



Direzione Provinciale di Terni

Ufficio Provinciale – Territorio



**PRONTUARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA
RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A
DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE (Categorie “D” ed “E”)**

Aggiornamento Gennaio 2021

Indice

1	INTRODUZIONE.....	4
	PRIMA PARTE.....	6
2	QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	7
3	LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI	10
3.1	Definizioni	10
3.1.1	<i>Il fine di lucro.....</i>	<i>11</i>
3.2	Categoria D - Immobili a destinazione speciale	12
3.1	Categoria E - Immobili a destinazione particolare	19
	SECONDA PARTE.....	25
4	METODOLOGIE ESTIMATIVE	26
4.1	Approccio reddituale (INCOME APPROACH).....	27
4.2	Approccio di mercato (MARKET APPROACH).....	27
4.3	Approccio di costo (COST APPROACH).....	28
4.3.1	<i>Calcolo del deprezzamento nell'approccio del costo di produzione "breakdown method"</i>	<i>29</i>
4.3.2	<i>L'esclusione della componente impiantistica.....</i>	<i>34</i>
4.3.3	<i>Precisazioni sulle componenti immobiliari oggetto di stima</i>	<i>36</i>
	TERZA PARTE	39
5	VALORI ORDINARI DELLE COMPONENTI DI COSTO DELL'IMMOBILE	40
5.1	Precisazioni e nota metodologica	40
5.2	Valutazione del lotto	40
5.2.1	<i>Suddivisione del territorio provinciale in macroaree omogenee</i>	<i>40</i>
5.2.2	<i>Valutazione dell'area con procedimento "diretto"</i>	<i>41</i>
5.2.3	<i>Valutazione dell'area con procedimento "indiretto".....</i>	<i>43</i>
5.3	Costi di costruzione.....	45
5.3.1	<i>Note Metodologiche e Tabelle.....</i>	<i>45</i>
5.3.1.1	<i>Costruzioni per attività industriali e produttive D/1-D/7</i>	<i>45</i>
5.3.1.2	<i>Costruzioni categoria D/2</i>	<i>50</i>
5.3.1.3	<i>Costruzioni categoria D/3</i>	<i>50</i>
5.3.1.4	<i>Costruzioni categoria D/4</i>	<i>51</i>
5.3.1.5	<i>Costruzioni categoria D/5</i>	<i>52</i>

5.3.1.6	Costruzioni categoria D/6	53
5.3.1.7	Costruzioni categoria D/8	60
5.3.1.8	Costruzioni categoria D/10.....	62
5.3.1.9	Costruzioni categoria E/3	64
5.3.1.10	Opere Esterne	67
5.3.1.11	Impianti - Elementi strutturalmente connessi	68
5.4	Impianti Fotovoltaici	74
5.4.1	Impianti a terra	75
5.4.2	Impianti in copertura.....	75

1 INTRODUZIONE

Il presente prontuario costituisce uno strumento di riferimento ai professionisti che operano nel settore catastale, specificatamente alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare. Partendo 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-Territorio di Terni 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 suddetta quale procedimento più ricorrente in relazione all'epoca censuaria attualmente vigente (1988/1989). Il presente prontuario riporta, quindi, gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario 1988/1989, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale; ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte. Il presente prontuario inoltre è da intendersi solo come uno strumento di riferimento, passibile, evidentemente, di integrazioni ed aggiornamenti, in funzione di innovazioni normative, tipologiche e costruttive.

Nella prima parte vengono enunciati i principi che sovrintendono alla corretta individuazione del "modulo di base" del catasto edilizio urbano, inteso come "minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo", nonché i criteri operativi per il classamento della unità per le categorie speciali e particolari; sono in parte richiamati, i contenuti di alcune delle Circolari emanate dall'Agenzia negli ultimi anni (Circolare 4/2006, Circolare 4/2007, Circolare 6/2012 e Circolare 2/E 2016). Nella seconda parte sono illustrati i procedimenti estimativi della rendita catastale per stima diretta per le categorie speciali e particolari; sono esplicitati i tre approcci: reddituale, di mercato e di costo. Nella terza parte, quest'Ufficio, recependo l'indisponibilità di adeguati riferimenti relativi a canoni locativi e a prezzi di compravendita noti riferiti al 1988/1989, esplicita la scelta di procedere alla determinazione delle rendite catastali con procedimento indiretto attraverso l'approccio di costo, ritenendolo maggiormente adeguato in relazione all'epoca censuaria di riferimento. È affrontato pertanto il tema della determinazione della componente valore del lotto, in funzione della localizzazione, come elemento che determina la differenza tra i valori rilevati, per il medesimo oggetto immobiliare, determinando un valore medio unitario (metodo diretto) o un valore medio di di incidenza area (metodo indiretto) per alcuni

ambiti territoriali di ogni Macroarea OMI. Sempre nella terza parte sono riportati i “Valori di costo per tipologie edilizie”.

PRIMA PARTE

2 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Per le unità iscrivibili nelle categorie dei gruppi D ed E riveste particolare rilevanza la problematica connessa alla corretta perimetrazione della singola unità immobiliare. Soccorrono a tal fine i riferimenti normativi desumibili dall'ordinamento catastale. Di fatto, il RDL 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, e la conseguente regolamentazione portata dal DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, hanno precisato, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche la nozione di "unità immobiliare urbana".

Le disposizioni richiamate consentono di caratterizzare l'unità immobiliare in base a due requisiti essenziali:

- l'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Più recentemente la nozione è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale" e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari "anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."

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

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

Circolare n. 18/E del 8 giugno 2017 *"Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione - Profili catastali"*.

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

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

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

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

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

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

Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016 *“Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)”.*

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

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

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

Circolare n. 4 del 13 aprile 2007 *“Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari”.*

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

Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 *“Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”.*

D.M. del 2 gennaio 1998 n. 28 *“Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”.*

Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 *“Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”.*

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

D.L. del 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 *“Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani”*.

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

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

Istruzione III del 28 giugno 1942.

R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 *“Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”*

3 LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

3.1 Definizioni

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

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

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

Per attribuire alle unità immobiliari le suddette categorie più consone alle proprie caratteristiche è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva.

A parità di destinazione, occorre tener presente anche delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile, nonché in alcuni casi anche della loro localizzazione (vedi circolari n. 4T/2006 e n. 4T/2007).

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, di verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, di 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. Relativamente a tali specifici aspetti, 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"*.

3.1.1 IL FINE DI LUCRO

La circolare n. 4/T/2006 ha precisato, 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.

Questo criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, è previsto dal quadro generale delle categorie pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV. La circolare 4T/2006, tuttavia, afferma come tale criterio non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale.

Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della “singolarità delle caratteristiche” delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

3.2 Categoria D - Immobili a destinazione speciale

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);

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

Tabella 1 - Categoria D/1 e relative destinazioni d'uso

- **D/2 - Alberghi e pensioni.** Immobili destinati ad attività ricettiva. Ad esempio: alberghi, residence turistici, villaggi turistici, locande e pensioni, etc.

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

Tabella 2 - Categoria D/2 e relative destinazioni d'uso

- **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, etc.

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

Tabella 3 - Categoria D/3 e relative destinazioni d'uso

- **D/4 - Case di cura ed ospedali.** Ad esempio: cliniche, istituti specializzati, case di cura, ospedali, strutture per l'assistenza sociale residenziale, etc.

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

Tabella 4 - Categoria D/4 e relative destinazioni d'uso

- **D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.** 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.

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.

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

Tabella 5 - Categoria D/5 e relative destinazioni d'uso

- **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, etc.) 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.

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

Tabella 6 - Categoria D/6 e relative destinazioni d'uso

- **D/7- Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.** 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. In tale categoria rientrano anche le costruzioni ospitanti impianti funzionali alla canalizzazione e distribuzione dell'acqua impiegata per l'irrigazione dei terreni agricoli da parte dei Consorzi di bonifica (peraltro dietro versamento di un autonomo contributo diversamente determinato), potendosi comunque definire "industriali" poiché combinano i fattori della produzione (macchine, energia elettrica, personale) per generare non beni materiali, ma comunque utilità equiparabili a servizi (cfr. Nota della DC SCCPI del 05/03/2020 n.109407).

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

Tabella 7 - Categoria D/7 e relative destinazioni d'uso

Si ricorda che 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, etc.

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 servizio 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	Area attrezzate per servizi ai veicoli

Tabella 8 - Categoria D/8 e relative destinazioni d'uso

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

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

Tabella 9 - Categoria D/9 e relative destinazioni d'uso

- **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.

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

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
		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

Tabella 10 - Categoria D/10 e relative destinazioni d'uso

3.1 Categoria E - Immobili a destinazione particolare

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. Si precisa che le costruzioni destinate esclusivamente alla bonifica, allo scolo e alla difesa idraulica del territorio, attese le caratteristiche che le contraddistinguono e la particolare destinazione funzionale delle stesse, costituiscono immobili da qualificare nelle categorie di questo gruppo. (cfr. Nota della DC SCCPI del 05/03/2020 n.109407).

