Direzione Provinciale di Agrigento

---

Ufficio Provinciale - Territorio

# APPUNTI TECNICI

# A SUPPORTO DELLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

## UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE (Gruppo D) E PARTICOLARE (Gruppo E)

***Direttore:***

*Dott.ssa Rita COLONNELLI*

***Delegato:***

*Ing. Calogero DI MICELI*

***Ricerche, supporto e revisione:***

*Geom. Franco BUSCEMI - Geom. Vito ALONGE*

*Geom. Calogero MARINO - Geom. Carlo NOVELLA*

***Coordinamento, elaborazione dati e stesura finale:***

*Ing. Michele PULLARA*

*Capo Reparto Gestione Banche Dati e Servizi Catastali*



**Versione 1.3** – Giugno 2016

## PREMESSA E NOTA METODOLOGICA.

In questo fascicolo sono stati raccolti e organizzati, secondo una logica e con una impostazione prettamente applicativa, informazioni, principi, accenni di giurisprudenza, elementi di stima e dati di mercato che si ritiene possano costituire un utile sussidio per il libero professionista in fase di formulazione della rendita catastale proposta per le tipologie più diffuse di unità immobiliari, da censire nelle categorie speciali e particolari.

Poiché la materia è, ormai da oltre un decennio, oggetto di approfondimenti, analisi e rielaborazioni sviluppate da autorevoli specialisti della materia e da stimati colleghi dell'Agenzia, nella redazione di questi appunti ci si è limitati ad effettuare una preliminare ricerca delle fonti disponibili, tra le quali vanno doverosamente citati i prontuari in uso in altri uffici provinciali della Sicilia (Palermo, Catania e Siracusa) e non (Alessandria, Cuneo, Padova, Vercelli), nonché prezziari correntemente in uso nei reparti Servizi Tecnici. Molte delle informazioni desunte dalle predette fonti sono state successivamente "armonizzate", ovvero sintetizzate e aggiornate, sulla scorta di ulteriori recenti ricerche di mercato e delle informazioni suffragate da dati oggettivi (computi metrici, documenti d'acquisto etc.) acquisiti dai tecnici che operano presso questo Ufficio Provinciale sul fronte del controllo di congruità delle rendite proposte. Per ciò che concerne i valori unitari delle aree, si è proceduto ad una opportuna elaborazione delle quotazioni proposte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia su tutto il territorio della provincia, tenendo conto delle percentuali medie d'incidenza del valore dell'area sulle quotazioni relative alle tipologie edilizie più diffuse nelle varie zone esaminate. I valori unitari così ottenuti sono stati debitamente ricondotti all'epoca censuaria 1988-89.

Lungi dal volere attribuire al lavoro svolto la dignità scientifica propria di un manuale di stime catastali, questi appunti rappresentano il tentativo di creare, sul tema, un "linguaggio comune" tra i professionisti e i tecnici dell'Ufficio provinciale di Agrigento, con l'auspicio di migliorare il livello d'intesa tecnica sulle specifiche problematiche e ridurre così le cause di contenzioso; ciò che rappresenterebbe il compimento di un passo ulteriore in direzione del consolidamento del rapporto di reciproca collaborazione tra l'ufficio ed i professionisti.

In tal senso, nel pieno convincimento che l'elaborato non è affatto immune da limiti e manchevolezze, si confida proprio nello spirito propositivo e di collaborazione dei colleghi professionisti esterni per conseguire un progressivo miglioramento della qualità complessiva delle informazioni qui contenute ed il loro periodico aggiornamento, in relazione al progresso tecnologico ed alle connesse economie di produzione di manufatti ed impianti.

*Michele Pullara*

## AGGIORNAMENTI APPORTATI CON LA VERSIONE 1.1.

Una delle occasioni propizie ai fini dell'auspicato scambio di conoscenze e pareri tra i funzionari tecnici dell'ufficio e i colleghi liberi professionisti è rappresentata dalla periodica seduta del Comitato Interprofessionale, istituito presso questo Ufficio Provinciale nel 2010. Nel corso della riunione del predetto Comitato tenutasi in data 08/02/2012, il presente prontuario è stato oggetto di una generale condivisione da parte dei qualificati rappresentanti dei vari ordini e collegi professionali.

In tale occasione, tuttavia, si è rilevata l'opportunità di precisare meglio il criterio alla base dell'individuazione del carattere "ordinario" o "particolare" di un'unità immobiliare destinata ad attività commerciale.

Sul tema, a pagina 5 sono state introdotte le modifiche condivise dall'Ufficio e dai collegi e ordini professionali intervenuti.

## INTRODUZIONE ALLA VERSIONE 1.3.

Gli aggiornamenti rispetto alla precedente versione 1.1 sono stati dettati dall'esigenza di richiamare, seppur sinteticamente ed esclusivamente sotto l'aspetto prettamente applicativo, le istruzioni operative contenute nella Circolare n. 6 del 30/11/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia per quanto concernenti la determinazione del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza da applicare ai fabbricati ed impianti, e le importanti novità introdotte dall'art. 1 comma 21 della legge 28 dicembre 2015, n. 208 (legge di stabilità 2016) sul tema delle componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali elementi (tipicamente di natura impiantistica) escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo.

Dall'attività quotidianamente svolta nel controllo di congruità delle rendite catastali proposte, è invece emersa la necessità di contemplare talune varianti tecnologiche degli impianti eolici e fotovoltaici, per le quali è in atto o prevedibile una crescente diffusione sul territorio. Si propongono dunque i valori di costo di largo riferimento relativi ad impianti fotovoltaici realizzati con tecnologia Thin-Film e per impianti di produzione di energia da fonte eolica basati su aerogeneratori di grande taglia, e impianti di piccola potenza, questi ultimi rientranti nella cosiddetta categoria tipologica denominata "minieolico".

Questa nuova versione è stata presentata in bozza ai rappresentanti degli ordini e dei collegi professionali nel corso della riunione del Comitato Interprofessionale del 19/05/2016, affinché, come la precedente versione, rappresenti frutto di proficuo dialogo e condivisione con i tecnici che ne faranno uso. La presente stesura prende atto, pur se nelle linee generali delle indicazioni fornite dagli stessi.

## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E CLASSAMENTO.

### Concetto di unità immobiliare urbana.

Secondo l'art. 4 del RDL n. 652 del 1939 "*Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo."* Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che *"si considera unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sè stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*".

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana *"ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".*

Più recentemente la nozione di UIU 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.*"[1]

Il legislatore, con la suddetta nozione di unità immobiliare – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – è riuscito ad abbracciare tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel catasto edilizio urbano: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi ovvero ubicate nei piccoli centri rurali.

[1] Nelle diverse definizioni di unità immobiliare sopra richiamate non si fa alcun riferimento ai materiali utilizzati, né ai sistemi di assemblaggio degli stessi. Detti materiali potranno quindi essere, per le costruzioni poste sulla terra ferma, di natura lapidea, di acciaio, ovvero di altra natura, e per quelle galleggianti, di natura lignea o ferrosa. Del pari l'assemblaggio delle componenti costruttive potrà avvenire con la chiodatura, l'imbullonatura, la saldatura, ovvero attraverso malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico-fisiche dei relativi componenti.

## Il classamento – profili generali.

Al fine di pervenire ad un corretto classamento è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore – con riferimento all'articolazione del quadro di qualificazione e più in generale al sistema tecnico-estimale del catasto fabbricati – ha attribuito rispettivamente alle locuzioni "categoria speciale o particolare" e "categoria ordinaria".

Dette locuzioni, peraltro di usuale utilizzo e di chiara accezione nella disciplina estimativa, assumono una più marcata connotazione nell'ambito dei procedimenti di stima massivi, come quello catastale.

In tale contesto, l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

Di contro, gli aggettivi "speciale" e "particolare" hanno un significato, per certi versi, opposto a quello di "ordinario" e qualificano immobili "*costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni",* nonché *"immobili, che per la singolarità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi"* omogenee.

In questi casi, come è noto, la singolarità o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, rende impraticabile la suddetta metodologia di stima sintetico-comparativa e quindi necessaria la stima puntuale della medesima unità, spesso attraverso il ricorso a procedimenti estimativi indiretti, quali il costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dallo stesso prodotti.

Sul piano operativo, ai fini dell'attribuzione di un corretto classamento è di fondamentale importanza un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile.

A tale scopo rileva prioritariamente la loro destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle 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. E' comunque da osservare come, se per molte tipologie il carattere, speciale o particolare, è di semplice individuazione, in quanto è strettamente legato alla destinazione, per molte altre ciò non avviene, poichè la *"*caratteristica destinazione" non è sufficiente per determinare l'ordinarietà o meno dell'unità immobiliare. Ad esempio, è noto come i depositi ed i laboratori possono essere qualificati in categoria C/2 (depositi) e C/3 (laboratori artigianali), oppure nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) e D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale).

In questi casi, la scelta della categoria più rispondente alle caratteristiche dell'immobile dipende, evidentemente, anche da altre caratteristiche, quali: la dimensione e la diversa localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale appositamente attrezzata).

Per quanto riguarda il parametro dimensionale, in ossequio al principio sopra esposto e ribadito, per cui il carattere ordinario o speciale di un cespite va evidenziato solo in funzione della frequenza con cui talune caratteristiche tipologiche, funzionali e dimensionali sono ricorrenti nell'ambito del territorio comunale preso in considerazione, è improprio individuare un valore discriminante – unico per tutto il territorio della provincia – al di sopra del quale possa ritenersi "conclamato" il carattere speciale o particolare di un'unità immobiliare destinata ad uso commerciale.

In tal senso, una UIU con tale destinazione, che di norma va ascritta alla categoria C/1, può (non necessariamente deve) essere ascritta alla categoria speciale D/8 se la sua superficie utile supera una certa soglia che, in ragione della specificità del patrimonio edilizio locale, può essere individuata tra i 200 ed i 400 mq. - *Modifica introdotta con la versione 1.1* -

Oltre al richiamato principio di ordinarietà, un ulteriore fattore discriminante, come sottolineato in precedenza, è costituito dalla specifica finalizzazione dell'immobile ad "attività industriale o commerciale", prevista dall'art. 8 del Regolamento, approvato con DPR 1° dicembre 1949, n. 1142.

Indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti[2], nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, il tecnico deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale.

In definitiva, le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, dovranno essere ricomprese nel gruppo D.

Di contro, alla qualificazione nel gruppo E si dovrà ricorrere per quegli immobili 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.

Quale ultima raccomandazione, si ricorda che l'assegnazione a una determinata categoria deve dipendere esclusivamente dalla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

[2] Al riguardo è da sottolineare l'orientamento sempre più marcato del legislatore a correlare il sistema catastale ai caratteri tecnico-valutativi oggettivi degli immobili, lasciando al sistema impositivo la valutazione dei caratteri soggettivi e le eventuali agevolazioni connesse.

## Le categorie Speciali e Particolari: Quadro Generale.

Si propone di seguito il quadro generale delle categorie Speciali e Particolari, aggiornato alle norme attualmente vigenti e integrato delle massime, delle disposizioni ministeriali e delle direttive impartite dall'Agenzia del Territorio sul tema. Il testo è integralmente estratto dal Prontuario dei valori unitari di costo attualmente in uso presso l'Ufficio Provinciale di Palermo, redatto nel 2008 a cura del III Reparto (catasto fabbricati). Ai colleghi ed ex colleghi palermitani, in particolare al Geom. Benito Polizzi, si esprime piena e sincera gratitudine per il prezioso lavoro svolto.

### IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Gruppo D

**D/1 - Opifici** (fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse 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, una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria una diga, ecc.) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche, eoliche, termoelettriche, fotovoltaiche, nucleari, 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.

**D/2** - **Alberghi e villaggi turistici**; locande e pensioni; case di riposo o pensionati per anziani.

**D/3** - **Teatri e cinematografi e discoteche**; arene; parchi giochi, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti e spettacoli e simili *(Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)*.

**D/4** - **Case di cura, ospedali e poliambulatori** (quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività sanitaria privata).

**D/5** - **Istituti di credito, cambio ed assicurazioni** *(vedi § 9 dell'Istruzione per la presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie del 27 luglio 1939)*, 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 *(Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare)*.

**D/6** - **Fabbricati e locali per esercizi sportivi**, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate; impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico-sportiva a gestione reddituale.

Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili *(Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)*.

**D/7** - **Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come, ad esempio, un fabbricato costruito per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale al quale non può essere incorporato perché situato in località differente, anche se nel medesimo comune. Sono compresi in essi i caselli esistenti negli svincoli autostradali ed i locali per deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata *(circolare n. 127 del 18 luglio 1939)*, gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante agli autoveicoli *(art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio)*; le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; le costruzioni tese ad ospitare impianti radio-televisivi o telefonici mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere *(vedi circolare 16 maggio 2006, n. 4)* le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale *(Lettera-circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR. II.)*; 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 *(Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.)*; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini «orizzontali» o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale *(Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.. II.)*; 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; centrali del latte; 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, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati *(Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare)* e quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli.

**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: gli autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi «a raso» a pagamento; le aree attrezzate a sosta per caravan (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); le aree per deposito di rottami o inerti, ecc., qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.); i porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo, ed i posti barca situati nei suddetti porti (Circolare 14 marzo 1992, n. 5, della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota 6 febbraio 2002, n. 13329, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e

Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio); capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); quei locali di vasta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre; gli autosaloni nei quali si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); strutture complesse di stabilimenti balneari con attività multiformi (presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.), sempre che vi sia una correlazione con l'attività principale; i fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati; fiere campionarie; le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli *(art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio)*; le caserme, le scuole, gli asili infantili e gli uffici pubblici in genere dislocati in immobili di proprietà privata *(§ 3.1.3, lettera "e" della circolare 16/05/2006 dell'Agenzia del territorio)*; l'insieme di unità immobiliari commerciali (outlet) presenti in compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo *(art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio)*. Vanno anche inclusi in questa categoria quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti.

In merito alle «fiere campionarie», quando il compendio stesso è composto da più fabbricati ed aree con diverse utilizzazioni sia riguardo all'uso specifico che alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea secondo i seguenti principi.

Gli immobili della fattispecie, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale, si dichiarano:

*a)* per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, **come unica unità immobiliare** censibile nella categoria "D/8" e comprendente di norma: biglietterie, sale di attesa, locali adibiti ad uffici a diretto servizio di gestione del complesso; servizi igienici; parcheggi auto siti all'interno del perimetro della fiera, ad uso del personale dipendente ed espositori; magazzini merci, piazzali deposito merci e piani caricatori; impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti ad uso interno del complesso fieristico; padiglioni ed aree destinate all'esposizione con relative pertinenze; locali destinati al personale di vigilanza e di sicurezza; pronto soccorso.

*b)* Come **distinte unità immobiliari**, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità e redditività e destinati a: abitazioni e foresterie; bar – caffé e ristoranti; rivendite di giornali e tabacchi; negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce; centri commerciali; alberghi e ostelli; uffici pubblici o privati; caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza; musei, pinacoteche, sale convegni e scuole; magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere; autosilos e aree di parcheggio; altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo *(nota C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II, Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio e Art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio)*.

