di cui alla fascia 1 dell'allegato A, ed un punteggio pari ad almeno 20 punti relativi ai requisiti riportati nella fascia 3 dell'allegato A.
- **Quattro stelle marine:** gli stabilimenti balneari debbono possedere tutti i requisiti strutturali e funzionali di cui alla fascia 1 dell'allegato A, ed un punteggio pari ad almeno 44 punti relativi ai requisiti riportati nella fascia 4 dell'allegato A.

Porti⁶

L'attuale normativa prevede che i porti marittimi nazionali siano suddivisi in **tre categorie**.

- **Categoria I:** porti, o specifiche aree portuali, finalizzati alla difesa militare e alla

⁵ Vedi Allegati.

⁶ Art. 4, legge 28 gennaio 1994, n. 84 e disegno di legge 29 aprile 2008.

sicurezza dello Stato.

- **Categoria II:** porti di rilievo internazionale, costituenti nodi delle grandi reti di trasporto e di navigazione di rilevanza trans-europea.
 - **Categoria III:** porti di rilevanza economica nazionale, regionale e interregionale.
- I porti di cui alle categorie II e III possono avere una o più delle seguenti funzioni:

- commerciale;
- industriale e petrolifera;
- di servizio passeggeri;
- peschereccia;
- turistica e da diporto.

Le funzioni di ciascun porto della categoria III sono determinate dalla regione competente, tenendo conto del piano regolatore portuale.

Di seguito si indicano i costi unitari medi di alcune tipologie di immobili che sono preventivamente descritti, tali costi sono indicati in base alla composizione degli immobili stessi.

L'uso del prontuario per il calcolo della rendita parte da questi costi che, all'occorrenza potranno essere integrati con il costo di altre tipologie di costruzioni presenti nell'immobile in studio.

NB:

- **i costi unitari medi, successivamente indicati, sono riferiti al biennio censuario 1988/1989.**
- **con la dicitura “elementi connessi” si intende indicare gli elementi specificati nella circolare 2E del 1 febbraio 2016, al paragrafo 2.1 (punto 3).**

IMMOBILI DA STIMARE CON VALORE DI MERCATO**Costruzioni Industriali**

Complesso industriale con superficie coperta **inferiore** a **10.000mq**, costituito da vari corpi di fabbrica, uffici, servizi, parcheggio e resede esclusivo.

- **Capannone:** struttura prefabbricata in cap, copertura con travi a shed e pannelli, tamponature in pannelli prefabbricati, comprendente servizi e spogliatoi.
- **Uffici:** struttura in cemento armato con solai in lastre prefabbricate, tamponature in muratura, servizi.
- **Le Opere esterne:** (parcheggio, piazzali, recinzione, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne"
- **Il valore** all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
capannone	€/mq. 200,00	€/mq. 320,00
uffici	€/mq. 230,00	€/mq. 390,00
servizi - spogliatoi	€/mq. 200,00	€/mq. 320,00

Complesso industriale con superficie coperta **superiore** a **10.000mq**, costituito da più corpi di fabbrica, uffici, servizi aziendali, parcheggio e resede esclusivo.

- **Capannone:** struttura prefabbricata con pilastri, copertura con travi a shed e pannelli, tamponature con pannelli di calcestruzzo, pavimentazione in massetto di calcestruzzo.
- **Uffici:** struttura in cemento armato con solai in lastre prefabbricate, tamponature in muratura. Nell'ambito dello stesso corpo di fabbrica si trovano anche la mensa i servizi e gli spogliatoi.
- **Le Opere esterne:** (parcheggio, piazzali, recinzione, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".
- **Il valore** all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
capannone	€/mq. 190,00	€/mq. 280,00
uffici, mensa e spogliatoi	€/mq. 230,00	€/mq. 390,00
locali tecnici	€/mq. 80,00	€/mq. 100,00

Costruzioni Civili (*alberghi*)

Costruzione di un **complesso alberghiero con oltre 100 camere**, comprensivo di hall, reception, bar, ristorante, sale convegni, centro benessere, cucina, lavanderia, locali tecnici. Struttura in cemento armato, tamponature in muratura tradizionale, rifiniture accurate, pavimentazione camere in moquette e bagni in ceramica, impiantistica completa.

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "*opere esterne*".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
albergo 5 stelle (camere, hall, bar, ristorante, ecc.)	€/mq. 600,00	€/mq. 715,00
locali tecnici piano S1	€/mq. 280,00	€/mq. 340,00
albergo 4 stelle (camere, hall, bar, ristorante, ecc.)	€/mq. 470,00	€/mq. 660,00
locali tecnici piano S1	€/mq. 240,00	€/mq. 330,00

Costruzione di un **albergo inferiore a 100 camere**, comprensivo di hall, reception, bar, cucina, lavanderia, locali tecnici. Struttura in cemento armato, tamponature in muratura tradizionale, pavimentazione camere in moquette e bagni in ceramica, impiantistica completa.

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "*opere esterne*".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
albergo 4 stelle (camere, hall, bar, cucina, ecc.)	€/mq. 550,00	€/mq. 650,00
locali tecnici piano S1	€/mq. 270,00	€/mq. 330,00
albergo 3 stelle (camere, hall, bar, cucina, ecc.)	€/mq. 450,00	€/mq. 590,00
locali tecnici piano S1	€/mq. 220,00	€/mq. 330,00

Albergo di modeste dimensioni, comprensivo di hall, reception, bar e situato in area a destinazione turistico-ricettiva, centro storico o comunque di buona appetibilità. Impiantistica completa.