- **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); i servizi igienici ad uso libero dei viaggiatori; gli spazi sosta veicoli adibiti al servizio pubblico; i parcheggi auto ad uso del personale dipendente, siti all'interno del perimetro della stazione; le aree occupate dai binari, dalle piste aeroportuali e dalle banchine destinate al servizio pubblico; i magazzini ed aree per il deposito temporaneo e la movimentazione delle merci; le aree o officine, destinate alla manutenzione dei mezzi di trasporto; gli impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica, purché la prevalenza della potenza prodotta sia destinata alla stazione; gli impianti di stoccaggio e distribuzione del carburante finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione; le aree di rispetto e di sosta dei veicoli asserviti alla stazione; gli impianti di trasformazione e produzione dell'energia elettrica per

assicurare la continuità dei servizi; gli impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione; le torri di controllo, serbatoi idrici; i pronto soccorso; i depositi bagagli; i 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 ai sensi dell'art. 1, comma 578, della Legge 27 dicembre 2017, n. 205 dal 01/01/2020 sono censibili in E/1 le banchine e le aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorita' di sistema portuale di cui all'allegato A annesso alla legge 28 gennaio 1994, n. 84, adibite alle operazioni e ai servizi portuali di cui al comma 1 dell'articolo 16 della medesima legge, le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, nonché i depositi ivi ubicati strettamente funzionali¹ alle suddette operazioni e servizi portuali, anche se affidati in concessione a privati. Sono parimenti censite nella categoria E/1 le banchine e le aree scoperte dei medesimi porti adibite al servizio passeggeri, compresi i crocieristi. Di contro restano, comunque, escluse dal censimento catastale nelle categorie del gruppo E le strutture destinate a funzioni turistiche e da diporto e alla crocieristica (es. i porti turistici e gli aeroporti turistici o per voli non di linea, per i quali si attribuisce la categoria D/8, cfr. Tabella 8), così come sono censiti in catasto come unita' immobiliari autonome, nelle appropriate categorie diverse da quelle del gruppo E, gli immobili o loro porzioni, diversi da quelli di cui al sopracitato comma 578, che sono destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato e ad altri usi non strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali, qualora presentino autonomia funzionale e reddituale.

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.

¹ Ai fini della sussistenza del requisito della stretta funzionalità dei depositi, diversi da quelli doganali, alle operazioni e ai servizi portuali si fa riferimento alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorita' di sistema portuale ai sensi dell'articolo 16, comma 3, della citata legge n. 84 del 1994.

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
	1811	Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri
	1812	Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali
	1813	Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale

Tabella 11 - Categoria E/1 e relative destinazioni d'uso

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

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

Tabella 12 - Categoria E/2 e relative destinazioni d'uso

- **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.

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

Tabella 13 - Categoria E/3 e relative destinazioni d'uso

- **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.

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

Tabella 14 - Categoria E/4 e relative destinazioni d'uso

- **E/5 - Fabbricati costituenti 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, e, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

Tabella 15 - Categoria E/5 e relative destinazioni d'uso

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

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

Tabella 16 - Categoria E/6 e relative destinazioni d'uso

- **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.

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

Tabella 17 - Categoria E/7 e relative destinazioni d'uso

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

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

Tabella 18 - Categoria E/8 e relative destinazioni d'uso

- **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.

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

Tabella 19 - Categoria E/9 e relative destinazioni d'uso

SECONDA PARTE

4 METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'art. 8 del Regolamento (DPR 1142/49) sancisce che *“la classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere fabbricati costruiti per speciali esigenze di una attività industriale o commerciale... (Cat. D) Parimenti non si classificano le unità immobiliari che per la singolarità delle loro caratteristiche non siano raggruppabili in classi quali stazioni per servizi di trasporto..., fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto... (Cat. E).”*

L'art. 30 stabilisce che *“le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8. Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente con stima diretta per ogni singola unità”.*

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 tariffe. Quindi, la rendita catastale deve essere determinata con stima diretta utilizzando una delle 3 metodologie riassunte nello schema che segue.

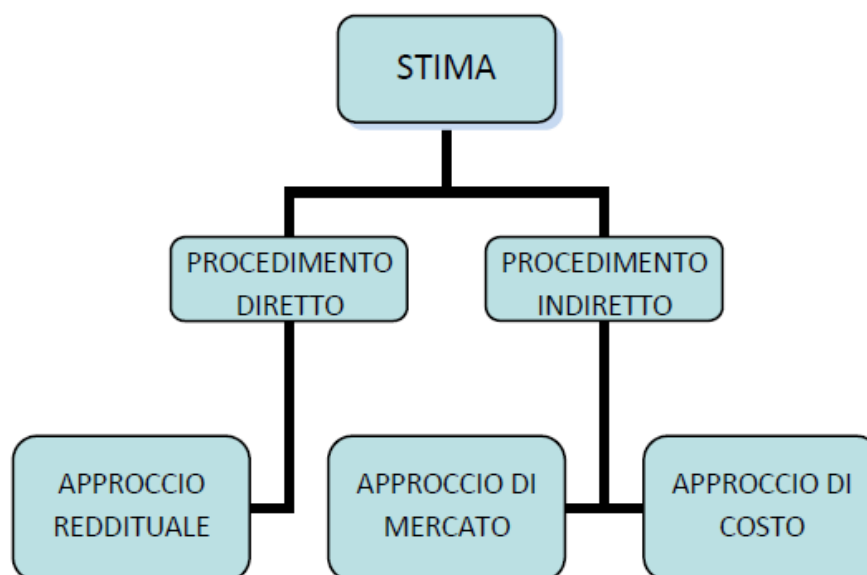


Figura 1 - Metodologie di stima per il calcolo della Rendita Catastale

4.1 Approccio reddituale (INCOME APPROACH)

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

$$RC = RL - (S + Pe)$$

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

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

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

Questo procedimento trova valida applicazione solo in presenza di un mercato delle locazioni ragionevolmente dinamico, che consenta di reperire un numero sufficiente di dati per definire il più probabile canone di locazione. Ne deriva che si tratta di un **procedimento poco utilizzabile**, considerati i limitati dati a disposizione, visto che i contratti delle locazioni riferibili al periodo economico 1988/1989 non comportavano l'obbligatorietà di citare i riferimenti catastali, i quali sono invece obbligatori con l'entrata in vigore del D.L. 78/2010.

4.2 Approccio di mercato (MARKET APPROACH)

L'istruzione III, al paragrafo 51, stabilisce che *“la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario che con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti capitali”*.

La rendita catastale può essere quindi determinata con la formula inversa utilizzata per il calcolo della capitalizzazione dei redditi.

$$RC = V * r$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità.

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

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

4.3 Approccio di costo (COST APPROACH)

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

$$RC = V * r = (K + P) * r$$

V = valore di mercato

r = saggio di fruttuosità

K = costo di produzione, pari alla somma di:

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

P = profitto normale del promotore immobiliare

Come specificato dalla Circolare n. 6T/2012 l'approccio di costo consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale.

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

C1 - valore del lotto: il valore dell'area deve essere valutato nell'ipotesi di lotto ineditato attraverso indagini di mercato riferite all'epoca censuaria. In assenza di dati, il valore deve essere stimato in base all'incidenza d'area;

C2 - costo di realizzazione a nuovo delle strutture: i suddetti costi possono essere desunti da prezzi in uso presso gli Uffici e/o da specifiche pubblicazioni di settore;

C3 - costo a nuovo degli impianti fissi: i suddetti costi possono essere desunti da prezzi in uso presso gli Uffici, da fatture o valori di ammortamento riportati nei bilanci delle società o da altre fonti e ricondotte all'epoca censuaria con specifico coefficiente di svalutazione (ISTAT);

C4 - spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo: tali spese possono essere calcolate con riferimento alle tariffe professionali di ingegneri ed architetti (approvate con legge 2 marzo 1949, n. 143);

C5 - oneri concessori e di urbanizzazione: oneri da calcolare in base a quanto deliberato dalle amministrazioni comunali e riportate all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici è ammesso un dato nella misura del 5% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C2);

C6 - oneri finanziari: sono gli interessi passivi sul capitale di anticipazione che il promotore immobiliare sostiene per l'esecuzione delle opere. Ipotizzando che il periodo coperto dall'iter dell'investimento sia di due anni, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito, nella misura del 13%. L'interesse composto si calcola con la seguente formula:

$$I = \sum_{t=1}^n C_t \cdot (q^n - 1)$$

Dove q rappresenta il binomio di interesse.

P - profitto del promotore: il profitto è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare. Il profitto può essere assunto al rendimento di stato del biennio economico dell'epoca censuaria pari al 12,44% e va calcolato sulla somma di tutti gli importi che precedono.

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

4.3.1 CALCOLO DEL DEPREZZAMENTO NELL'APPROCCIO DEL COSTO DI PRODUZIONE "BREAKDOWN METHOD"

Il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari, dove per stato attuale si intende il biennio economico di riferimento 1988/1989. I costi delle strutture e degli impianti fissi (C2 e C3) se realizzati prima della suddetta epoca censuaria devono essere opportunamente deprezzati, mentre tutto ciò che è stato realizzato dopo tale biennio deve essere considerato come nuovo, seppur con valori comunque riferiti al 1988/1989. Le componenti impiantistiche (C3) caratterizzate da vita utile breve sono soggette a deprezzamento infracensuario anche se di epoca successiva al biennio censuario di riferimento, come di seguito spiegato dettagliatamente.