**D/9** - **Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo**, ponti privati soggetti a pagamento.

**D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole**, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazioni di cereali, locali o strutture a servizio

dell'attività agricola adibite alla mera «protezione» di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, le cantine sociali e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche. **Non rientrano** nelle costruzioni connesse con le attività agricole quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR (con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati ovvero le unità immobiliari superiore al 50%) finalizzate alla trasformazioni industriale dei prodotti agricoli ed alla commercializzazione degli stessi, le quali costruzioni si devono far rientrare nella categoria "**D/7**" ovvero nella categoria "**D/8**", laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli o la commercializzazione dei suddetti prodotti *(§ 3.3. 1. della Circolare dell'Agenzia del territorio n. 4 del 16 maggio 2006)*.

## IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE - Gruppo E

**E/1** - **Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei**, impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.). Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla Direzione dell'Agenzia del territorio con *Circolare 16 maggio 2006*, n. 4, specificatamente al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e al correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio, alla *Circolare 13 aprile 2007* dell'Agenzia del territorio, nonché alle *Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007* e *n. 54376 dell'11 luglio 2007* dirette anche alla Rete Ferroviaria Italiana.

Non sono censibili in categoria "E/1" i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, nonché gli impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando hanno esclusivamente o prevalentemente destinazione commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici.

**E/2** - **Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio**, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

**E/3** - **Costruzioni e fabbricati per le speciali esigenze pubbliche**, come chioschi per la rivendita di giornali e riviste nonché chioschi per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici dei luoghi aventi, tutti, caratteristiche "singolari" per tipologia costruttiva (struttura precaria per l'uso di materiali leggeri), nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta, chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione di carburanti per rifornimento autoveicoli, quando circoscritti alla sola "area OIL" coincidente di massima con il settore adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni autotranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, padiglioni degli Enti comunali di Assistenza destinati ad uso di refettori con cucina per finalità di assistenza pubblica, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale; le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio.

Rientrano in tale categoria, in ogni caso, i manufatti e gli immobili “singolari” per l’estrema precarietà della struttura, l’assenza, di una stabile permanenza nel luogo in cui sono installati, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in “classi”.

*(Lettera circolare C3/327 del 2 giugno 1997 della ex Direzione centrale del Catasto, dei Servizi geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II., § 2.3 della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, art. 2, comma 40, del D.L. 03/10/2006, n. 262, correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007, n. 4, tutti dell’Agenzia del territorio)*.

**E/4** - **Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche** (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.). Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili, costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare al cune esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, ecc.); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un’attività commerciale.

**E/5** - **Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze** (esenti permanentemente dall’imposta fabbricati). Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell’eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni “culturali” (ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), “commerciali” o “terziarie” (negozi, uffici, ecc.), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

**E/6 - Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l’orologio comunale** (esenti permanentemente dall’imposta fabbricati).

**E/7** - **Fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti** (esenti permanentemente dall’imposta fabbricati).

**E/8** - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (esenti permanentemente dall’’imposta fabbricati).

**E/9 -** Edifici **ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti** del gruppo «**E**», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale *(Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR II.)*; i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali *(Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Sevizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.)*.

**NOTA:** Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

**La determinazione della rendita catastale.**

L'articolo 10 del R.D.L. n. 652/1939, testualmente recita:

*"1. La rendita catastale delle unita' immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attivita' industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, e' determinata con stima diretta per ogni singola unita'."*

*"2. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unita' immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarita' delle loro caratteristiche."*

Le modalità con le quali viene effettuata la stima sono così definite dall'Istruzione III emanata nel 1942 dall'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali:

*"la determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovraimposte e dei contributi di ogni specie." (§ 47)*

*"La determinazione diretta della rendita catastale … si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto" (§ 50).*

*"La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di u.i.u. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto. Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.*

*Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per 1/(1-α) dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovraimposte e contributi di ogni specie" (§ 51).*

Dal D.P.R. 01/12/1949 n. 1142 (Approvazione del regolamento per la formazione del NCEU):
*Art. 28 – Del capitale fondiario*
*"Il capitale fondiario è costituito dal valore venale dell'unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe.*

*Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al valore di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari".*

Il periodo di riferimento degli elementi economici da porre a base dei calcoli estimali (inizialmente stabilito nel triennio 1937 – 1939) con D.M. 20/01/1990 rimane attualmente fissato nel biennio 1988-89.

*Art. 29 – Saggio di interesse.*
*"Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il "saggio di capitalizzazione " che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe."*

Coerentemente con i noti principi dell'estimo immobiliare, la scelta di tale saggio deve essere, dunque, il frutto di approfondito esame dei dati di mercato, opportunamente ponderato in ragione delle eventuali specificità evidenziate dall'unità immobiliare in questione (c.d. comodi e scomodi).

In proposito, il legislatore si è espresso sull'applicazione dei coefficienti moltiplicatori per il calcolo del valore (ai fini fiscali) delle unità immobiliari sulla scorta delle rendite; l'art. 1 comma 2 del D.M. 14/12/1991, infatti:

*"Il moltiplicatore ……di cui all'art.52, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 26-4-1986, n.131,……..per le unità immobiliari classificate nei gruppi D ed E si applica all'ammontare della nuova rendita attribuita per stima diretta, nella misura pari, rispettivamente, a 50 ed a 34."*

Alla luce di questa disposizione di legge, si è nel tempo consolidato l'orientamento di applicare il saggio del 2% per le unità immobiliari in categoria D, e del 3% per le unità censite in categoria E.

Questo indirizzo è ribadito anche dalla Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare che, con lettera circolare n. 62934 del 11/08/2004, ha posto in evidenza (anche per gli aspetti connessi a finalità deflative del contenzioso tributario) l'esigenza che la scelta di saggi di fruttuosità diversi da quelli predetti (sia da parte dell'utenza che dall'ufficio) sia opportunamente motivata sulla scorta di concreti e documentati elementi di stima espressi dal mercato.

In definitiva, la rendita catastale delle unità a destinazione speciale e particolare viene correntemente determinata con la formula:

$$\mathbf{R = V \times r_l}$$

in cui V è il valore venale dell'immobile riferito all'epoca censuaria 1988-89; e $r_l$ il predetto saggio di capitalizzazione al *lordo delle imposte, sovraimposte e dei contributi di ogni specie e, come anzi detto, correntemente fissato* al 2% per gli immobili di categoria D e al 3% per quelli di categoria E.

I criteri estimali che vengono in genere utilizzati per la determinazione del valore venale dell'immobile sono:

a) valore di mercato;

b) valore di surrogazione o costo di ricostruzione deprezzato.

Il primo criterio consiste nella comparazione dell'immobile con i valori di fabbricati che per caratteristiche di localizzazione, di posizione, di tipologia costruttiva, destinazione d'uso e superficie possano essere assimilati a quello oggetto di stima. Tale metodo, come è noto, comporta la formazione di una scala di valori dei beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, entro la quale va inserito quello in questione. I prezzi di riferimento usati nella formazione della scala debbono essere numerosi, attendibili e riferiti all'epoca censuaria tanto da consentire un efficace paragone del bene da stimare con la scala di riferimento.

In considerazione della peculiarità degli immobili in esame, che ordinariamente non vengono compravenduti in grande quantità data anche la specifica realtà locale della provincia di Agrigento, si ritiene non possa essere ragionevolmente definito per detti immobili un vero e proprio mercato di riferimento.

Ciò posto – *e coerentemente con quanto dettato la vigente Istruzione n° 2 del Ministero delle Finanze emanata in data 24 maggio 1942 e dal sopra richiamato art. 28 del D.P.R. n. 1142/49* - si conclude che il valore ordinario degli immobili strumentali censiti e/o da censire nelle vigenti categorie dei gruppi D ed E secondo debba ricercarsi essenzialmente per mezzo del criterio del valore di surrogazione, applicato attraverso il metodo del valore di ricostruzione opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà, dell'obsolescenza tecnologico-funzionale e delle condizioni di manutenzione/conservazione. A tale valore va poi sommato quello dell'**intera area del lotto di terreno** (area asservita), costituita dalla **somma dell'area di sedime (ossia coperta) e di pertinenza (cioè scoperta)** dell'unita' immobiliare. Quindi:

$$\mathbf{V = A + F + S + I - D_F - D_I + (P)}$$

in cui:

**V** = valore del bene immobile;

**A =** valore dell'area "nuda" di sedime e pertinenza;

**F** = costo di costruzione dei fabbricati;

**S** = costo della sistemazione dell'area di pertinenza;

**I** = costo degli impianti stabilmente infissi;

$\mathbf{D_F}$ = deprezzamento di fabbricati e sistemazioni esterne per vetustà e obsolescenza economico-funzionale;

$\mathbf{D_I}$ = deprezzamento degli impianti per vetustà e obsolescenza;

**P** = eventuale incremento per particolari pregi storico-architettonici dei fabbricati (generalmente nullo per fabbricati strumentali; talvolta da considerare per particolari edifici a destinazione residenziale).

**Valutazione dell'Area - A**

L'area dell'intero lotto viene valutata in funzione della sua appetibilità commerciale derivante dalle condizioni morfologiche del terreno, dalla sua accessibilità, dalle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti ecc.) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi con la loro destinazione urbanistica (zona agricola/rurale, periferica, semicentrale, centrale, per insediamenti produttivi/commerciali soggetta a piano urbanistico ecc.).

Vista la finalità ed il carattere della stima, per la determinazione del valore da adottare si può procedere in termini di incidenza percentuale ragionevolmente presunta sul valore unitario commerciale OMI relativo alla destinazione prevalente nella zona considerata. Coerentemente con gli studi condotti dai più autorevoli istituti statistici, tale percentuale d'incidenza dipende dalla grandezza demografica del comune in questione e, nell'ambito di un dato Comune, è altresì funzione dell'appetibilità commerciale dell'area e quindi, in definitiva, dell'ubicazione più o meno centrale nell'ambito dell'agglomerato urbano in questione.

L'applicazione dell'opportuno coefficiente di rivalutazione monetaria Istat, risponde all'esigenza di utilizzare valori monetari di costo riferiti all'epoca censuaria 1988-89, rispettando, in termini relativi, l'assortimento e la variabilità dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 2° semestre del 2009.

I valori di riferimento proposti per i comuni della provincia e ottenuti con le modalità indicate, sono riportati nella tabella che segue.

| VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE - CAT. D-E EPOCA CENSUARIA 1988/89 | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comune | Centrale | | Semicentrale - Espansione - Periferia Urbanizzata | | Periferia non urbanizzata - Suburbana non apprezzata - Rurale | | Zone suburbane apprezzate per vocazione turistica o residenziale - stagionale | | |
| | Rif. O.M.I. - zone B | | Rif. O.M.I. - zone C e D | | Rif. O.M.I. - zone E e R | | Rif. O.M.I. - zone E (2) | | |
| | min (1) | MAX (1) | min (1) | MAX (1) | min (1) | MAX (1) | min (2) | MAX (2) | Descrizione |
| AGRIGENTO | € 100,00 | € 150,00 | € 30,00 | € 50,00 | € 2,50 | € 20,00 | € 55,00 | € 120,00 | San Leone - Vill. Peruzzo |
| ALESSANDRIA DELLA ROCCA | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| ARAGONA | € 35,00 | € 50,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 10,00 | | | |
| BIVONA | € 30,00 | € 45,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 2,50 | € 6,00 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BURGIO | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| CALAMONACI | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| CALTABELLOTTA | € 20,00 | € 25,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 2,00 | € 5,00 | | | |
| CAMASTRA | € 20,00 | € 25,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| CAMMARATA | € 35,00 | € 50,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 7,00 | | | |
| CAMPOBELLO DI LICATA | € 25,00 | € 40,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 1,50 | € 8,00 | | | |
| CANICATTI' | € 45,00 | € 75,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 12,00 | | | |
| CASTELTERMINI | € 35,00 | € 55,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 1,50 | € 7,00 | | | |
| CASTROFILIPPO | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 2,00 | € 7,00 | | | |
| CATTOLICA ERACLEA | € 25,00 | € 40,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 3,00 | € 6,00 | € 25,00 | € 55,00 | Eraclea Minoa |
| CIANCIANA | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| COMITINI | € 15,00 | € 25,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| FAVARA | € 40,00 | € 55,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 10,00 | | | |
| GROTTE | € 25,00 | € 35,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| JOPPOLO GIANCAXIO | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| LAMPEDUSA E LINOSA | € 95,00 | € 130,00 | € 35,00 | € 60,00 | € 10,00 | € 30,00 | | | |
| LICATA | € 55,00 | € 70,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,50 | € 9,00 | € 25,00 | € 50,00 | Playa - Mollarella |
| LUCCA SICULA | € 20,00 | € 30,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| MENFI | € 44,00 | € 45,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 2,50 | € 7,00 | € 25,00 | € 45,00 | Fiori - Porto Palo |
| MONTALLEGRO | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| MONTEVAGO | € 15,00 | € 25,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 2,50 | € 7,00 | | | |
| NARO | € 25,00 | € 40,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 2,50 | € 7,00 | | | |
| PALMA DI MONTECHIARO | € 25,00 | € 35,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 1,50 | € 7,00 | € 20,00 | € 40,00 | Marina-T.Gaffe-Ciotta |
| PORTO EMPEDOCLE | € 50,00 | € 65,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 1,50 | € 7,00 | € 30,00 | € 65,00 | Lido Azzurro-Durrueli |
| RACALMUTO | € 25,00 | € 35,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 6,00 | | | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RAFFADALI | € 40,00 | € 60,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 6,00 | | | |
| RAVANUSA | € 35,00 | € 50,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 1,50 | € 8,00 | | | |
| REALMONTE | € 30,00 | € 45,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 7,00 | € 35,00 | € 80,00 | Lido Rossello-Scavuzzo |
| RIBERA | € 45,00 | € 60,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 3,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 55,00 | Seccagrande |
| SANTA MARGHERITA DI BELICE | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 2,50 | € 7,00 | | | |
| SAMBUCA DI SICILIA | € 45,00 | € 65,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 2,50 | € 7,00 | | | |
| SAN BIAGIO PLATANI | € 15,00 | € 25,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| SAN GIOVANNI GEMINI | € 35,00 | € 45,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 1,50 | € 7,00 | | | |
| SANTA ELISABETTA | € 20,00 | € 30,00 | € 15,00 | € 25,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| SANT'ANGELO MUXARO | € 20,00 | € 25,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |
| SANTO STEFANO QUISQUINA | € 25,00 | € 35,00 | € 20,00 | € 30,00 | € 1,50 | € 7,00 | | | |
| SCIACCA | € 85,00 | € 130,00 | € 25,00 | € 40,00 | € 3,00 | € 12,00 | € 30,00 | € 70,00 | Foggia-S. Marco-S. Giorgio |
| SICULIANA | € 45,00 | € 55,00 | € 20,00 | € 35,00 | € 2,00 | € 7,00 | € 25,00 | € 65,00 | Siculiana Marina |
| VILLAFRANCA SICULA | € 20,00 | € 35,00 | € 10,00 | € 20,00 | € 1,50 | € 5,00 | | | |

**(1):** Nel caso in cui l'area costituisca sedime o pertinenza comune a più unità immobiliari, il valore unitario adottato va moltiplicato per un coefficiente di incidenza tenendo conto del numero complessivo di uiu cui l'area è asservita.