Le opere esterne (parcheggio, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "*opere esterne*".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
albergo 4 stelle (camere, hall, bar)	€/mq. 480,00	€/mq. 550,00
albergo 3 stelle (camere, hall, bar)	€/mq. 400,00	€/mq. 500,00

locali tecnici	€/mq. 220,00	€/mq. 300,00
----------------	--------------	--------------

Albergo costruito/ristrutturato in edificio appositamente destinato di modeste dimensioni, situato in zona urbana periferica o comunque non prettamente turistico-ricettiva. Impiantistica completa.

Le opere esterne (parcheggio, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
albergo 3 stelle	€/mq. 370,00	€/mq. 450,00
albergo 2 stelle	€/mq. 300,00	€/mq. 360,00
albergo 1 stella	€/mq. 275,00	€/mq. 330,00
locali tecnici	€/mq. -20% per singola tipologia	

Albergo ristrutturato e/o adattato in porzione di edificio condominiale a destinazione multipla. Impiantistica completa.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
albergo 3 stelle	€/mq. 340,00	€/mq. 410,00
albergo 2 stelle	€/mq. 275,00	€/mq. 310,00
albergo 1 stella	€/mq. 240,00	€/mq. 300,00
locali tecnici	€/mq - 20% per singola tipologia	

Costruzioni Civili (*cinema, teatri, sale per concerti*)

Costruzioni appositamente edificate, **cinema e teatri a sala unica** ad un piano, caratterizzate da ampie superfici coperte, con rifiniture medie.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne"

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
cinema/teatro	€/mq 465,00	€/mq 620,00
locali tecnici/piani interrati	€/mq 230,00	€/mq 310,00

Costruzioni Civili (*banche*)

Costruzione di un edificio a più piani con struttura in cemento armato, tamponatura in pannelli prefabbricati in cemento armato, pavimentazione in ceramica, impiantistica completa e di notevole ed elevata rilevanza. Comprensivo al piano interrato di caveau.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere

esterne”.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
banca	€/mq 720,00	€/mq 950,00
locali di servizio	€/mq 450,00	€/mq 700,00

Costruzioni Civili (*palestre, centri benessere*)

Costruzioni civili di nuova realizzazione e di nuova concezione appositamente edificate, **palestra, centro benessere**, comprensive di hall, bar e locali tecnici, caratterizzate da ampie superfici coperte ad un piano, grado di rifinitura accurato.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "*opere esterne*".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
palestra	€/mq 420,00	€/mq 570,00
centro benessere	€/mq 510,00	€/mq 600,00
accettazione - bar	€/mq 330,00	€/mq 460,00
spogliatoi - docce - servizi	€/mq 300,00	€/mq 390,00
locali tecnici	€/mq 200,00	€/mq 260,00

Costruzioni civili di analoghe destinazioni ma di limitate superfici ricavate da locali esistenti ristrutturati e/o adeguati.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
palestra	€/mq 270,00	€/mq 370,00
centro benessere	€/mq 300,00	€/mq 400,00
servizi - spogliatoi - docce	€/mq 240,00	€/mq 300,00
locali tecnici	€/mq 180,00	€/mq 210,00

Capannoni

Capannone, con superficie **da 500 mq a 1.000 mq**, prefabbricato con copertura piana o a doppia pendenza, struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in pannelli di calcestruzzo, pavimentazione in cemento, comprensivo di servizi igienici.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "*opere esterne*".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
capannone con copertura piana h 6,50	€/mq 270,00	€/mq 320,00

capannone con copertura a doppia pendenza h 6,50	€/mq 260,00	€/mq 310,00
locali tecnici - servizi	€/mq 260,00	€/mq 320,00

Capannone, con superficie da 1.000 mq a 4.000 mq, prefabbricato con copertura piana o a doppia pendenza, struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in pannelli di calcestruzzo, pavimentazione in cemento, comprensivo di servizi igienici.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, recinzioni, ...) andranno computate a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
capannone con copertura piana h 6,50	€/mq 220,00	€/mq 270,00
capannone con copertura a doppia pendenza h 6,50	€/mq 210,00	€/mq 260,00
locali tecnici - servizi	€/mq 210,00	€/mq 270,00

Capannone, con superficie oltre i 4.000 mq, prefabbricato con copertura piana o a doppia pendenza, struttura in cemento armato, pareti di tamponatura in pannelli di calcestruzzo, pavimentazione in cemento, comprensivo di servizi igienici.

Le opere esterne (parcheggi, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
capannone con copertura piana h 6,50	€/mq 200,00	€/mq 250,00
capannone con copertura a doppia pendenza h 6,50	€/mq 180,00	€/mq 230,00
locali tecnici - servizi	€/mq 180,00	€/mq 250,00

Capannone ad un piano, struttura mista ad una o più campate in cemento armato, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in cap o muratura ordinaria, copertura a piastre prefabbricate, altezza fino a 5 metri, comprensivo di locale ad uso ufficio di piccole dimensioni e servizi.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

Tipologia	Valore di mercato minimo	Valore di mercato massimo
con luce fino a mt 15	€/mq 220,00	€/mq 270,00
con luce fino a mt 20	€/mq 235,00	€/mq 2850,00
con luce fino a mt 30	€/mq 270,00	€/mq 320,00