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

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

In ambito catastale:

a) e b) corrispondono alle spese di manutenzione;

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

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

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

- della *vita effettiva* (VT_E), pari al periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione (ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (1988/1989);
- della *vita utile* (VT_U), ossia dell'arco temporale oltre il quale il bene per vetustà ed obsolescenza non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato;
- dell'eventuale *valore residuo* (V_R), inteso come valore di realizzo al termine della vita utile.

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

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

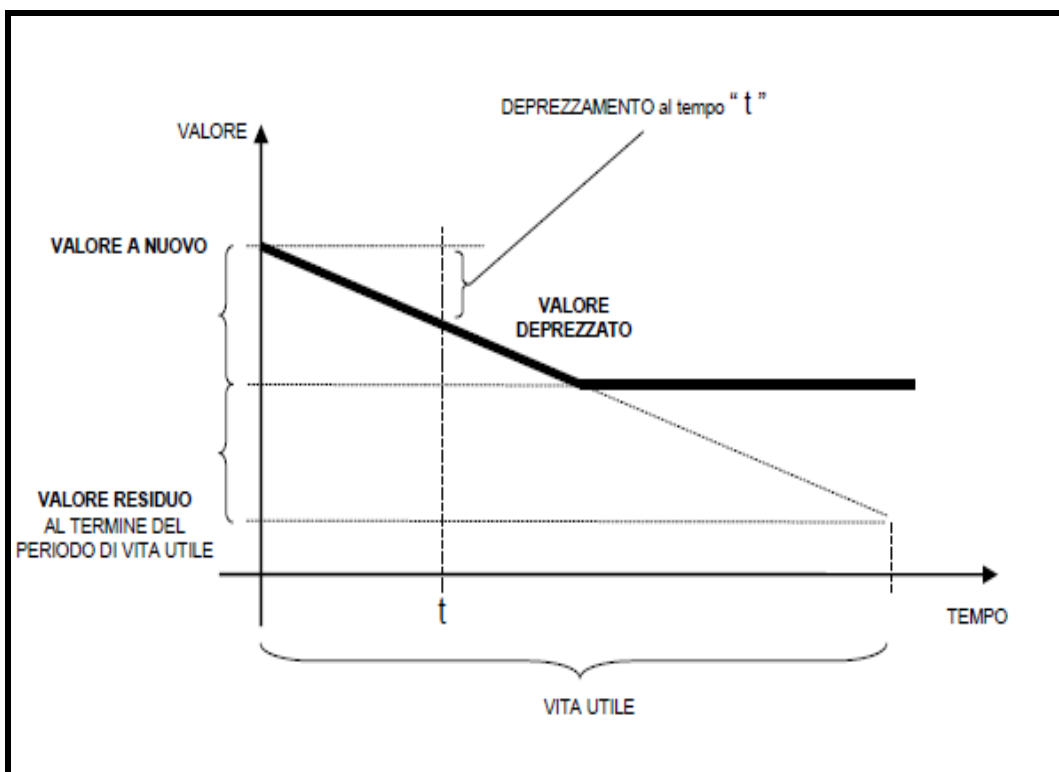


Figura 2 - Deprezzamento complessivo lineare (cfr. Allegato Tecnico III - circ.6T/2012)

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

		VT _{EFFETTIVA} / VT _{UTILE} [<i>age life ratio</i>]									
		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 20 - Deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento (cfr. Allegato Tecnico III - circ.6T/2012)

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

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

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

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

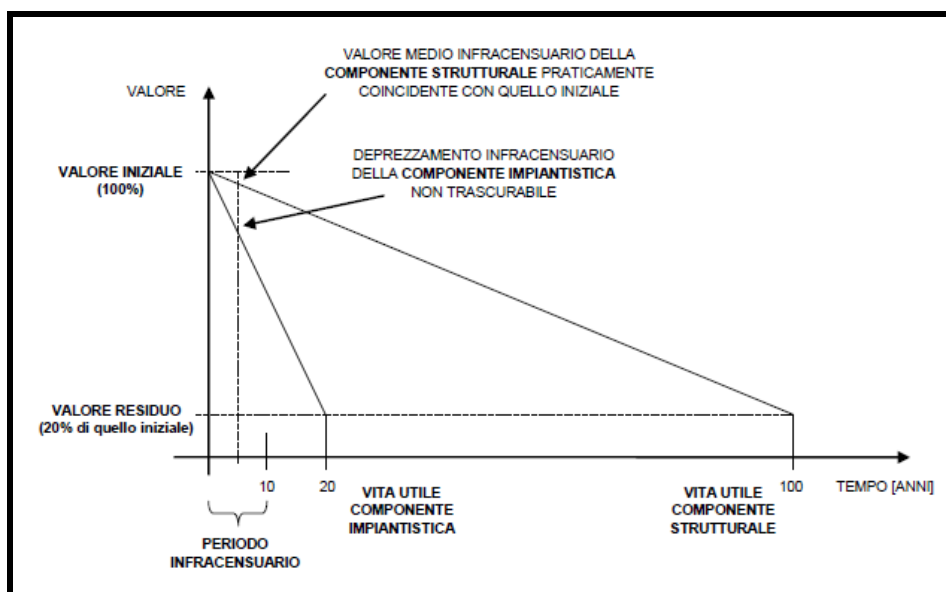


Figura 3 - Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da Vita Utile lunga e breve (cfr. Allegato Tecnico III - circ.6T/2012)

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

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

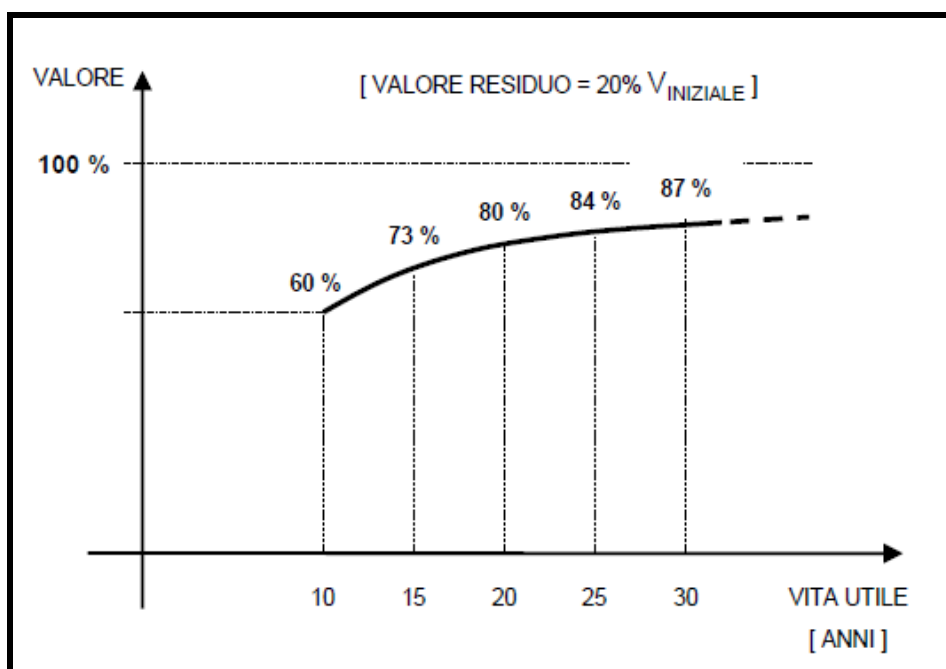


Figura 4 - Andamento del valore medio infracensuario al variare della Vita Utile del bene (cfr. Allegato Tecnico III - circ.6T/2012)

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

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

Nella tabella sottostante, la quale è riportata nell'Allegato Tecnico III della circ. 6/T/2012, è invece mostrato il valore medio infracensuario al variare della vita utile e del valore residuo.

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

Tabella 21 - Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

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

Il costo di ricostruzione della componente impiantistica è deprezzato secondo i coefficienti della tabella sottostante (anch'essa presa dall'Allegato Tecnico III alla circ.6/T/2012) incrementando la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo infracensuario ($VTE^* = VTE + 5$).

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

Tabella 22 - Deprezzamento lineare, valori del coefficiente di deprezzamento D

4.3.2 L'ESCLUSIONE DELLA COMPONENTE IMPIANTISTICA.

Un elemento di sostanziale cambiamento, nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, è stato introdotto dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità 2016, in seguito denominata “Legge”). In particolare, l'articolo 1, comma 21, della Legge dispone che: *“A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D 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”*.



Figura 5 - Elementi dell'unità immobiliare da prendere in considerazione e da escludere nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale.

Tale disposizione ridefinisce 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.

La norma prevede, invece, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli *“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”*. Si tratta 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-sanitario, 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. Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati architettonicamente sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi. In relazione a quanto sopra richiamato, per le stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, le indicazioni tecnico-estimative 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 tabella al paragrafo successivo riporta, per alcune tipologie ricorrenti di immobili, gli elementi impiantistici da includere o meno nella stima, sulla base dei documenti di prassi dell'Agenzia.

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

In particolare, per le "dichiarazioni ordinarie" rese ai sensi dell'articolo 28² del regio decreto-legge n. 652 del 1939³:

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

² Come modificato dal decreto-legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80

³ Convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

- quando presentate anteriormente al 1° gennaio 2016, ovviamente relative a interventi edilizi ultimati prima di tale data, restano applicabili le previsioni di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012.