**(2):** Valori desunti nell'ipotesi di insediamenti edilizi con indici di fabbricabilità fondiaria ricorrenti 1,0-1,5 mc/mq, correlati ai dati OMI per la tipologia edilizia prevalente (ville e villini). I coefficienti di incidenza dell'area adottati sono prudenziali (assimilabili a quelli da edilizia residenziale a carattere semi-intensivo).

Per quanto concerne le unità da censire in categorie E, va detto che queste insistono spesso su aree espropriate per finalità pubbliche e sottratte ai fini speculativi. Tali aree in genere non sono di proprietà dell'ente che gestisce l'attività che vi si svolge ma molto spesso sono di proprietà dello Stato, delle Regioni, Province, Comuni o loro consorzi; trattasi comunque di aree generalmente soggette a vincolo di rispetto stradale e quasi sempre inedificabili.

In queste fattispecie, può essere consigliabile applicare i criteri di determinazione dell'indennizzo calcolato per le procedure d'esproprio che portano a valori di circa il 50% del valore venale delle aree edificabili aventi destinazione produttiva se si tratta di aree funzionalmente utilizzabili per l'edificazione, mentre nel caso di aree soggette a vincolo di rispetto stradale o assolutamente inedificabili è possibile attribuire un valore pari alla metà di quello d'esproprio arrivando a circa il 25% del valore venale medio delle aree a destinazione produttiva similari.

**Costo di costruzione dei fabbricati – F.**

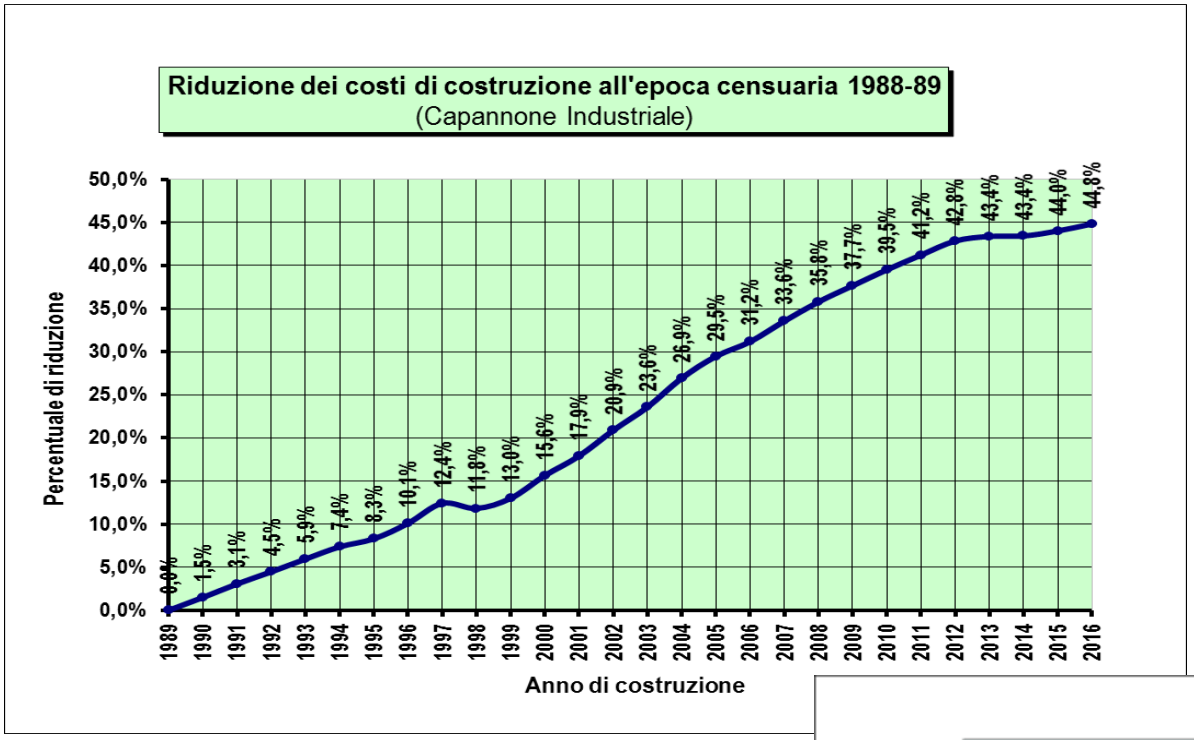
I costi di costruzione dei fabbricati, nell'ambito di ciascuna tipologia costruttiva, sono da considerarsi pressoché uniformi in tutti i Comuni della Provincia. Se ne deduce che, a parità di consistenza, i valori ordinari degli stessi si differenziano secondo la valenza commerciale dell'area che li ospita: tale elemento risulta pertanto quello discriminante.

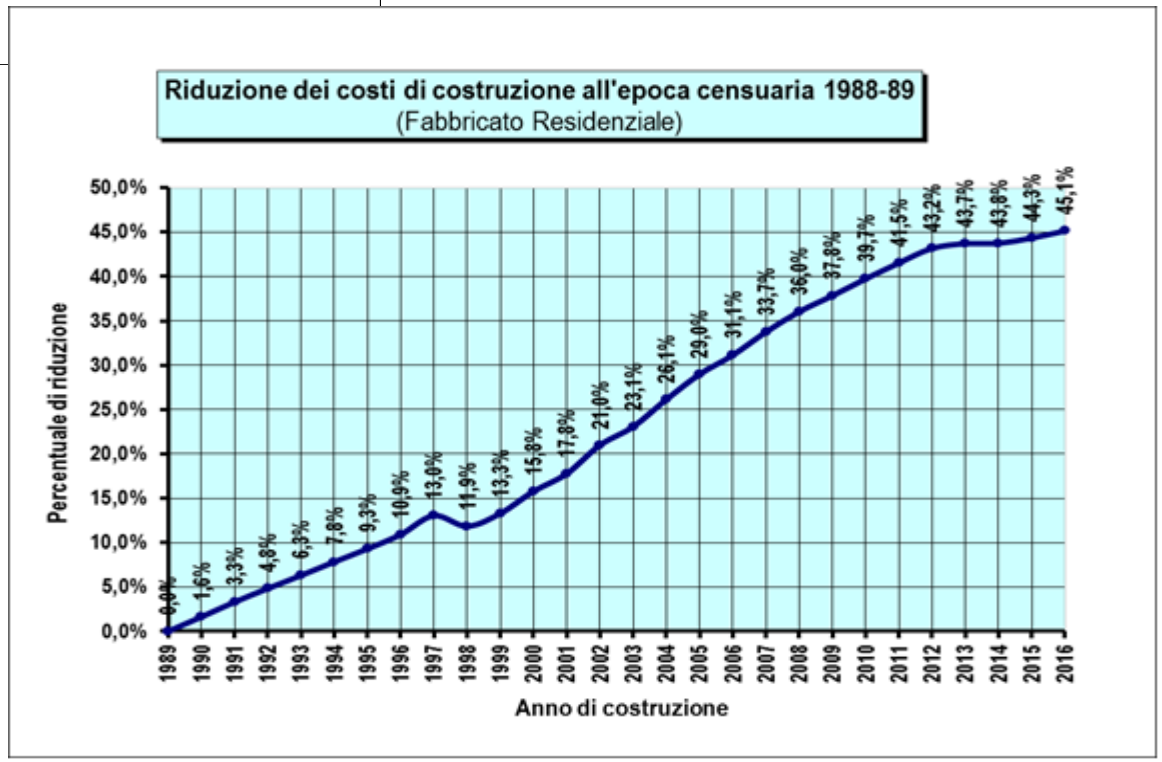
Le costruzioni vengono stimate a valore di costo, riferito all'epoca censuaria e, se edificate in epoca precedente a quella censuaria di riferimento (che è il 1988-'89), al valore di costo di quel periodo dovrà essere applicata la detrazione per vetustà per gli anni che precedono.

Per fabbricati e manufatti realizzati in data posteriore al 1989, la riduzione all'epoca censuaria di riferimento di tutti i costi di costruzione sostenuti – *da intendersi comprensivi di tutte le spese accessorie (progettazione, direzione lavori ecc.) e degli oneri connessi (contributi e oneri concessori ecc.)* - può essere effettuata sulla scorta delle variazioni registrate dagli indici del costo di costruzione di un capannone industriale, rilevati dall'ISTAT per il periodo 1995-2008, il cui andamento è stato proiettato (con tendenza di tipo lineare) nei campi esterni al periodo di rilevazione (dal 1989 al 1994 e dal 2009 al 2010).

Per le costruzioni (es. unità in categorie D/2, D/4 e D/5) aventi caratteristiche costruttive meglio assimilabili a quelle di un edificio adibito a civile abitazione piuttosto che ad un capannone industriale, per la riduzione dei costi è conveniente riferirsi all'andamento degli indici specifici relativi alla costruzione, appunto, di un fabbricato residenziale anch'esso "esteso" all'esterno del periodo di rilevazione con il criterio suddetto.

Nei grafici che seguono, l'andamento degli indici predetti è stato tradotto nella relazione tra anno di costruzione (successivo al 1989) e abbattimento percentuale applicabile dei costi di costruzione sostenuti.




**Nota:** A partire dall'anno 2008 gli indici di variazione del costo di costruzione del capannone industriale sono stati assunti coincidenti con quelli delle variazioni dei costi dei fabbricati residenziali, poiché 'ISTAT non rileva e non propone più le variazioni die costi per tale tipologia di costruzioni.

## La valutazione degli impianti – I: l'intervento agevolativo del legislatore vigente dal 1° gennaio 2016 e il loro deprezzamento.

### Inclusione o esclusione delle componenti impiantistiche – i principi di base e la disciplina.

Sul tema della sussistenza o meno dell'obbligo e sulle modalità di valutazione censuaria degli impianti e macchinari stabilmente infissi nei fabbricati, si propone un breve richiamo di due importanti direttive di prassi (introdotte successivamente alla redazione della precedente versione di questi appunti tecnici) che, nei passaggi che appresso si riportano testualmente, dettano, a parere di chi scrive, i principi e le linee guida che consentono al professionista che si appresta alla formulazione di una dichiarazione di nuova costruzione o di variazione di un'unità appartenente ad una categoria speciale o particolare, di trovare agevolmente risposta a questi importanti quesiti:

A. Quali impianti stabilmente infissi devono essere inclusi nella stima?

B. In che modo tenere conto della vetustà e dell'obsolescenza alle quali sono soggetti nel tempo gli impianti e (eventualmente) i fabbricati che costituiscono nell'insieme il compendio industriale?

In relazione al primo quesito, ecco i passaggi principali della **Circolare n. 2/E del 01/02/2016** dell'Agenzia delle Entrate, per gli aspetti concernenti le novità introdotte dai commi 21 e 22 della legge 28/12/2015 n. 208 (cd. Legge di Stabilità 2016) circa l'individuazione delle componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta e, al contrario, di quegli elementi (di natura impiantistica) da escludere da detta stima, in quanto funzionali solo allo specifico processo produttivo:

- Art. 1, comma 21, della legge n. 208/2015: "*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*";

- Art. 1, comma 22 e 23, della legge n. 208/2015: "22. *A decorrere dal 1° gennaio 2016, gli intestatari catastali degli immobili di cui al comma 21 possono presentare atti di aggiornamento ai sensi del regolamento di cui al decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, per la rideterminazione della rendita catastale degli immobili già censiti nel rispetto dei criteri di cui al medesimo comma 21.*

  23. *Limitatamente all'anno di imposizione 2016, in deroga all'articolo 13, comma 4, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, per gli atti di aggiornamento di cui al comma 22 presentati entro il 15 giugno 2016 le rendite catastali rideterminate hanno effetto dal 1° gennaio 2016.*"

- - - - - - - - - -

- Circolare 2/E del 01/02/2016 (pagina 3): *"E' opportuno, comunque, evidenziare che la citata previsione normativa non si configura come norma di interpretazione autentica dell'art. 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 e successive modificazioni, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, ed esplica pertanto i suoi effetti solo a decorrere dal 1° gennaio 2016, così come espressamente previsto nel predetto comma 21."*;

- Circolare 2/E del 01/02/2016 (pagina 6): "*Restano salve le disposizioni previgenti per le stime delle unità immobiliari urbane di cui trattasi, riferibili a date antecedenti al 1° gennaio 2016."*;

- Circolare 2/E del 01/02/2016 (pagine 4 e 5): *"Alla categoria "costruzioni" (punto 2) – anch'esse **da includere** nella stima catastale – afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate. A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.*

  *Il disposto normativo in esame prevede, altresì, **l'inclusione nella stima** catastale anche di quegli "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità" (punto 3). Trattasi di quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, anche attraverso le sole strutture di sostegno - in particolare quando le stesse integrano parti mobili - risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare. Le componenti così caratterizzate conferiscono all'immobile una maggiore fruibilità, apprezzabile da una generalità di utilizzatori e, come tali, ordinariamente influenti rispetto alla quantificazione del reddito potenzialmente ritraibile dalla locazione dell'immobile, ossia della relativa rendita catastale.*

  *……*

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

  *Il secondo periodo della disposizione in esame dispone, espressamente, **l'esclusione dalla stima** catastale di "macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo" (punto 4). Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque*

*apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale."*

Fermo restando l'invito rivolto ai professionisti che si approcciano al problema all'attenta e critica lettura della Circolare, ecco le prime due importanti conclusioni operative che possono trarsi dai passaggi richiamati:

- ✓ Nelle **dichiarazioni ordinarie**, l'esclusione dalla stima quelle componenti di natura impiantistica utili esclusivamente per lo specifico processo produttivo svolto è consentita **solo per le nuove costruzioni e le variazioni poste in essere** (quale **data di ultimazione** dichiarata – data in cui l'immobile o le variazioni sono divenute utilizzabili allo scopo per cui sono state realizzate) **a partire dal 1° gennaio 2016**, data di entrata in vigore della legge n. 208/2015; per le uiu oggetto di dichiarazione di NC o variazione posta in essere **fino al 31/12/2015 continuano ad applicarsi i criteri di stima** (con inclusione anche degli impianti stabilmente infissi connessi allo specifico processo produttivo) **previgenti**.
- ✓ La facoltà, prevista dal comma 22 della legge 208/2015, di presentare apposita dichiarazione Docfa finalizzata allo scorporo delle componenti impiantistiche secondo quanto previsto dal comma 21, è prevista dal legislatore **per gli immobili già censiti in atti e stimati secondo i criteri antecedenti al 01/01/2016**, data di entrata in vigore della legge; sicché, **per gli immobili (o le variazioni)** non ancora dichiarati ma **comunque riferibili** (con data di ultimazione della nuova costruzione o della variazione) **ad una data non successiva al 31/12/2015** si dovrà **procedere preliminarmente alla loro dichiarazione con i criteri di stima previgenti** e solo successivamente, utilizzando l'apposita tipologia di dichiarazione Docfa prevista, alla riformulazione della stima (e della conseguente rendita proposta) scaturente dallo scorporo delle componenti impiantistiche che, alla luce della Legge, non sono più oggetto di valutazione.
- ✓ Per **le dichiarazioni Docfa di cui al comma 22** (c.d. "di scorporo") **presentate entro il 15/06/2016**, le relative rendite catastali rideterminate ai sensi dell'art. 1 comma 21 della legge 208/2015, **produrranno effetti fiscali con decorrenza "retroattiva" dal 1° gennaio 2016**.
- ✓ Le componenti impiantistiche il cui costo di realizzazione, a partire dal 1° gennaio 2016, non contribuisce più alla determinazione del costo complessivo di costruzione deprezzato del compendio e quindi alla rendita catastale (attraverso il saggio di redditività fisato al 2% per le categorie D e al 3% per le categorie E), **sono quelle strettamente connesse al processo produttivo in atto e che, in ogni caso, non costituirebbero alcuna utile dotazione dell'immobile nel caso venisse impiantata in esso una diversa attività produttiva**. Rimangono comunque **escluse** da tale considerazione **quelle componenti** (riconducibili alla tipologia di cui al punto 3 della Circolare) **poste "a monte" e "a valle" del ciclo produttivo** stesso e tipicamente utilizzati al semplice **stoccaggio** delle materie prime (a monte) e dei prodotti finiti (a valle); ne sono un esempio, appunto, le vasche ed i sili di stoccaggio, qualunque ne sia il loro materiale costruttivo, l'ubicazione (all'interno o all'esterno dei fabbricati nei quali si svolge la produzione) e il sistema di ancoraggio al suolo o ai fabbricati.

