Direzione Provinciale di Perugia

Ufficio Provinciale – Territorio

Perugia

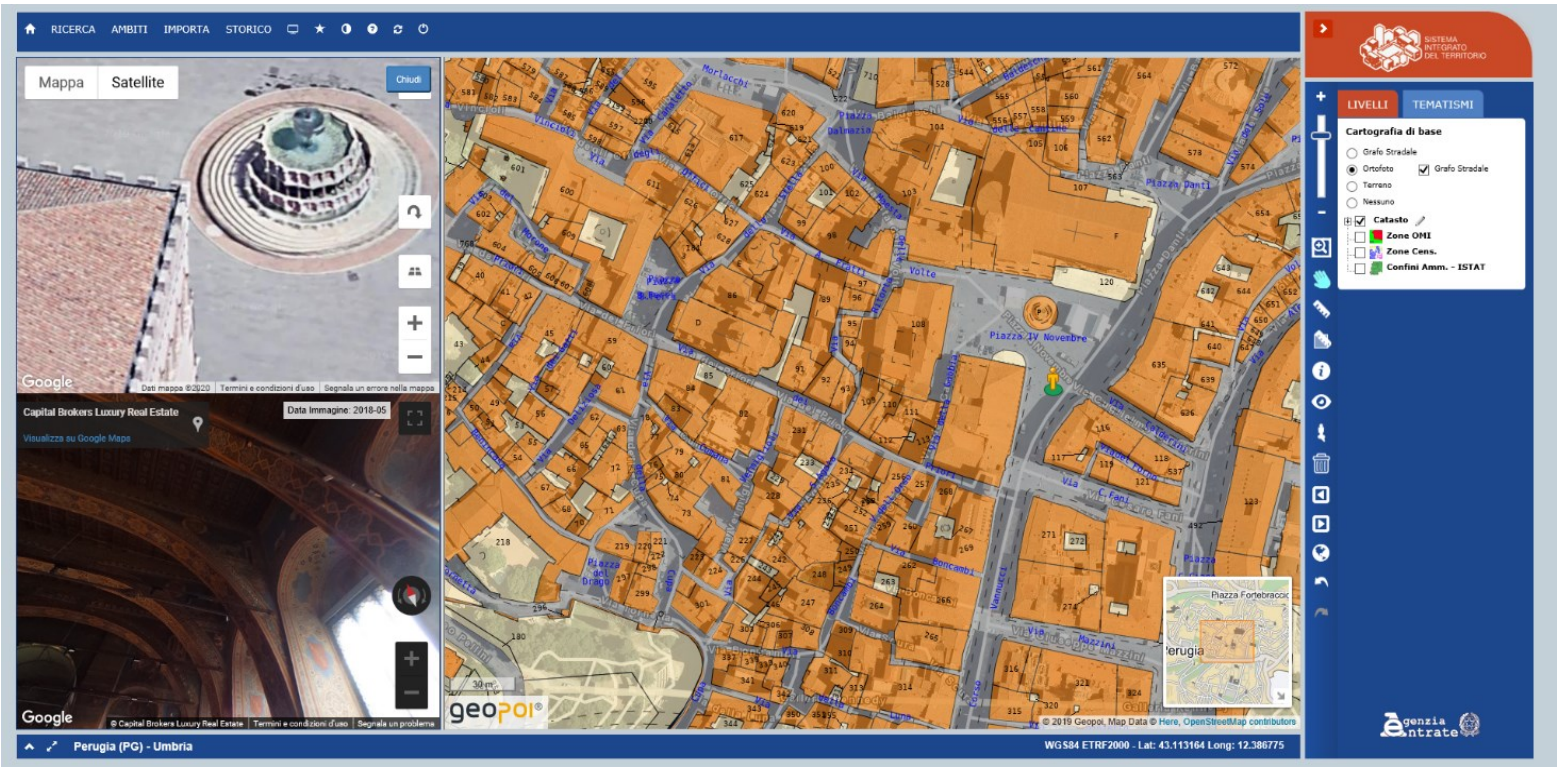
Prontuario di massima per la determinazione

della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

Categorie “D” ed “E”

data di pubblicazione: **10 dicembre 2020**
periodo di riferimento: **biennio censuario 1988/89**

Prot.n. 15628 del 18-02-2021 – allegato 1



a cura di
Direzione provinciale di Perugia – Ufficio Provinciale Territorio

data di pubblicazione: **10 dicembre 2020**
periodo di riferimento: **biennio censuario 1988/89**

Le informazioni rese nella presente nota sono di proprietà esclusiva dell’Agenzia delle Entrate.
Non è consentito vendere, affittare, trasferire, cedere i dati contenuti in questa pubblicazione, o assumere alcune altre obbligazioni verso terzi.
Le informazioni possono essere utilizzate, anche ai fini della loro elaborazione, purché, nel caso di pubblicazione, venga citata la relativa fonte.

Sommario

1.0 PREMESSA 6

2.0 RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI 7

3.0 INQUADRAMENTO GENERALE 8

3.1 I procedimenti di stima 10
3.2 Precisazioni in merito alle componenti immobiliari oggetto di stima 21
3.3 Saggio di fruttuosità 22

4.0 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE 23

4.1 Immobili a destinazione speciale (categorie del Gruppo D) 23
4.2 Immobili a destinazione particolare (categorie del Gruppo E) 30

5.0 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA DALL'UFFICIO 34

5.1 Suddivisione del territorio in zone omogenee 34
5.2 Determinazione delle consistenze 35
5.3 Criteri di determinazione del valore di costo 35

6.0 TABELLE DEI VALORI 36

6.1 Valori delle aree 36
6.1.1 Valori delle aree industriali e artigianali – Valutazione dell'area con procedimento diretto 37
6.1.2 Valori delle aree per tipologie non produttive – Valutazione dell'area con procedimento indiretto 42
6.2 Opere di sistemazione del suolo 49
6.3 Valutazione dei costi connessi alla trasformazione edilizia 50
6.3.1 Capannoni (Categoria D/1 – D/7) 52
6.3.2 Strutture annesse 52
6.3.3 Cabine elettriche (Categoria D/1) 53
6.3.4 Impianti fotovoltaici (Categoria D/1) 53
6.3.5 Alberghi (Categoria D/2) 55
6.3.5.1 Complessi alberghieri di grandi dimensioni 55
6.3.5.2 Alberghi di modeste dimensioni 56
6.3.6 Cinema e teatri (Categoria D/3) 57
6.3.7 Case di cura ed ospedali (Categoria D/4) 58
6.3.8 Istituti di credito, cambio ed assicurazione e Uffici (Categoria D/5) 59
6.3.9 Piscine (Categoria D/6) 60
6.3.10 Strutture per lo sport ed il tempo libero (Categoria D/6) 61
6.3.11 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (Categoria D/8) 62
6.3.11.1 Grandi magazzini, ipermercati, supermercati e negozi 62
6.3.11.2 Discoteche e locali di intrattenimento in costruzioni appositamente edificate 63
6.3.11.3 Parcheggi 63
6.3.12 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e agriturismi (Categoria D/10) 64
6.3.12.1 Agriturismi 64
6.3.12.2 Altre strutture per attività connesse alle attività agricole 64
6.3.13 Stazioni di servizio e distributori di carburanti (Categoria E/3) 66
6.3.14 Impianti – Elementi strutturalmente connessi 68

Indice delle tabelle e delle figure

Tabella 1 (modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D) 17

Tabella 2 (valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo) 17

Tabella 3 (riepilogo dati esempio applicativo) 18

Tabella 4 (individuazione Vita Effettiva "corretta" esempio applicativo) 19

Tabella 5 (individuazione coefficienti di deprezzamento esempio applicativo) 19

Tabella 6 (individuazione del coefficiente di riduzione da applicare al costo "a nuovo" dell'impianto 2 - esempio applicativo) 20

Tabella 7 (riepilogo calcolo del costo di ricostruzione deprezzato - esempio applicativo) 20

Tabella 8 Valori delle aree "PERUGIA" 38

Tabella 9 Valori delle aree Macroarea “ALTO TEVERE” 38

Tabella 10 Valori delle aree Macroarea “ASSISIATE” 38

Tabella 11 Valori delle aree Macroarea “COLLI DEL TRASIMENO” 39

Tabella 12 Valori delle aree Macroarea “EUGUBINO - GUALDESE” 39

Tabella 13 Valori delle aree Macroarea “FOLIGNATE” 40

Tabella 14 Valori delle aree Macroarea “MEDIA VALLE DEL TEVERE” 40

Tabella 15 Valori delle aree Macroarea “MONTI MARTANI” 40

Tabella 16 Valori delle aree Macroarea “PERUGINO” 40

Tabella 17 Valori delle aree Macroarea “SPOLETINO” 41

Tabella 18 Valori delle aree Macroarea “VAL NERINA” 41

Tabella 19 Incidenza area e rapporto di complementarietà per la stima indiretta del valore delle aree a destinazione commerciale, terziaria e ricettiva 48

Tabella 20 Opere di sistemazione delle aree scoperte 49

Tabella 21 - Costi capannoni 52

Tabella 22 Costi strutture annesse 52

Tabella 23 Elementi strutturalmente connessi - Incidenza sul costo di costruzione 52

Tabella 24 Costi cabine elettriche categoria D/1 53

Tabella 25 Costi tipici per impianti fotovoltaici 54

Tabella 26 Costi per alberghi e strutture ricettive 55

Tabella 27 Coefficienti di adeguamento per i costi di alberghi e strutture ricettive – Categoria 55

Tabella 28 – Calcolo eccedenza dei complessi alberghieri - categoria 56

Tabella 29 Calcolo eccedenza dei complessi alberghieri – coefficienti di ragguaglio 56

Tabella 30 Costi per altre strutture ricettive di modeste dimensioni 56

Tabella 31 Costi per cinema, teatri, locali per spettacoli 57

Tabella 32 Costi per ospedali e case di cura 58

Tabella 33 Costi per banche ed uffici strutturati 59

Tabella 34 Costi per le piscine 60
Tabella 35 Costi per strutture per lo sport ed il tempo libero 61
Tabella 36 Elementi strutturalmente connessi relativi alle strutture per lo sport ed il tempo libero 61
Tabella 37 Costi per fabbricati per attività commerciali 62
Tabella 38 Costi per discoteche e locali di intrattenimento 63
Tabella 39 Costi per parcheggi 63
Tabella 40 Costi per attività ricettiva in agriturismo 64
Tabella 41 Costi per strutture connesse all'attività agricola 65
Tabella 42 Costi per le costruzioni connesse alle stazioni di servizio e ai distributori di carburante 66
Tabella 43 Costi per le opere di sistemazione dei piazzali delle stazioni di servizio e dei distributori di carburanti 67
Tabella 44 Impianti - elementi strutturalmente connessi - Scale mobili 69
Tabella 45 Impianti - elementi strutturalmente connessi - Ascensori 69
Tabella 46 Impianti - elementi strutturalmente connessi - Montacarichi 69
Tabella 47 Impianti - elementi strutturalmente connessi - Montavivande 69

1.0 PREMESSA

Il presente prontuario ha lo scopo di fornire uno strumento operativo di riferimento per tutti i professionisti che operano nel settore dell’estimo catastale ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare. È stato predisposto per dare risposta alle numerose richieste di informazioni sui valori unitari da utilizzare per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti alle categorie “D” ed “E” e per favorire una maggiore trasparenza ed equità fiscale dell’azione amministrativa.

Traendo spunto dalla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 e soprattutto dalla sua assunzione a riferimento normativo per l’applicazione dell’articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, (cfr. art, 1, comma 244, L. n. 190/2014), l’Ufficio Provinciale di Perugia ha elaborato il presente documento al fine di esplicitare gli elementi necessari all’utilizzo, in particolare, del procedimento indiretto di stima mediante approccio al costo di ricostruzione deprezzato, indicato dalla circolare n. 6/T del 2012 quale procedimento più ricorrente in relazione all’epoca censuaria attualmente vigente (1988/89), rispetto alla quale la mancanza o la difficoltà di reperimento di dati di mercato sufficienti ed attendibili limita il ricorso agli ulteriori approcci di stima previsti dalla normativa catastale (approccio reddituale e approccio di mercato).

Vengono riportati quindi gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato con riferimento al biennio censuario 1988/89 di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti sul territorio provinciale.

Il presente prontuario è da intendersi solo come uno strumento di riferimento, passibile, evidentemente, di integrazioni ed aggiornamenti, in funzione di innovazioni normative, tipologiche e costruttive. Fermo restando che in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalle casistiche descritte, sarà cura del tecnico determinare la rendita catastale tenendo conto delle caratteristiche specifiche dell’unità immobiliare. Si fa presente inoltre che andrà valutato ogni immobile anche in relazione allo specifico micro-intorno e ai valori storici dei classamenti consolidati. I valori indicati nel prontuario sono da intendersi come valori minimi di riferimento per situazioni ordinarie e non tengono conto quindi di eventuali particolarità specifiche.