Capannone ad uso deposito in strutture metalliche e tamponature in legno con altezza fino a 4 metri.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
capannone	€/mq 180,00	€/mq 230,00

Costruzioni per **uffici** di rappresentanza a più piani con rifiniture elevate, dotate di reception e sale conferenze, struttura in cemento armato, tamponature in pannelli prefabbricati in cemento armato, pavimentazione a parquet e dei servizi in ceramica, area esterna adibita a parcheggio.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e, superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
uffici – reception - ...	€/mq 400,00	€/mq 600,00
servizi	€/mq 400,00	€/mq 480,00
locali tecnici	€/mq 250,00	€/mq 350,00

Costruzioni per **uffici** con struttura in cemento armato o mista a più piani, con rifiniture e impianti di buon livello, avente un piano seminterrato ad uso archivi e locali tecnici.
Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
uffici	€/mq 270,00	€/mq 400,00
servizi	€/mq 240,00	€/mq 360,00
locali tecnici	€/mq 220,00	€/mq 320,00

Costruzioni Civili (*grandi magazzini, ipermercati, supermercati*)

Costruzione di un **centro commerciale** comprendente ipermercato, galleria comune, uffici, negozi, parcheggio. Struttura in cap a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture accurate, impiantistica completa (elettrico, riscaldamento, condizionamento, antincendio, telesorveglianza, ascensori, montacarichi, scale mobili).

Le opere esterne (parcheggi, aree a verde, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione e superficie dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
ipermercato	€/mq 550,00	€/mq 650,00
negozi	€/mq 650,00	€/mq 750,00
galleria	€/mq 650,00	€/mq 750,00
locali tecnici e parcheggio interrato	€/mq 250,00	€/mq 350,00
ascensori - montacarichi -	vedi paragrafo "impianti fissi"	

Costruzione in un unico corpo di fabbrica costituito da **supermercato**, locali tecnici, uffici, parcheggio al piano seminterrato. Struttura in cap, tamponature in pannelli prefabbricati, pavimentazione in gres porcellanato per l'ipermercato, in ceramica per gli uffici i servizi e gli spogliatoi, pavimentazione industriale per il parcheggio.

Le opere esterne (parcheggi, aree a verde, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne".

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
supermercato	€/mq 550,00	€/mq 650,00
uffici	€/mq 440,00	€/mq 520,00
locali tecnici e parcheggio interrato	€/mq 250,00	€/mq 350,00
ascensori - montacarichi	vedi paragrafo "impianti fissi"	

Supermercato ricavato da locali esistenti ristrutturati e adeguati.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
piani fuori terra	€/mq 275,00	€/mq 400,00
magazzini e depositi	€/mq 180,00	€/mq 250,00
locali tecnici	€/mq 150,00	€/mq 180,00

Discoteche

Costruzioni civili adibite a **discoteca** di limitate superfici coperte e di modeste rifiniture, realizzate all'interno di edifici esistenti.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
cinema - discoteca	€/mq 390,00	€/mq 480,00
locali tecnici	€/mq 200,00	€/mq 240,00

Cabine Elettriche

<i>Tipologia ordinaria standard</i>	<i>Costo unitario medio</i>
in muratura oltre i 110mc	€/mc 50,00
in muratura sotto i 110mc	€/mc 70,00

Tettoie

Tettoia con struttura portante di tipo leggero per luci modeste con copertura in pannelli ondulati e pavimentazione naturale.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo

stesso, quali: ubicazione, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
di tipo semplice	€/mq 70,00	€/mq 85,00

Tettoia con struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a mt 4,00 – 5,00, copertura orizzontale, eventuale presenza di muri divisorii, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
di tipo medio	€/mq 80,00	€/mq 100,00

Tettoia con struttura di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate, presenza di servizi (mercati pubblici, stazioni di servizio, ecc) pavimentazione in battuto di cemento.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
di destinazione particolare	€/mq 170,00	€/mq 240,00

OPERE ESTERNE**Pavimentazione**

Pavimentazione di aree scoperte di pertinenza industriale e altre destinazioni, compreso il sottofondo.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ad esempio la superficie.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
pavimentazione con fondo naturale	€/mq 3,00	€/mq 5,00
pavimentazione in pietrisco	€/mq 5,00	€/mq 8,00
pavimentazione in piastrelle autobloccanti	€/mq 20,00	€/mq 30,00
pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq 15,00	€/mq 25,00
pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq 20,00	€/mq 35,00
pavimentazione in piastrelle di gres	€/mq 35,00	€/mq 45,00

Area di sedime

Aree scoperte di pertinenza.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ad esempio la superficie.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
a ghiaia	€/mq 5,00	€/mq 8,00
a prato e piante	€/mq 10,00	€/mq 25,00
a prato	€/mq 5,00	€/mq 10,00

COSTRUZIONI AGRICOLE**Agriturismo**

Agriturismo di elevata/media dimensione, con alloggi e servizi, compresi eventualmente di ristorazione, attività ricreative, piscina esclusiva e campo da tennis.
Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
struttura ricettiva	€/mq 500,00	€/mq 600,00
manufatti in muratura per ricovero attrezzi	€/mq 160,00	€/mq 200,00
tettoia in legno di tipo semplice	<i>Vedere al paragrafo apposito</i>	
piscina	€/mq 180,00	€/mq 250,00
campo da tennis (erba, cemento, terra rossa e sintetico)	€/mq 20,00	€/mq 40,00