Alla luce di tali considerazioni, nel seguente prontuario dei valori di costo suggeriti a supporto della stima (che, si precisa, è facoltà del tecnico redattore della pratica adottare in mancanza di elementi e documentazione attestanti oggettivamente l'effettivo costo d'acquisto o realizzazione delle varie componenti del compendio), sono indicate con diverso carattere *corsivo su fondo grigio* quelle voci di costo che, nelle dichiarazioni di cui al comma 22 (di scorporo) o nelle dichiarazioni ordinarie riguardanti nuove costruzioni o variazioni poste in essere successivamente al 31/12/2015, sono da escludersi ai fini del calcolo della rendita catastale secondo la nuova disciplina normativa, ove strettamente e unicamente correlati allo specifico processo produttivo in essere.

**Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza di fabbricati ed impianti.**

Una volta individuati gli elementi del compendio che, secondo i criteri ed i principi esposti, costituiscono oggetto di stima ai fini del calcolo della rendita catastale, è necessario prendere in considerazione l'eventuale loro deprezzamento accusato dalla vetustà e dall'obsolescenza intervenuti nel tempo o prevedibile nel periodo infracensuario.

Il deprezzamento è introdotto nell'ordinamento catastale dall'art. 28 del Regolamento, (D.P.R. 1142 del 1949) il quale, al comma 2, precisa che *"Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma (prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe), il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari"*.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, di tutte le sue componenti, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune partì di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose.

Secondo le indicazioni rinvenibili nella letteratura di settore, l'incidenza di entrambe le componenti di deprezzamento (vetustà ed obsolescenza funzionale) può essere calcolata a partire dal costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica applicando allo stesso un coefficiente riduttivo (D) che risulta, in linea generale, funzione:

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

Di seguito si richiamano con la massima sintesi consentita le modalità applicative del criterio proposto dalla superiore Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio con la Circolare n. 6 del 30/11/2012.

La direttiva prevede, laddove non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene ad andamento lineare nel tempo, in funzione del rapporto VTE/VTU tra vita effettiva e vita utile del manufatto o dell'impianto e del valore residuo VR ad esso attribuibile alla fine del ciclo di vita utile. Secondo tale modello, inoltre, posto che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, **il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile** della componente.

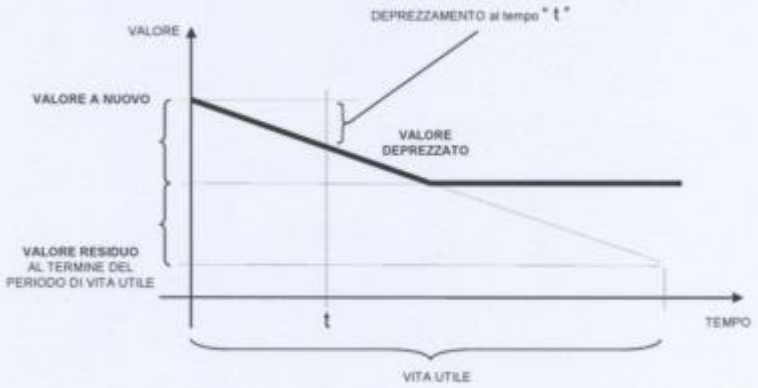



Figura n.1
[Modello di deprezzamento complessivo lineare]

Nell'impossibilità di definirla con ragionevole approssimazione, la vita utile **VTU** delle varie specifiche componenti può considerarsi, in prima approssimazione, compresa tra:

- **60 e 100 anni** per le **componenti strutturali** (in relazione alla tipologia costruttiva);
- **15 e 30 anni** per gli **impianti**, in relazione al diverso grado di specializzazione e complessità (più o meno rapida obsolescenza tecnica e funzionale).

In linea generale, inoltre, **il valore residuo (VR)** delle diverse componenti oggetto di stima è assunto comunque **non superiore al 30%** di quello iniziale a nuovo.

La tabella che segue propone riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo), determinato secondo il modello e le condizioni al contorno ora esposte, utilizzabile per le tutte le componenti di costo dell'unità immobiliare (strutture e impianti) realizzate/acquistate **in data antecedente all'epoca censuaria di riferimento**.

| | | $VT_{EFFETTIVA}$ / $VT_{UTILE}$ [ *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 n.1
[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Per le sole componenti impiantistiche, caratterizzate spesso da periodi di vita utile comparabili con quello – decennale - di prevista vigenza degli estimi, al fine di conseguire una migliore perequazione nel calcolo della rendita catastale complessiva e tenere conto anche del deprezzamento da esse accusato dall'epoca censuaria in questione ad oggi, nella determinazione del rapporto VTE/VTU la vita effettiva di tali componenti è incrementata di cinque anni (VTE+5 anni). Lo stesso adattamento del modello non si applica per le componenti strutturali del compendio, caratterizzate da vita utile molto più lunga, in

quanto, come può evincersi dal grafico sottostante, l'entità del deperimento da queste accusate nel periodo infracensuario di legge (dieci anni) è trascurabile in rapporto all'ordinaria alea estimale del 10% comunemente accettata per le stime immobiliari.

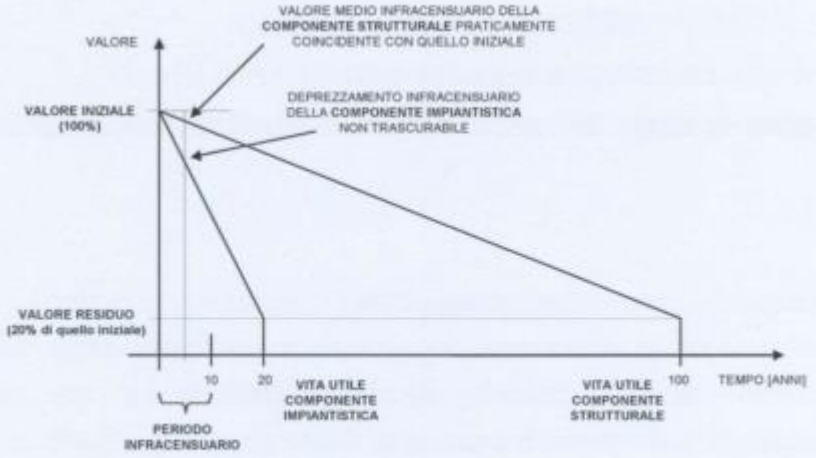



Figura n.2

[Deprezzamento infracensuario per componenti caratterizzate da *vita utile* lunga e breve]

Attesa la grande eterogeneità dei beni in esame, nella determinazione del coefficiente di deprezzamento occorre dunque procedere scomponendo il complesso delle opere oggetto di stima in gruppi "omogenei", qualora si riscontri all'interno dell'unità immobiliare la presenza di componenti strutturali ed impiantistiche caratterizzate da valori differenti della vita effettiva (opere realizzate in tempi diversi), della vita utile e del valore residuo (opere di diversa natura, tipologia e tecnologia) nonché da andamenti del degrado nel tempo non analoghi (più o meno rapida perdita di valore nel tempo).

***Esempio:***

A) Capannone con vita utile prevista VTU=60 anni, realizzato nel 1977 (VTE al 1989 = 12 anni e rapporto VTE/VTU=0,2) e valore residuo pari al 10% di quello a nuovo: Costo deprezzato della componente = 82% del costo “a nuovo” (riferito al 1988-89);

B) Impianto con vita utile prevista VTU=25 anni, realizzato nel 1984 (VTE + 5 anni al 1989 = 10 anni e rapporto VTE/VTU=0,4) e valore residuo pari al 20% di quello a nuovo: Costo deprezzato della componente = 68% del costo “a nuovo” (riferito al 1988-89);

Tabella d’uso per il calcolo del deprezzamento di fabbricati ed impianti realizzati o acquistati in data antecedente all’epoca censuaria di riferimento.

| Valore residuo [ $V_R$ ] al termine della vita utile (% del valore iniziale) | $VT_{EFFETTIVA}$ / $VT_{UTILE}$ [ *age life ratio* ] | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 |
| 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% |

A)

B)

Tabella n.1

[ Modello di deprezzamento lineare – Valori del coefficiente di deprezzamento D ]

Nel caso di **componenti realizzate dopo l'epoca censuaria (biennio 1988-89)**, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale risulta, per quanto evidenziato sopra, pari al costo “a nuovo” nel caso delle strutture (non si determina alcun deprezzamento), mentre per gli impianti caratterizzati da vita utile inferiore a 25-30 anni (limite elevabile a 40 anni se la loro incidenza sul valore complessivo dell’unità è superiore al 70%) il valore deprezzato risulterà pari al costo “a nuovo" ridotto secondo i coefficienti esposti nella tabella che segue.

Tabella d'uso per il calcolo del deprezzamento dei soli impianti realizzati o acquistati in data successiva all'epoca censuaria di riferimento.

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

Tabella 2

[Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo]

***Esempio:***

A) Capannone con vita utile prevista VTU=60 anni, realizzato nel 1996: Non si procede a nessun deprezzamento del costo "a nuovo" (riferito al 1988-89);

B) Impianto con vita utile prevista VTU=15 anni e valore residuo VR pari al 10% di quello a nuovo: Costo deprezzato della componente = 70% del costo "a nuovo" (al 1988-89);

**Schema logico-applicativo del criterio.**

A scopo meramente illustrativo delle modalità di applicazione del criterio sopra esposto, si propone uno schema logico di calcolo che può essere adottato – *pur con le dovute integrazioni e determinazioni legate alle specificità di ciascun cespite oggetto di dichiarazione* – nella maggior parte dei casi ricorrenti nella pratica quotidiana. In funziona dell'epoca alla quale riferire il compendio industriale, sono fatte salve le considerazioni di cui sopra e le disposizioni contenute nella nota della Direzione Centrale Catasto Cartografia e Pubblicità Immobiliare prot. 60244 del 27/04/2016 e riguardanti l'obbligo o meno di includere nella stima gli impianti funzionali allo specifico ciclo produttivo, in conformità a quanto disposto dall'art. 21 della legge 208/2015.

***ESEMPIO N. 1***

Oggetto della dichiarazione:

**Compendio immobiliare adibito ad attività di tipo industriale – produttivo (D/7), realizzato nel 1971.**

A) Il lotto:

- Il compendio insiste su un lotto di 6300 mq, sito a Licata in zona semiperiferica dell'abitato, caratterizzata da un buon livello di dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

B) I corpi di fabbrica:

- Capannone della superficie catastale di mq 1000 ed altezza media (all'estradosso della copertura) pari a mt 5,80, realizzato con struttura in c.a. gettato in opera, tompagnamenti in blocchetti di cemento alleggerito e copertura in latero-cemento, pavimentazione di tipo industriale e serramenti in metallo di buona fattura. In una porzione di circa 60 mq di superficie utile del fabbricato, sono ricavati i servizi igienici e gli spogliatoi del personale, al piano superiore gli uffici amministrativi dell'attività, caratterizzati da un livello di finiture discreto. Buone le condizioni di conservazione complessive.

C) Le opere di sistemazione:

- Lo sviluppo complessivo del perimetro del lotto, pari a 330 ml, è recintato per circa 160 mq con muro di cinta in c.a. fino ad un'altezza di 1,50 mt e soprastante rete metallica, i rimanenti 170 ml sono delimitati da recinzione con paletti e rete metallica di altezza totale 1,50 mt. La superficie pertinenziale scoperta di 4.800 mq si presenta per 3.200 mq sistemata a piazzali di manovra e parcheggi con pavimentazione in conglomerato bituminoso (pacchetto completo), mentre i rimanenti 1.600 mq sono sistemati a verde e giardino con piante ornamentali.

D) Gli impianti stabilmente infissi:

- *n. 1 pesa a ponte ml 13 x 3,20 portata 60 tonnellate acquistata nello stesso anno di costruzione dello stabilimento;*
- n. 1 carroponte luce 16 m portata 10 tonnellate acquistato nel 1982.

Stima del valore di riproduzione

- Valore del lotto: 6300 x € 20,00/mq = € 126.000,00;
- Costi di costruzione fabbricati:
  - Capannone – area produzione: (1000 – 60) x 5,80 x 32,00 €/mc = € 174.464;
  - Capannone – area spogliatoi e servizi: 60 x 2,80 x 70,00 €/mc = € 11.780;
  - Capannone – area amministrazione/uffici: 60 x 3,00 x 85,00 €/mc = € 15.300;

  Totale costo di costruzione del fabbricato "a nuovo" (riferito al 1988-89) = 174.464 + 11.780 + 15.300 = € 201.544;

  Deprezzamento delle costruzioni per vetustà - obsolescenza:
  - Valore deprezzato del capannone:

    Vita utile prevista: VTU=60 anni; Età del fabbricato al 1989: VTE=18 anni (VTE/VTU=0,3); Valore Residuo a fine ciclo di vita utile: VR=10%;

    Coefficiente di deprezzamento (da Tabella 1): 73%

    Valore deprezzato del fabbricato: 201.544,00 x 0,73 = € 147.127;
- Costo delle opere di sistemazione:
  - Porzione sistemata a parcheggi – spazi di manovra e viabilità interna: 3200 x 12,00 €/mq = € 38.400;
  - Sistemazione a verde con siepi e/o piante ornamentali non di particolare pregio: 1600 x 3,00 €/mq = € 4.800;
  - Recinzione: 160 x 35,00 €/ml + 10 x 5,00 = € 6.450.
- Valore degli impianti stabilmente infissi (in discrete condizioni di conservazione)
  - *Pesa a ponte portata 60 t dimensioni 3,20 x 13,00*: valore "a nuovo" epoca 1988-89 = € 10.000,00.