2.0 RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi, utili per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

- **R.D.L. n. 652 del 13 aprile 1939**: formazione del Catasto Edilizio Urbano;
- **Legge n. 1249/1939:** Conversione in legge, con modificazioni, del R. D.L. 13 aprile 1939 n. 652;
- **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. n. 1142/1949**: "Approvazione del Regolamento per la formazione del CEU"
- **D.L. 20/12/1993 n. 557 art. 9** censimento dei fabbricati rurali e riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali;
- **D.M. 26/07/2012** dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per le abitazioni rurali e per i fabbricati strumentali;
- **Legge 23/12/2014 n. 190 art. 1 comma 244.**
- **Legge 28/12/2015 n. 208 art. 1 comma 21.**
- **Istruzione III del 28/06/1942**: criteri per la determinazione della rendita catastale;
- **Circolare n.4/T del 2006**: direttive per la corretta attribuzione della categoria catastale e criteri per l'individuazione del minimo perimetro immobiliare;
- **Circolare n. 4/T del 2007**: accertamento delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari E;
- **Circolare n. 2/T del 2012** (integra la Circolare n. 7/T del 2007) nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali.
- **Circolare n.6/T del 2012** determinazione della rendita catastale: profili tecnico-estimativi**;**
- **Circolare n.2/E del 2016:** nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta.
- **Circolare n.18/E del 2017:** Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali.
- **Nota del la DCCCPI prot. n. 74742 del 6 apri le 2018** "Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8.

3.0 INQUADRAMENTO GENERALE

L'art. 8 del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano (D.P.R. del 01/12/1949, n. 1142) stabilisce che per gli immobili costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni (Gruppo D) e per quelli che manifestano singolarità delle proprie caratteristiche (Gruppo E), la rendita catastale si determina con stima diretta per ogni singola unità.

Secondo i documenti normativi e di prassi indicati nel precedente capitolo 2, ed in particolare l'Istruzione III del 28/06/1942 (paragrafi 47 e seguenti), sono oggetto di stima catastale le componenti fondiarie ed edilizie (aree, fabbricati e manufatti edilizi) e le componenti impiantistiche connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi. Per le stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, occorre, altresì, tener presente le innovazioni introdotte dalla L. n. 208 del 2015 che all'art. 1, comma 21, stabilisce 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 ed E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Tale disposizione ha ridefinito, quindi, l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima. Si tratta di quelle componenti, 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[1].

La norma prevede, comunque, l'inclusione nella stima catastale 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.

In relazione a quanto sopra richiamato, per le stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, le indicazioni tecnico-estimali relative ai cosiddetti "impianti fissi" fornite nel presente Prontuario devono, pertanto, intendersi riferite alle sole "componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento", sempreché queste non siano già prese in considerazione nella valutazione delle costruzioni.

La stima della rendita catastale è basata su dati economici riferiti al biennio 1988 – 89, epoca censuaria attualmente vigente.

[1] Nelle circolari n. 2/E del 01/02/2016 e n. 27/E del 13/06/2016, così come nella nota prot. n. 60244 del 27/04/2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, vengono fornite specifiche indicazioni relative a fattispecie di particolare rilievo.

Appare opportuno ribadire come le indicazioni di prassi tecnico-estimative fornite con la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell'ex Agenzia del Territorio sono assurte a rango di disposizione normativa atteso che l'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 ha stabilito che *"… ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249 , e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi"*.

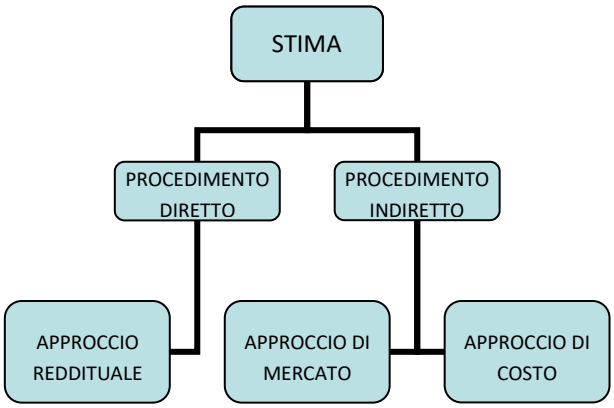
Per stima diretta si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili appartenenti alle categorie D ed E, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile far riferimento al sistema delle classi e delle tariffe d'estimo.

La rendita catastale, quindi, deve essere determinata con stima diretta utilizzando uno dei seguenti approcci estimativi:

a) *approccio reddituale*

b) *approccio di mercato*

c) *approccio di costo*



3.1 I procedimenti di stima

Il procedimento Diretto: l'approccio reddituale

Il paragrafo 50 dell'Istruzione III prevede che *"la determinazione diretta della rendita catastale per le uu.ii.uu. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di uu.ii.uu. per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto".*

Pertanto, nel caso in cui sia riscontrabile un mercato delle locazioni sufficientemente dinamico nella zona di ubicazione dell'unità immobiliare da accertare, concernente immobili similari per caratteristiche posizionali ed edilizie, la rendita catastale si determina detraendo dal canone lordo medio ordinario le spese annue e le eventuali perdite previste dagli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 del Regolamento di cui al D.P.R. n. 1142 del 1949.

Per la sua applicazione occorre determinare:

- Il reddito lordo ordinariamente ritraibile dalla unità immobiliare (canone di locazione) riferito al biennio 1988/89;
- Le spese di amministrazione, manutenzione, conservazione;
- Le perdite eventuali dovute a sfitti e rate di fitto dovute e non pagate.

La rendita catastale è data da: R.C. = Canone lordo – (Spese + Perdite eventuali)

Per quanto attiene alla determinazione delle spese e delle perdite eventuali sopra menzionate si rimanda all'allegato Tecnico I della Circolare n.6/T del 2012, precisando che le stesse hanno, di norma, incidenze differenti per ciascuna tipologia di immobile.

Il Procedimento Indiretto: l'approccio di mercato

Il paragrafo 51 dell'Istruzione III prevede che *"la determinazione diretta della rendita catastale per le uu.ii.uu. accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratta di uu.ii.uu. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali".*

Nell'approccio di mercato, il valore venale si determina tramite un'indagine di mercato delle compravendite, riferite al biennio 1988/89 e relative alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento; tale approccio richiede l'esistenza e la possibilità concreta di indagare un mercato delle compravendite sufficientemente dinamico.

La rendita catastale si ricava dal più probabile valore di mercato tramite l'applicazione di un adeguato saggio di fruttuosità.

La rendita catastale è data da: R.C. = Valore di mercato x Saggio di fruttuosità

Il 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.

Il Procedimento Indiretto: l'approccio di costo

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 sia determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari. La rendita catastale è determinata, quindi, attraverso la seguente relazione:

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

dove

- V è il valore di mercato
- r è il saggio di fruttuosità
- K è il costo di produzione a sua volta pari a

  K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6

  con

  C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

  C2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture

  C3 = costo a nuovo degli impianti fissi[2]

  C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

  C5 = oneri concessori e di urbanizzazione

  C6 = oneri finanziari
- P è il profitto normale del promotore immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione di K e di P, l'Allegato Tecnico II della circolare n. 6/T del 2012 fornisce utili indicazioni in merito.

C1: valore del lotto

Il valore dell'area è determinato nell'ipotesi di lotto inedificato, tenendo conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili.

Il valore dell'area può essere determinato attraverso una indagine di mercato riferita all'epoca censuaria di riferimento ovvero utilizzando direttamente i dati economici riportati nel seguente Prontuario.

In assenza di dati storici il valore dell'area può essere stimato in base all'incidenza della stessa sul valore complessivo.

Laddove ci si voglia riferire ad un dato noto, il valore dell'area , di norma, non è inferiore al 12%[3] del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2).

C2: costo di realizzazione a nuovo delle strutture

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.

[2] Come detto, per stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, per "impianti fissi" devono intendersi le sole componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento (art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015), sempreché queste non siano già state prese in considerazione nella determinazione dei costi relativi alle strutture.

[3] Si precisa, altresì, che la percentuale indicata è di derivazione normativa (DPR 4 maggio 1989, n. 182). [cfr Allegato II alla circolare n. 6/T del 2012].

• 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 ordinariamente utilizzato per alcune delle finalità proprie del Catasto Edilizio Urbano, di carattere prevalentemente fiscale e perequativo, nelle attività di valutazione estimale riguardanti immobili a destinazione speciale e particolare (le cui caratteristiche si ritengono tipizzabili in quanto riscontrate con maggiore frequenza negli accertamenti dell'Ufficio).

Esulano pertanto dai contenuti del presente prontuario immobili dalle caratteristiche estremante singolari, per esempio per pregio o particolari finiture e dotazioni impiantistiche, che dovranno essere oggetto di valutazione puntuale e di opportune ricerche documentali. 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 "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 citata Circolare 6 circa gli elementi da considerare nel calcolo della rendita catastale per tale tipologia di immobili.

C3: costo di realizzazione a nuovo degli impianti fissi[4]

Analogamente a quanto esposto per le strutture, il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezziari) o pubblicazioni specializzate di settore (ad esempio, "Prezzi Impianti tecnologici" editore DEI – Tipografia del Genio Civile, ecc.).

Per stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, per "impianti fissi" devono intendersi le sole componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento (art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015), sempreché queste non siano già state prese in considerazione nella determinazione dei costi relativi alle strutture.

Laddove i costi siano rilevati con riferimento ad un'epoca differente rispetto a quella attualmente vigente per le stime catastali (biennio 1988-89), gli stessi dovranno essere riportati a tale periodo mediante opportuni indici di adeguamento temporale (ad esempio, gli indici più appropriati pubblicati dall'ISTAT).

C4: spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

Possono essere calcolate in modo analitico, utilizzando le 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, ovvero forfettariamente, ossia in percentuale del costo delle strutture e impianti (C2 + C3).

[4] Cfr. precedente nota a piè di pagina n. 2.

In tale ultima evenienza, può essere assunta, in prima approssimazione, una percentuale ordinaria pari all''8%.

C5: oneri concessori e di urbanizzazione

Possono essere calcolati in modo analitico, sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali nel cui territorio è ubicata l'unità immobiliare[5], ovvero forfettariamente, ossia in percentuale del costo delle strutture (C2[6]). In tale ultima evenienza, può essere assunta, in prima approssimazione, una percentuale media ordinaria pari al 5%.

C6: oneri finanziari

Sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, quindi:

$$C6 = \Sigma C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove:

- C_i è la *i-esima* voce di costo (con *i* da 1 a 5),
- *q* è il binomio di interesse ($q=1+I_{nt}$) e
- *n* è il numero di anni di esposizione finanziaria relativa a ciascuna voce di costo.

P: profitto normale del promotore immobiliare

Il profitto del promotore nell'operazione immobiliare deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e viene assunto pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989. Il rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia (fino al 01/10/1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composti da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti ad imposta e con vita residua superiore ad un anno). In prima approssimazione, può essere assunto pari al 12.44%.

Pertanto, il profitto del promotore P può essere determinato con la seguente relazione:

$$P = 12{,}44\% \cdot (C_1+C_2+C_3+C_4+C_5+C_6)$$

Come detto, l'approccio di costo consente di determinare la rendita catastale 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, con valori riferiti al biennio 1988/89, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale dell'unità immobiliare.

Lo *stato attuale* dell'unità immobiliare deve essere valutato in condizioni di ordinarietà e riferito all'epoca censuaria stabilita per legge (biennio 1988/89); di conseguenza ciò che è realizzato in epoca successiva a tale biennio viene considerato

[5] Se determinati con riferimento ad un periodo diverso dall'epoca censuaria attualmente vigente per le stime catastali, tali oneri sono e da riportare, come al solito, a tale epoca facendo uso di indici temporali (ad esempio, quelli più appropriati pubblicati dall'ISTAT).

[6] Nel calcolo degli oneri concessori e di urbanizzazione, tale voce di costo si intende, di norma, comprensiva delle componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento (art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015).

come nuovo mentre ciò che è realizzato in epoca precedente deve essere deprezzato mediante l'applicazione di un adeguato coefficiente.

Coefficiente di deprezzamento

Ai valori e ai costi riportati in questo prontuario, a seconda dell'epoca di realizzazione (prima o dopo il biennio censuario 1988/89) possono essere applicati i coefficienti di vetustà oppure di obsolescenza al fine di valutare il deprezzamento (D) dell'immobile.

In particolare, **nel caso in cui la perdita di valore del bene sia riconducibile a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo l'obsolescenza trascurabile** poiché *non ci sono cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore,* il deprezzamento può essere determinato utilizzando il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.). Nei casi in cui, invece, la perdita di valore del bene sia riconducibile, oltre che a fenomeni di deterioramento fisico, anche all'obsolescenza, il deprezzamento può essere determinato utilizzando il modello lineare indicato nell'Allegato tecnico III alla circolare n. 6/T del 2012.

Per la determinazione del coefficiente di deprezzamento occorre fare riferimento ai seguenti parametri:

- *Vita Effettiva* (VT_E), ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento 1988-89, espresso in anni;
- *Vita Utile* (VT_U), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato, espresso in anni;
- *Valore Residuo* ($V_{R\%}$), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile, espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo.

<u>Calcolo del deprezzamento per *soli fenomeni di deterioramento fisico, senza obsolescenza funzionale*</u>

Per il calcolo del valore di ricostruzione deprezzato (C_D), al valore di costo a nuovo del bene (C_N), riferito all'epoca censuaria attualmente vigente 1988-89, è applicato un opportuno coefficiente di deprezzamento per vetustà (D) calcolato sulla base della relazione proposta dall'U.E.E.C.:

$$C_D = C_N \times D$$

dove:

$$D = 1 - \{[(A+20)^2 / 140] - 2{,}86\}$$

e

A è il rapporto tra la vita effettiva (VT_E) e la sua vita utile (VT_U), moltiplicato per 100.