Agriturismo di modeste dimensioni con alloggi, servizi e prima colazione.
Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
struttura ricettiva	€/mq 400,00	€/mq 500,00
manufatti in muratura esterni	€/mq 160,00	€/mq 200,00

Altre tipologie

Stalla

Fienile

Porcilaia

Stalle, fienili, porcilaie e simili.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, superficie, caratteristiche costruttive e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
stalla semiaperta a stabulazione libera costituita da corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	€/mq 100,00	€/mq 140,00
stalla chiusa a stabulazione fissa corsia di alimentazione	€/mq 120,00	€/mq 170,00

interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione		
porcilaie coperte	€/mq 80,00	€/mq 120,00
porcilaie scoperte	€/mq 40,00	€/mq 60,00
vasche deposito liquami	€/mq 15,00	€/mq 25,00
fienili	€/mq 80,00	€/mq 120,00
sale da mungitura	€/mq 150,00	€/mq 200,00
capannoni in struttura leggera per ovili, pollai, ecc.	€/mq 80,00	€/mq 100,00
capannoni in muratura o in c.a. per ovili, pollai, ecc.	€/mq 130,00	€/mq 180,00
cantina costituita da locale per ricezione uva e prime lavorazioni	€/mq 100,00	€/mq 150,00
cantina di fermentazione con tini in c.a. o in acciaio inox	€/mq 120,00	€/mq 180,00
cantina di stagionatura per barrique e bottiglie	€/mq 80,00	€/mq 150,00

Serre

Serre per piante, fiori e ortaggi.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, superficie, caratteristiche costruttive e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
strutture in metallo, coperture in vetro	€/mq 50,00	€/mq 80,00
strutture in metallo, coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass e simili	€/mq 40,00	€/mq 70,00

Silos

Silos in cemento armato o lamiera zincata per cereali e/o materiali sfusi, poggianti su platee sopraelevate e complete di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti di ventilazione, ecc.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, superficie, caratteristiche costruttive e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
per capacità fino a 150 mc	€/mc 70,00	€/mc 100,00
per capacità fino a 300 mc	€/mc 50,00	€/mc 75,00
per capacità fino a 500 mc	€/mc 35,00	€/mc 50,00
per capacità oltre a 500 mc	€/mc 25,00	€/mc 35,00

Stabilimenti balneari

La determinazione della rendita catastale per tali unità immobiliari deve essere effettuata valutando le strutture strettamente connesse all'attività di balneazione (cabine, chiosco del gestore e magazzini per il ricovero di ombrelloni e sdraio).

Stabilimento balneare comprensivo di attività commerciale, locale gestore, bagni, docce, bar, magazzino deposito e spazio adibito a parcheggio.

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali: ubicazione, dotazione impiantistica, superficie e vetustà dell'immobile.

<i>Tipologia</i>	<i>Valore di mercato minimo</i>	<i>Valore di mercato massimo</i>
Ristorante, pizzeria, bar in muratura	€/mq 400,00	€/mq 600,00
Ristorante, pizzeria, bar in struttura mista, legno ecc.	€/mq 250,00	€/mq 450,00
Bagni e locali accessori in muratura	€/mq 300,00	€/mq 400,00
Bagni e locali accessori in legno	€/mq 200,00	€/mq 300,00
Cabine in muratura	€/mq 250,00	€/mq 280,00
Cabine in legno	€/mq 180,00	€/mq 250,00
Piscine	€/mq 180,00	€/mq 250,00
Parcheggio e aree esterne	vedi paragrafo "opere esterne"	

IMMOBILI DA STIMARE CON COSTO DI COSTRUZIONE**Costruzioni Civili (ospedali, case di cura)**

Complesso ospedaliero di oltre 400 posti letto costituito da vari corpi di fabbrica, comprendente padiglioni ospedalieri, sale operatorie, pronto soccorso, uffici, accettazione, bar, cucine, con grado di rifinitura elevato, di ampie superfici, impianti tecnici completi di notevole rilevanza, avente un piano seminterrato per tutti i locali tecnici nonché spazi esterni adibiti a parcheggio e a verde.

- **Padiglioni ospedalieri:** struttura in cemento armato, copertura con travi a shed e pannelli, tamponature in muratura ordinaria, pavimentazione in linoleum per i padiglioni e in ceramica per le sale operatorie.
- **Uffici, accettazione e bar:** struttura in cemento armato, tamponature in muratura ordinaria, pavimentazione in ceramica, rivestimento in gres ceramico.
- **Cucine:** struttura in cemento armato, tamponature in muratura, pavimentazione in ceramica.
- **Le Opere esterne:** (parcheggi, piazzali, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne", in quanto poco influenti per quanto concerne il costo degli impianti.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
padiglioni ospedalieri	€/mq 760,00
uffici - accettazione - bar	€/mq 680,00
cucine	€/mq 600,00
locali tecnici	€/mq 450,00
<i>Percentuale costo immobili</i>	65%
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	35%

Complesso costituito da un unico corpo di fabbrica a destinazione **ospedaliera e/o casa di cura** di modeste dimensioni comprendente, ospedale, sale operatorie, pronto soccorso, uffici, accettazione, bar, cucine, con grado di rifinitura elevato ed impianti tecnici completi di notevole rilevanza, nonché locali tecnici al piano seminterrato.