    Vita utile prevista: VTU=30 anni; Età "rettificata" al 1989: VTE+5 anni =23 anni ((VTE+5)/VTU=0,77); Valore Residuo a fine ciclo di vita utile: VR=20%;

    Coefficiente di deprezzamento (da Tabella 1 - comprensivo del deperimento infracensuario): 60%

    Valore deprezzato dell'impianto 10.000 x 0,60 = € 6.000;
  - *Carro ponte luce 16 mt e portata max 10 tonnellate* (*): valore "a nuovo" epoca 1988-89 = € 24.500,00.

    Vita utile prevista: VTU=30 anni; Età "rettificata" al 1989: VTE+5 anni =12 anni ((VTE+5)/VTU=0,40); Valore Residuo a fine ciclo di vita utile: VR=20%;

Coefficiente di deprezzamento (da Tabella 1 - comprensivo del deperimento infracensuario): 68%

Valore deprezzato dell'impianto 24.500 x 0,68 = € 16.660;

Valore di riproduzione complessivo dell'immobile:

V = 126.000 + 147.127 + 38.400 + 4.800 + 6.450 + 6.000 + 16.660 = € 345.437;

Rendita catastale:

Rc = 345.437 x 0,02 = **€ 6.908,74**.

*(*) Voce da escludere per nuove costruzioni/variazioni successive al 1°/01/2016, o in dichiarazioni Docfa rese ai sensi dell'art. 1 comma 22 della legge n. 208/2015.*

***ESEMPIO N. 2***

Oggetto della dichiarazione:

**Fabbricato realizzato o adattato per le specifiche esigenze di un'attività di tipo commerciale (D/8), definita nel 2002 (impianti coevi alla struttura).**

E) Il lotto:

- Il fabbricato insiste su un lotto di 2000 mq, sito in territorio di Raffadali in zona semiperiferica dell'abitato, caratterizzata da un livello di dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione medio.

F) I corpi di fabbrica:

- Fabbricato con struttura in c.a. gettato in opera, tompagnature in muratura di blocchi di cemento alleggerito, solai in latero-cemento La superficie catastale totale di mq 800 è distribuita su due livelli, con altezza di interpiano di 4,50 (PT) e 3,50 mt (1° P). Di buon livello e adeguati alle esigenze connesse all'attività di esposizione e vendita si intendono le finiture interne ed esterne, la pavimentazione ed i serramenti. L'ufficio ed i servizi igienici ad uso degli addetti sono dislocati al primo piano ed impegnano una superficie complessiva di cirac 35 mq.

G) Le opere di sistemazione:

- Lo sviluppo complessivo del perimetro del lotto, pari a 180 ml, è interamente recintato con muro di cinta in c.a. fino ad un'altezza di 1,50 mt e soprastante ringhiera . La superficie pertinenziale scoperta di 1.600 mq si presenta per 1.200 mq sistemata a piazzali di manovra e parcheggi con pavimentazione in conglomerato bituminoso (pacchetto completo), mentre i rimanenti 400 mq sono sistemati a verde e giardino con piante ornamentali.

H) Gli impianti stabilmente infissi:

- Impianto di climatizzazione centralizzato, a pompa di calore e ventilconvettori terminali a terra;

Stima del valore di riproduzione

- Valore del lotto: 2000 x € 15,00/mq = € 30.000;
- Costi di costruzione fabbricato:
  - Fabbricato – area esposizione e vendita: (400 x 4,50 + 400 x 3,50) x 80,00 €/mc = € 256.000;

Deprezzamento delle costruzioni per vetustà - obsolescenza: non si opera alcun abbattimento trattandosi di immobile realizzato in epoca posteriore al 1989.

- Costo delle opere di sistemazione:
  - Porzione sistemata a parcheggi – spazi di manovra e viabilità interna: 1200 x 12,00 €/mq = € 14.400;
  - Sistemazione a verde con siepi e/o piante ornamentali di pregio: 400 x 7,00 €/mq = € 2.800;
  - Recinzione: 180 x 40,00 €/ml = € 7.200.
- Valore degli impianti stabilmente infissi:
  - Climatizzazione centralizzata a pompa di calore e ventilconvettori terminali a terra: importo da documentazione contabile (fatture del 2002): € 40.000;

    Vita utile prevista: VTU=25 anni; valore residuo ala fine del ciclo di vita utile: VR=20%;

    Omogeneizzazione della spesa all'epoca censuaria 1988/89 sulla scorta dei relativi coefficienti Istat 40.000 x 1,1739/1,8793 = € 24.986;

    Coefficiente di deprezzamento infracensuario (da Tabella 2): 84%

    Valore deprezzato dell'impianto 24.986 x 0,84 = € 20.988;

Valore di riproduzione complessivo dell'immobile:

V = 30.000 + 256.000 + 14.400 + 2.800 + 7.200 +20.988 = € 331.388;

Rendita catastale:

Rc = 331.388 x 0,02 = **€ 6.627,76**.

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO RELATIVI AI COSTI DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI, SISTEMAZIONI ED IMPIANTI RICORRENTI, ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89.**

# FABBRICATI

1 **OPIFICI e FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' DI TIPO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE**
CAT. D/1 e D/7

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, in dipendenza del tipo di attività che vi si deve svolgere. Può presentare 1 o 2 livelli di piano; ha luci comprese tra i 5 e i 20 metri; superficie coperta di norma compresa tra i 500 e i 2.000 mq.; altezza media compresa tra 5,00 e 8,00 mt. I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) e finiture di livello corrente.

1.1 COSTRUZIONI ESEGUITE IN OPERA

1.1.1 Fabbricato/capannone industriale in muratura ordinaria e copertura in legno e tegole.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 20,00 | a | 26,00 |

1.1.2 Fabbricato/capannone industriale in muratura ordinaria e copertura in cemento armato o latero-cemento.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 22,00 | a | 30,00 |

1.1.3 Fabbricato/capannone industriale con struttura portante in cemento armato, tompagnatura in muratura ordinaria e copertura piana in c.a. o latero-cemento.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 28,00 | a | 40,00 |

1.2 COSTRUZIONI IN ELEMENTI PREFABBRICATI

1.2.1 Fabbricato/capannone industriale con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura in latero-cemento o elementi prefabbricati.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 30,00 | a | 45,00 |

1.2.2 Fabbricato/capannone industriale con struttura metallica, tompagnatura in muratura ordinaria o in blocchetti di cls e copertura leggera in lamiera gracata, ondulata e similari.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 21,00 | a | 32,00 |

1.2.3 Fabbricato/capannone industriale con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in pannelli prefabbricati di cls vibrato e copertura tipo shed-sap e similari.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | €/mc | | €/mc |
| | da | 35,00 | a | 55,00 |

1.3 LOCALI ANNESSI ALLA COSTRUZIONE PRINCIPALE CON DESTINAZIONI VARIE (uffici, servizi, spogliatoi, foresteria ecc.) che interessano una superficie del fabbricato principale maggiore di 30 mq.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1.3.1 | Spogliatoi, mense, servizi igienici, locali tecnici. | da | €/mc 65,00 | a | €/mc 80,00 |
| 1.3.2 | Uffici di reparto, compresi disimpegni e servizi e relativi impianti. | da | €/mc 80,00 | a | €/mc 110,00 |
| 1.3.3 | Uffici direzionali o di rappresentanza, livello di finiture medio-alto, compresi disimpegni servizi e impianti. | da | €/mc 130,00 | a | €/mc 160,00 |

2 **FABBRICATI DESTINATI AD OSPITARE ATTIVITA' DI TIPO COMMERCIALE**
CAT. D/8

Struttura edilizia che si sviluppa su 1 o max 2 livelli di piano; superficie di norma superiore ai 400 - 500 mq per piano ed altezza non superiore a 5,00 mt; realizzata con tecniche costruttive similari a quelle descritte per i fabbricati D1-D7, da questi si differenzia principalmente per le soluzioni architettoniche interne e la scelta di materiali di maggior pregio nelle finiture, nonchè di serramenti (vetrate, coperture in policarbonato, etc) che assicurano schermatura e luminosità adeguate agli spazi espositivi e di vendita. I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) e finiture.

2.1 COSTRUZIONI AD ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A. O ESEGUITE IN OPERA

2.1.2 Fabbricato/capannone a destinazione commerciale caratterizzate da ampi spazi coperti "a pianta libera", con livello di finiture da medio (supermercati, grandi magazzini) ad elevato (spazi espositivi o di rappresentanza, centri commerciali, ecc.).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 70,00 | a | 105,00 |

2.2 LOCALI ANNESSI ALLA COSTRUZIONE PRINCIPALE CON DESTINAZIONI VARIE (uffici, servizi, spogliatoi, foresteria ecc.) che interessano una superficie del fabbricato principale maggiore di 50 mq.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2.2.1 | Spogliatoi, mense, servizi igienici, locali tecnici. | da | €/mc 80,00 | a | €/mc 115,00 |
| 2.2.2 | Uffici direzionali o di rappresentanza, livello di finiture medio-alto, compresi disimpegni servizi e impianti. | da | €/mc 120,00 | a | €/mc 150,00 |

3 **FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' RICETTIVE E ALL'OSPITALITA'**
CAT. D/2 e D/4

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, con caratteristiche tipologiche e tecnologiche non dissimili di quelle riscontrabili nell'edilizia di tipo civile residenziale. Solitamente si sviluppa su più livelli di piano e dispone di tutti gli impianti tecnologici (termico, idrico, elettrico, fognario) che caratterizzano le abitazioni almeno di tipo civile, il cui costo s'intende compreso nei valori che si propongono.

3.1 STRUTTURE ORDINARIE, IN MURATURA O MISTE MURATURA-C.A.

3.1.1 Fabbricato con impianti e finiture di livello signorile/lusso.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 170,00 | a | 210,00 |

3.1.2 Fabbricato con impianti e finiture di livello economico/civile.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 110,00 | a | 145,00 |

3.2 STRUTTURE IN C.A. ORDINARIO O DI TIPO PREFABBRICATO (di concezione moderna nei rivestimenti esterni e nella distribuzione degli spazi)

3.2.1 Impianti e finiture di livello signorile/lusso.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 145,00 | a | 200,00 |

3.2.2 Impianti e finiture di livello economico/civile.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 100,00 | a | 130,00 |

4 **FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' AGRICOLE, CONNESSE E SIMILARI**
CAT. D/10

Struttura edilizia ad un piano realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi; superficie di norma compresa tra 500 e 1500 mq ed altezza utile tra 4,00 e 6,50 mt. Realizzata con tecniche costruttive similari a quelle descritte per i fabbricati D1-D7, da questi si differenzia per il tipo di pavimentazione interna (in battuto di cemento o cls semplice senza trattamento per l'impiego industriale) l'essenzialità degli impianti tecnologici e il carattere rustico di finiture e serramenti.

***Nota:***
*Per i fabbricati o le porzioni adibiti ad attività ricettive per agriturismo fare riferimento ai valori indicati nella scheda relativa alle strutture D2-D4.*

4.1 COSTRUZIONI ESEGUITE IN OPERA

4.1.1 Fabbricato/capannone con struttura portante in cemento armato, tompagnatura in muratura ordinaria e copertura piana in c.a. o latero-cemento (per attività manipolazione, conservazione, trasformazione e confezionamento prodotti agricoli).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 28,00 | a | 40,00 |

4.1.2 Capannone agricolo in muratura ordinaria e copertura in legno e tegole (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 15,00 | a | 22,00 |

4.1.3 Capannone agricolo con struttura porante in c.a., mista o muratura e copertura in cemento armato o latero-cemento (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 20,00 | a | 28,00 |

4.2 COSTRUZIONI IN ELEMENTI PREFABBRICATI

4.2.1 Fabbricato/capannone con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura in latero-cemento o elementi prefabbricati (per attività manipolazione, conservazione, trasformazione e confezionamento prodotti agricoli).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 30,00 | a | 45,00 |

4.2.2 Capannone a campata unica con struttura in elementi prefabbricati, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura a due falde con capriate in acciaio e manto in lastre di fibrocemento o pannelli in lamiera coibentati; pavimentazione in cls (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 24,00 | a | 32,00 |

4.2.3 Capannone aperto/semiaperto per stalle e fienili con struttura in elementi prefabbricati, copertura a due falde con capriate in acciaio e manto in lastre di fibrocemento o pannelli in lamiera coibentata, grecata e similari.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 17,00 | a | 27,00 |

5 **FABBRICATI PER UFFICI E ADIBITI A SEDE DI ISTITUTI DI CREDITO, POSTALI, CAMBIO O ASSICURAZIONE**
D5 e Uffici (D4/D8)

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, con caratteristiche strutturali determinate dalle specifiche esigenze di un'attività terziaria, bancaria o parabancaria. Solitamente si sviluppa su più livelli di piano e, oltre agli impianti tecnologici generalmente riscontrabili nelle abitazioni di livello almeno civile e il cui costo s'intende compreso nei valori unitari che si propongono, dispone di altri impianti funzionali alla specifica attività che vi si svolge (cablaggi informatici, ascensori interni, antincendio, videosorveglianza, allarme, security e blindature) da computarsi separatamente.

5.1 STRUTTURE ORDINARIE, IN C.A., IN MURATURA O MISTE MURATURA-C.A.

5.1.1 Sedi centrali e di rappresentanza di istituti bancari o assicurativi, postali.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 180,00 | a | 270,00 |

5.1.2 Fabbricati o porzioni di fabbricati adattati ad ospitare sedi di uffici o comunque di attività del settore terziario.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 90,00 | a | 130,00 |

5.2 STRUTTURE PREFABBRICATE IN C.A..

5.2.1 Fabbricati c.d. "uffici strutturati" realizzati con sistemi costruttivi moderni (es. prefabbricazione modulare) secondo le specifiche esigenze dell'attività che vi viene svolta.

| | €/mc | | €/mc |
|---|---|---|---|
| da | 120,00 | a | 180,00 |

# MANUFATTI

## 6 CABINE ELETTRICHE

### 6.1 Cabina elettrica in muratura

| | | | |
|---|---|---|---|
| cubatura fino a mc 50 | € | 100,00 | /mc |
| cubatura fino a mc 70 | € | 90,00 | /mc |
| cubatura fino a mc 90 | € | 80,00 | /mc |
| cubatura superiore a 90 mc | € | 70,00 | /mc |

### 6.2 Cabina elettrica con struttura mista muratura e c.a.

| | | | |
|---|---|---|---|
| cubatura fino a mc 50 | € | 110,00 | /mc |
| cubatura fino a mc 70 | € | 100,00 | /mc |
| cubatura fino a mc 90 | € | 90,00 | /mc |
| cubatura superiore a 90 mc | € | 80,00 | /mc |

### 6.3 Cabina elettrica prefabbricata

| | | | |
|---|---|---|---|
| cubatura fino a mc 30 | € | 180,00 | /mc |
| cubatura fino a mc 50 | € | 130,00 | /mc |
| cubatura superiore a 50 mc | € | 115,00 | /mc |

## 7 CAMERE BLINDATE

Caveau e camere blindate per deposito valori

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| € | 300,00 | /mc | € | 450,00 | /mc |

## 8 CAMINO INDUSTRIALE

Camino industriale a doppia fodera, sia in muratura di mattoni che in conglomerato di cemento

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| € | 130,00 | /ml | € | 180,00 | /ml |

9 **PARCHEGGIO MULTIPIANO**

Parcheggio multipiano con struttura in c.a. gettato in opera, con rampe elicoidali di collegamento tra i vari livelli, strutture orizzontali e verticali a vista, pavimantazione parcheggi in conglomerato bituminoso e soprastante mano di resina, pavimentazione delle rampe in resina con trattamento antiscivolo. Capacità da 500 a 1500 posti auto.