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. Ne consegue che il deprezzamento massimo

applicabile non può, in ogni caso, essere superiore a:

$$D_{MIN} = 50\%$$

Per quanto attiene la vita utile (VT_U) degli immobili, la stessa, in relazione alle caratteristiche tipologiche, varia da un minimo di 50 a un massimo di 100 anni, così come meglio di seguito precisato:

Edifici terziari	75-100 anni
Opifici	40-60 anni
Capannoni in c.a.	75-100 anni

Esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato

(solo deterioramento fisico senza obsolescenza funzionale)

Consideriamo un edificio industriale realizzato – o completamente ristrutturato - nel 1977, con valore di costo unitario a nuovo (C_N) di €/mq 400, Vita Utile (VT_U) di anni 50 e Vita Effettiva (VT_E) pari ad anni 12 (periodo dal 1977 al 1989, epoca di stima).

Il rapporto tra la Vita Effettiva e la sua Vita Utile x 100 (A) risulta pari a:

$$A = (VT_E / VT_U) \times 100 = 12/50 \times 100 = 24\%$$

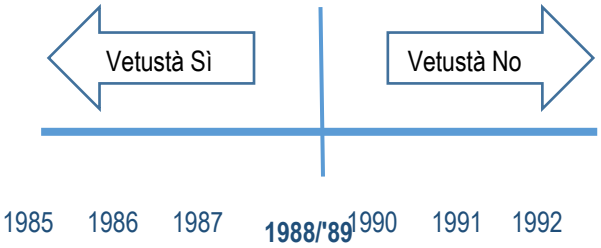
Il coefficiente di deprezzamento è, quindi, pari a:

$$D = 1 - \{[(24+20)^2 / 140] - 2{,}86\} = 1 - 10{,}97\% = 89{,}03\%$$

e il valore di costo di ricostruzione unitario deprezzato (CD) risulta, pertanto, pari a:

$$C_D = C_N \times D = €/mq\ 400 \times 89{,}03\% = €/mq\ 356{,}12$$

Quindi, immobili costruiti o completamente ristrutturati nel medesimo anno subiranno lo stesso deprezzamento per vetustà.



<u>Calcolo del deprezzamento per *fenomeni di deterioramento fisico e obsolescenza funzionale*</u>

In presenza di deterioramento fisico e obsolescenza funzionale, il coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) è determinabile attraverso il modello lineare delineato nell'Allegato tecnico III alla circolare n. 6/T del 2012, secondo cui:

$$D = 1 + [(VT_E / VT_U) \times (V_{R\%} - 1)]$$

$$\text{con } D_{MIN} = 50\% \ (1 + V_{R\%})$$

In particolare, per realizzazioni avvenute prima del biennio censuario 1988/89 si adottano i coefficienti riportati nella seguente tabella 1:

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

TABELLA 1 (MODELLO DI DEPREZZAMENTO LINEARE - VALORI DEL COEFFICIENTE DI DEPREZZAMENTO D)

Nel caso delle strutture **realizzate dopo l'epoca censuaria** (biennio 1988/89) il costo di ricostruzione risulta pari al costo "a nuovo" mentre per gli impianti fissi[7] (in particolare per quelli aventi vita utile breve) risulta pari al costo "a nuovo" ridotto secondo i coefficienti esposti nella tabella 2 sotto riportata (cd. valore medio infracensuario).

		VITA UTILE [VT_U] *anni*				
		10	15	20	25	30
VALORE RESIDUO [V_R] 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)

Tale riduzione del costo "a nuovo" deve, coerentemente, essere presa in considerazione anche per quelle componenti impiantistiche realizzate prima dell'epoca censuaria di riferimento.

Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro la media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile, per le componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo "a nuovo" deprezzato secondo i coefficienti esposti nella Tabella n. 1, avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).

Quanto sopra è dettagliatamente esposto nella circolare n. 6/T del 2012, alla quale si rimanda per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

[7] Come detto, per stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, per "impianti fissi" devono intendersi le sole componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento (art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015), sempreché queste non siano già state prese in considerazione nella determinazione dei costi relativi alle strutture.

Esempio di calcolo del costo di ricostruzione deprezzato

(deterioramento fisico e obsolescenza funzionale)

L'esempio riportato attiene ad una unità immobiliare realizzata nel 1979 (VT_E = 10 anni) e comprendente parti edilizie tipologicamente omogenee, per le quali è stata assunta una *vita utile* pari a 50 anni e *valore residuo,* al termine della stessa, pari al 20% di quello iniziale, e parti impiantistiche[8], anch'esse omogenee per tipologia, per le quali è stata assunta una *vita utile* pari a 25 anni e *valore residuo,* al termine della stessa, pari al 10% di quello iniziale.

Nell'anno 2002, l'unità immobiliare è stata ampliata realizzando un nuovo corpo di fabbrica, per il quale è stata ipotizzata una *vita utile* pari a 75 anni e *valore residuo,* al termine della stessa, pari al 10% di quello iniziale, contenente parti impiantistiche[9] di omogenea tipologia, per i quali è stata considerata *una vita utile* di 15 anni e *valore residuo* nullo al termine della stessa. La tabella che segue sintetizza i dati rilevanti ai fini del processo di stima.

	Vita Utile [VT_U] *anni*	**Valore Residuo** [V_R] *% di quello iniziale*	**Vita Effettiva** [VT_E] *anni*	**Costo a Nuovo** [C_N] *euro*
Struttura 1 (1979)	50	20%	10	300.000
Impianto 1 (1979)	25	10%	10	120.000
Struttura 2 (2002)	75	10%	0	100.000
Impianto 2 (2002)	15	0%	0	80.000

TABELLA 3 (RIEPILOGO DATI ESEMPIO APPLICATIVO)

Al fine di semplificare il processo di determinazione del costo di ricostruzione deprezzato complessivo, si analizzano in primo luogo le componenti realizzate precedentemente all'epoca censuaría di riferimento (struttura 1 e impianto 1) ed in un secondo momento quelle realizzate in epoca successiva (struttura 2 e impianto 2).

Per quanto attiene alle prime, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale è ottenuto da quello a nuovo (C_N) attraverso l'applicazione dei coefficienti (D) della Tabella n. 1. Con riferimento alla sola componente impiantistica (caratterizzata da una vita utile breve), per tener conto del non trascurabile degrado che si realizza nel periodo infracensuario, la *vita effettiva* calcolata (10 anni) è incrementata, secondo le indicazioni riportate nel citato Allegato tecnico III alla circolare n. 6/T del 2012, di 5 anni ($VT_E = VT_E + 5$=15 anni).

[8] Cfr. precedente nota 8 a piè di pagina n. 13.

[9] Cfr. precedente nota 8 a pie di pagina n. 13.

	Vita Utile [VT_U] *anni*	Valore Residuo [R] *% di quello iniziale*	Vita Effettiva [VT_E] *anni*	Vita Effettiva "corretta" [$VT_E^* = VT_E + 5$] *anni*	Costo a Nuovo [C_N] *euro*
Struttura 1 (1979)	50	20%	**10**	---	300.000
Impianto 1 (1979)	25	10%	10	10 + 5 = **15**	120.000
Struttura 2 (2002)	75	10%	**0**	---	100.000
Impianto 2 (2002)	15	0%	**0**	---	80.000

TABELLA 4 (INDIVIDUAZIONE VITA EFFETTIVA "CORRETTA" ESEMPIO APPLICATIVO)

Vengono così individuati i coefficienti di deprezzamento [D_{STR1} e D_{IMP1}] da applicare al costo "a nuovo" della *struttura 1* e dell'*impianto 1* pari rispettivamente a **84% e 55%.**

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

TABELLA 5 (INDIVIDUAZIONE COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO ESEMPIO APPLICATIVO)

Struttura 1
VT_E / VT_U = 10 / 50 **= 0,2**
V_R **= 20%**

Impianto 1
VT_E^* / VT_U = 15 / 25 **= 0,6**
V_R **= 10%**

Per quanto attiene, invece, alle componenti realizzate dopo l'epoca censuaria, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale è rispettivamente pari al costo "a nuovo" per le strutture (D_{STR2} = 100%) e al costo "a nuovo" ridotto secondo i coefficienti della Tabella n.2.

Viene così individuato il coefficiente di riduzione (D_{IMP2}) da applicare al costo "a nuovo" dell'*impianto 2,* pari a **67%.**

VALORE RESIDUO [V_R] AL TERMINE DELLA VITA UTILE	VITA UTILE [VT_U] *anni*			
	10	15	20	25
0%	**50%**	**67%**	**75%**	**80%**
10%	**55%**	**70%**	**78%**	**82%**
20%	**60%**	**73%**	**80%**	**84%**
30%	**65%**	**77%**	**83%**	**86%**

TABELLA 6 (INDIVIDUAZIONE DEL COEFFICIENTE DI RIDUZIONE DA APPLICARE AL COSTO "A NUOVO" DELL'IMPIANTO 2 - ESEMPIO APPLICATIVO)

Impianto 2

VT_U = 15 anni

V_R = 0%

La tabella che segue riassume il calcolo del costo di ricostruzione deprezzato complessivo di strutture e impianti, ottenuto da quello a nuovo mediante l'applicazione dei coefficienti di deprezzamento sopra individuati.

	Costo a Nuovo [C_N] *euro*	**Coeff. di deprezzamento** [D] *%*	**Costo Deprezzato** [$C_D = C_N \times D$] *euro*
Struttura 1 (1979)	300.000	84%	252.000
Impianto 1 (1979)	120.000	55%	66.000
Struttura 2 (2002)	100.000	100%	100.000
Impianto 2 (2002)	80.000	67%	53.600
	600.000	**TOTALE**	**471.600**

TABELLA 7 (RIEPILOGO CALCOLO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO - ESEMPIO APPLICATIVO)

Per il calcolo del valore complessivo *(V)* dell'unità immobiliare, a tale costo deprezzato andrà aggiunto il valore del lotto e, laddove non già considerati nelle voci di costo unitarie utilizzate, tutti gli ulteriori costi (spese, oneri, profitto del promotore, ecc.), secondo quanto dettagliatamente specificato nell'Allegato tecnico II alla circolare n. 6/T del 2012.

3.2 Precisazioni in merito alle componenti immobiliari oggetto di stima

(cfr. art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015, circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, nota della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. n. 60244 del 27 aprile 2016, circolare n. 27/E del 13 giugno 2016 – punti 1.3 e 1.5)

	ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA		
	SI	***NO***	***NOTE***
centrali idroelettriche	suolo, costruzioni, opere edili di sbarramento, pozzi piezometrici, gallerie di derivazione e canali, opere di fondazione.	condotte forzate, tubature che convogliano le acque verso le turbine o verso le opere di scarico, turbine, valvole, pompe, alternatori, trasformatori, carri ponte.	
centrali fotovoltaiche	il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura[10]), locali tecnici, recinzioni, platee di fondazione, gli impianti di illuminazione, videosorveglianza, antincendio, ecc. (elementi di utilità trasversale).	sistemi ancoraggio pannelli solari (al suolo o alle costruzioni), inverter, pannelli fotovoltaici, cablaggi.	I pannelli che costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni vanno inclusi nella stima.
centrali eoliche	suolo, torri su cui sono installati gli aerogeneratori e relative opere di fondazione, locali tecnici, recinzioni.	aereogeneratori (rotori, navicelle), cablaggi.	
centrali a biogas	digestori costituiti da vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo con copertura fissa o mobile che costituiscono strutture di non agevole rimozione.	macchinari, attrezzature, impianti che assolvono funzione delle fasi del processo produttivo di biogas.	
stazione distribuzione carburanti	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) opere di fondazione, elementi di utilità trasversale.	colonnine erogatrici di carburanti, macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, ecc..	
autolavaggi	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale.	macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, colonnine erogatrici di altri servizi (aspiratori ecc.)	
immobili industria manifatturiera o per attività commerciali	silos posti a monte e a valle del processo produttivo, celle frigorifere (quando sono costruzioni o parte integrante di una costruzione più ampia)	silos che costituiscono elementi della linea produttiva (es. impianti di miscelazione), silos che possono essere rimossi agevolmente, celle frigorifere (semplici cabine), impianti di refrigerazione, presse, sistemi robotizzati, carri ponte, gru, macchinari per miscelazione, macinazione ecc.	

[10] La valutazione dell'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura, ecc.) va effettuata in analogia ad una superficie utile all'istallazione dell'impianto fotovoltaico.

depuratori	area, sistemazione area, recinzione, vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo che costituiscono strutture di non agevole rimozione, elementi di utilità trasversale.	dispositivi di caricamento, miscelazione e regolazione della portata dei reflui.	
centrali termoelettriche	suolo, recinzioni, strade, parcheggi, uffici, magazzini, officine, strutture per la produzione, strutture accessorie a servizio della produzione (stoccaggio materie prime e lavorati, carico, scarico e trasporto) locali ospitanti apparecchiature di controllo e produzione, serbatoi, vasche, opere di presa e scarico acque, opere di contenimento prodotti inquinanti	compressore, camera di combustione, turbina caldaie, turbine a vapore, condensatori, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, trasformatori, valvole, silenziatori.	
impianti di risalita	suolo, stazioni a valle e a monte, costruzioni connesse alle stazioni, recinzioni delle aree e gli elementi di utilità trasversale.	funi, carrelli sospensioni, cabine, motori.	
parchi divertimento	area, recinzioni, opere di sistemazione, fabbricati vari, piscine, arena, cinema, e gli elementi di utilità trasversale.	attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. (ruote panoramiche, ecc.).	
istituti di credito cambio e assicurazione	suolo, uffici, caveau (con esclusione di ogni particolare dotazione impiantistica) e gli elementi di utilità trasversale.	bancomat, metal detector, tornelli.	