Le opere esterne (parcheggi, piazzali, recinzioni, ...) da computare a parte, come da paragrafo "opere esterne", in quanto poco influenti per quanto concerne il costo degli impianti.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
padiglioni ospedalieri	€/mq 720,00
uffici - accettazione - bar	€/mq 650,00
cucine	€/mq 580,00
locali tecnici	€/mq 420,00
<i>Percentuale costo immobili</i>	65%
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	35%

Impianti fotovoltaici

La circolare 2E/2016 e la successiva nota prot. 60244 del 27 aprile 2016, hanno fornito sia le indicazioni che i chiarimenti operativi concernenti la stima delle unità immobiliari in argomento. Le indicazioni fornite hanno riguardato quali sono le componenti oggetto di stima, e cioè il suolo su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici, gli eventuali locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e le varie sistemazioni, quali eventuali recinzioni, platee di fondazione, viabilità, ecc.

Si forniscono, comunque, alcuni valori in base alla potenza di un impianto, tenendo presente che l'unità di misura di un impianto fotovoltaico è il KW Picco o Potenza Nominale (kWp)

<i>Tipologia</i>	<i>minimo (€/KWp)</i>	<i>massimo (€/KWp)</i>
potenza da 0 a 100 KWp	€ 800,00	€ 1.200,00
potenza da 101 a 1000 KWp	€ 800,00	€ 950,00
potenza da 1001 a 10000 KWp	€ 700,00	€ 900,00
potenza superiore a 10001 KWp	€ 500,00	€ 700,00

Parcheggi

Struttura scoperta di **parcheggio a raso**, con una capienza di **400 posti macchina**, comprensivo di segnaletica stradale e impianto di illuminazione.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
parcheggio in calcestruzzo vibro compresso	€/mq 25,00
parcheggio in conglomerato bituminoso	€/mq 20,00
<i>Percentuale costo immobili</i>	90%
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	10%

Struttura coperta in calcestruzzo di **parcheggio multipiano interrato**, pavimentazione in battuto di cemento, comprensivo di sistema integrato di controllo, di segnaletica e ufficio di custodia, nonché di ascensori e servizi.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
parcheggio multipiano	€/mq 270,00
uffici - servizi	€/mq 310,00
ascensore	vedi paragrafo "impianti fissi"
<i>Percentuale costo immobili</i>	85%
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	15%

Struttura coperta in cemento o in acciaio di **parcheggio multipiano fuori terra**, pavimentazione in battuto di cemento, comprensiva di uffici di gestione, cassa, segnaletica, nonché di ascensori e servizi.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
parcheggio multipiano	€/mq 210,00
uffici - servizi	€/mq 250,00

ascensore	vedi paragrafo "impianti fissi"
<i>Percentuale costo immobili</i>	88%
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	12%

Strutture sportive

Installazione di impianti sportivi all'aperto completi di recinzione ed illuminazione.	
<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
Campi di calcio (ml 100 x 60)	
in erba sintetica ⁷	€/mq 40,00
in erba	€/mq 18,00
Campi di calcio (ml 50 x 60)	
in erba sintetica ⁸	€/mq 40,00
in cemento	€/mq 25,00
in terra battuta	€/mq 14,00
Campi di calcetto (ml 25 x 42)	
in materiale sintetico ⁹	€/mq 50,00
Campi da tennis¹⁰ (ml 36 x ml 18)	
in materiale sintetico	€/mq 40,00
in terra rossa	€/mq 30,00
in cemento	€/mq 25,00
in erba	€/mq 15,00
Campi da bocce (ml 27,50 x ml 4,00)	
in terra battuta	€/mq 50,00
Campi da rugby (ml 120 x ml 70)	
in erba	€/mq 15,00
pallone pressostatico per campo da tennis	
	€ 24.000,00 a corpo
pallone pressostatico per campo di calcetto	
	€ 26.000,00 a corpo
pallone pressostatico per campo polivalente	
	€ 65.000,00 a corpo

Locali per impianti sportivi.	
<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
spogliatoi in c.a. e tamponature in muratura completi di servizi e docce	€/mq 440,00
uffici-bar-infermeria	€/mq 380,00
spogliatoi in prefabbricato	€/mq 100,00
tribune coperte in c.a.	€/mq 350,00

⁷ Costo comprensivo di preparazione sottofondo, rullatura e recinzione.

⁸ Vedi nota 7.

⁹ Vedi nota 7.

¹⁰ Tutti i costi sono comprensivi di preparazione sottofondo e di recinzione.

tribune scoperte in c.a.	€/mq 300,00
tribune in acciaio o tubolari	€/mq 60,00
aree verdi limitrofe a impianti sportivi	€/mq 12,00
illuminazione per campi da calcio	€ 25.000,00
illuminazione per campi da tennis	€ 6.000,00
illuminazione per campi polivalenti	€ 8.000,00
Club House	€/mq 500,00

Piscine

Piscina regolamentare ml 50 x 25 con struttura in cemento armato, completa di tutta l'impiantistica e degli accessori per il funzionamento completo e di rifiniture estetiche adeguate alla sua destinazione.

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
coperta	€/mq 600,00
scoperta	€/mq 380,00
vasca per competizioni sportive (ml 20 x 30)	€ 500.000,00 a corpo

Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti e di rifiniture estetiche adeguate alla sua destinazione.