€ 5.500 /posto auto € 6.500,00 /posto auto

10 **POZZI**

10.1 Pozzo del diametro di mt 2,00 fino alla profondità di mt 10,00 - compreso rivestimento pareti.

€ 30,00 /mc € 40,00 /mc

10.2 Pozzo trivellato del diametro di cm 30 fino alla profondità di mt 80,00.

€ 40,00 /ml € 50,00 /ml

11 **SERBATOI INTERRATI**

11.1 Serbatoio metallico interrato per carburanti e simili, posto in opera e completo di pozzetto, collegamenti elettrici e idraulici.

| | | | |
|---|---|---|---|
| capacità | < 5mc | € | 800,00 |
| fino a | 5 mc | € | 1.100,00 |
| fino a | 10 mc | € | 1.600,00 |
| fino a | 15 mc | € | 2.300,00 |
| fino a | 20 mc | € | 3.300,00 |
| fino a | 25 mc | € | 4.800,00 |

***N.B.*** *Per serbatoi non interrati applicare una riduzione del 20%*

11.2 Serbatoio in cemento armato per carburante, posto in opera e completo di pozzetto, apparecchiature e collegamenti.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| capacità | 10 - 30 mc | € | 120,00 | /mc |
| capacità | 30 - 60 mc | € | 100,00 | /mc |
| capacità | > 60 mc | € | 75,00 | /mc |

## 12 TETTOIE e PENSILINE

12.1 Di tipo leggero a struttura metallica autonoma e copertura in lamiera grecata, ondulata o in pannelli coibentati - Hmax 4,50 mt.

€ 30,00 /mq € 40,00 /mq

12.2 Di tipo leggero con struttura e copertura in legno rifinita con guaina bituminosa - Hmax 4,50 mt.

€ 25,00 /mq € 35,00 /mq

12.3 Struttura in muratura ordinaria (mattoni o conci) o in c.a. e copertura con travatura metallica o in legno rifinita con in lamiera ondulata o guaina bituminosa - Hmax 4,50 mt.

€ 45,00 /mq € 60,00 /mq

12.4 Struttura portante e copertura in cemento armato o latero-cemento, rifinita in tegole coppi o similari - Hmax 4,50 mt.

€ 65,00 /mq € 90,00 /mq

***N.B.*** *Tettoie appoggiate o fissate a costruzioni preesistenti -40%.*
***N.B.*** *Per altezze maggiori di 4,50 mt, incrementare i valori del 10% per ogni mt di altezza in più.*

12.5 Pensiline metalliche per distributori di carburante, in acciaio rivestite con carter in metallo e doghe d'alluminio a montante unico centrale o plurimo.

| | | | |
|---|---|---|---|
| fino a 30 mq di superficie | € | 7.500,00 | a corpo |
| da 30 mq a 100 mq | € | 155,00 | /mq |
| da 101 a 300 mq | € | 125,00 | /mq |
| oltre 300 mq | € | 100,00 | /mq |

## 13 CHIOSCHI METALLICI

13.1 Chiosco metallico ad elementi modulari prefabbricati per distributore di carburante e simili (modulo m. 1.20 x 1.20):

| Composizione | Valore in opera |
|---|---|
| Composizione minima di 3 moduli : | **€ 1.700,00** |
| Per ciascun modulo aggiuntivo : | **€ 500,00** |

14 **TRIBUNE e GRADINATE**

14.1 In cemento armato, normale o precompresso, idonee ad ospitare eventuali locali di servizio sottostanti (da valutarsi a parte)

€ 105,00 /mq € 125,00 /mq

14.2 Struttura in acciaio, legno o tubi da ponteggio.

€ 50,00 /mq € 70,00 /mq

15 **VASCHE e FOSSE**

15.1 Vasche o fosse di raccolta acque in muratura o in cls, di qualsiasi capacità

€ 40,00 /mc € 60,00 /mc

15.2 Vasche o fosse di raccolta acque - liquami in lamiera ondulata acciaio zincato, di qualsiasi capacità

| Diametro ml | Capacità mc | Valore in opera |
|---|---|---|
| 3,50 | 20 | **€ 1.200,00** |
| 6,50 | 50 | **€ 1.600,00** |
| 9,00 | 100 | **€ 2.000,00** |
| 12,50 | 200 | **€ 2.700,00** |
| 20,00 | 500 | **€ 4.100,00** |
| 29,00 | 1000 | **€ 7.200,00** |

# SISTEMAZIONI DI AREE

16 **CAMPI DA GOLF**

Attrezzaggio e sistemazione di area per la realizzazione di campo da golf a 18 o 36 buche, modellazione superficiale inerbimento e sistemazioni varie, impianto di irrigazione e pompaggio, esclusi i fabbricati di servizio e intrattenimento (club house).

€ 90.000 /buca € 110.000,00 /buca

17 **CAMPI SPORTIVI DA ESTERNO (calcetto, basket, tennis, pallavolo, pallamano, bocce etc)**

Sistemazione del terreno, previa preparazione del sottondo, compresi eventuali drenaggi, cordoli di contenimento; esclusi: recinzione, illuminazione, fabbricati e le eventuali gradinate.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17.1 | in terra battuta | € | 10,00 | /mq | € | 15,00 /mq |
| 17.2 | in mateco (cls speciale) | € | 20,00 | /mq | € | 25,00 /mq |
| 17.3 | manto erboso | € | 15,00 | /mq | € | 20,00 /mq |
| 17.4 | in resina o materiale sintetico | € | 40,00 | /mq | € | 55,00 /mq |

18 **MURI DI CINTA e RECINZIONI**

Recinzione dell'altezza complessiva di H=2,50 - 3,00 mt, realizzata in muratura di conci di tufo, o in cemento armato, o con pannelli c.a. prefabbricati (per almeno h=1,50 mt) e soprastante rete o ringhiera metallica.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 18.1 | con ringhiera | € | 50,00 | /ml | € | 65,00 /ml |
| 18.2 | con rete metallica | € | 35,00 | /ml | € | 50,00 /ml |
| 18.3 | solo rete metallica | € | 4,00 | /ml | € | 6,00 /ml |

19 **PIAZZALI - VIABILITA' INTERNA - PARCHEGGI**

19.1 Sistemazione e attrezzaggio di piazzale ad uso parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. Pavimentazione prevalente in conglomerato bituminoso, sono compresi: la predisposizione del sottofondo, lo smaltimento acque meteoriche, le cordonature in cls di delimitazione delle aree a verde e l'illuminazione distribuita (impianti a torre esclusi).

€ 20,00 /mq € 25,00 /mq

19.2 Semplice sistemazione superficiale dell'area pertinenziale di opifici e fabbricati similari, con la realizzazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso o cementizio, o del solo trattamento superficiale in battuto di cemento, previa predisposizione del sottofondo.

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Pavimentazione pacchetto completo | € | 10,00 | /mq | € | 14,00 | /mq |
| Trattam. in battuto cementizio o bituminoso | € | 6,00 | /mq | € | 8,00 | /mq |

20 **AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA DI CAMPER, ROULOTTES E PER IL CAMPEGGIO.**

Attrezzaggio delle aree adibite a camping e area di sosta/ospitalità per camper e roulottes. Sistemazione superficiale mista (pietrisco, elementi autobloccanti, terra battuta) per le zone di sosta e per la viabilità interna; sono compresi: le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, l'illuminazione, muretti e cordonature di pietrame o conci di tufo di delimitazione delle aree a verde, la rete di impianti di scarico e di approvviggionamento idrico ed elettrico dei mezzi in sosta. Esclusi i chioschi e le costruzioni di servizio di cubatura > 20 mc di qualsivoglia materiale, e tutti i manufatti finalizzati alle attività di intrattenimento e ricreative (anfiteatri, bar, pizzerie e discoteche).

€ 90,00 /mq € 120,00 /mq

21 **PISCINE**

Piscina interrata a cielo aperto completa di impiantì ed attrezzature d"uso secondo norme e di rifiniture estetico-funzionali adeguate alla sua destinazione (*piastrellatura delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua* ):

| | Dimensioni | Valore in opera (per dimensioni crescenti) |
|---|---|---|
| 21.1 | Piccole dimensioni (fino a 80 mq - 150 mc) | da € 200,00 €/mc a € 160,00/mc |
| 21.2 | Medie dimensioni (fino a 300 mq - 750 mc) | da € 130,00 €/mc a € 85,00/mc |
| 21.3 | Grandi dimensioni (fino a 1200 mq - 3000 mc) | da € 70,00 €/mc a € 45,00/mc |

# COMPONENTE IMPIANTISTICA

*Su sfondo grigio sono evidenziate quelle voci di costo da escludere dalla stima ai fini del calcolo della rendita catastale ai sensi di quanto previsto dall'art. 1 commi 21 e 22 della legge 208/2015, in quanto voci relative a componenti che non conferiscono al compendio una utilità "trasversale", ovvero comunque apprezzabile anche in caso di modifica del ciclo produttivo.*

## 22 ASCENSORI, MONTACARICHI E APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO

22.1 Ascensore elettrico a funi con cabina in lamiera rivestita in materiale plastico e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e max 3 fermate.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 22.1.1 | Portata 6 persone (480 Kg) | € | 8.800,00 |
| 22.1.2 | Portata 8 persone (630 Kg) | € | 10.500,00 |

***N.B.*** *Per ogni fermata in più maggiorazione € 700,00/fermata.*
***N.B.*** *Per impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili ( bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00*

22.2 Ascensore elettrico di tipo oleodinamico con cabina in lamiera rivestita in materiale plastico e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e max 3 fermate.

| | | | |
|---|---|---|---|
| 22.2.1 | Portata 6 persone (480 Kg) | € | 10.000,00 |
| 22.2.2 | Portata 8 persone (630 Kg) | € | 12.000,00 |
| 22.2.3 | Portata > 8 persone | € | 13.500,00 |

***N.B.*** *Per ogni fermata in più maggiorazione € 1000,00/fermata.*
*Per impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili ( bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00*

22.3 Montacarichi con sistema tradizionale a funi o tipo oleodinamico e cabina metallica, porte di piano a battente (fermate 2-3):

| | | | *a funi* | | *oleodinamici* |
|---|---|---|---|---|---|
| 22.3.1 | di piccola portata < 100 Kg | € | 5.600,00 | € | 6.200,00 |
| 22.3.2 | Portata 300-500 Kg | € | 8.000,00 | € | 9.500,00 |
| 22.3.3 | Portata 750 Kg | € | 9.000,00 | € | 11.000,00 |
| 22.3.4 | Portata 1000 Kg | € | 11.000,00 | € | 13.000,00 |
| 22.3.5 | Portata 1500 Kg | € | 12.000,00 | € | 14.500,00 |
| 22.3.6 | Portata 2000 Kg | € | 15.000,00 | € | 20.000,00 |
| 22.3.7 | Portata > 2000 Kg | € | 18.000,00 | € | 24.000,00 |

***N.B.*** *Per ogni fermata in più maggiorazione € 700,00 per il tipo a funi, € 1000,00 per il tipo oleodinamico*

22.4 *Montautomobili* *con sistema oleodinamico a due pistoni e con superficie del pianale di carico di mq. 12 circa e 2 fermate.*

€ 36.000,00

22.5 *Montalettighe* *con cabina in lamiera rivestita in laminato plastico con pavimento in gomma o linoleum, porta a due partite scorrevoli automatiche (fermate max 6):*

22.5.1 Portata 675 Kg € 15.800,00

22.5.2 Portata 800 Kg € 18.000,00

22.6 *Carroponte* *monotrave con carrello-paranco, di portata e scartamento variabili.*

| | Portata | Scartamento - fino a ml | Val. in opera |
|---|---|---|---|
| 22.6.1 | 2 tonn. | 11,00 | € 5.500,00 |
| 22.6.2 | 6 tonn. | 11,00 | € 7.700,00 |
| 22.6.3 | 6 tonn. | 16,00 | € 9.500,00 |
| 22.6.4 | 6 tonn. | Oltre 16,00 ml per ciascun ml in più | € 500,00 |

22.7 *Carroponte* bitrave con carrello-argano, di portata e scartamento variabili.

| | Portata | Scartamento - fino a ml | carrello monoargano | carrello a doppio argano |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| 22.7.1 | 6 tonn. | 11,00 | € 11.000,00 | € 16.500,00 |
| 22.7.2 | 6 tonn. | 16,00 | € 13.000,00 | € 18.500,00 |
| 22.7.3 | 10 tonn. | 11 | | € 22.500,00 |
| 22.7.4 | 10 tonn. | 16,00 | | € 24.500,00 |

22.8 *Gru a cavalletto* con carrello-argano, con sbraccio di 7,00 - 8,00 ml di portata e scartamento variabili.

| | Portata | Scartamento - fino a ml | Val. in opera |
|---|---|---|---|
| 22.8.1 | 30 tonn. | 10,00 | € 39.000,00 |
| 22.8.2 | 50 tonn. | 10,00 | € 45.000,00 |
| 22.8.3 | 10 tonn. | 16,00 | € 24.500,00 |
| 22.8.4 | 20 tonn. | 25,00 | € 120.000,00 |

22.9 *Cabina "uomo a bordo"* *da installare sul carrello argano o paranco di cui sopra.*

€ 6.000,00

22.10 *Gru a bandiera su colonna di portata e sbraccio variabili, traslazione manuale a spinta e paranco elettrico a catena.*

| | Portata | Sbraccio max ml | Val. in opera |
|---|---|---|---|
| 22.10.1 | 500 Kg | 2,00 | € 1.500,00 |
| 22.10.2 | 1000 Kg | 3,00 | € 2.100,00 |
| 22.10.3 | >1000 Kg | > 3,00 | € 2.900,00 |

***N.B.*** *Per gru con movimento di traslazione motorizzata + 15%.*

22.11 *Pesa a ponte - bilico di portata e superficie del pianale variabili, compreso apparecchio pesatore di tipo semplice.*

| | Portata | Dimensioni del pianale | Val. in opera |
|---|---|---|---|
| 22.11.1 | 40-50 tonn. | 9,00 x 3,20 | € 8.500,00 |
| 22.11.2 | 50-60 tonn. | 9,00 x 3,20 | € 9.500,00 |
| 22.11.3 | 50-60 tonn. | 13,00 x 3,20 | € 10.000,00 |
| 22.11.4 | 60-80 tonn. | 13,00 x 3,20 | € 11.000,00 |

***N.B.*** *Per apparecchio misuratore di tipo elettronico incremento +25%.*

22.12 Scale mobili per il superamento del dislivello max 4,00 mt. Dispositivi di comando e sicurezza compresi.

€ 41.000,00

## 23 CELLE ED IMPIANTI FRIGORIFERI - *In riferimento a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.6 nota DC CCPI n. 60244 del 27/04/2016*