3.3 Saggio di fruttuosità

La rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di costo o di mercato, è calcolata moltiplicando il valore complessivo del bene per un saggio di fruttuosità *r* pari al **2%** per gli immobili appartenenti alle categorie del Gruppo D, ovvero al **3%** per quelli appartenenti alle categorie del Gruppo E.

4.0 QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

Le categorie dei Gruppi D ed E comprendono gli immobili a destinazione, rispettivamente, speciale e particolare, cioè quelli per i quali l'art. 10 della legge n° 1249 del 1939 prevede che la rendita catastale è determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Con l'adozione dal 2016 della nuova procedura Docfa 4.00.4, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono stati integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica *"destinazione d'uso"* dell'immobile. Tale informazione, direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Docfa, individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E.

In tema di attribuzione alle unità immobiliari delle categorie dei Gruppi D e E, occorre precisare che, in linea generale, quindi, il corretto esame delle caratteristiche degli immobili oggetto di classamento assume un ruolo essenziale al fine, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile. A tale scopo rileva prioritariamente la destinazione funzionale dell'immobile e, a parità di destinazione, le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali che differenziano gli immobili in esame dalle "unità tipo" o di riferimento, rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria.

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'ex Agenzia del Territorio.

In particolare, con circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 sono state fornite indicazioni in merito all'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) ad immobili aventi particolari destinazioni funzionali, che possono essere ricondotte ad una categoria ordinaria ovvero speciale.

Sull'argomento, la menzionata circolare precisa che "*…viene attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. Di contro il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni*".

La stessa circolare n. 4/T del 2006 ha precisato, altresì, che il cosiddetto "fine di lucro", correlato spesso alla natura del soggetto proprietario o utilizzatore dell'immobile, non può costituire criterio discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria, per la quale, come detto, assumono rilievo essenziale la destinazione d'uso e le caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale.

4.1 Immobili a destinazione speciale (categorie del Gruppo D)

Nel **Gruppo D** sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale di cui al primo comma dell'art. 10 della Legge n.1249 del 1939, ossia quelle costituite da opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

D/1 – Opifici.

Immobili ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione, ovvero gli stabilimenti che occupano interi fabbricati o porzioni di essi nei quali si svolge un'attività intesa a produrre un bene economico e, comunque, capace di trasformare la materia prima in prodotti finiti e vendibili.

Ad esempio: *fonderie, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, impianti petrolchimici, fabbriche di automobili, cicli e motocicli, polverifici, zuccherifici, distillerie, una diga, ecc.), falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali di produzione di energia ecc.*; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici. I locali che servono ad abitazione del custode vanno accertati separatamente dall'azienda, come unità immobiliare ordinaria del gruppo A (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D);

REGOLE DI COMPATIBILITA' 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 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

Immobili destinati ad attività ricettiva.

Ad esempio: *alberghi, residence turistici, villaggi turistici, locande e pensioni, case di riposo o pensionati per anziani, ecc..*

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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.

Immobili destinati a spettacoli, mostre e simili.

Ad esempio: teatri, cinematografi, arene estive, sale per concerti,ecc..

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/3 ***Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili***	1001	*Teatri, cinema, sale per concerti e arene*

D/4 – Case di cura ed ospedali

Ad esempio: cliniche, istituti specializzati, case di cura, ospedali, strutture per l'assistenza sociale residenziale,ecc..

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/4 ***Case di cura e ospedali***	1201	*Ospedali*
	1203	*Strutture per l'assistenza sociale residenziale*

D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni

Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, limitatamente ai fabbricati o parti autonome di essi che hanno le caratteristiche strutturali che determinano le speciali esigenze di un'attività bancaria o parabancaria *(ad esempio i Palazzi della Banca d'Italia, le sedi centrali degli Istituti di credito, cambio ed assicurazione)* e non le comuni agenzie bancarie o quelle assicurative che, secondo il concetto dell'ordinarietà prevalente *(e non occasionale)* nella zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato, devono rientrare in una delle categorie del gruppo "A" *(ad esempio, "A/10")* o del gruppo "C" *(ad esempio, "C/1")*. Vanno inclusi in questa categoria anche gli Uffici postali di maggiore consistenza, nei quali – di norma – si svolgono anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie purché si tratti di edifici progettati specificatamente per l'attività postale *(spesso costruiti con moduli prefabbricati)* e cioè non siti in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali *(categoria "C/1")*, anche se dotati di eventuali blindature e di locali di sicurezza per accogliere i valori. *Ad esempio: banche, istituti di credito, istituti di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc.*

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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

Ad esempio: *stadi, piscine, sale per ginnastica, aree con attrezzature sportive, campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate; impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate.*

Si considerano attrezzature sportive anche i *campi da golf, i maneggi e simili*.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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 speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché situato in località differente, anche se nel medesimo comune. Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata, gli impianti per lavaggio auto; le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche; le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa); le aree per deposito di rottami, inerti, ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario; gli impianti di depurazione delle acque reflue (senza produzione annessa); le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione, revisione e riparazione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate «di occupazione», ovverosia le «industrie estrattive» *(quelle, cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i suoi prodotti)*. Vanno anche inclusi in questa categoria i centri meccanizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali che di norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico; le dighe e le opere di sbarramento a servizio delle centrali di produzione di energia, così come, in genere, gli immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/7 ***Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni***	0402	*Magazzini e altre strutture di stoccaggio*
	0403	*Aree scoperte di stoccaggio*
	0501	*Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)*
	0502	*Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)*
	0706	*Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali*
	1702	*Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi (*)*
	1703	*Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi*
	1705	*Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale*

(*) A decorrere dal 1° luglio 2016, le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione, di nuova costruzione ovvero oggetto di dichiarazione di variazione, sono censite nella categoria "F/7 – Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione" (cfr. art. 86, comma 3, del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259 e circolare n. 18/E dell' 8 giugno 2017).

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

Sono compresi in essi: i fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali *(supermercati, ipermercati ed autogrill),* i centri commerciali, gli *outlet*, gli uffici strutturati, le fiere, gli autosaloni, le autorimesse pluripiano, a raso e gli autosilos, le aree attrezzate a sosta per caravan, i campeggi, gli stabilimenti balneari, gli stabilimenti termali, gli interporti e i terminal portuali, i porti e gli aeroporti turistici, le scuole, gli istituti universitari, i collegi, i convitti e gli educandati, le caserme, le discoteche, le sale da ballo e da gioco, i parchi divertimento e gli zoo, gli orti botanici, ecc.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
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, educandati e seminari*
	0804	*Accademie e scuole militari*
	0903	*Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte*
	0905	*Immobili per servizi di ristorazione*
	1002	*Discoteche, sale da ballo e simili*
	1003	*Sale da gioco*
	1004	*Parchi di divertimento, tematici e zoo*
	1005	*Orti e giardini botanici*
	1006	*Stabilimenti balneari*
	1103	*Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico*
	1104	*Porti turistici*
	1105	*Aeroporti turistici o per voli non di linea*
	1202	*Stabilimenti termali*
	1301	*Immobili militari*
	1302	*Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica*
	1501	*Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico*
	1704	*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*

***D/9 – Edifici galleggianti o sospesi* assicurati a punti fissi del suolo**

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	*Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili*

D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile, diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, 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 originariamente costruite.

Ad esempio: depositi di derrate o di attrezzi agricoli, garage per mezzi agricoli, magazzini, silos, vasche di raccolta acque per irrigazione, fabbricati destinati alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli, fabbricati per allevamento bestiame (stalle, porcilaie, ovili, recinti e simili), fabbricati per attività agrituristica, ecc.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
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 alla protezione delle piante*
	1406	*Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile*
	1407	*Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna*
	1408	*Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola*
	1409	*Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola 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*

4.2 Immobili a destinazione particolare (categorie del Gruppo E)

Nel **Gruppo E** sono censite le unità immobiliari a destinazione singolare di cui al secondo comma dell'art. 10 della Legge n.1249 del 1939, ossia quelle con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

***E/1 – Stazioni per servizio di trasporto* terrestri, marittimi ed aerei**

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, per la parte strettamente funzionale al pubblico trasporto, comprendente, di norma:

- i fabbricati o i locali viaggiatori (compresi biglietterie, sale di attesa e di imbarco, locali adibiti ad uffici a diretto servizio di gestione della stazione);
- servizi igienici ad uso libero dei viaggiatori;
- spazi sosta veicoli adibiti al servizio pubblico;
- parcheggi auto ad uso del personale dipendente, siti all'interno del perimetro della stazione;
- aree occupate dai binari, dalle piste aeroportuali e dalle banchine destinate al servizio pubblico;
- magazzini ed aree per il deposito temporaneo e la movimentazione delle merci;
- aree o officine, destinate alla manutenzione dei mezzi di trasporto;
- impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica, purché la prevalenza della potenza prodotta sia destinata alla stazione;
- impianti di stoccaggio e distribuzione del carburante finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione;
- aree di rispetto e di sosta dei veicoli asserviti alla stazione;
- impianti di trasformazione e produzione dell'energia elettrica per assicurare la continuità dei servizi;
- impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione;
- torri di controllo, serbatoi idrici;
- pronto soccorso;
- depositi bagagli;
- locali destinati alle forze dell'ordine, ovvero agli enti preposti al controllo delle merci o alla sicurezza dei passeggeri, purché interni al fabbricato ad uso dei viaggiatori
- ogni altro spazio o locale strettamente strumentale all'esercizio delle funzioni coerenti con la destinazione d'uso.

Si rammenta che non sono censibili in categoria E/1 i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, per i quali di norma si attribuisce la categoria D/8 per quanto concerne i moli, le banchine, gli spazi di manovra e di parcheggio e pertinenziali al servizio, gli uffici destinati alla gestione portuale, anche aventi carattere amministrativo.

Si censiscono separatamente nella categoria più consona, quando autonome, le unità che individuano immobili o loro porzioni destinate ad altre attività di tipo commerciale, industriale, uffici.

Altresì, non sono da censire nella categoria E/1, gli impianti di risalita quali: funivie, sciovie, seggiovie e simili, quando

hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria D/8.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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.

Rientrano in questa categoria i ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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.

Rientrano in questa categoria le stazioni di rifornimento di autoveicoli, limitatamente alla parte "OIL", i chioschi e le edicole, in presenza di costruzioni aventi caratteri "singolari" per tipologia costruttiva (precaria per l'uso di materiali leggeri), nonché per dimensione e diffusione ordinariamente contenuta. Solo dette costruzioni sono qualificabili propriamente come chioschi, che sotto il profilo catastale vengono censiti in E/3. Di contro ogni tipologia sufficientemente diffusa sul territorio, tale da poter costituire un insieme omogeneo di unità immobiliari raggruppabili in classi, in funzione degli specifici caratteri costruttivi - nonché ogni altro immobile o sua porzione, destinato ad ospitare attività collaterali rispetto all'attività di riferimento principale (distribuzione di carburanti e vendita giornali) - andrà censito nella categoria appropriata in base alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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.

Rientrano in questa categoria le unità immobiliari costituite da speciali "recinti chiusi", finalizzati ad ospitare mercati o ad essere utilizzati per posteggio bestiame, le unità immobiliari destinate a fiere nei soli casi in cui le stesse siano costituite soprattutto da aree scoperte, di volta in volta appositamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, attrezzate unicamente con semplici costruzioni destinate a soddisfare le esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.).

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
E/4 ***Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche***	1803	*Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche*

E/5 – Fabbricati costituendi fortificazioni e loro dipendenze

Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" *(ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.)*, "commerciali" o "terziarie" *(negozi, uffici, ecc.)*, è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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'uso pubblico dei culti

Edifici o porzioni di edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti, quali le chiese, i santuari, le cappelle (ecc.), nonché i templi di ogni confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi, se funzionali alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all'esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del culto per i loro esercizi spirituali, con esclusione delle abitazioni e delle altre destinazioni non strettamente connesse.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
E/7 ***Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti***	1809	*Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti*

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

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
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 ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.**

In questa categoria, residuale, sono compresi tutti gli immobili a destinazione particolare che per le loro caratteristiche non possono rientrare nelle categorie precedenti.

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	**DESTINAZIONE D'USO** (COMPATIBILE)	
	COD.	**DESCRIZIONE**
E/9 ***Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E***	1810	*Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E*

5.0 METODOLOGIA DI STIMA ADOTTATA DALL'UFFICIO

In linea generale, questo Ufficio, recependo le indicazioni del mercato (indisponibilità di adeguati riferimenti relativi a canoni locativi e a prezzi di compravendita noti), ritiene opportuno procedere alla determinazione delle rendite catastali con procedimento indiretto attraverso l'approccio di costo (determinazione del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile a cui applicare il saggio di fruttuosità stabilito).

5.1 Suddivisione del territorio in zone omogenee

Il territorio della provincia di Perugia occupa la parte centrosettentrionale della regione ed è la più vasta e popolosa delle due province umbre, delimitata da quelle di Siena, Arezzo, Pesaro e Urbino, Ancona, Macerata, Ascoli Piceno, Rieti e Terni.

Totalmente continentale, rimane al margine delle principali direttrici di traffico, la provincia ha mantenuto il paesaggio legato alle vicende storiche del passato e alle forme di sfruttamento agricolo tradizionale. Il territorio si presenta prevalentemente montuoso e collinare, ma inciso da ampie vallate, come la val Tiberina e la valle Umbra, e aperto da conche intermontane, come quelle di Gubbio e di Gualdo Tadino; si presenta soprattutto nella porzione più elevata ricoperto da ampi boschi. Il settore orientale del territorio corrispondente alla fascia settentrionale dell'Appennino Umbro-Marchigiano rappresenta il rilievo maggiore, mentre nel resto del territorio la montagna si presenta variamente articolata da solchi vallivi che la incidono profondamente. Il fiume principale è il Tevere, che attraversa il territorio provinciale da nord a sud, in esso confluiscono vari corsi d'acqua, tra i quali il Nestore, e la Nera. Nella porzione più occidentale della provincia si estende il lago Trasimeno, il più vasto lago peninsulare italiano.