4.3.3 PRECISAZIONI SULLE COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Si riportano sinteticamente le componenti da includere o da escludere dalla stima a seguito delle novità introdotte dall'articolo 1, comma 21 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 per le varie tipologie di fabbricati.

Descrizione	Componenti da escludere	Componenti da includere
industrie manifatturiere	I macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata (sistemi di automazione e propulsione, pompe, motori elettrici, carriponte e gru, apparecchiature mobili, macchine continue, macchinari per miscelazione, macinazione, pressatura, formatura, taglio, tornitura, laminazione, tessitura, cottura ed essiccazione dei prodotti).	Silos che non costituiscono elementi della linea produttiva, ma che fungono da semplice stoccaggio di materie prime/prodotti finiti/semilavorati.
Industrie siderurgiche	Altoforni	
centrali idroelettriche	condotte forzate, tubature che convogliano le acque verso le turbine o verso le opere di scarico, turbine, valvole, pompe, alternatori, trasformatori, carri ponte.	suolo, costruzioni, opere edili di sbarramento, pozzi piezometrici, gallerie di derivazione e canali, opere di fondazione.
centrali fotovoltaiche	sistemi ancoraggio pannelli solari (al suolo o alle costruzioni), inverter, pannelli fotovoltaici, cablaggi.	il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura), locali tecnici, recinzioni, platee di fondazione, gli impianti di illuminazione, videosorveglianza, antincendio, ecc. (elementi di utilità trasversale). I pannelli che costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni vanno inclusi nella stima.
centrali eoliche	aereogeneratori (rotori, navicelle), cablaggi.	suolo, torri su cui sono installati gli aerogeneratori e relative opere di fondazione, locali tecnici, recinzioni.

Descrizione	Componenti da escludere	Componenti da includere
centrali a biogas	macchinari, attrezzature, impianti che assolvono funzione delle fasi del processo produttivo di 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
Raffinerie	I forni di preriscaldamento, le torri di raffinazione atmosferica o sotto vuoto, gli impianti destinati ai processi di conversione (cracking) o di miglioramento della qualità dei prodotti della raffinazione (reforming, desolforazione, isomerizzazione, alchilazione etc), nonché gli impianti per il trattamento dei fumi e delle acque.	
stazione distribuzione carburanti	colonnine erogatrici di carburanti, macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, ecc.	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) opere di fondazione, elementi di utilità trasversale.
autolavaggi	macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, colonnine erogatrici di altri servizi (aspiratori ecc.)	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale
Impianti di risalita	Funi, carrelli, sospensioni e cabine, motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.	Restano comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.
Parchi di divertimento	Attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. Non così, invece, per le piscine, i cinema, le arene, ecc. che si configurano come vere e proprie costruzioni	area, recinzioni, opere di sistemazione, fabbricati vari, piscine, arena, cinema, e gli elementi di utilità trasversale.
Centrali di produzione di energia e stazioni elettriche	Le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori	Con riferimento ai pannelli fotovoltaici, fanno eccezione i pannelli fotovoltaici integrati nella struttura e costituenti copertura o pareti di costruzioni che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi. Ci si riferisce in particolare a quelle installazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, ed in assenza dei quali, quindi, non vi sarebbe più una copertura o una

Descrizione	Componenti da escludere	Componenti da includere
	(rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici.	chiusura verticale della costruzione, in modo da renderla inutilizzabile. Tali pannelli, vanno, dunque, inclusi nella stima catastale.
depuratori	compressore, camera di combustione, turbina, caldaie, turbine a vapore, condensatori, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, trasformatori, valvole, silenziatori.	area, sistemazione area, recinzione, vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo che costituiscono strutture di non agevole rimozione, elementi di utilità trasversale.
istituti di credito cambio e assicurazione	bancomat, metal detector, tornelli.	suolo, uffici, caveau (con esclusione di ogni particolare dotazione impiantistica) e gli elementi di utilità trasversale.

Tabella 23 - Componenti immobiliari oggetto di stima da includere e da escludere dalla stima

TERZA PARTE

5 VALORI ORDINARI DELLE COMPONENTI DI COSTO DELL'IMMOBILE

5.1 Precisazioni e nota metodologica

Partendo dalla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 l'Ufficio Provinciale-Territorio di Terni ha elaborato il presente documento al fine di illustrare gli elementi necessari all'utilizzo del procedimento indiretto di stima mediante approccio al costo di ricostruzione deprezzato, indicato dalla suddetta circolare quale procedimento più ricorrente in relazione all'epoca censuaria attualmente vigente (1988/1989), rispetto alla quale la carenza o la complessità 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).

Il presente prontuario riporta in questo capitolo, gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario 1988/1989, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale; ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte.

Per il calcolo della rendita catastale rimangono stabiliti i saggi di fruttuosità:

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

5.2 Valutazione del lotto

5.2.1 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO PROVINCIALE IN MACROAREE OMOGENEE

La provincia di Terni, come già definito nello studio del mercato residenziale dell'Osservatorio del mercato Immobiliare, si può suddividere in macro aree ottenute mediante

accorpamento dei comuni omologhi per le caratteristiche geografiche e socio economiche ritenute più significative. La provincia viene quindi suddivisa in cinque macro aree geografiche, che sono rappresentate nella mappa tematica di seguito riportata:

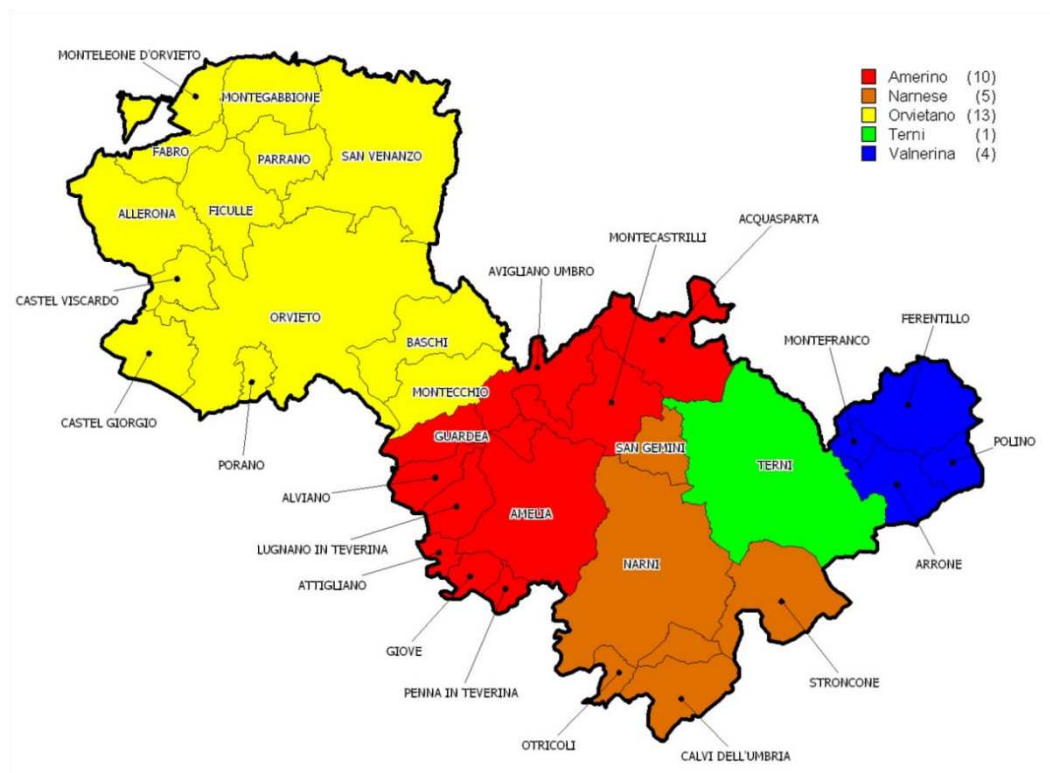


Figura 6 - Macro aree geografiche di suddivisione della provincia di Terni

Ai fini di questo Prontuario, per non complicare eccessivamente l'analisi, si distingueranno nelle varie macro aree, solamente alcuni ambiti territoriali. Il dato elaborato dall'Ufficio, suddiviso per ambito territoriale, ha ovviamente il compito di fornire indicazioni di valori di larga massima, pertanto la stima effettuata dal tecnico rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

5.2.2 VALUTAZIONE DELL'AREA CON PROCEDIMENTO "DIRETTO"

La determinazione del valore del lotto (C1) deve essere effettuata in ipotesi di lotto inedito sulla base di una specifica e dettagliata indagine di mercato riferita al biennio censuario. 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. Di seguito si riportano i valori medi unitari

da applicare nella valutazione con procedimento diretto inerenti le tipologie produttive classificabili nelle categorie D1 e D7.