<i>Tipologia</i>	<i>a corpo</i>
dimensioni 12,00 x 7,00	€ 26.000,00
dimensioni 25,00 x 12,00	€ 65.000,00

Stazioni di servizio e distributori di carburanti

Piazzali e piazzole

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
piazzola rifornimento in cubetti di porfido	€/mq 50,00
piazzola rifornimento in betonelle	€/mq 35,00
piazzola rifornimento in cemento	€/mq 20,00
piazzale con massiciata stradale	€/mq 17,00

Pensiline e Tettoie

Installazione di pensilina in struttura metallica ad un palo completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio.

<i>Tipologia</i>	<i>a corpo</i>
dimensioni 7 x 7	€ 10.330,00
dimensioni 8 x 8	€ 12.240,00

Installazione di pensilina in struttura metallica a due pali completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio.

<i>Tipologia</i>	<i>a corpo</i>
------------------	----------------

dimensioni 7 x 7	€ 11.260,00
dimensioni 8 x 8	€ 13.380,00

Serbatoi

Installazione di serbatoio, completo di scavo, messa in bolla, pozzetto, catramatura a freddo, chiusino e apparecchiature.	
Tipologia	a corpo
da mc. 2	€ 1.291,00
da mc. 5	€ 1.885,00
da mc. 10	€ 2.633,00
da mc. 20	€ 3.615,00
da mc. 25	€ 4.493,00
Installazione di serbatoio per GPL, entro cassoni in c.a., completo di scavo, messa in bolla, pozzetto, catramatura a freddo, chiusino e apparecchiature.	
Tipologia	a corpo
da mc. 15	€ 23.240,00

Erogatori

Installazione di erogatore singolo a testata meccanica completo di tutto.	
Tipologia	a corpo
da 50 lt/1'	€ 2.472,00
da 50/50 lt/1'	€ 4.183,00
Installazione di erogatore singolo a testata elettrica completo di tutto.	
Tipologia	a corpo
da 50lt/1'	€ 3.873,00
da 50/50 lt/1'	€ 6.042,00
Installazione di erogatore modello "Advantage" completo di tutto .	
Tipologia	a corpo
a due pistole	€ 5.164,00
a quattro pistole	€ 11.362,00
a cinque pistole	€ 13.944,00
Installazione di erogatore GPL completo di tutto.	
Tipologia	a corpo
doppio	€ 12.911,00
Installazione di colonnina per accettazione self service.	
Tipologia	a corpo
colonnina self service	€ 6.197,00

Autolavaggi

Installazione di impianto autolavaggio.	
Tipologia	a corpo

impianto a ponte mobile con spazzole rotanti	€ 25.000,00
impianto per autovetture	€ 10.330,00
impianto per autocarri	€ 25.500,00

Chioschi

Chioschi prefabbricati.	
<i>Tipologia</i>	<i>a corpo</i>
dimensione 1,2 x 1,2	€ 2.000,00
dimensione 3,6 x 1,2	€ 4.100,00
dimensione 3,6 x 2,4	€ 5.700,00
dimensione 4,8 x 2,4	€ 7.400,00
dimensione 6,0 x 3,6	€ 10.120,00
dimensioni 8,4 x 3,6	€ 12.290,00
dimensioni 8,4 x 4,8	€ 16.100,00

Recinzione

Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura di altezza fino a 2,5 mt.	
<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
in muratura ordinaria	€/ml 200,00
in blocchetti prefabbricati	€/ml 150,00
in ferro o acciaio verniciato	€/ml 112,00
in rete metallica	€/ml 65,00

IMPIANTI FISSI**Scale mobili**

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
Trasporto persone con portata 500 Kg/mq	€ 40.000,00

Ascensori

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
a funi di portata Kg 325	€ 7.000,00
a funi di portata Kg 480	€ 8.000,00
a funi di portata Kg 600	€ 10.000,00
oleodinamico di portata Kg 325	€ 9.000,00
oleodinamico di portata Kg 480	€ 11.000,00
oleodinamico di portata Kg 600	€ 12.000,00
oleodinamico di portata Kg 900	€ 14.000,00

Montacarichi

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
a funi con portata di Kg 500	€ 8.000,00
a funi con portata di Kg 1000	€ 11.000,00
a funi con portata di Kg 2000	€ 15.000,00
a funi con portata di Kg 3000	€ 18.000,00
oleodinamico con portata Kg 500	€ 10.000,00
oleodinamico con portata Kg 1000	€ 13.000,00
oleodinamico con portata Kg 2000	€ 21.000,00
oleodinamico con portata Kg 3000	€ 25.000,00

Celle frigorifere

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
1.500 fri/ora (hp 1,5) 14 mc	€ 4.000,00
5.300 fri/ora (hp 3,5) 60 mc	€ 17.000,00
9.000 fri/ora (hp 5,0) 100 mc	€ 25.000,00
15.000 fri/ora (hp 10,0) 160 mc	€ 40.000,00
27.000 fri/ora (hp 30,0) 500 mc	€ 70.000,00
50.000 fri/ora (hp 40,0) 1000 mc	€ 125.000,00
77.000 fri/ora (hp 50,0) 1500 mc	€ 157.000,00
100.000 fri/ora (hp 60,0) 2200 mc	€ 210.000,00

Montavivande

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
portata Kg 24	€ 3.000,00

portata Kg 50	€ 8.000,00
---------------	------------

Carroponti

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
monotrave con carrello-paranco di portata 2 t, luce fino a ml 11	€ 5.000,00
monotrave con carrello-paranco di portata 6 t, luce fino a ml 11	€ 7.000,00
bitrave con carrello-argano di portata 6 t, luce di ml 11	€ 11.000,00
bitrave con carrello-argano di portata 6 t, luce di ml 16	€ 13.000,00
bitrave a doppio argano di portata 6 t, luce di ml 11	€ 16.000,00
bitrave a doppio argano di portata 10 t, luce di ml 11	€ 22.000,00