Dal punto di vista demografico, si registra un progressivo spopolamento dei centri minori, specialmente quelli posti a quote altimetriche più elevate, che hanno risentito della crisi agricola, con il conseguente trasferimento della popolazione verso i maggiori comuni industriali anche extra regionali. Le principali località, dopo il capoluogo, sono Foligno, Città di Castello, Spoleto, Gubbio, Assisi, Bastia Umbra e Todi.

Alla marginalità rispetto alle principali arterie del traffico stradale e ferroviario, la provincia sopperisce con una fitta rete di strade statali e strade provinciali, che uniscono il capoluogo con gli altri centri del territorio e con le province limitrofe. Il raccordo autostradale Perugia-Bettolle congiunge i diversi centri abitati con l'Autostrada del Sole.

A livello amministrativo la Provincia di Perugia è sorta nella sua conformazione attuale negli anni venti del XX secolo.

Dopo l'Unità d'Italia negli anni '60 del 1800, il nuovo Stato italiano elesse Perugia a capoluogo di una vastissima provincia che si estendeva fino alla Sabina, comprendente le delegazioni pontificie di Perugia, Orvieto, Rieti e Spoleto.

Alcuni decenni dopo venne ridimensionata sancendo il passaggio nel 1923 della Sabina al Lazio, e la costituzione nel 1927 della nuova provincia umbra di Terni, determinando così il definitivo assetto amministrativo della regione Umbria tuttora vigente.

In base a quanto finora esposto, si ritiene opportuno procedere con la suddivisione dei valori unitari delle aree, aggregate per macroaree territoriali individuate all'interno del territorio provinciale come in Figura 1.

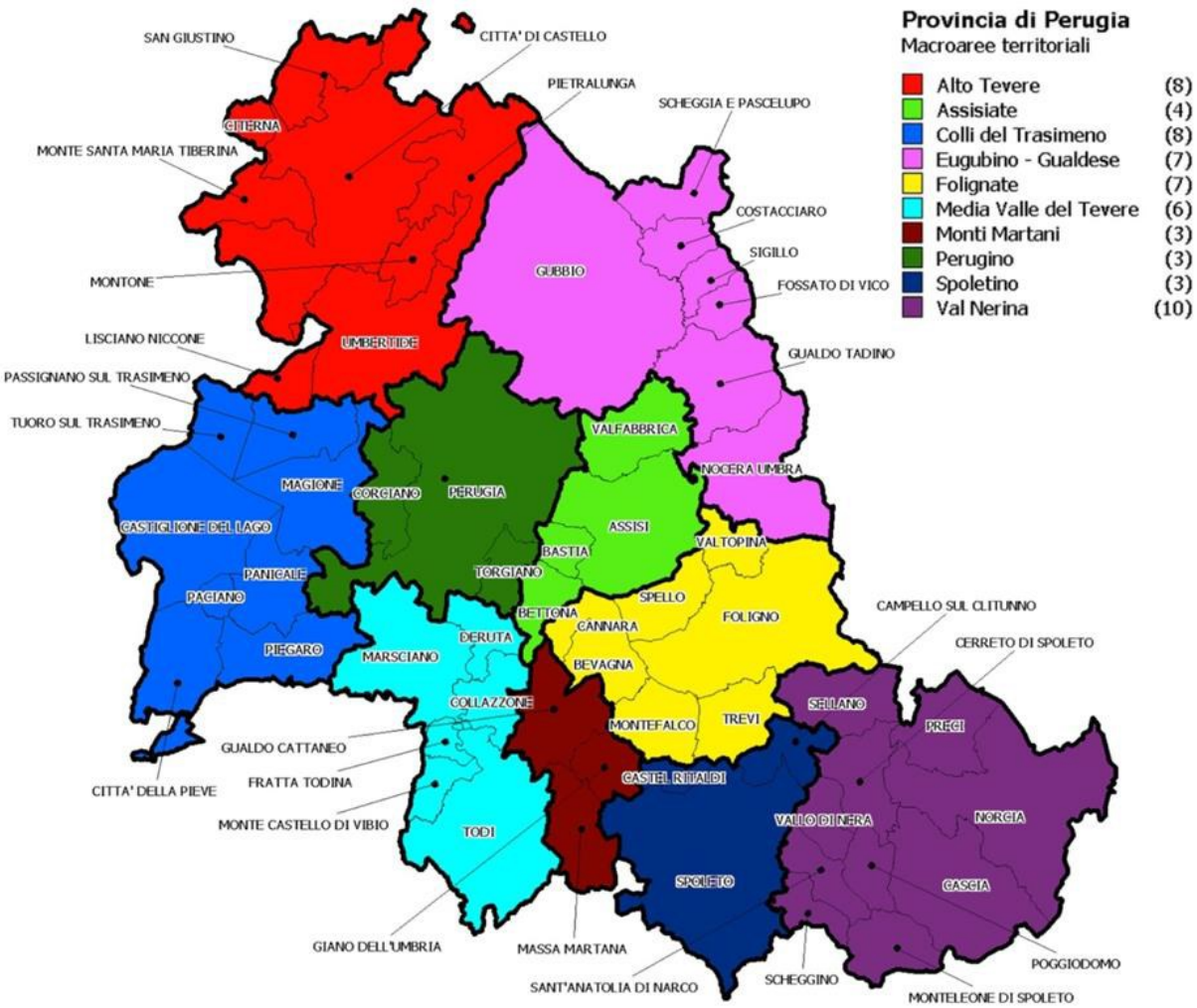


FIGURA 1 (SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO PROVINCIALE IN MACROAREE)

5.2 Determinazione delle consistenze

Al fine di consentire il corretto espletamento delle operazioni estimali, il calcolo della consistenza sarà effettuato in base ai criteri previsti dalla prassi catastale.

In particolare la consistenza utilizzata rappresenta la cosiddetta *superficie convenzionale*, ricavata, secondo la sopracitata e ormai consolidata consuetudine estimale, al lordo delle murature interne e perimetrali (fino a un max. di 50 cm) e il 50% di quelle in comunione (fino a un max di 25 cm).

Per ciò che concerne la consistenza delle aree, la superficie da considerare nel calcolo è quella riportata nel tipo mappale e presente negli atti catastali.

5.3 Criteri di determinazione del valore di costo

I costi di costruzione elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989 e sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia di Perugia, supportati da consolidate pubblicazioni di settore (nello specifico, DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010 e Maggioli Editore – Costi per tipologie edilizie 2007).

La determinazione dei costi all'epoca censuaria viene eseguita tenendo conto degli indici di attualizzazione più appropriati pubblicati dall'ISTAT.

6.0 TABELLE DEI VALORI

L'operazione di attribuzione della rendita catastale alle unità immobiliari urbane ascrivibili alle categorie speciali e particolari è, come noto, una stima e, come tale, deve tener conto delle caratteristiche proprie di ogni singolo bene.

Al fine di facilitare l'operato dei liberi professionisti e dei tecnici dell'Agenzia impegnati nell'attività di controllo delle rendite catastali, si è predisposto il presente prontuario ove sono stati riportati, per le fattispecie edilizie più ricorrenti, i valori degli elementi costitutivi.

I valori indicati sono da intendersi medi e sono riferiti ad immobili e opere con caratteristiche ordinarie di conservazione, di manutenzione, di obsolescenza e di "posizione"; a tali valori vanno poi applicati parametri che misurano caratteristiche tipologiche, intrinseche ed estrinseche di ogni singola unità, peculiarità queste che devono essere valutate con attenzione e discernimento per ogni singola fattispecie.

Risulta prioritario conoscere le caratteristiche che individuano le singole categorie, la tipologia e i valori degli elementi da inserire nella valutazione, al fine di ridurre ogni potenziale soggettività.

Si ritiene opportuno precisare che per le tipologie immobiliari contraddistinte da elementi di particolare complessità o poco diffuse nel territorio della provincia, i valori determinati potranno anche discostarsi da quelli riportati nel presente prontuario.

6.1 Valori delle aree

I valori medi indicati nelle tabelle di seguito riportate, raggruppati per Macroarea, devono essere adeguati alle caratteristiche specifiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (tenendo conto, in particolare, della sua destinazione d'uso), apportandovi, in aggiunta o in decremento, le seguenti percentuali di massima:

Caratteristiche di localizzazione (estrinseche): 10% ÷ 20%

- ubicazione rispetto al centro urbano,
- livello dei collegamenti viari;
- presenza di attrezzature collettive (scuola, mercati, ospedali, uffici pubblici, ecc.,) facilmente raggiungibili;
- disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali, specie di largo consumo;
- livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.,).

Caratteristiche di posizione (intrinseche): 5% ÷ 10%

- esposizione prevalente;
- panoramicità;
- luminosità;
- prospicienza.

I valori di seguito elencati devono intendersi riferimenti da tenersi nel caso non si possano reperire dati specifici riguardanti il cespite immobiliare oggetto di stima diretta.

6.1.1 Valori delle aree industriali e artigianali – Valutazione dell'area con procedimento diretto

La determinazione del valore del lotto (C1), effettuata nell'ipotesi di lotto inedificato, è effettuata sulla base di una specifica e dettagliata indagine di mercato riferita all'epoca censuaria stabilita per legge (1988/89). 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.

Detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni percentuali in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto. In generale, nella valutazione del valore delle aree edificabili a destinazione prevalentemente artigianale ed industriale, intese come lotto inedificato, ordinariamente dovranno essere presi in considerazione, in riferimento al contesto territoriale di riferimento e senza pretesa di esaustività, le seguenti caratteristiche: posizione del lotto rispetto alla viabilità locale e principale, forma, giacitura, natura del terreno.

Casi particolari:

- nel caso di area con sovrastante capannone frazionato solo al CEU, nell'ipotesi di omogeneità di destinazioni e caratteristiche (es. capannoni mono piano), dovrà essere considerata per ciascun subalterno, oltre all'area di sedime, la porzione di BCNC ottenuta in proporzione tra la superficie del subalterno e quella complessiva del complesso industriale (ottenibile dall'elaborato planimetrico, ove presente);
- per aree di forma regolare e dimensioni ordinarie, posti nelle vicinanze di svincoli stradali rilevanti e con visibilità diretta su strade ad elevata percorrenza, si raggiunge ordinariamente un incremento del valore medio dell'area quantificabile nella percentuale del 30%.

I valori unitari medi di seguito riportati, sono stati desunti dall'analisi dei valori venali delle aree fabbricabili a destinazione industriale/produttiva determinati dai vari Comuni ai fini IMU per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria di riferimento. In particolare per la ricerca dei suddetti valori sono stati presi a riferimento quelle degli anni più remoti, così da avvicinarsi il più possibile al biennio censuario 1988/89. Detti valori definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto: per i Comuni a vocazione montana, con collegamenti viari scarsi o comunque insufficienti, dovranno essere utilizzati valori ordinari prossimi ai valori minimi (es. Comuni di Scheggia e Pascelupo, Scheggino, Valnerina…). I valori desunti sono poi stati riportati all'epoca censuaria stabilita per legge, tramite gli specifici indici ISTAT del "FOI - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati", ovvero coefficienti utili a tradurre valori monetari di periodi diversi. I predetti valori sono da considerarsi direttamente utilizzabili per situazioni ordinarie (es. consistenza dell'area non superiore a due volte la superficie coperta).

Per i Comuni in cui non erano disponibili valori, sono state eseguite operazioni di confronto e omogeneizzazione con comuni limitrofi, preferibilmente appartenenti alla stessa macroarea, presentanti analoghe caratteristiche demografiche ed economiche.