MACROAREA	COMUNE	€/mq	
		min.	max.
AMERINO	ACQUASPARTA	5	14
	ALVIANO		
	ATTIGLIANO		
	AVIGLIANO UMBRO		
	GIOVE		
	GUARDEA		
	LUGNANO IN TEVERINA		
	MONTECASTRILLI		
	PENNA IN TEVERINA		
	AMELIA	10	18
NARNESE	CALVI DELL'UMBRIA	9	19
	OTRICOLI		
	SAN GEMINI		
	STRONCONE		
	NARNI	9	28
ORVIETANO	ALLERONA	6	20
	BASCHI		
	CASTEL GIORGIO		
	CASTEL VISCARDO		
	FABRO		
	FICULLE		
	MONTECCHIO		
	MONTEGABBIONE		
	MONTELEONE D'ORVIETO		
	PARRANO		
	PORANO		
	SAN VENANZO		
	ORVIETO	9	20
TERNI	TERNI	9	30
VALNERINA	ARRONE	5	10
	FERENTILLO		
	MONTEFRANCO		
	POLINO		

Tabella 24 - Valori medi unitari area per tipologie produttive classificabili nelle categorie D1 e D7 relativi ai vari ambiti territoriali - Procedimento diretto

I valori unitari medi sopra riportati sono stati desunti dall'analisi dei valori venali delle aree fabbricabili a destinazione industriale/produttiva determinati dai vari Comuni ai fini ICI/IMU per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria. Detti valori definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto. 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 1988/1989. 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.

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

Per lotti sedime di complessi industriali di elevata estensione superiore a 50.000 mq si può applicare un ulteriore riduzione fino ad un massimo del 30 %.

5.2.3 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.

$$V = V_a + V_f;$$

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

$$V_a = V_f \cdot IA / (1 - IA) = V_f \cdot c$$

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

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

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

MACROAREA	COMUNI	TIPOLOGIA	Rapporto di complementarietà (%)	
			min.	max.
AMERINO	ACQUASPARTA - ALVIANO - ATTIGLIANO - AVIGLIANO UMBRO - GIOVE - GUARDEA - LUGNANO IN TEVERINA - MONTECASTRILLI - PENNA IN TEVERINA	COMMERCIALE	5,5	6,5
		TERZIARIA	4,0	5,5
	AMELIA	COMMERCIALE	12,5	16,5
		TERZIARIA	10,0	12,5
NARNESE	CALVI DELL'UMBRIA - OTRICOLI - SAN GEMINI - STRONCONE	COMMERCIALE	6,5	8,5
		TERZIARIA	5,5	7,5
	NARNI	COMMERCIALE	10	15
		TERZIARIA	7,5	11,0
ORVIETANO	ALLERONA - BASCHI - CASTEL GIORGIO - CASTEL VISCARDO - FABRO - FICULLE - PARRANO - MONTECCHIO - PORANO - MONTEGABBIONE - MONTELEONE D'ORVIETO - SAN VENANZO	COMMERCIALE	5,5	10,0
		TERZIARIA	4,0	8,5
	ORVIETO	COMMERCIALE	10,0	23,5
		TERZIARIA	8,5	17,5
TERNI	TERNI	COMMERCIALE	10,0	23,5
		TERZIARIA	9,0	17,5
VALNERINA	ARRONE - FERENTILLO - MONTEFRANCO - POLINO	COMMERCIALE	5,5	7,5
		TERZIARIA	4,0	5,5

Tabella 25 - Valori medi unitari del rapporto di complementarietà per tipologie non produttive relativi ai vari ambiti territoriali - Procedimento indiretto

Per i centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, area di sosta e rifornimento carburanti, aree portuali, ecc.) i valori sopra riportati non sono applicabili, occorrendo, in tal caso un'indagine specifica.

5.3 Costi di costruzione

5.3.1 NOTE METODOLOGICHE E TABELLE

Al fine di consentire l'utilizzo del procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, si riportano di seguito i **costi medi unitari di costruzione**. Tali costi 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.
- Maggioli Editore - Costi per tipologie edilizie

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).

Di seguito si indicano i costi di costruzione di alcune tipologie di immobili che sono preventivamente descritti; tali costi sono indicati in base agli oggetti che compongono gli immobili.

5.3.1.1 *Costruzioni per attività industriali e produttive D/1-D/7*

Rientrano in questa tipologia le costruzioni riferite al “**Complesso industriale**”, costituito da vari corpi di fabbrica, tettoie, uffici, servizi. Il valore unitario 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 “opere esterne”.

- Capannoni industriali

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Capannone fino a 500 mq di superficie e altezza (h) compresa tra 5,00 m e 6,50 m	Pilastri in c.a.v., travi in c.a.p. solai in latero cemento pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.p. o muratura ordinaria; copertura a piastre prefabbricate.)	160	210
	Prefabbricato	130	155
	Ferro – muratura mista	110	125
	Ferro – struttura leggera	100	110
	Ferro – struttura robusta	130	150

Tabella 26 - Costi di costruzione di capannoni industriali

A questi costi, nel caso di strutture dimensionalmente non ricomprese tra quelle indicate nella tabella precedente si applicano dei coefficienti di riduzione e/o di maggiorazione.

- Coefficienti di adeguamento relativi alla superficie del capannone

Superficie	Coefficiente
Fino a 500 mq	1
Da 500 mq a 1.000 mq	Max 0,92
Da 1.000 mq a 2.000 mq	Max 0,75
Da 2.000 mq a 5.000 mq	Max 0,65
Oltre 5.000 mq	Max 0,60

Tabella 27 - Coefficienti di adeguamento in funzione della superficie del capannone

- Coefficienti di adeguamento relativi all'altezza del capannone

I costi di costruzione sono riferiti a fabbricati standard con altezza variabile da 5,00 m a 6,50 m. Per altezze superiori o inferiori è necessario apportare maggiorazioni o riduzioni di prezzo in base all'altezza dei fabbricati rispettivamente superiori a 6,50 m o inferiori a 5,00 m.

Altezza	Coefficiente
Da 3,00 a 4,00 m	0,90
Da 4,01 a 5,00 m	0,95
Da 5,01 a 6,50 m	1,00
Da 6,51 a 8,00 m	1,05
Da 8,01 a 9,50 m	1,10
Da 9,51 a 11,00 m	1,20
Oltre 11,00 m	1,30

Tabella 28 - Coefficienti di adeguamento in funzione dell'altezza del capannone

- Costruzioni industriali

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Costruzione ad uno o più piani a destinazione industriale	Strutture in cemento armato con copertura gettata in opera, altezza non superiore a 3-4 m (per piano); pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione interna in conglomerato cementizio o bituminoso	200	250
	Struttura (c.a. o acciaio o mista) portante di particolare robustezza con solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli; rifiniture normali	250	300

Tabella 29 - Costi di costruzione di costruzioni industriali

- Uffici

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Costruzioni a uso uffici interni al capannone	Struttura e impianti non superiori alla norma	200	260
Costruzioni a uso uffici esterni al capannone	Struttura e impianti non superiori alla norma	300	400

Tabella 30 - Costi di costruzione relativi agli uffici di complessi industriali

- Tettoie

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Tettoia di tipo semplice	Struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	45	65
Tettoia di tipo medio	Struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	70	100
Tettoia con grado di finitura elevato	Struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in ceramica tamponate da verande	150	170

Tabella 31 - Costi di costruzione relativi a tettoie

- Cabine Elettriche

Destinazione	Tipologia	Costo di costruzione [€/mq]
Cabina elettrica fino a h = 3 m	Muratura	200
	Prefabbricata	135
Cabina elettrica fino a h = 5 m	Muratura	330
	Prefabbricata	230
Cabina elettrica fino a h = 10 m	Muratura	500
Cabina elettrica con h > 10 m	Muratura	650

Tabella 32 - Costi di costruzione di cabine elettriche

- Silos

Si riportano in tabella i valori riferiti a silos metallici del tipo non coibentati e a silos in cemento armato. Nel caso la valutazione sia riferita a strutture realizzate con caratteristiche e/o materiali diversi (ad es. vetroresina, silos coibentati, etc.) si rimanda a specifiche analisi che dovranno avere opportuna esplicitazione circa le valutazioni effettuate in sede di relazione tecnica.

Destinazione	Tipologia	Costo di costruzione [€/mc]
Silos	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità fino a 50 mc	125
	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità fino a 80 mc	115
	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità fino a 150 mc	105
	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità fino a 300 mc	80
	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità fino a 500 mc	60
	Silos in lamiera metallica, non coibentato – capacità oltre 500 mc	45
	Silos in cemento armato – capacità fino a 150 mc	85
	Silos in cemento armato – capacità fino a 300 mc	65
	Silos in cemento armato – capacità fino a 500 mc	45
	Silos in cemento armato – capacità oltre a 500 mc	30

Tabella 33 - Costi di costruzione relativi a silos

5.3.1.2 *Costruzioni 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.

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

- Alberghi-Strutture ricettive

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Albergo (hall, reception, bar, ristorante, camere)	Zona centrale	500	700
	Zona periferica	330	500
Strutture ricettive, residence, RTA, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi	In pregevoli fabbricati, con accurato progetto architettonico, livello di finiture elevate, presenza di impianti di sicurezza, dotati di reception ed eventualmente di sale conferenze, area ristorazione, piscina e attività sportive	450	550
	In costruzioni con alloggi e servizi, compresi eventualmente di ristorazione, attività ricreative, piscina esclusiva.	300	400

Tabella 34 - Costi di costruzione relativi agli alberghi

Per locali accessori (lavanderie, cucine, locali tecnici) ridurre il dal 10% al 25% costo in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso.

Per seminterrati o interrati ridurre il costo dal 20% al 50%, in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso.