23.1 Celle frigorifere e camere fredde monoblocco o modulari comprensive di tutti gli accessori e oneri di montaggio.

| | | Potenza (frigorie/ora) | Motore (Hp) | Volume cella (mc.) | Valore in opera |
|---|---|---|---|---|---|
| *23.1.1* | | *1.000* | *1,0* | *9* | *€ 3.000,00* |
| *23.1.2* | | *1.500* | *1,5* | *14* | *€ 4.000,00* |
| *23.1.3* | | *2.500* | *2,0* | *26* | *€ 7.000,00* |
| 23.1.4 | **(*)** | 5.300 | 3,5 | 60 | € 17.000,00 |
| 23.1.5 | **(*)** | 7.100 | 4,5 | 80 | € 21.000,00 |
| 23.1.6 | **(*)** | 9.000 | 5,0 | 100 | € 25.000,00 |
| 23.1.7 | **(*)** | 12.000 | 7,5 | 130 | € 34.000,00 |
| 23.1.8 | **(*)** | 15.000 | 10,0 | 160 | € 40.000,00 |
| 23.1.9 | **(*)** | 22.000 | 20,0 | 400 | € 62.000,00 |
| 23.1.10 | **(*)** | 27.000 | 30,0 | 500 | € 70.000,00 |
| 23.1.11 | **(*)** | 38.000 | 35,0 | 750 | € 92.000,00 |
| 23.1.12 | **(*)** | 50.000 | 40,0 | 1.000 | € 125.000,00 |
| 23.1.13 | **(*)** | 77.000 | 50,0 | 1.500 | € 155.000,00 |
| 23.1.14 | **(*)** | 100.000 | 60,0 | 2.200 | € 210.000,00 |
| 23.1.15 | **(*)** | 150.000 | 80,0 | 3.500 | € 275.000,00 |
| 23.1.16 | **(*)** | 200.000 | 100,0 | 5.000 | € 335.000,00 |
| 23.1.17 | **(*)** | 300.000 | 140,0 | 7.500 | € 365.000,00 |
| 23.1.18 | **(*)** | 400.000 | 190,0 | 9.000 | € 410.000,00 |
| 23.1.19 | **(*)** | 500.000 | 220,0 | 12.000 | € 490.000,00 |
| 23.1.20 | **(*)** | 600.000 | 250,0 | 16.000 | € 575.000,00 |

**(*)** *In coerenza con la direttiva della DC CCPI (punto 1.6) vanno comunque contemplati nella stima, in quanto classificabili come "costruzioni", gli allestimenti e le opere finalizzate alla coibentazione degli ambienti deputati alla conservazione dei prodotti. L'incidenza di tali apprestamenti e allestimenti dipende, ovviamente, dalla volumetria della cella ma può considerarsi, ragionevolmente, compresa tra il 40 % e il 60% del costo complessivo indicato.*

***N.B.*** *Per celle "positive" (-1°C, +2°C) adibite alla conservazione di prodotti ortofrutticoli è ammissibile un abbattimento del 10-15%.*

## 24 SILI PER MATERIALI POLVERULENTI, SERBATOI E VASCHE PER ENOLOGIA, OLIO, LATTE E ALTRI LIQUIDI ALIMENTARI - *In riferimento a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.6 nota DC CCPI n. 60244 del 27/04/2016*

*24.1* *Serbatoi verticali in acciaio inox di tipo coibentato con anello refrigerante per uso enologico , compresi accessori (rubinetterie, valvole e sportello tubi di livello etc.)*

| | | Diametro ml | Capacità fino a Hl | Valore in opera |
|---|---|---|---|---|
| 24.1.1 | | 1,40 | 25 | € 1.700,00 |
| 24.1.2 | | 1,60 | 50 | € 3.000,00 |
| 24.1.3 | (*) | 1,90 | 100 | € 4.600,00 |
| 24.1.4 | (*) | 2,10 | 200 | € 6.800,00 |
| 24.1.5 | (*) | 2,40 | 250 | € 7.500,00 |

**(*)** *In coerenza con i principi di cui alla direttiva della DC CCPI va comunque contemplata nella stima, in quanto connesse alla funzione di stoccaggio del prodotto, l'incidenza della componente deputata al contenimento (stoccaggio) del liquido; tale incidenza dipende, ovviamente, dalla capacità e, in assenza di dati puntuali e disaggregati, può ragionevolmente considerarsi compresa tra il 50% ed il 70% del costo totale, rispettivamente per i serbatoi di minore e maggiore capacità.*

24.2 Serbatoi verticali di tipo non coibentato in materiali vari per uso enologico e per stoccaggio altri liquidi alimentari, compresi accessori (rubinetterie, valvole e sportello tubi di livello etc.)

| | Materiale | Diametro ml | Capacità fino a Hl | Valore in opera |
|---|---|---|---|---|
| 24.2.1 | Acciaio inox | 1,40 | 50 | € 1.300,00 |
| 24.2.2 | Acciaio inox | 1,60 | 100 | € 1.800,00 |
| 24.2.3 | Acciaio inox | 1,90 | 150 | € 2.400,00 |
| 24.2.4 | Acciaio inox | 2,10 | 200 | € 2.800,00 |
| 24.2.5 | Acciaio inox | 3,00 | 600 | € 5.500,00 |
| 24.2.6 | Acciaio inox | 6,20 | 2600 | € 18.000,00 |
| 24.2.7 | Vetroresina | 1,40 | 50 | € 800,00 |
| 24.2.8 | Vetroresina | 1,60 | 100 | € 1.200,00 |
| 24.2.9 | Vetroresina | 1,90 | 150 | € 1.500,00 |
| 24.2.10 | Vetroresina | 2,10 | 200 | € 1.800,00 |

24.3 *Vinificatori in acciaio inox corredati dei dispositivi di refrigerazione, lavorazione ed estrazione della vinaccia ed accessori (scale, passerelle, rubinetterie, valvole, tubi di livello etc.)*

| | | Diametro ml | Capacità fino a Hl | Valore in opera |
|---|---|---|---|---|
| 24.3.1 | (*) | 1,90 | 100 | € 9.000,00 |
| 24.3.2 | (*) | 2,10 | 150 | € 11.000,00 |
| 24.3.3 | (*) | 2,40 | 250 | € 13.000,00 |
| 24.3.4 | (*) | 3,10 | 500 | € 19.000,00 |
| 24.3.5 | (*) | 3,30 | 800 | € 22.500,00 |

**(*)** *In coerenza con i principi di cui alla direttiva della DC CCPI, va comunque contemplata nella stima, in quanto connesse alla funzione di stoccaggio del prodotto, l'incidenza della componente deputata al contenimento (stoccaggio) del liquido; tale incidenza dipende, ovviamente, dalla capacità e, in assenza di dati puntuali e disaggregati, può ragionevolmente considerarsi compresa tra il 60% e l'80% del costo totale, rispettivamente per i serbatoi di minore e maggiore capacità.*

24.4 Sili per cereali o materiali sfusi polverulenti, in c.a. o lamiera zincata, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, impianti di ventilazione, elevatori ecc.:

| | Capacità fino a mc | Valore in opera €/mc |
|---|---|---|
| 24.4.1 | 150 | € 90,00 |
| 24.4.2 | 300 | € 70,00 |
| 24.4.3 | 500 | € 60,00 |
| 24.4.4 | > 500 | € 45,00 |

## 25 GENERATORI ELETTRICI

25.1 *Gruppi elettrogeni con motore diesel ad avviamento elettrico, non insonorizzato, comprensivi di accessori e quadri di controllo.*

| | Potenza kVA | Tipo | Valore |
|---|---|---|---|
| 25.1.1 | 10 | Trifase/aperto | € 4.600,00 |
| 25.1.2 | 15-20 | Trifase/aperto | € 5.500,00 |
| 25.1.3 | 20-25 | Trifase/aperto | € 6.500,00 |
| 25.1.4 | 30-35 | Trifase/aperto | € 7.500,00 |
| 25.1.5 | 40-70 | Trifase/aperto | € 9.500,00 |
| 25.1.6 | 80-100 | Trifase/aperto | € 13.000,00 |
| 25.1.7 | 100-150 | Trifase/aperto | € 17.500,00 |
| 25.1.8 | 150-200 | Trifase/aperto | € 21.500,00 |
| 25.1.9 | 200-300 | Trifase/aperto | € 27.000,00 |
| 25.1.10 | 300-500 | Trifase/aperto | € 40.000,00 |
| 25.1.11 | >500 | Trifase/aperto | € 60.000,00 |

**N.B.** *Per generatori di tipo silenziato/insonorizzato applicare un incremento del 15%.*

**N.B.** *Se dotati di quadro automatico in armadio separato applicare incremento del 12%.*

## 26 TRASFORMATORI

26.1 *Trasformatori di tensione da 5-20 KV a 230 - 400 V, a bagno d'olio. Costo completo in opera.*

| | Potenza kVA | Valore |
|---|---|---|
| 26.1.1 | 50 | € 1.394,00 |
| 26.1.2 | 63 | € 1.498,00 |
| 26.1.3 | 100 | € 1.758,00 |
| 26.1.4 | 125 | € 1.911,00 |
| 26.1.5 | 160 | € 2.221,00 |
| 26.1.6 | 200 | € 2.479,00 |
| 26.1.7 | 250 | € 2.892,00 |
| 26.1.8 | 315 | € 3.305,00 |
| 26.1.9 | 400 | € 3.873,00 |
| 26.1.10 | 500 | € 4.390,00 |
| 26.1.11 | 630 | € 5.165,00 |

**N.B.** *Per trasformatori in aria, abbattimento 10-15%.*

27 **IMPIANTISTICA TIPICA DELLE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO** - *In riferimento a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.5 nota DC CCPI n. 60244 del 27/04/2016*

27.1 *Impianto ad aria compressa di media capacità.*

| Valore in opera |
|---|
| € 1.549,00 |

27.2 *Colonnine erogatrici di carburante a funzionamento automatico.*

| | Composizione | Valore in opera |
|---|---|---|
| | Per il primo erogatore : | € 1.600,00 |
| | Per ciascun erogatore aggiuntivo: | € 1.300,00 |

27.3 *Ponti sollevatori oleodinamici per autovetture.*

| | Portata | Valore in opera |
|---|---|---|
| 27.3.1 | Portata max 30 q.li | € 5.000,00 |
| 27.3.2 | Portata max 50 q.li | € 6.500,00 |

27.4 *Impianto di lavaggio per autovetture con sistema a ponte mobile, spazzole rotanti ed asciugatore.*

*Valore in opera comprensivo del quadro di comando e tutti gli accessori:* **da € 9.000,00 ad € 10.500,00**

27.5 Reclamistica - insegna luminosa su palo.

Per ciascuna insegna su proprio sostegno: **da € 1.500,00 ad € 2.500,00**

28 **IMPIANTI SPECIALI** - *Per i depuratori e in relazione a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.7 nota DC CCPI n. 60244 del 27/04/2016*

*28.1* *Fornaci da laterizi (metodo Hoffmann)* *costo approssimativo a nuovo, per camera compreso camino.*

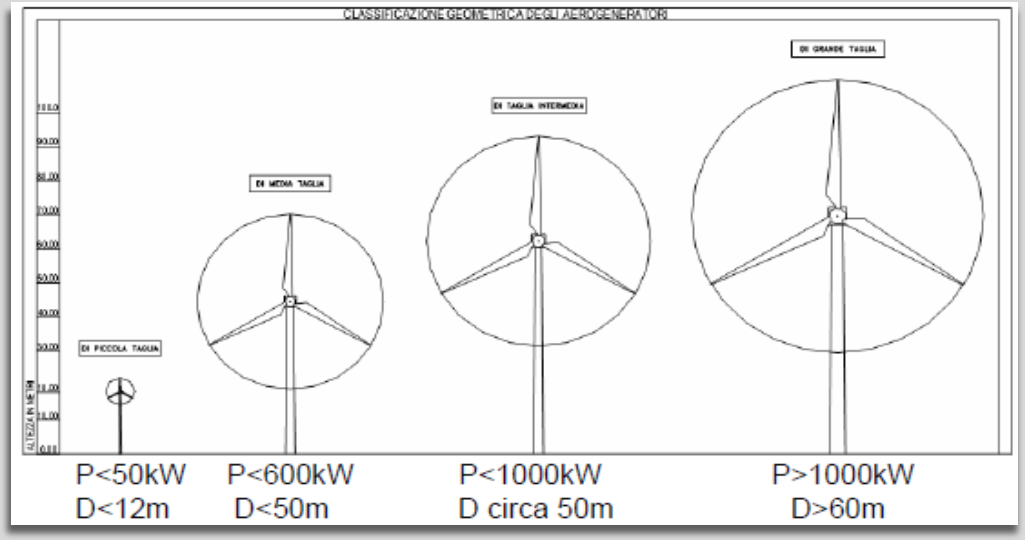
***da € 4.100,00 ad € 5.200,00***

28.2 Impianti per il trattamento di acque reflue (depuratori) tipo Culligan.

| | | |
|---|---|---|
| per cantine sociali (scarico 40 mc / giorno) | **€** | **103.291,00** |
| per alberghi e comunità (fino a 300 posti letto) | **€** | **113.620,00** |

28.3 Impianti per la produzione di energia da fonte eolica (Categoria D/1) - *In riferimento a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.3 nota DC CCPI n. 60244*

Centrali eoliche on-shore. Costituite da un certo numero di generatori eolici, dalle installazioni elettriche ed i cavi per la connessione alla rete, i trasformatori, le piazzole ove risiedono i singoli aerogeneratori e la relativa viabilità di collegamento. I costi si intendono comprensivi di tutte le rimanenti voci di spesa necessarie per strutturare l'opificio (fondazioni, strade, infrastrutture elettriche, lavori d'installazione, progettazione, qualificazione anemologica del sito, pratiche autorizzative, ecc.). (Circolare n.14/2007, Nota prot. 5863 Direzione Regionale Sicilia).




28.3.1 Impianti di medie-grandi dimensioni (centrali eoliche propriamente dette).

Trattasi di impianti con potenza installata > 10 MW, basati sull'utilizzo di aerogeneratori della potenza installata compresa tra 700 Kw e 1,1 Mw. I parametri fondamentali incidenti sul costo dell'impianto sono: a) le condizioni orografiche del terreno (che possono incidere fino al 12 % in più o in meno sul costo di realizzazione); b) la potenza unitaria installata per ciascun aerogeneratore (ciò che determina economia di scala sui costi per Mw installato fino al 16%).

In assenza di dati analitici dettagliati relativi alle singole voci di costo, il costo complessivo di tale tipologia di investimento è quantificabile in circa € 1.100.000 per ciascun Mw installato per impianti di dimensioni medio-grandi (da 10 Mw in su).

| Potenza installata per aerogeneratore | Caratteristiche orografiche del territorio | | |
|---|---|---|---|
| | ottime | normali | scadenti |
| 700 Kw | 490.000 €/Mw | 560.000 €/Mw | 630.000 €/Mw |
| 850 Kw | 455.000 €/Mw | 520.000 €/Mw | 580.000 €/Mw |
| 1.100 Kw | 420.000 €/Mw | 480.000 €/Mw | 535.000 €/Mw |

Tale costo unitario si ripartisce secondo i seguenti raggruppamenti per tipologie di spesa:

***a)*** *Costo dell'aerogeneratore (compresi: trasporto e montaggio con esclusione della torre di sostegno): 66 %* [(2)]

***b)*** *Opere elettriche: 11 %;*

**c)** Opere murarie, torre di sostegno e infrastrutture: 23 %;

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

[(1)] I valori proposti sono intesi al netto dei costi delle seguenti opere accessorie che concernono la sottostazione di trasformazione, generalmente costituente cespite a sè stante e censito separatamente: edifici di servizio per la sottostazione, componenti elettromeccaniche box con quadri elettrici e trasformatori da bassa a media tensione, apparecchiature per il controllo a distanza, cablaggi interrati per il collegamento alla rete di trasmissione in media tensione.