PERUGIA			
Comune capoluogo	Industriali (D1-D7) €/mq		
	Min	Med	Max
PERUGIA ZC2	12,00	23,50	35,00

TABELLA 8 VALORI DELLE AREE "PERUGIA"

Macroarea “ALTO TEVERE”			
Comuni	Industriali (D1-D7) €/mq		
	Min	Med	Max
CITERNA	10,00	17,00	24,00
CITTA’ DI CASTELLO	12,00	22,50	33,00
UMBERTIDE	10,00	17,00	24,00
LISCIANO NICCONE	6,00	11,00	16,00
MONTE SANTA MARIA TIBERINA	6,00	11,00	16,00
MONTONE	10,00	17,00	24,00
PIETRALUNGA	6,00	11,00	16,00
SAN GIUSTINO	10,00	17,00	24,00

TABELLA 9 VALORI DELLE AREE MACROAREA “ALTO TEVERE”

Macroarea “ASSISIATE”			
Comuni	Industriali (D1-D7) €/mq		
	Min	Med	Max
ASSISI ZC2	12,00	22,50	33,00
BASTIA UMBRA	12,00	22,50	33,00
BETTONA	6,00	13,00	20,00
VALFABBRICA	6,00	13,00	20,00

TABELLA 10 VALORI DELLE AREE MACROAREA “ASSISIATE”

Macroarea "COLLI DEL TRASIMENO"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
CASTIGLIONE DEL LAGO	10,00	17,00	24,00
CITTA' DELLA PIEVE	10,00	17,00	24,00
MAGIONE	10,00	17,00	24,00
PACIANO	6,00	11,00	16,00
PANICALE	10,00	17,00	24,00
PASSIGNANO SUL T.	10,00	17,00	24,00
PIEGARO	6,00	11,00	16,00
TUORO SUL T.	10,00	17,00	24,00

TABELLA 11 VALORI DELLE AREE MACROAREA "COLLI DEL TRASIMENO"

Macroarea "EUGUBINO- GUALDESE"			
Comuni	**Industriale (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
COSTACCIARO	6,00	11,00	16,00
FOSSATO DI VICO	6,00	13,00	20,00
GUALDO TADINO	6,00	13,00	20,00
GUBBIO	10,00	17,00	24,00
NOCERA UMBRA	6,00	13,00	20,00
SCHEGGIA E PASCELUPO	6,00	11,00	16,00
SIGILLO	6,00	11,00	16,00

TABELLA 12 VALORI DELLE AREE MACROAREA "EUGUBINO - GUALDESE"

Macroarea "FOLIGNATE"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
BEVAGNA	6,00	13,00	20,00
CANNARA	10,00	17,00	24,00
FOLIGNO ZC2	12,00	22,50	33,00
MONTEFALCO	6,00	13,00	20,00
SPELLO	10,00	20,00	30,00
TREVI	10,00	17,00	24,00

VALTOPINA	6,00	13,00	20,00

TABELLA 13 VALORI DELLE AREE MACROAREA "FOLIGNATE"

Macroarea "MEDIA VALLE DEL TEVERE"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
COLLAZZONE	10,00	17,00	24,00
DERUTA	10,00	20,00	30,00
FRATTA TODINA	6,00	11,00	16,00
MARSCIANO	10,00	17,00	24,00
MONTE CASTELLO DI VIBIO	6,00	11,00	16,00
TODI	10,00	17,00	24,00

TABELLA 14 VALORI DELLE AREE MACROAREA "MEDIA VALLE DEL TEVERE"

Macroarea "MONTI MARTANI"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
GIANO DELL'UMBRIA	6,00	11,00	16,00
GUALDO CATTANEO	6,00	11,00	16,00
MASSA MARTANA	6,00	11,00	16,00

TABELLA 15 VALORI DELLE AREE MACROAREA "MONTI MARTANI"

Macroarea "PERUGINO"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
CORCIANO	12,00	23,50	35,00
TORGIANO	10,00	17,00	24,00

TABELLA 16 VALORI DELLE AREE MACROAREA "PERUGINO"

Macroarea "SPOLETINO"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
CAMPELLO SUL CLITUNNO	10,00	17,00	24,00
CASTEL RITALDI	6,00	11,00	16,00
SPOLETO ZC2	10,00	17,00	24,00

TABELLA 17 VALORI DELLE AREE MACROAREA "SPOLETINO"

Macroarea "VAL NERINA"			
Comuni	**Industriali (D1-D7) €/mq**		
	Min	Med	Max
CASCIA	6,00	11,00	16,00
CERRETO DI SPOLETO	6,00	11,00	16,00
MONTELEONE DI SPOLETO	6,00	11,00	16,00
NORCIA	6,00	11,00	16,00
POGGIODOMO	6,00	11,00	16,00
PRECI	6,00	11,00	16,00
SANT'ANATOLIA DI NARCO	6,00	11,00	16,00
SCHEGGINO	6,00	11,00	16,00
SELLANO	6,00	11,00	16,00
VALLO DI NERA	6,00	11,00	16,00

TABELLA 18 VALORI DELLE AREE MACROAREA "VAL NERINA"

6.1.2 Valori delle aree per tipologie non produttive – 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 (c) fra il valore del fabbricato e il valore del suolo. Il rapporto di complementarietà **c** può essere desunto in funzione della percentuale che indica l'incidenza dell'area (**IA**) rispetto al valore totale. L'incidenza d'area **IA**, è determinata attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi.

$$V = Va + Vf;$$

$$Va = IA*V = IA* (Va + Vf)$$

$$Va = Vf * IA/(1-IA) = Vf * c$$

$$\text{dove: } c = IA/(1-IA)$$

L'incidenza area[11] 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.

Di seguito si riportano i valori medi unitari del rapporto di complementarietà per tipologia non produttiva.

[11] Si precisa che, noto l'importo delle singole componenti del valore di costo (area, strutture ed impianti), è possibile determinare l'incidenza percentuale di ciascuna di esse rispetto al costo totale, così come l'incidenza percentuale relativa dell'una rispetto all'altra. Poiché, tuttavia, l'oggetto della ricerca è proprio il valore del costo di produzione, pare più corretto ragionare in termini percentuali rispetto alla quantità nota (nel senso di già calcolata), e cioè del costo di costruzione (C2+C3).

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
ASSISI ZC1	ZC1	commerciale	16,0%	18,5%	21,0%	0,190	0,228	0,266
	ZC1	terziaria	15,0%	17,0%	19,0%	0,176	0,206	0,235
	ZC1	ricettivo	14,0%	16,0%	18,0%	0,163	0,191	0,220
ASSISI ZC2	ZC2	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	ZC2	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	ZC2	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
BASTIA UMBRA	Tutte	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	Tutte	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	Tutte	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
BETTONA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
BEVAGNA	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CAMPELLO SUL CLITUNNO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CANNARA	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CASCIA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
CASTEL RITALDI	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
CASTIGLIONE DEL LAGO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CERRETO DI SPOLETO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
CITERNA	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CITTA` DELLA PIEVE	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CITTA` DI CASTELLO	Tutte	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	Tutte	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	Tutte	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
COLLAZZONE	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
CORCIANO	Tutte	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	Tutte	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	Tutte	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
COSTACCIARO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
DERUTA	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
FOLIGNO ZC1	ZC1	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	ZC1	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	ZC1	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
FOLIGNO ZC2	ZC2	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	ZC2	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	ZC2	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
FOSSATO DI VICO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
FRATTA TODINA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
GIANO DELL`UMBRIA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
GUALDO CATTANEO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
GUALDO TADINO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
GUBBIO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
LISCIANO NICCONE	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
MAGIONE	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
MARSCIANO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
MASSA MARTANA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
MONTE CASTELLO DI VIBIO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
MONTE S MARIA TIBERINA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
MONTEFALCO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
MONTELEONE DI SPOLETO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
MONTONE	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
NOCERA UMBRA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
NORCIA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
PACIANO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
PANICALE	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
PASSIGNANO SUL TRASIMENO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
PERUGIA	B1,B5, B6	commerciale	16,0%	18,5%	21,0%	0,190	0,228	0,266
		terziaria	15,0%	17,0%	19,0%	0,176	0,206	0,235
		ricettivo	14,0%	16,0%	18,0%	0,163	0,191	0,220
	Tutte	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
		terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
		ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	D2,D3,D4, D5	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
		terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
		ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
PIEGARO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
PIETRALUNGA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
POGGIODOMO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
PRECI	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SAN GIUSTINO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
SANT`ANATOLIA DI NARCO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SCHEGGIA E PASCELUPO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SCHEGGINO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SELLANO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SIGILLO	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
SPELLO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
SPOLETO ZC1	ZC1	commerciale	13,0%	16,0%	19,0%	0,149	0,192	0,235
	ZC1	terziaria	12,0%	14,5%	17,0%	0,136	0,171	0,205
	ZC1	ricettivo	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205

Comune	Zona OMI ZC	Destinazione	IA min	IA media	IA max	c min	c medio	c max
SPOLETO ZC2	ZC2	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	ZC2	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	ZC2	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
TODI	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
TORGIANO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
TREVI	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
TUORO SUL TRASIMENO	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
UMBERTIDE	Tutte	commerciale	11,0%	14,0%	17,0%	0,124	0,164	0,205
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
VALFABBRICA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
VALLO DI NERA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163
VALTOPINA	Tutte	commerciale	10,0%	13,0%	16,0%	0,111	0,151	0,190
	Tutte	terziaria	10,0%	12,5%	15,0%	0,111	0,144	0,176
	Tutte	ricettivo	10,0%	12,0%	14,0%	0,111	0,137	0,163

TABELLA 19 INCIDENZA AREA E RAPPORTO DI COMPLEMENTARIETÀ PER LA STIMA INDIRETTA DEL VALORE DELLE AREE A DESTINAZIONE COMMERCIALE, TERZIARIA E RICETTIVA

6.2 Opere di sistemazione del suolo

Nella relazione di stima, al valore del lotto, calcolato con le tabelle di cui al precedente paragrafo, vanno aggiunti i costi di sistemazione del suolo; nella tabella che segue sono riportate le voci più ricorrenti e significative. L'eventuale oscillazione del costo unitario – da ritenersi medio provinciale - in un intervallo min/max è connessa con valutazioni di merito circa le caratteristiche dell'area valutata. Ordinariamente potrà essere considerato un valore medio, per aree particolarmente estese ci si orienti sul valore minimo.

OPERE DI SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE				
Destinazione	**Tipologia**	**Costo min [€/mq]**	**Costo med [€/mq]**	**Costo max [€/mq]**
Area esterna non pavimentata Compreso sottofondo	con fondo naturale	3,00	**4,00**	5,00
	a ghiaia/pietrisco	5,00	**6,50**	8,00
	a prato	4,00	**5,00**	6,00
Area esterna pavimentata Compreso sottofondo	pavimentazione in conglomerato bituminoso	10,00	**15,00**	20,00
	pavimentazione in conglomerato cementizio	15,00	**17,50**	20,00
	pavimentazione in piastrelle di gres	15,00	**22,50**	30,00
	Pavimentazioni in piastrelle autobloccanti in cls	14,00	**17,00**	20,00
Destinazione	**Tipologia**	**Costo min [€/ml]**	**Costo med [€/ml]**	**Costo max [€/ml]**
Recinzione infissa a terra	paletti e rete metallica	10,00	**12,50**	15,00
Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura di altezza fino a 2,5 mt. Per altezze superiori a 2,5 mt - incremento del 20% per metro in altezza..	in muratura ordinaria	150,00	**175,00**	200,00
	in acciaio verniciato	100,00	**103,00**	106,00
	in rete metallica con pannelli in c.a.v.	60,00	**65,00**	70,00

TABELLA 20 OPERE DI SISTEMAZIONE DELLE AREE SCOPERTE

6.3 Valutazione dei costi connessi alla trasformazione edilizia

Si riporta di seguito l'estratto della circolare n. 2/E del 1/2/2016 che, alle pagine 4 e 5, chiarisce quali sono gli elementi oggetto della stima.

"*Alla categoria "costruzioni" (punto 2) – anch'esse da includere nella stima catastale – afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate.*

A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento. 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" (punto 3).

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.

La norma in argomento prevede che la stima catastale deve essere limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato delle componenti di cui trattasi, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Il secondo periodo della disposizione in esame dispone, espressamente, l'esclusione dalla stima catastale di "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo" (punto 4).

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."

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 ordinariamente utilizzato per alcune delle finalità proprie del Catasto Edilizio Urbano, di carattere prevalentemente fiscale e perequativo, nelle attività di valutazione estimale riguardanti immobili a destinazione speciale e particolare (le cui caratteristiche si ritengono tipizzabili in quanto riscontrate con maggiore frequenza negli accertamenti dell’Ufficio). Esulano pertanto dai contenuti del presente prontuario immobili dalle caratteristiche estremante singolari, per esempio per pregio o particolari finiture e dotazioni impiantistiche, che dovranno essere oggetto di valutazione puntuale e di opportune ricerche documentali.

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 “elementi connessi” (C3).

Con la dicitura “impianti - 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 citata Circolare 6 circa gli elementi da considerare nel calcolo della rendita catastale per tale tipologia di immobili.

L’eventuale oscillazione di tali costi in un intervallo min/max è connessa con valutazioni di merito circa la qualità del costruito.

La Percentuale costo “impianti - elementi connessi” indicata è relativa agli impianti ordinariamente presenti, per altre tipologie fare riferimento al paragrafo 6.3.14 Impianti – Elementi strutturalmente connessi.

Di seguito vengono indicati anche i costi per alcune tipologie di unità immobiliari che, per le loro caratteristiche sono meno “tipizzabili” rispetto a quelle ordinarie. 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.

6.3.1 Capannoni (Categoria D/1 – D/7)

Capannoni ad un piano, struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e c.a.p. (travi di copertura); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.p. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri. Di seguito si riporta la classificazione in base alla campata avente lunghezza maggiore:

Capannoni ad un piano	Opificio	Uffici realizzati all'interno del capannone
	Costo med [Euro/mq]	Costo med [Euro/mq]
luce fino a m 15	85,00	170,00
luce m 20	110,00	220,00
luce m 30	130,00	260,00

TABELLA 21 - COSTI CAPANNONI

Per luci intermedie a quelle sopra indicate applicare un'interpolazione lineare (es. luce m 25 si adotti €/m^2 120,00).

I costi di costruzione sono riferiti a fabbricati standard con altezza fino a 5,00 m. Per altezze superiori si apporti un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%. Per copertura a *shed* si applichi ai prezzi un incremento del 10%.