5.3.1.3 *Costruzioni 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 “opere esterne”.

- **Teatri cinema a sala unica**

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/posto]	Costo max di costruzione [€/posto]
Teatri – sale concerti	Edifici appositamente costruiti per teatro	550	1.300

Tabella 35 - Costi di costruzione relativi a teatri e cinema a sala unica

- **Cinema**

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Cinema	Costruzioni appositamente edificate per cinema multisala	1.000	1.400
	Sale cinematografiche	500	700

Tabella 36 - Costi di costruzione relativi a teatri e cinema multisala

5.3.1.4 **Costruzioni 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 “opere esterne”.

- **Complesso ospedaliero**

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Padiglioni ospedalieri	Complesso costituito da vari corpi di fabbrica, comprendente padiglioni ospedalieri, sale operatorie, pronto soccorso, uffici, accettazione, bar, cucine. Grado di rifinitura elevato, superfici ampie, impianti tecnici completi di notevole rilevanza.	500	650

Tabella 37 - Costi di costruzione relativi a complessi ospedalieri

- Casa di cura

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Case di cura, ospizi, ect	Costruzioni appositamente edificate o riadattate a destinazione casa di cura di grandi dimensioni comprendenti dotate di studi, uffici, accettazione, cucine, con grado di rifinitura media ed impianti tecnici completi di dotazione media.	300	400
	Costruzioni riadattate a destinazione casa di cura di ordinarie dimensioni , dotate, uffici, cucine, con grado di rifinitura media ed impianti tecnici completi di dotazione media.	400	500

Tabella 38 - Costi di costruzione relativi a case di cura

5.3.1.5 *Costruzioni 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 "opere esterne".

- Banche, uffici strutturati

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Costruzioni per uffici	Struttura in c.a. o mista, massimo tre piani fuori terra, dotata di finiture e impianti essenziali	450	600
	A blocchi multipiano di moderna concezione e dotato di finiture e impianti di ottimo livello, comprensivo di un piano interrato ad uso archivi, autorimessa e locali tecnici	550	700
	Porzione di edificio multipiano destinata a agenzia bancaria	600	700

	Di rappresentanza inseriti in pregevoli fabbricati, con accurato progetto architettonico, livello di finiture elevate, dotati di ampi androni con reception, sale conferenze, area ristorazione, presenza di impianti di sicurezza e di trasmissione dati centralizzati	900	1.200
--	---	-----	-------

Tabella 39 - Costi di costruzione relativi a banche e uffici strutturati

Per seminterrati o interrati ridurre il costo dal 20% al 50%, in funzione del grado di finitura e della destinazione d'uso.

5.3.1.6 Costruzioni categoria D/6

Rientrano in questa tipologia le costruzioni realizzate per esercizi sportivi. 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 "opere esterne".

- Costruzioni civili di nuova realizzazione e di nuova concezione appositamente edificate per esercizi sportivi

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Costruzioni caratterizzate da ampie superfici coperte, grado di rifinitura accurato.	Palestra	220	280
	Accettazione	150	250
	Spogliatoi - docce - servizi	150	300
	Locali tecnici	100	160

Tabella 40 - Costi di costruzione relativi a costruzioni appositamente edificate per esercizi sportivi

- Costruzioni civili destinate ad ospitare esercizi sportivi ricavate da locali esistenti ristrutturati e/o adeguati.

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Palestra	Locali caratterizzati da medio/grandi superfici, realizzati all'interno di costruzioni di tipo industriale, grado di rifinitura adeguato	150	200
	Attività ricavate da locali esistenti ristrutturati e adeguati in fabbricati con ulteriori destinazioni residenziali/ terziari	250	350

Tabella 41 - Costi di costruzione relativi a locali per esercizi sportivi

- Locali per impianti sportivi

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Locali per impianti sportivi	Locali tecnici e magazzini	125	160
	Spogliatoi in c.a. e tamponature in muratura completi di servizi e docce	190	400
	Uffici – bar - infermeria	200	250
	Club House	300	450

Tabella 42 - Costi di costruzione relativi a locali per impianti sportivi

- Campi e impianti sportivi

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mq]	Costo max di costruzione [€/mq]
Installazione di impianti sportivi all'aperto completi di sottofondi	Campo da calcio a undici in terra battuta	18	21
	Campo da calcio a undici in erba naturale – tappeto erboso ottenuto attraverso semina	19	23
	Campo da calcio a undici in erba naturale – tappeto erboso ottenuto attraverso rotoli precoltivati	24	28
	Campo da calcio a undici in erba mista naturale/artificiale	45	50
	Campo da calcio a undici in erba artificiale	32	40
	Campo da calcio a cinque o a otto in erba artificiale	26	35
	Campo da tennis (ml 36 x ml 18) in cemento completo di sottofondo e recinzione	15	23
	Campo da tennis (ml 36 x ml 18) in terra rossa, completo di sottofondo e recinzione	18	28
	Campo da tennis (ml 36 x ml 18) in materiale sintetico completo di sottofondo e recinzione	19	35
	Campo da tennis (ml 36 x ml 18) in erba completo di sottofondo e recinzione	15	28
	Campi da bocce in terra battuta (cordolo esterno in c.a. e fondo)	20	30

Tabella 43 - Costi di costruzione relativi a campi e impianti sportivi

Destinazione	Tipologia	Costo min di costruzione [€/mc]	Costo max di costruzione [€/mc]
Involucri in materiale tessile	Pressostrutture membrana singola	1,20	1,40
	Pressostrutture membrana doppia	1,50	1,80
	Pressostrutture membrana tripla	3,60	6,30
	Struttura portante "a portale" in alluminio con doppia falda inclinata – membrana singola	6,40	8,10
	Struttura portante "a portale" in alluminio con doppia falda inclinata – membrana doppia	7,30	9,10
	Struttura portante ad archi a tre cerniere in legno lamellare – membrana singola	4,50	5,50
	Struttura portante ad archi a tre cerniere in legno lamellare – membrana doppia	5,00	7,60

Tabella 44 - Costi di costruzione relativi a involucri in materiale tessile per strutture sportive

- Piscine di medio/grandi dimensioni

Destinazione	Tipologia	Costo unitario medi di costruzione [€/mq]
Piscina regolamentare scoperta con struttura in cemento armato, completa di tutta l'impiantistica e degli accessori per il funzionamento completo e di rifiniture estetiche adeguate alla sua destinazione.	Olimpionica (50 x 25 m)	200
	Vasca corta (25 x 12 m)	160
	Vano tecnico	150

Tabella 45 - Costi di costruzione relativi a piscine

- Piscine isolate di piccole dimensioni

Nel calcolo devono rientrare le seguenti voci di costo:

- 1) Terreno (da valutare con procedimento diretto)
- 2) Piscina
- 3) Sistemazione area pertinenziale
- 4) Vano tecnico
- 5) Impianti ad utilità trasversale (es. illuminazione area)

Mentre sono da escludere dal calcolo della rendita catastale le seguenti componenti impiantistiche:

- filtro a sabbia;
- elettropompa con relativi quadri elettrici;
- timer;
- tubazioni e raccordi;
- illuminazione vasca

Per la valorizzazione del valore del terreno è necessario effettuare una stima del valore con procedimento diretto tenendo in considerazione sia l'ubicazione sia l'estensione, mentre per le voci di costo relative ai punti 3), 4) e 5) si rimanda ai relativi paragrafi riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Piscina isolate di piccole dimensioni	Sistemazione area pertinenziale	Cfr. paragrafo 5.3.1.10	
	Vano tecnico	Cfr. Tabella 45	
	Impianti ad utilità trasversale	Cfr. paragrafo 5.3.1.11	

Tabella 46 - Costi di costruzione degli elementi da valutare nel calcolo della RC delle piscine isolate di piccole dimensioni

Di seguito si riportano i valori relativi a piscine interrate, di forma rettangolare a fondo piatto, realizzate in cemento armato, in pannelli d'acciaio o in monoblocco di vetroresina. Nel caso la valutazione sia riferita a strutture di forme diverse (ad es. a goccia, ovali, con fondo a tramoggia etc.) o a strutture realizzate con materiali diversi (ad es. casseforme in polistirene, piscine fuori terra infissa stabilmente su platea di fondazione, etc.) si rimanda a specifiche analisi che dovranno avere opportuna esplicitazione circa le valutazioni effettuate in sede di relazione tecnica.

○ **Piscina interrata realizzata in cemento armato.**

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 prezzo della Regione Umbria (versione 2018, i valori sono stati poi rapportati al biennio economico 1988/1989). I valori unitari al metro quadrato, omnicomprensivi delle spese tecniche, degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto normale del promotore finanziario, che scaturiscono sono riportati nella tabella seguente.

Dimensioni di riferimento in pianta rettangolare [m]	Costo di costruzione [€/mq]		
	h 1,2 m	h 1,5 m	1,8 m
4 x 20	127	138	149
4 x 10	138	153	168
4,5 x 10	131	146	161
4,5 x 15	120	135	149
5 x 12	123	135	146
6 x 12	116	127	138
6,5 x 15	108	116	127
8 x 16	101	108	116

Tabella 47 - Costi di costruzione relativi a piscine in c.a. di forma rettangolare in funzione delle loro dimensioni e profondità

○ **Piscina interrata del tipo monoblocco in vetroresina.**

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 strutture laterali per il sostegno del terreno in c.a., alla struttura monoblocco in vetroresina 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 prezzo della Regione Umbria (versione 2018, i valori sono stati poi rapportati al biennio economico 1988/1989). I valori unitari al metro quadrato, omnicomprensivi delle spese tecniche,

degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto normale del promotore finanziario, che scaturiscono sono riportati nella tabella seguente.