Pesa a Ponte

<i>Tipologia</i>	<i>Costo unitario medio</i>
pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 40-50 tonnellate	A corpo € 8.800,00
pianale da m 9,00 x 3,20 e portata da 50-60 tonnellate	A corpo € 9.900,00
pianale da m 13,00 x 3,20 e portata da 50-60 tonnellate	A corpo € 10.400,00
pianale da m 13,00 x 3,20 e portata da 60-80 tonnellate	A corpo € 11.400,00

Indicazioni su alcune Tipologie di Unità Immobiliari

Di seguito vengono indicati i costi per alcune tipologie di unità immobiliari che, per le loro caratteristiche sono meno “tipizzabili” rispetto alle precedenti. Pertanto, in particolare per queste, i valori indicati sono certamente da considerare estremamente indicativi e di larga massima e per il calcolo del costo di ricostruzione andranno considerati ulteriori oggetti e/o potranno essere riconsiderati anche i valori indicati.

Campeggi

Strutture adibite a **campeggio** con piazzole di sosta di mq20 e/o mq30, bungalow, case mobili e servizi annessi (reception, bagni, docce e chiosco bar).

<i>Tipologia</i>	<i>costo unitario medio</i>
reception	€/mq 400,00
bar - ristorante - market	€/mq 500,00
bagni/docce in muratura	€/mq 360,00
locali tecnici	€/mq 250,00
piazzola attrezzata	€/mq 30,00
piazzola non attrezzata	€/mq 10,00
bungalow in legno con servizi	€/mq 120,00
bungalow in muratura con servizi	€/mq 300,00
case mobili	€ 11.000,00 a corpo
chiosco bar in legno 20mq	€/mq 125,00
chiosco bar in muratura 20mq	€/mq 250,00

Porti turistici

La valutazione dei porti turistici deve essere eseguita distinguendo ciò che comprende l'attività da diporto da ciò che sono attività commerciali indipendenti (negozi, bar, ristorante, ecc.). Inoltre si specifica quando richiamato dalla nota prot. n. 15382 del 22 marzo 2012 la quale evidenzia che: “*nel classamento dei porti turistici si attribuisca la categoria D/8 per quanto concerne i soli moli, banchine, spazi di manovra e di parcheggio pertinenziale al servizio, gli uffici destinati alla gestione portuale anche aventi carattere amministrativo, senza menzione alcuna dei posti barca*”.

Porto turistico di rilevante entità fornito di tutte le attrezzature e l'impiantistica necessaria all'attracco.

<i>Tipologia</i>	<i>costo unitario medio</i>
molo e banchina	€/mq 500,00
locali tecnici e servizi	€/mq 250,00
area a corredo	€/mq 10,00

Costruzioni Civili (*multisala*)

Costruzione civile costituita da **6 sale cinematografiche** con ulteriori spazi adibiti a bar, ristorante e negozi. Struttura in cap, a più piani, caratterizzata da ampie superfici coperte con rifiniture accurate, pavimentazione in parquet per le sale e in ceramica per le zone destinate a servizi, impiantistica completa.

<i>Tipologia</i>	<i>costo unitario medio</i>
sale cinematografiche	€/mq. 1.200,00
ristorante, bar, negozi	€/mq. 1.000,00
locali tecnici	€/mq. 680,00
piani interrati	€/mq. 545,00
<i>Percentuale costo immobili</i>	<i>da computare caso per caso</i>
<i>Percentuale costo "elementi connessi"</i>	<i>da computare caso per caso</i>

Chiese ed edifici di culto

<i>Tipologia</i>	<i>costo unitario medio</i>
chiesa di campagna fino a 5000mc	€/mc 70,00
chiesa di quartiere di circa 10.000mc	€/mc 100,00
Chiesa di carattere storico/monumentale	€/mc 150,00

Valutazione dell'AREA con procedimento "DIRETTO"

La determinazione del valore del lotto (C₁) deve essere stimato in ipotesi di lotto inedito sulla base di una specifica e dettagliata indagine di mercato riferita al biennio censuario.

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

Detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni percentuali in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.

Gli ambiti di riferimento dei valori delle aree possono essere identificati basandosi sulla segmentazione territoriale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). questi sono identificabili su mappa tramite il servizio di navigazione territoriale GEOPOI, accessibile dalla pagina web del sito istituzionale dell'Agenzia delle Entrate:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Banche+dati/Quotazioni+immobiliari/>

Per zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si può procedere per analogia con zone limitrofe o con Comuni adiacenti.

Valutazione dell'AREA con procedimento "INDIRETTO"

Si riporta sinteticamente il procedimento "Indiretto" di valutazione dell'area (C₁). In assenza di dati storici il valore dell'area può essere stimato, in forma sommaria, in percentuale del valore di costruzione della componente strutturale; tale procedimento prevede di individuare il rapporto di complementarietà fra il valore del fabbricato e il valore del suolo.

"L'incidenza d'area" **IA**, è determinata attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

Il rapporto di complementarietà **c** potrà essere desunto proprio in funzione della percentuale che indica l'incidenza d'area "IA".