6.3.2 Strutture annesse	Costo min [Euro/mq]	Costo med [Euro/mq]	Costo max Euro/mq]
Uffici, mensa e spogliatoi	300,00	**325,00**	350,00
Tettoia con struttura portante di tipo leggero per luci modeste con copertura in pannelli ondulati e pavimentazione naturale.	50,00	**55,00**	60,00
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 divisori, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso.	70,00	**80,00**	90,00
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.	170	**180**	190

TABELLA 22 COSTI STRUTTURE ANNESSE

Tipologia	Incidenza sul costo complessivo		
	Costo % Min	Costo % Med	Costo % Max
Antincendio	1,50 %	**3,00%**	4,50%
Aria compressa	1,50 %	**1,75%**	2,00%
Elettrico	3,00 %	**7,50%**	12,00%
Riscaldamento	5,00 %	**7,00%**	9,00%
Condizionamento	7,00 %	**8,50%**	10,00%
Antifurto	3,00 %	**4,00%**	5,00%
Idrico/fognario	2,00 %	**6,00%**	10,00%

TABELLA 23 ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI - INCIDENZA SUL COSTO DI COSTRUZIONE

Per le destinazioni produttive si consideri un'incidenza ordinaria pari al **15% ca.**. Si applichi ordinariamente il valore minimo dell'incidenza degli impianti elettrici (3%) Per l'impianto antincendio si consideri il valore minimo (1,5%) per impianti con rete di idranti e il valore massimo (4,5%) per complessi industriali dotati di cabina elettrica, centrale antincendio e vasche. Per la voce impianto idrico/fognario si consideri ordinariamente il valore medio, che potrà subire un'aggiunta in caso di presenza di depurazione industriale, da valutare in base alle lavorazioni effettuate, arrivando a considerare il valore massimo in presenza di vasche di decantazione.
Le percentuali d'incidenza degli elementi strutturalmente connessi sono da applicare al costo di costruzione con esclusione del costo relativo alle tettoie.

6.3.3 Cabine elettriche (Categoria D/1)	Costo a corpo [€/cadauno]
Cabina minibox 4,10 x 2,40 x 1,80	3.100,00
Cabina prefabbricata 2,50 x 2,50 x 4,10	4.150,00
Cabina prefabbricata 2,50 x 2,50 x 8,00	5.700,00
Cabina in muratura 4,10 x 4,10 x 7,00	7.200,00

TABELLA 24 COSTI CABINE ELETTRICHE CATEGORIA D/1

6.3.4 Impianti fotovoltaici (Categoria D/1)

La Circolare n.2/E/2016 "*unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta*", recependo le novità introdotte dall'art. 1, comma 21, della Legge 28 dicembre 2015, n.208, (legge di stabilità 2016), e la successiva nota prot.n. 60244 del 27 aprile 2016, hanno fornito sia le indicazioni che i chiarimenti operativi concernenti la stima delle unità immobiliari in argomento.
Per *impianti fotovoltaici a terra*, per impianti ultimati a far data dal 1° gennaio 2016[12], si considerino le seguenti componenti immobiliari:

1) valore del suolo;
2) le costruzioni (cabine elettriche e/o locali tecnici di alloggiamento *inverter*)
3) gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità (tipicamente le recinzioni);
4) le componenti impiantistiche funzionali ad uno specifico processo produttivo (tipicamente il valore degli impianti antintrusione/antifurto/videosorveglianza).

Per la determinazione della rendita catastale degli impianti fotovoltaici *installati sulla copertura di fabbricati* (non integrati), normalmente si consideri solo il valore del "suolo" (ovvero quello della superficie di copertura ospitante l'impianto).

[12] Per impianti ultimati prima di tale data deve farsi riferimento alle previgenti disposizioni in tema di stima diretta di cui alla Circolare n.6/T del 30 novembre 2012.

Da un'analisi svolta a livello provinciale è stato rilevato un significativo numero di impianti fotovoltaici per l'installazione dei quali, si è costituito di norma un diritto di superficie, a favore della ditta intestataria dell'impianto, ordinariamente della durata compresa tra 20 e 25 anni (pari alla vita utile dell'impianto). Pertanto, il valore della proprietà superficiaria della copertura è rappresentativo del più probabile valore della componete "suolo" per gli impianti fotovoltaici in copertura. Disponendo quindi di un sufficiente numero di comparabili, si è scelto di procedere con il metodo sintetico comparativo. Per la determinazione del valore inerente la componente "suolo" sono state svolte indagini di mercato rivolte alla ricerca di atti stipulati di trasferimento del diritto di superficie di coperture ospitanti impianti fotovoltaici nel territorio della provincia di Perugia. Le ricerche eseguite nell'ambito della suddetta fonte hanno fornito gli elementi di comparazione necessari alla determinazione del più probabile valore della componente "suolo" che si prevede ordinariamente di applicare, ai soli fini catastali, anche nel caso di impianti fotovoltaici in copertura installati su copertura di proprietà (tenendo conto che la durata di vita utile dell'impianto fotovoltaico coincide ordinariamente con quello di durata della proprietà superficiaria).
Analogamente si è operato per il valore del suolo nel caso di impianti fotovoltaici a terra, come riportato nella tabella di sintesi di seguito riportata:

Destinazione	Tipologia	Costo min	Costo med	Costo max
Impianto fotovoltaico a terra	Impianti ad utilità trasversale: antifurto/antintrusione/di sorveglianza **[€/cadauno]**	5.000,00	**10.000**	15.000
Impianto fotovoltaico a terra	Valore del suolo (piano di copertura[13]) **[€/m²]**	-	**5,00**	-
Impianto fotovoltaico in copertura	Valore del suolo (piano di copertura[13]) **[€/m²]**	-	**15,00**	-

TABELLA 25 COSTI TIPICI PER IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Per i valori delle altre opere di sistemazione esterna si faccia riferimento al paragrafo 6.2 e, per le cabine elettriche annesse al paragrafo 6.3.3.
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.

[13] Non è la superficie dei pannelli ma la superficie di stretta pertinenza dell'impianto (per es. terreno)

6.3.5 Alberghi (Categoria D/2)

Rientrano in questa tipologia le strutture alberghiere, comprensive di hall, reception, bar, cucina, lavanderia, locali tecnici in struttura appositamente destinata con impiantistica completa. Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ubicazione, grado di finitura, numero di stelle, dotazione impiantistica e superficie dell'immobile.

6.3.5.1 Complessi alberghieri di grandi dimensioni

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/camera]
Albergo	ordinario a tre stelle (hall, reception, bar, ristorante, camere)	27.000,00
	Percentuale costo strutture	*70% - 80%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*20% - 30%*

TABELLA 26 COSTI PER ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE

Per le superfici adibite a parcheggio si considerino i valori previsti nell'apposito paragrafo. Per strutture con livello di finiture e dotazioni superiori all'ordinario e/o di categoria diversa dal tre stelle fare riferimento ai coefficienti di adeguamento della riportati nella tabella seguente.

CATEGORIA	
"Quattro stelle" e/o comunque livello di finiture e dotazioni superiori all'ordinario, ordinariamente forniti di sauna, piscina, palestra….	1,20-1,30
"Tre stelle"	1,00
"Due stelle"	0,80

TABELLA 27 COEFFICIENTI DI ADEGUAMENTO PER I COSTI DI ALBERGHI E STRUTTURE RICETTIVE – CATEGORIA

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo".

I ristoranti, se non strettamente connessi alla struttura alberghiera, vanno ordinariamente computati a parte.

I costi unitari attribuiti sono riferiti a strutture di caratteristiche medie ordinarie per la specifica classificazione a stella.

Qualora il rapporto tra superficie lorda complessiva della struttura (calcolata secondo i coefficienti di ragguaglio riportati in tabella 28) e il numero delle camere superi i limiti di cui alla tabella sottostante, la superficie eccedente il limite massimo verrà computata al costo unitario di €/mq min. 350 – max. 450 per tener conto della maggiore dotazione di spazi comuni rispetto all'ordinaria dotazione di strutture di caratteristiche simili.

Categoria	Dotazione ordinaria Max. mq
5*	100
4*	80
3*	70

TABELLA 28 – CALCOLO ECCEDENZA DEI COMPLESSI ALBERGHIERI - CATEGORIA

Per il calcolo della superficie lorda, adottare i seguenti coefficienti di ragguaglio in base alla destinazione d'uso:

Destinazione d'uso	Coefficiente di ragguaglio
Camere – Sale conferenza	1,00
Sale ristorante – Bar – Sale riunioni - Direzione	0,80
Cucina - Bagni	0,50
Cantine– Soffitte praticabili	0,25

TABELLA 29 CALCOLO ECCEDENZA DEI COMPLESSI ALBERGHIERI – COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO

6.3.5.2 Alberghi di modeste dimensioni

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Albergo 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	albergo 3 stelle (camere, hall, bar)	400,00
	locali tecnici	300,00
	Ascensori cfr paragrafo "impianti fissi"	
	Percentuale costo strutture	*70%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*30%*

TABELLA 30 COSTI PER ALTRE STRUTTURE RICETTIVE DI MODESTE DIMENSIONI

Per categorie di albergo superiori o inferiori si faccia riferimento al precedente paragrafo. Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo".

Per piani interrati, anche se non destinati a locali tecnici, cantine e soffitte praticabili non direttamente comunicanti con i vani principali ridurre il costo al 25%.

6.3.6 Cinema e teatri (Categoria D/3)

Rientrano in questa tipologia le strutture appositamente edificate per cinema, teatri, sale per concerti, etc. Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ubicazione, grado di finitura, dotazione impiantistica e superficie dell'immobile.

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo".

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte e da grado di rifinitura accurati realizzate in complessi edilizi dedicati	Piani fuori terra	800,00
	Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	250,00
	Percentuale costo strutture	*80%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*20%*
Costruzioni appositamente edificate, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, caratterizzate da ampie superfici coperte, con rifiniture medie, impiantistica completa	Piani fuori terra	550,00
	Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	200,00
	Percentuale costo strutture	*75%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*25%*
Costruzioni civili adibite a cinema, teatri di limitate superfici coperte e di modeste rifiniture, realizzate all'interno di edifici esistenti anche con unità a destinazione residenziale	cinema	350,00
	locali tecnici	200,00
	Percentuale costo strutture	*85%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*15%*

TABELLA 31 COSTI PER CINEMA, TEATRI, LOCALI PER SPETTACOLI

6.3.7 Case di cura ed ospedali (Categoria D/4)

Rientrano in questa tipologia le strutture appositamente edificate per ospedali e le costruzioni a destinazione casa di cura. Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ubicazione, grado di finitura, dotazione impiantistica e superficie dell'immobile.

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo".

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Complesso ospedaliero di oltre 400 posti letto, costituito da vari corpi di fabbrica, con padiglioni ospedalieri, sale operatorie, p.s., uffici, accettazione, bar, cucine, grado di rifinitura elevato, ampie superfici, impianti tecnici completi di notevole rilevanza, piano seminterrato per tutti i locali tecnici nonché spazi esterni adibiti a parcheggio e a verde.	padiglioni ospedalieri uffici - accettazione – bar - cucine	650,00
	locali tecnici e altri ambienti posti ai piani interrati	450,00
	Percentuale costo strutture	*65%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*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	padiglioni ospedalieri uffici - accettazione – bar - cucine	620,00
	locali tecnici	420,00
	Percentuale costo strutture	*65%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*35%*

TABELLA 32 COSTI PER OSPEDALI E CASE DI CURA

6.3.8 Istituti di credito, cambio ed assicurazione e Uffici (Categoria D/5)

Rientrano in questa tipologia le costruzioni per uffici. Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ubicazione, grado di finitura, dotazione impiantistica e superficie dell'immobile.
Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo".

Destinazione	Tipologia	Costo min [€/mq]	Costo medio [€/mq]	Costo max [€/mq]
Banche e uffici	Costruzioni per uffici aventi strutture in c.a., c.a.p. o in acciaio mista, rifiniture elevate, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati) piani fuori terra	450,00		600,00
	seminterrati o interrati per locali tecnici e servizi	250,00		350,00
	caveau		680,00	
Percentuale costo strutture		*70%*		
Percentuale costo "impianti - elementi connessi"		*30%*		

TABELLA 33 COSTI PER BANCHE ED UFFICI STRUTTURATI

6.3.9 Piscine (Categoria D/6)

Destinazione	Cubatura (volume lordo)	Costo €/mc
Piscine scoperte	vasche di capacità sino a 100 mc	120,00
	vasche di capacità compresa tra 101 e 250 mc	95,00
	vasche di capacità maggiore di 250 mc	80,00
Piscine coperte con struttura in cemento armato (normale o precompresso) o muratura, complete di tutta l'impiantistica e gli accessori per il funzionamento completo ed ottimale	per le vasche si utilizzeranno i valori delle piscine scoperte a cui andranno sommati i valori dell'edificio/struttura che copre e contiene la piscina ed i valori di tutti i locali accessori e di servizio.	
Destinazione	**Tipologia**	**Costo €/mq**
Aree scoperte attrezzate circostanti le piscine scoperte	pavimentate in piastrelle autobloccanti	20,00
	sistemate a verde	5,00

TABELLA 34 COSTI PER LE PISCINE

Se l'altezza non è nota si assuma altezza media pari a 1,80 m, ordinariamente per calcolare l'altezza lorda si aggiunga a quella netta il massetto standard di 30 cm. Nel caso di forme diverse da quelle rettangolari si consideri aggravio dei costi fino a +10%. Nel caso di materiali più pregiati o più precari di quelli ordinari si adotti una aggiunta o detrazione compresa tra ± 10%.

Il valore dell'area, nelle more di un calcolo più specifico, si può considerare in percentuale non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Le voci di costo considerate ai fini della determinazione del suo valore di mercato sono quelle relative allo scavo, alla realizzazione del fondo e delle pareti laterali in c.a., all'impermeabilizzazione della vasca e alla realizzazione del bordo antiscivolo. I prezzi unitari di tali voci di costo sono stati ricavati a partire da varie fonti, la principale delle quali è il prezzario della Regione Umbria (versione 2019, i valori sono stati poi rapportati al biennio economico 1988/1989).