Dimensioni di riferimento in pianta rettangolare [m]	Costo di costruzione [€/mq]
6 x 3	320
7 x 3,5	310
8 x 4	300

Tabella 48 - Costi di costruzione relativi a piscine monoblocco in vetroresina di forma rettangolare in funzione delle loro dimensioni e profondità

○ **Piscina interrata realizzata in pannelli d'acciaio.**

Le voci di costo considerate ai fini della determinazione del suo valore di mercato sono quelle relative allo scavo, alla realizzazione del fondo in c.a., alle pareti laterali in pannelli d'acciaio, 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 prezzo della Regione Umbria (versione 2018, i valori sono stati poi rapportati al biennio economico 1988/1989). I valori unitari al metro quadrato, omnicomprensivi delle spese tecniche, degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto normale del promotore finanziario, che scaturiscono sono riportati nella tabella seguente.

Dimensioni di riferimento in pianta rettangolare [m]	Costo di costruzione [€/mq]	
	h 1,2 m	h 1,5 m
4 x 20	131	142
4 x 10	142	157
4,5 x 10	138	149
4,5 x 15	127	138
5 x 12	127	138
6 x 12	120	131
6,5 x 15	112	123
8 x 16	105	112

Tabella 49 - Costi di costruzione relativi a piscine in pannelli d'acciaio di forma rettangolare in funzione delle loro dimensioni e profondità

5.3.1.7 *Costruzioni 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 3.2 nella Tabella 8, di seguito si riportano i valori riferiti a quelle più comunemente presenti nella nostra provincia.

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 "opere esterne", così come ascensori, montacarichi, scale mobili etc. come da paragrafo "impianti fissi".

- **Fabbricati per attività commerciali**

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Strutture per locali a destinazione commerciale	Centro commerciale comprendente ipermercato, galleria comune, uffici, negozi, e dotato di parcheggi – Struttura in c.a.p. a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture accurate, impiantistica completa. (esclusi parcheggi coperti e scoperti).	550	750
	Supermercato (alimentare e dest. simili) - unico corpo di fabbrica Struttura in c.a.p. a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture ordinarie, impiantistica completa.	300	400
	Grande struttura di vendita localizzata su edificio articolato su più piani con destinazioni diverse (autorimesse, depositi etc) - Struttura in c.a.p. a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture accurate, impiantistica completa.	350	500
	Struttura di vendita di medie/grandi dimensioni ricavata da locali esistenti ristrutturati e adeguati in fabbricati con ulteriori destinazioni residenziali/terziari.	550	800

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
	Unico corpo di fabbrica - Struttura in c.a.p. a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, rifiniture ordinarie, impiantistica completa, con rifiniture ordinarie.	250	350
	Grande struttura di vendita unico corpo di fabbrica Struttura in c.a.p. a travi e pilastri prefabbricati, tamponature in pannelli prefabbricati, impiantistica completa, prevalentemente dotata di area espositiva con rifiniture accurate.	300	400

Tabella 50 - Costi di costruzione relativi a fabbricati per attività commerciali

Si precisa che, in caso di censimento del centro commerciale come compendio di più unità immobiliari con propria autonomia funzionale ma aventi parti comuni (galleria, servizi comuni, aree verdi etc.), va computata per ciascuna unità la quota parte del costo di costruzione relativa alle parti comuni.

- **Discoteche, locali di intrattenimento**

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Costruzioni appositamente edificate, adibite a discoteche, locali intrattenimento, etc	Sale multiuso	250	480

Tabella 51 - Costi di costruzione relativi a discoteche e locali di intrattenimento

per seminterrati o interrati ridurre il costo del 20%.

- **Uffici strutturati**

Destinazione	Tipologia e costo di costruzione
Costruzioni per uffici	Cfr. Tabella 39

- **Parcheggi**

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Strutture coperta in calcestruzzo di parcheggio multipiano, pavimentazione in battuto di cemento	parcheeggio multipiano interrato – area parcheggio	200	300
	parcheeggio multipiano interrato – uffici e servizi.	270	350
	parcheeggio multipiano fuori terra – area parcheggio	200	230
	parcheeggio multipiano fuori terra – uffici e servizi.	230	300

Tabella 52 - Costi di costruzione relativi a parcheggi

- Costruzioni edificate convivenza civili, militari e religiosi e carceri

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Costruzioni edificate convivenza civili, militari, religiosi e carceri	Costruzioni a destinazione particolare, caratterizzate da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato	500	850

Tabella 53 - Costi di costruzione relativi a costruzioni di convivenza civili, militari, religiosi e carceri

Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, in particolare la destinazione.

- Scuole

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Scuole	Struttura mista integrata, finiture e impianti di livello	280	390

Tabella 54 - Costi di costruzione relativi a scuole

5.3.1.8 Costruzioni categoria D/10

Rientrano in questa tipologia i fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole. 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 “opere esterne”.

- Agriturismo

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Struttura ricettiva	Agriturismo in pregevole fabbricato in muratura, con accurato progetto architettonico, livello di finiture elevate, dotato di reception, sale conferenze, area ristorazione, presenza di impianti di sicurezza	480	600
	Agriturismo di elevata/media dimensione, , compresi eventualmente di ristorazione, attività ricreative, piscina esclusiva e campo da tennis.	380	480
	Agriturismo di modeste dimensioni, compresi eventualmente di piscina esclusiva.	300	350

Tabella 55 - Costi di costruzione relativi ad agriturismi

- Altre strutture per attività connesse alle attività agricole

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Stalla	Stalla semiaperta a stabulazione libera costituita da corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	75	95
	stalla chiusa a stabulazione fissa corsia di alimentazione interna, compresi recinto esterno, eventuale fienile, e pensilina di alimentazione	90	145

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
	Sala da mungitura	150	200
Porcilaia	Coperta	80	120
	Scoperta	40	60
Vasca	Vasca deposito liquami	15	25
Fienile	Fienile	80	120
Ovili, pollai etc.	Capannoni in struttura leggera	80	100
	Capannoni in muratura o in c.a.	130	180
Cantina	Cantina costituita da locale per ricezione uva e prime lavorazioni	100	150
	Cantina di fermentazione con tini in c.a. o in acciaio inox	120	180
	Cantina di stagionatura per barrique e bottiglie	80	150
Serre per piante, fiori e ortaggi	Strutture in metallo, coperture in vetro	50	80
	Strutture in metallo, coperture in vetroresina, polycarbonato, plexiglass e simili	40	70
Silos in c.a. o lamiera zincata	Cfr. Tabella 33		

Tabella 56 - Costi di costruzione relativi alle strutture per attività connesse alle attività agricole

5.3.1.9 **Costruzioni categoria E/3****- Stazioni di servizio e distributori di carburanti**

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 (negozi, 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 minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Piazzali e piazzole di rifornimento	piazzali	Cfr. Tabella 59	
	piazzola rifornimento in cemento	20	25
	piazzola rifornimento in betonelle	30	40
	piazzola rifornimento in cubetti di porfido	45	55

Tabella 57 - Costi di costruzione piazzali relativi a stazioni di servizio e distributori carburanti

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

Tabella 58 - Costi di costruzione relativi a stazioni di servizio e distributori carburanti

5.3.1.10 Opere Esterne

- Aree esterne

Si riportano le valorizzazioni delle sistemazioni delle aree scoperte di pertinenza. Il valore all'interno della forbice sarà attribuito tenendo conto dei fattori influenti sullo stesso, quali ad esempio la superficie.

Destinazione	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Area esterna non pavimentata (compreso il sottofondo)	Con fondo naturale	3	5
	A ghiaia/pietrisco	5	8
	A prato	5	10
	A prato e piante	10	25
Area esterna pavimentata (compreso il sottofondo)	pavimentazione in piastrelle autobloccanti	10	20
	pavimentazione in conglomerato bituminoso	8	12
	pavimentazione in conglomerato cementizio	10	15
	pavimentazione in piastrelle di gres	20	30

Tabella 59 - Costi di costruzione relativi alle sistemazioni delle aree esterne

- Recinzioni

Destinazione	Tipologia	Costo di costruzione [€/ml]
Recinzione infissa a terra	Paletti e rete metallica	9
Recinzione su sottostante muretto in cemento o muratura di altezza fino a 2,5 mt.	in muratura ordinaria	30
	in pannelli c.a.v.	50
	in ferro o acciaio verniciato	25
	in rete metallica	20

Tabella 60 - Costi di costruzione relativi alle recinzioni

5.3.1.11 *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 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. 60244 del 27/04/2016.