Formula:

$$V = V_a + V_f;$$

$$V_a = IA \cdot V = IA \cdot (V_a + V_f)$$

$$V_a = V_f \cdot \frac{IA}{1-IA} = V_f \cdot c$$

$$\text{dove: } c = \frac{IA}{1-IA}$$

Esempio:

a) incidenza area rilevata dal mercato, **IA** = 12 %

rapporto di complementarietà, $c = 0,12/(1-0,12) = 0,136$

b) incidenza area rilevata dal mercato, $IA = 25 \%$

rapporto di complementarietà, $c = 0,25/(1-0,25) = 0,333$

L'incidenza area cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

Per le tipologie immobiliari per le quali l'area rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, area di sosta e rifornimento carburanti, aree portuali, ecc.) il rapporto di complementarietà non è applicabile, occorrendo, in tal caso un'indagine specifica.

Tabelle dei dati:

Le tabelle dei dati possono essere desunte dalle zone OMI, che indicano i valori dell'incidenza d'area per tutti i comuni suddivisi in destinazione prevalente.

La zona OMI risulta individuabile attraverso la consultazione del servizio GeoPOI nell'area internet dell'agenzia (www.agenziaentrate.gov.it) nell'area: *documentazione/osservatorio del mercato immobiliare/banche dati/quotazioni immobiliari*.

Per quanto riguarda la valutazione dell'area, sia con procedimento “diretto” che “indiretto”, si rimanda all'allegato che comprende tutti i valori dei singoli Comuni.

APPENDICE

Caratteristiche ricettive Regione Toscana

La Regione Toscana prevede, in relazione alle caratteristiche delle strutture e dei servizi offerti, la seguente classificazione¹¹:

- gli alberghi con un numero di stelle variabile da uno a cinque;
- i campeggi, i camping village e i marina resort, con un numero di stelle variabile da uno a quattro;
- le residenze turistiche-alberghiere con un numero di stelle variabile da due a quattro.

Si illustrano di seguito le caratteristiche delle strutture ricettive:

Alberghi: *“strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, che, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio e altri servizi accessori e possono somministrare alimenti e bevande...”*.

Residenze turistico alberghiere (RTA): *“strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, ubicate in uno o più stabili o parti di stabili, che offrono alloggio in unità abitative arredate, costituite da uno o più locali e dotate di servizio autonomo di cucina”*

Campeggi: *“strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di mezzi di pernottamento autonomi e mobili”*.

Villaggi turistici: *“strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico, attrezzate su aree recintate con strutture allestite dal titolare o gestore, ..., messe a disposizione per la sosta ed il soggiorno dei turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento”*.

Aree di sosta: *“strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico, che hanno un minimo di cinque e un massimo di cinquanta piazzole, destinate alla sosta, per non più di settantadue ore, di turisti provvisti di mezzo di pernottamento autonomo. Le aree di sosta possono disporre di bar e spaccio di servizio delle sole persone ospitate”*.

Parchi di Vacanza: *“i campeggi, a gestione unitaria, in cui è praticato l'affitto della piazzola ad un unico equipaggio per l'intera durata del periodo di apertura della struttura”*.

Case per ferie (CAF): *“strutture ricettive attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi, gestite al di fuori dei normali canali commerciali da soggetti pubblici, associazioni, enti e imprese, che operano senza scopo di lucro per il*

¹¹Legge regionale 42/2000 e legge regionale 20 dicembre 2016, n. 86 “Testo unico del sistema turistico regionale”

conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative...”.

Ostelli per la gioventù: *“strutture ricettive attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani e dei loro accompagnatori”.*

Rifugi alpini: *“locali idonei ad offrire ospitalità e ristoro ad escursionisti in zone ubicate in luoghi favorevoli ad ascensioni raggiungibili a piedi e non collegate direttamente alla viabilità pubblica”.*

Bivacchi fissi: *“locali di alta montagna e di difficile accesso, allestiti con un minimo di attrezzature per il riparo degli alpinisti”.*

Affittacamere: *“strutture composte da non più di sei camere per clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nello stesso appartamento, nelle quali sono forniti alloggio e, eventualmente, servizi complementari ...”.*

Case appartamenti per vacanze (CAV): *“unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l’affitto ai turisti, senza offerta di servizi centralizzati...”.*

Residenze d’epoca: *“strutture ricettive ubicate in complessi immobiliari di particolare pregio storico-architettonico, assoggettati ai vincoli previsti dal dl 22 gennaio 2004, n. 42 che offrono alloggio in camere e unità abitative con o senza servizio autonomo di cucina, con il limite di venticinque posti letto ...”.*

Residence: *“strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono o plurilocali, ... ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e cucina ...”.*

Camping-village: *“strutture ricettive a gestione unitaria, aperte al pubblico ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno dei turisti sia provvisti che sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento”.*

Marina resort: *“... strutture ricettive organizzate per la sosta e il pernottamento di turisti all’interno delle proprie unità da diporto, ormeggiate nello specchio acqueo appositamente attrezzato, ...”.*

Bed and breakfast: *“strutture ricettive composte da non più di sei camere per i clienti, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, ubicate nella stessa unità immobiliare, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi e viene somministrata la prima colazione”.*

Stabilimenti balneari: *“strutture poste in prossimità del mare, laghi o di fiumi attrezzate per la balneazione con cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce. Possono altresì essere dotati di altri impianti e attrezzature per la somministrazione di alimenti e bevande, per attività sportive”.*