6.3.10 Strutture per lo sport ed il tempo libero (Categoria D/6)			
Tipologia		**Costo €/m²**	**Costo a corpo €/cad**
Campi da gioco polivalenti compreso scavo e sottofondo in materiale sintetico (calcio, calcetto, pallacanestro, pallavolo e simili), compreso scavo, sottofondo, ed eventuale recinzione		40,00	
Campi da calcio/calcetto completi di sottofondi	(ml 100 x 60) in erba	18,00	
	(ml 50 x 60) in cemento	25,00	
	(ml 50 x 60) in terra battuta	14,00	
Locali di servizio degli impianti sportivi (spogliatoi, bar, servizi igienici, docce, biglietteria e simili), escluso costo eventuale capannone che li contiene:		300,00	
Pista di pattinaggio		20,00	
Campo da bocce		60,00	
Campi per *Football/Rugby* in erba escluse eventuali tribune, inclusi impianto illuminazione, impianto irrigazione ecc.		15,00	
Campi da tennis Della misura standard per campi nazionali 17x34 m (circa 600 mq), compreso scavo, sottofondo, finitura superficiale ed eventuale recinzione	in calcestruzzo	25,00	15.000,00
	in terra rossa	30,00	18.000,00
	in materiale sintetico	40,00	24.000,00
Palestre		400,00 – 700,00	-
Locali di servizio degli impianti sportivi (spogliatoi, bar, servizi igienici, docce, biglietteria e simili), escluso costo dell'eventuale capannone che li contiene		300,00	-
Pallone pressostatico 32x18 - h=8m		-	25.000,00
Laghetto per la pesca sportiva (fino 10.000 mq) comprensivo del costo di sbancamento, formazione di zone a ghiaietto, recinzione in rete metallica e della dotazione ordinaria prevista per impianti appartenenti a questa tipologia		7,00	-
Per il valore dell'area di sedime, nelle more di un calcolo più specifico (per es. per macroaree di mercato omogenee) si adotti come riferimento una percentuale sul costo di costruzione dei manufatti edilizi connessi non inferiore al 12%.			

TABELLA 35 COSTI PER STRUTTURE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

Elementi strutturalmente connessi (incidenza da applicare sul costo di costruzione)			
Tipologia		**Costo €/m²**	**Costo a corpo €/cad**
Impianto di illuminazione	per campo tennis e calcetto		2.500,00 – 4.000,00
	per campo polivalente		5.000,00 – 7.500,00
	per campo di calcio		15.000,00 – 40.000,00
impianto di riscaldamento per pallone pressostatico			2.700,00
Tribune coperte in c. a		360,00	
Gradinate in c. a.		270,00	

TABELLA 36 ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI RELATIVI ALLE STRUTTURE PER LO SPORT ED IL TEMPO LIBERO

6.3.11 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (Categoria D/8)

Rientrano in questa tipologia le strutture appositamente edificate per ospitare centri commerciali, grandi magazzini, ipermercati e supermercati, così come le unità immobiliari destinate a supermercato ricavato da locali esistenti ristrutturati e adeguati. La categoria catastale comprende inoltre una notevole varietà di destinazioni d'uso, così come illustrato al paragrafo 4.1. Nelle tabelle di seguito si riportano i valori riferiti a quelle più ricorrenti.

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

Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) sono da computare a parte, come da paragrafo 6.2 "opere di sistemazione del suolo", così come ascensori, montacarichi, scale mobili etc. come da paragrafo 6.3.14 "Impianti".

Per gli uffici fare riferimento alla tabella 51 (paragrafo 6.3.8).

6.3.11.1 Grandi magazzini, ipermercati, supermercati e negozi

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Centro commerciale ipermercato, galleria, uffici, negozi, parcheggio. Struttura in cap, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture accurate, impiantistica completa.	piani fuori terra (negozi, galleria)	550,00
	Ipermercato (comprese aree destinate alla preparazione cibi parte dell'ambiente principale)	450,00
	Uffici	400,00
	piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi coperti, magazzini, depositi e locali tecnici	230,00
	Percentuale costo strutture	*80%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*20%*
Supermercato in un unico corpo di fabbrica, dotato di locali tecnici, uffici, parcheggio al piano seminterrato. Struttura in cap,pannelli prefabbricati.	Supermercato (comprese aree destinate alla preparazione cibi parte dell'ambiente principale)	450,00
	uffici	400,00
	piani seminterrati o interrati destinati a parcheggi coperti, magazzini, depositi e locali tecnici	230,00
	Percentuale costo strutture	*80%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*20%*
Supermercati e negozi ricavati da locali ristrutturati e adeguati, ubicati in fabbricati a destinazione residenziale o mista.	piani fuori terra (comprese aree destinate alla preparazione cibi parte dell'ambiente principale)	400 ,00
	piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, parcheggi coperti, depositi	200,00
	locali tecnici	110,00
	Percentuale costo strutture	*85%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*15%*

TABELLA 37 COSTI PER FABBRICATI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI

6.3.11.2 Discoteche e locali di intrattenimento in costruzioni appositamente edificate

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Costruzioni appositamente edificate, adibite a discoteche, locali intrattenimento, etc	Sale multiuso	370,00
	Percentuale costo strutture	*85%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*15%*

TABELLA 38 COSTI PER DISCOTECHE E LOCALI DI INTRATTENIMENTO

per seminterrati o interrati ridurre il costo del 20%.

6.3.11.3 Parcheggi

Destinazione	Tipologia	Costo max [€/mq]
Parcheggio a raso scoperto, capienza 400 posti macchina, comprensivo di segnaletica stradale e impianto di illuminazione	parcheggio in calcestruzzo vibro compresso	25
	parcheggio in conglomerato bituminoso	20
	Percentuale costo strutture	*90%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*10%*
Struttura coperta in cls parcheggio multipiano interrato, pavimentazione in battuto di cemento, comprensivo di sistema integrato di controllo, di segnaletica, ufficio di custodia,	parcheggio multipiano	270,00
	uffici - servizi	310,00
	Ascensore cfr paragrafo "impianti fissi"	
	Percentuale costo strutture	*85%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*15%*
Struttura coperta in cemento o in acciaio parcheggio multipiano fuori terra, pav. in battuto di cemento, comprensiva di uffici, cassa, segnaletica, ascensori e servizi.	parcheggio multipiano	210,00
	uffici - servizi	250,00
	Ascensore cfr paragrafo "impianti fissi"	
	Percentuale costo strutture	*88%*
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	*12%*

TABELLA 39 COSTI PER PARCHEGGI

6.3.12 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole e agriturismi (Categoria D/10)

Rientrano in questa tipologia i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole di caratteristiche ordinarie. Le opere esterne (parcheggi, aree esclusive, recinzioni, …) ed eventuali impianti sportivi sono da computare a parte, come da paragrafi 6.2 "opere di sistemazione del suolo" e 6.3.10 "Strutture per lo sport ed il tempo libero".

6.3.12.1 Agriturismi

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/mq]
Struttura ricettiva adibita ad agriturismo	Agriturismo, compresi eventualmente di ristorazione prevalentemente connessa allo svolgimento delle attività agrituristica e piscina esclusiva di ordinarie dimensioni	370,00
	Percentuale costo strutture	90%
	Percentuale costo "impianti - elementi connessi"	10%

TABELLA 40 COSTI PER ATTIVITÀ RICETTIVA IN AGRITURISMO

6.3.12.2 Altre strutture per attività connesse alle attività agricole

Destinazione	Tipologia	Costo min [€/mq]	Costo max [€/mq]
Stalle	Stalla semiaperta a stabulazione libera costituita da corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	75,00	95,00
	stalla chiusa a stabulazione fissa, corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile e pensilina di alimentazione	90,00	145,00
	Sala da mungitura	150,00	200,00
Porcilaia	Coperta	80,00	120,00
	Scoperta	40,00	60,00
Vasca	Vasca deposito liquami	15,00	25,00
Fienile	Fienile	80,00	120,00
Ovili, pollai, etc	Capannoni in struttura leggera	80,00	100,00
	Capannoni in muratura o in c.a.	130,00	180,00
Cantina	Cantina locale per ricezione uva e prime lavorazioni	100,00	150,00
	Cantina di fermentazione con tini in c.a. o in acciaio inox	120,00	180,00
	Cantina di stagionatura per barrique e bottiglie	80,00	150,00
Serre per piante, fiori ed ortaggi	Strutture in metallo, coperture in vetro	50,00	80,00
	Strutture in metallo, coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass e simili	40,00	70,00

Destinazione	Tipologia	Costo min [€/mc]	Costo max [€/mc]
Silos in CA o lamiera zincata per cereali e materiali sfusi, su platee sopraelevate complete di coclee per carico e scarico prodotti, motori elettrici, valvole, impianti di ventilazione, ecc.	Per capacità fino a 150 mc	70,00	100,00
	Per capacità fino a 300 mc	50,00	75,00
	Per capacità fino a 500 mc	35,00	50,00
	Per capacità oltre 500 mc	25,00	35,00

TABELLA 41 COSTI PER STRUTTURE CONNESSE ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA

6.3.13 Stazioni di servizio e distributori di carburanti (Categoria E/3)

La valorizzazione dei distributori di carburante è da ricondurre alla determinazione di ciò che è proprio dell'attività di vendita carburanti (chiosco gestore, area oil, pensiline ed aree pertinenziali) e di ciò che è proprio di altre attività commerciali ancorché annesse (negozio, officina, deposito, bar); per approfondimenti si rimanda alle circolari n. 4T/2006 e 4T/2007. Per "area oil" (cfr. 4T/2007) s'intende il settore della struttura adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti. Le aree di parcheggio o distacco, qualora presenti, dovranno essere valutate in forma distinta, eventuali fabbricati destinati ad attività commerciali come vendita di prodotti, officine, saranno da censire come altra unità, nella categoria catastale idonea, diversa dalla stazione di servizio censita come E/3. Le colonnine erogatrici di carburante, le macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, costituendo attrezzatura funzionale allo specifico processo produttivo, dal 01/01/2016, sono escluse dal calcolo della rendita catastale.

I serbatoi vanno invece inclusi nella stima in quanto sono da annoverare tra le "costruzioni".

Destinazione	Tipologia	Costo medio [€/cad]
Pensiline	pensilina in struttura metallica ad un palo completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio – 7x7	6.500,00
	pensilina in struttura metallica ad un palo completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio – 8x8	8.000,00
	pensilina in struttura metallica a due pali completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio – 7x7	7.000,00
	pensilina in struttura metallica a due pali completa di fondazione, d'impianto di illuminazione ed ancoraggio – 8x8	8.500,00
Serbatoi	Per benzina/diesel mc. 2	800,00
	Per benzina/diesel mc. 5	1.200,00
	Per benzina/diesel mc. 10	1.700,00
	Per benzina/diesel mc. 20	2.300,00
	Per benzina/diesel mc. 25	2.800,00
	Per GPL mc. 15	14.750,00
Chioschi prefabbricati	Dimensione 1,2 x 1,2 m	1.300,00
	Dimensione 3,6 x 1,2 m	2.500,00
	Dimensione 3,6 x 2,4 m	3.600,00
	Dimensione 4,8 x 2,4 m	4.700,00
	Dimensione 6,0 x 3,6 m	6.400,00
	Dimensione 8,4 x 3,6 m	7.800,00
	Dimensione 8,4 x 4,8 m	10.200,00
Tettoie	Cfr paragrafo 6.3.1 "Strutture annesse"	

TABELLA 42 COSTI PER LE COSTRUZIONI CONNESSE ALLE STAZIONI DI SERVIZIO E AI DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

Destinazione	Tipologia	Costo medio[€/mq]
Piazzali e piazzole di rifornimento	piazzale con massicciata stradale	17,00
	piazzola rifornimento in cemento	20,00
	piazzola rifornimento in betonelle	35,00
	piazzola rifornimento in cubetti di porfido	50,00

TABELLA 43 COSTI PER LE OPERE DI SISTEMAZIONE DEI PIAZZALI DELLE STAZIONI DI SERVIZIO E DEI DISTRIBUTORI DI CARBURANTI

6.3.14 Impianti – Elementi strutturalmente connessi

Come già precisato in precedenza, l'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 dispone che, "A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli **elementi ad essi strutturalmente connessi** che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo". Quindi, a partire dal 2016, nella stima della rendita catastale devono essere considerate solo le componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno. Il disposto normativo in esame prevede, altresì, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità". Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale. Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi (Circolare n.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. 6T/2012 e la nota prot.n.60244 del 27/04/2016.

Scale mobili	
Tipologia	**Costo medio [€/cad]**
Trasporto persone con portata 500 Kg/mq	40.000,00

TABELLA 44 IMPIANTI - ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI - SCALE MOBILI

Ascensori	
Tipologia	**Costo medio [€/cad]**
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	15.000,00

TABELLA 45 IMPIANTI - ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI - ASCENSORI

Montacarichi	
Tipologia	**Costo medio [€/cad]**
a funi di portata Kg 500	8.000,00
a funi di portata Kg 1000	11.000,00
a funi di portata Kg 2000	15.000,00
a funi di portata Kg 3000	18.000,00
oleodinamico di portata Kg 500	10.000,00
oleodinamico di portata Kg 1000	13.000,00
oleodinamico di portata Kg 2000	21.000,00
oleodinamico di portata Kg 3000	25.000,00

TABELLA 46 IMPIANTI - ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI - MONTACARICHI

Montavivande	
Tipologia	**Costo medio [€/cad]**
portata Kg 24	3.000,00
portata Kg 50	8.000,00

TABELLA 47 IMPIANTI - ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI - MONTAVIVANDE