IMPIANTI GENERICI

Sono considerati impianti generici:

- l'impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico;
- l'impianto idrico e fognario;
- l'impianto termico strettamente necessario al riscaldamento dell'edificio;
- Impianti di raffrescamento e condizionamento;
- Impianti di sicurezza ed antifurto;
- Impianto antincendio.
- Impianto telefonico e di rete

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

Tipologia impianto	Unità di costo unitario [%]
Impianto elettrico	1 ÷ 3
Impianto idrico-fognario	2 ÷ 3
Impianto termico	7 ÷ 8
Impianto raffrescamento e riscaldamento	2 ÷ 5
Impianto antincendio	1 ÷ 2
Impianto antifurto-sicurezza	1 ÷ 2
Impianto telefonico e di rete	1 ÷ 2

Tabella 61 - Incidenza % delle varie tipologie di impianto rispetto al costo di costruzione del fabbricato

ALTRI ELEMENTI IMPIANTISTICI STRUTTURALMENTE CONNESSI

- Impianti integranti elementi mobili

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/cad.]
Scale Mobili	Trasporto persone con portata 500 Kg/mq	40.000
Ascensori	a funi di portata Kg 325	7.000
	a funi di portata Kg 480	8.000
	a funi di portata Kg 600	10.000
	oleodinamico di portata Kg 325	9.000
	oleodinamico di portata Kg 480	11.000
	oleodinamico di portata Kg 600	12.000
	oleodinamico di portata Kg 900	14.000
Montacarichi	a funi con portata di Kg 500	8.000
	a funi con portata di Kg 1000	11.000
	a funi con portata di Kg 2000	15.000
	a funi con portata di Kg 3000	18.000
	oleodinamico con portata Kg 500	10.000
	oleodinamico con portata Kg 1000	13.000
	oleodinamico con portata Kg 2000	21.000
	oleodinamico con portata Kg 3000	25.000
Montavivande	Portata Kg 24	3.000
	Portata Kg 50	8.000

Tabella 62 - Costi di costruzione relativi a impianti integranti parti mobili

- Celle frigorifere

Impianto	Tipologia	Costo minimo di costruzione [€/mq]	Costo massimo di costruzione [€/mq]
Celle frigorifere	Costo unitario riferito a capannoni con strutture e pannelli isolanti specifici per celle frigo	250	350

Tabella 63 - Costi di costruzione relativi a celle frigorifere

- Antifurto - Antintrusione - Videosorveglianza

Voce di costo riferita a situazioni in cui la valorizzazione dell'impianto non può essere ricavata come % sul costo della struttura (es. impianto a protezione di aree scoperte di stoccaggio materiali, a protezione di impianti fotovoltaici installati a terra, etc.)

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/cad.]
Antifurto - Antintrusione - Videosorveglianza	Impianti dotati di telecamere e sistema di comunicazione dati in remoto	12.000

Tabella 64 - Costi di costruzione relativi a impianti antifurto, antintrusione e di videosorveglianza

- Impianti di illuminazione

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/mq]
Impianto di illuminazione	Impianto di illuminazione completo di 2-4 campi da bocce con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive su pali in acciaio di altezza m 9,00	5
	Impianto di illuminazione completo per un campo da tennis, n. 4 pali, 4 proiettori, con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive su pali in acciaio di altezza m 9,00	3

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/mq]
Impianto di illuminazione	Impianto di illuminazione completo come per un campo da tennis, n. 6 pali di illuminazione completo, 6 proiettori, con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive, su pali in acciaio di altezza m 9,00	3
	Impianto di illuminazione completo per un campo da tennis, n. 6 pali di illuminazione, 8 proiettori, con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive su pali in acciaio di altezza m 9,00	4
	Impianto di illuminazione completo per 2 campi da tennis, n. 6 pali di illuminazione, 16 proiettori, con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive su pali in acciaio di altezza m 9,00	3,5
	Impianto di illuminazione completo per un campo di calcio (allenamento), con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive - altezza pali fuori terra m 12	3
Impianto di illuminazione	Impianto di illuminazione completo per campo di calcio e pista di atletica (Rugby, Baseball, Hockey, ecc.), con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive	2,5

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/mq]
	Impianto di illuminazione completo di campo di calcio, con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività sportive su torrette h=m 20,00	4,5
	Impianto di illuminazione completo per campo di calcio e pista di atletica con caratteristiche illuminotecniche adeguate e consigliate dal CONI allo svolgimento delle attività Su torrette h= m 25,00	7
	Illuminazione di grandi aree all'aperto (parcheggi, piazze, ecc.) con l'utilizzo di torri faro e l'ottenimento di illuminamento orizzontale di 10 lux	0,7
	Illuminazione di grandi aree all'aperto (parcheggi, piazze, ecc.) con l'utilizzo di torri faro e l'ottenimento di illuminamento orizzontale di 20 lux	1

Tabella 65 - Costi di costruzione relativi a impianti di illuminazione

- Impianti di irrigazione

Impianto	Tipologia	Costo medio di costruzione [€/mq]
Impianto di irrigazione	Impianto di irrigazione completo di n. 1 campo con funzionamento completamente automatico a mezzo di irrigatori interrati e centralina automatica di comando, e inoltre prevista l'installazione di un idrantino con innesto a baionetta. L'intero impianto sarà composto da almeno n. 12 irrigatori con istallazione fissa interrata con raggio d'apertura di m 16	3,5
	Impianto di irrigazione di n. 2 campi con funzionamento completamente automatico a mezzo di irrigatori interrati e centralina automatica di comando, e inoltre prevista l'installazione di un idrantino con innesto a baionetta per ogni campo. L'intero impianto sarà composto da almeno n. 24 irrigatori con istallazione fissa interrata con raggio d'apertura di m 16	3
	Impianto completo a mezzo di irrigatori interrati e centralina automatica di comando per campo di calcio regolamentare. L'intera superficie da gioco verrà irrigata con almeno n. 11 irrigatori aventi un raggio di azione di m 30	2

Tabella 66 - Costi di costruzione relativi a impianti di irrigazione

5.4 Impianti Fotovoltaici

La determinazione della rendita catastale degli impianti fotovoltaici secondo le prescrizioni della circolare 2/2016, che declina nella pratica di accertamento catastale le novità introdotte

dall'art. 1, comma 22, della L. n. 208/2015, avviene considerando le seguenti componenti immobiliari:

- 1) valore del suolo;
- 2) valore dei fabbricati delle cabine elettriche;
- 3) valore delle recinzioni;
- 4) valore degli impianti antintrusione/antifurto/videosorveglianza.

Per tutto ciò che è diverso dalla componente suolo, ovvero i punti 2) 3) 4), si rimanda ai relativi paragrafi riportati nella tabella seguente:

Destinazione	Tipologia	Costo di costruzione [€/mq]
Impianto fotovoltaico	impianti ad utilità trasversale: antifurto/antintrusione/ sorveglianza	Cfr. Tabella 64
	Recinzioni	Cfr. Tabella 60
	Cabine elettriche	Cfr. Tabella 32

Tabella 67 - Costi di costruzione degli elementi da valutare nel calcolo della RC di impianti fotovoltaici

La metodologia per valutare la componente suolo è descritta, a seconda che si tratti un impianto a terra o un impianto in copertura, nei successivi paragrafi.

5.4.1 IMPIANTI A TERRA

La determinazione della rendita catastale degli impianti fotovoltaici installati a terra avviene considerando le componenti sopra elencate.

Il valore del suolo, è stato determinato conducendo indagini di mercato a livello provinciale rivolte alla ricerca di atti di trasferimento del diritto di superficie di terreni sedime di impianti fotovoltaici. Le ricerche eseguite nell'ambito della suddetta fonte hanno fornito gli elementi di comparazione necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato del terreno. Disponendo infatti di un sufficiente numero di comparabili, si è scelto di procedere con il metodo sintetico comparativo. Si assume come più probabile valore di mercato la media dei prezzi unitari storici del diritto di superficie sui terreni sedime degli impianti fotovoltaici, che riferito al biennio censuario 1988/1989 è di seguito riportato:

Destinazione	Tipologia	Valore di mercato [€/mq]
Impianto fotovoltaico a terra	Valore del terreno	5

Tabella 68 - Valore della componente "suolo" per impianti fotovoltaici a terra

5.4.2 IMPIANTI IN COPERTURA

Per la determinazione della rendita catastale degli impianti fotovoltaici installati sulla copertura di fabbricati, è stata considerata come unica componente immobiliare il valore del "suolo", cioè il valore della superficie di copertura ospitante l'impianto; ciò in ottemperanza alle indicazioni

della circolare 2/2016 (che declina nella pratica di accertamento catastale le novità introdotte dall'art. 1, comma 22, della L. n. 208/2015). Da un'analisi svolta a livello provinciale è stato rilevato un significativo numero di impianti fotovoltaici in copertura per l'installazione dei quali, di norma si è costituito 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 superficaria della copertura è rappresentativo del più probabile valore della componente "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 Terni. Le ricerche eseguite nell'ambito della suddetta fonte hanno fornito gli elementi di comparazione necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato della componente "suolo", rappresentato dal corrispondente valore della proprietà superficaria.

Si assume come più probabile valore di mercato la media dei prezzi unitari storici del diritto di superficie sui terreni sedime degli impianti fotovoltaici, che riferito al biennio censuario 1988/1989 è di seguito riportato:

Destinazione	Tipologia	Valore di mercato [€/mq]
Impianto fotovoltaico in copertura	Valore della componente "suolo"	20

Tabella 69 - Valore della componente "suolo" per impianti fotovoltaici in copertura