[(2)] Incidenza ricavata scorporando dal costo complessivo quello della torre, considerato nella misura del 10% circa dell'insieme areogeneratore e torre.

28.3.2 Impianti con aerogeneratori di grande taglia

L'andamento del settore registra una sempre maggiore diffusione di wind-farm basate sull'utilizzo di aerogeneratori di grande taglia ovvero aventi potenza installata >1 Mw e fino a 3Mw di potenza. I vantaggi dell'uso di tale tecnologia sono connessi: a) ad una sostanziale riduzione dei costi di impianto giacchè i costi per le infrastrutture, la connessione alla rete e di alcuni componenti del sistema sono indipendenti dalle dimensioni; b) impianti basati su un numero inferiore di aerogeneratori, con rotori più grandi e più alti fanno un uso più efficiente della risorsa vento a parità di estensione complessiva dl sito impegnato dal parco eolico.

Tale economia di costi può essere ragionevolmente quantificata tra il 12 e il 16% circa rispetto a quelli indicati per impianti basati su aerogeneratori da 1,1 Mw, percentuale ricavata sulla scorta delle seguenti considerazioni: a) sostanziale dimezzamento (potenze unitarie da 2 Mw) del numero di aerogeneratori a parità di potenza complessiva della wind-farm; b) le economie di scala correlate all'adozione di aerogeneratori di grossa taglia (2 Mw), anche tenuto conto dei maggiori costi di trasporto dovuti al maggiore ingombro degli elementi costruttivi dell'impianto, fanno ritenere plausibile una riduzione complessiva della componente di costo relativa a tali macchine, rapportata al Mw di potenza complessiva installata pari al 30% circa; c) le altre componenti di costo possono ritenersi invariate in quanto sostanzialmente indipendenti dalla potenza delle macchine installate.

| Potenza installata per aerogeneratore | Caratteristiche orografiche del territorio | | |
|---|---|---|---|
| | ottime | normali | scadenti |
| 2 - 3 Mw | 365.000 €/Mw | 410.000 €/Mw | 455.000 €/Mw |

Tale costo unitario si ripartisce secondo i seguenti raggruppamenti per tipologie di spesa:

***a)*** *Costo dell'aerogeneratore (compresi: trasporto, montaggio con esclusione della torre di sostegno): 65 %* [(1)]

***b)*** *Opere elettriche: 11 %;*

**c)** Opere murarie, torre di sostegno e infrastrutture: 24 %;

[(1)] Incidenza ricavata scorporando dal costo complessivo quello della torre, considerato nella misura dell'8% circa dell'insieme areogeneratore e torre.

***Fonti:*** *ENEA, IAE - International Energy Agency, RENAEL - Rete Nazionale delle Agenzie Locali per l'Energia e APAT; Università di Genova (studio di fattibilità centrale eolica Rialto); Energia Ambiente Innovazione n. 6/2011 - Vera Amicarelli, Filippo Antonio Tresca (Università di Bari).*

28.3.3 Impianti e generatori di piccola potenza - Minieolico

Con il termine minieolico o piccolo eolico, ci si riferisce alla produzione di energia elettrica da fonte eolica realizzata con l'utilizzo di aerogeneratori della potenza installata compresa tra 10 e 200 Kwp e di altezza generalmente inferiore a 40 metri. Gli aerogeneratori possono essere al servizio di una utenza isolata non collegata alla rete elettrica o connessi sia per una auto-produzione in scambio che per la fornitura di energia elettrica alla rete (con contributo alla cosiddetta generazione distribuita). A differenza degli impianti di grandi dimensioni, questa tipologia di impianti è, non di rado, composta da un solo aerogeneratore collocato nelle vicinanze di insediamenti produttivi industriali. Ciò fa sì che l'incidenza delle condizioni orografiche del sito sul costo complessivo dell'impianto è sensibilmente inferiore rispetto a quella contemplata nel caso di parchi eolici di grandi dimensioni. Tale costo, generalmente espresso in euro/Kwp nella formula "chiavi in mano", è invece fortemente influenzato dalla taglia dell'aerogeneratore.

Con riferimento all'epoca censuaria di riferimento (1988/89) ed in ragione inversamente proporzionale alla taglia di potenza del singolo aerogeneratore, si propongono le forbici di valori di riferimento del seguente prospetto.

| Potenza installata per aerogeneratore | Caratteristiche orografiche del territorio |
|---|---|
| | medie |
| da 5 a 20 Kwp | 2.200 - 1.660 €/Kwp |
| > 20 fino a 60 Kwp | 1.560 - 1.360 €/Kwp |
| > 60 fino a 200 Kwp | 1.260 - 1.080 €/Kwp |

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

**Nota**: A differenza degli impianti eolici di media e grande potenza che si configurano come cespiti autonomi (centrali di produzione di energia) e autonomamente censiti in categoria D/1, questi impianti, solitamente costituiti da un numero limitato di aerogeneratori (da uno a tre-quattro) costituiscono spesso dotazione per approvvigionamento energetico alternativo e funzionale ad un compendio industriale nel quale si svolge un processo produttivo di altro tipo, in genere manifatturiero. In tali casi essi vanno perciò considerati come installazioni che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui è connesso e, pertanto, suscettibili di valutazione nei limiti di un ordinario apprezzamento nell'ipotesi di cicli produttivi differenti da quell in essere. Nel caso in cui l'impianto minieolico costituisca (come impianto isolato o in connessione con altri impianti nelle vicinanze) unità autonoma e censita in categoria D/1 centrale di generazione energia elettrica, valgono le considerazioni sulla scorporabilità di talune delle componenti costituenti l'impianto formulate a proposito degli impainti eolici di taglia media e grande.

***Fonti:*** *A. Lazzari - Rivista QualEnergia n. 5/2012; Enel Greenpower - "Minieolico quanto costa e quanto rende" 02/2012; Web: GreenBiz.it- "Minieolico. Quanto costa per un'azienda?" - 29/05/2013.*

28.4 Impianti fotovoltaici (Categoria D/1) - In riferimento *a quanto disposto dall'art. 21 della Legge 208/2015 vedasi punto 1.2 nota DC CCPI n. 60244 del 27/04/2016*

Trattasi di sistemi finalizzati a trasformare l'energia solare direttamente in energia elettrica, generalmente costituiti da: a) campo fotovoltaico, deputato a raccogliere energia mediante moduli fotovoltaici disposti opportunamente a favore del sole; b) inverter, la cui funzione è quella di stabilizzare l'energia raccolta, convertirla in corrente alternata ed iniettarla in rete; c) quadristica di protezione e controllo; d) cablaggi di connessione. La quantificazione di costi appresso proposta si intende comprensiva di tutte le suddette parti componenti, ma al netto dell'iva.

28.4.1 Tecnologia a celle in silicio monocristallino o policristallino

Rappresenta la tecnologia attualmente di gran lunga più diffusa. I moduli realizzati con questi materiali assicurano un rendimento che si traduce in un fabbisogno di superficie di circa **8 metri quadri / Kwp** (Kilowatt di picco). Tali dimensioni si riferiscono a superfici nette, mentre occorre anche prevedere una superficie libera (20-30%) per distanziare i pannelli appoggiati su superfici piane, sia per evitare l'ombreggiamento degli uni sugli altri sia per permetterne le operazioni di pulizia e manutenzione.

Il costo di realizzazione - chiavi in mano - di un tale impianto è generalmente legato alla potenza erogabile secondo un rapporto €/Kwp che dipende anche dalle dimensioni dell'impianto. In funzione della classificazione attualmente dettata dalla normativa italiana sul Conto Energia, si suggeriscono i seguenti valori unitari di costo,

| *Potenza dell'impianto* | *Costo dell'investimento per Kwp* | *Costo al mq di sedime occupato (proiezione orizzontale)* |
|---|---|---|
| *1 - 6 Kwp* | *€ 2.500/Kwp* | *315 €/mq* |
| *6 - 20 Kwp* | *€ 2.100/Kwp* | *265 €/mq* |
| *20 - 200 Kwp* | *€ 2.000/Kwp* | *250 €/mq* |
| *200 - 1000 Kwp* | *€ 1.850/Kwp* | *230 €/mq* |
| *oltre 1000 Kwp* | *€ 1.700/Kwp* | *215 €/mq* |

Tale costo unitario si ripartisce secondo i seguenti raggruppamenti per tipologie di spesa:

***a)*** *Struttura ed ancoraggio: 5 %;*
***b)*** *Assemblaggio e montaggio: 15 %;*
***c)*** *Inverter: 10 %;*
***d)*** *Sviluppo del progetto: 10 %;*
***e)*** *Pannelli fotovoltaici: 60 %;*

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

***N.B.*** *Nel caso di impianto fotovoltaico su serra, incrementare i valori proposti del 5% - 8% per tenere conto della maggiore incidenza del costo della struttura di sostegno.*

***Fonti:*** *Cfr. Lorenzoni A. e altri (30 settembre 2009), Rapporto di ricerca per GIFI (Gruppo Imprese Fotovoltaiche Italiane), Il valore dell'energia fotovoltaica in Italia, Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Elettrica;*

28.4.2 Tecnologia a film sottile

Con riferimento alla tecnologia a film sottile **THIN FIILM** attualmente ancora meno diffusa, dato il rendimento sensibilmente inferiore assicurato dal modulo realizzato con questa tecnologia (7%-9% rispetto al 14%-16% del policristallino) ma che di recente sta registrando un costante sviluppo ed un consistente incremento di applicazioni, in genere nei parchi fotovoltaici di medio-grande potenza, il calcolo dei costi finalizzato alla determinazione della rendita catastale di tali impianti deve tenere conto di un fabbisogno di superficie per KWp prodotto di circa **14 metri quadri / Kwp** (Kilowatt di picco). Tali dimensioni si riferiscono a superfici nette, mentre occorre anche prevedere una superficie libera (20-30%) per distanziare i pannelli appoggiati su superfici piane, sia per evitare l'ombreggiamento degli uni sugli altri sia per permetterne le operazioni di pulizia e manutenzione.

Il costo di realizzazione - chiavi in mano - di un tale impianto è generalmente legato alla potenza erogabile secondo un rapporto €/Kwp che dipende anche dalle dimensioni dell'impianto. L'economia di costi nella realizzazione di parchi fotovoltaici con l'utilizzo di tale tecnologia è correlata sostanzialmente ai minori costi di produzione del modulo in silicio amorfo rispetto a quelli in silicio cristallino. Tale riduzione di costo del modulo, si traduce in un abbattimento del costo complessivo dell'impianto variabile in funzione della potenza dello stesso, che si stima compreso tra il 16% ed il 26-28%. Da tali considerazioni scaturisce il prospetto che segue, in cui i valori di costo sono già riportati all'epoca censuaria di riferimento.

| Potenza dell'impianto | Costo dell'investimento per Kwp | Costo al mq di sedime occupato (proiezione orizzontale) |
|---|---|---|
| 1 - 6 Kwp | n.d. | n.d. |
| 6 - 20 Kwp | n.d. | n.d. |
| 20 - 200 Kwp | € 1.680/Kwp | 120 €/mq |
| 200 - 1000 Kwp | € 1.440/Kwp | 110 €/mq |
| oltre 1000 Kwp | € 1.250/KWp | 90 €/mq |

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

***N.B.*** *Nel caso di impianto fotovoltaico su serra, incrementare i valori proposti del 5% - 8% per tenere conto della maggiore incidenza del costo della struttura di sostegno.*

*di Padova – Dipartimento di Ingegneria Elettrica;Energy Hunters:"policristallino e film sottile - vantaggi e svantaggi" art. web18/12/2012; Elettronica In - Fotovoltaico tecnologie a confronto (Web) 05/2009 A. Spadoni.*

28.5 Stazioni-sottostazioni di trasformazione (categoria D/1)

Impianto di tasformazione della corrente elettrica prodotta dal parco di generatori eolici, da bassa/media tensione a media/alta tensione (in genere da 30Kv a 150 Kv). Consta di un'area recintata e pavimentata di varia estensione corredata di cabine/edifici di servizio e ospitante i dispositivi di sezionamento, i trasformatori, quadri elettrici, la centralina di telecontrollo e quanto necessario per la connessione alla rete di distribuzione primaria. I valori proposti si intendono al netto del costo della sola area di sedime.

In assenza di voci di costo unitarie relative a tutti gli impianti componenti la sottostazione, si riporta un valore complessivo della componente impiantistica e dei manufatti costitenti dotazione tipica e ordinaria (cabine, sistemazione piazzale in conglomerato bituminoso, recinzione), espresso in percentuale sul costo complessivo dell'impianto eolico.

Nel suo complesso, il costo totale di tale tipologia di investimento è quantificabile in circa € 1.000.000 per ciascun Mw installato (rif. 2007) per impianti di dimensioni medio-grandi (da 10 Mw in su).

Costo totale dell'impianto eolico all'epoca censuaria di riferimento (1988/89): € 515.000/Mw installato.

Ripartizione del costo totale per raggruppamenti di spesa:
a) consulenza, indagini preliminari, sviluppo dell'iniziativa e gara pubblica (2-3% dell'investimento totale);
b) installazione delle macchine eoliche (75-80% dell'investimento totale);
**c) opere accessorie e infrastrutture (16-18% dell'investimento totale);**
d) collegamento alla rete (6%-7% del totale).

La voce di costo c) Opere accessorie ed infrastrutture comprende: fondazioni, scavi per cavidotti, viabilità necessaria per lo spostamento delle gru e i componenti dei generatori, eventuali edifici di servizio per la sottostazione, componenti elettromeccaniche: box con quadri elettrici e trasformatore da bassa a media tensione, apparecchiature per il controllo a distanza, cablaggi interrati per il collegamento elettrico delle macchine; accesso alla rete: cavidotto aereo o interrato per il collegamento alla rete di trasmissione in media tensione.

Questi costi incidono, in generale, intorno al 16-18% dell'investimento complessivo, mentre la quota relativa alla realizzazione della sottostazione di trasformazione si aggira a circa l'8-9% dell'investimento totale.

Con riferimento alla potenza nominale d'ingresso abbiamo: V = 0,08*515.000 = (approx) **41.200 €/Mw install**

Es:
Per una sottostazione a servizio di un impianto da 20 Mw: V = 20*41.200 = € 824.000; R.C. = 0,02*824.000 = € 16.480.

***Fonti:*** *ENEA, IAE - International Energy Agency, RENAEL - Rete Nazionale delle Agenzie Locali per l'Energia e APAT; Università di Genova (studio di fattibilità centrale eolica Rialto).*