

Categorie Speciali e Particolari. Procedure di Accatastamento.

19 dicembre 2017 - Pontecagnano Faiano

Giovanni B. Cantisani – DP Salerno – UPT



Definizione di unità immobiliare

Art. 5 del R.D.L. 652/39

*“Si considera unità immobiliare urbana **ogni parte di immobile** che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio”.*

Art. 40 del D.P.R. 1142/49

*“Si accerta come 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.**”*



Circolare 4/2006

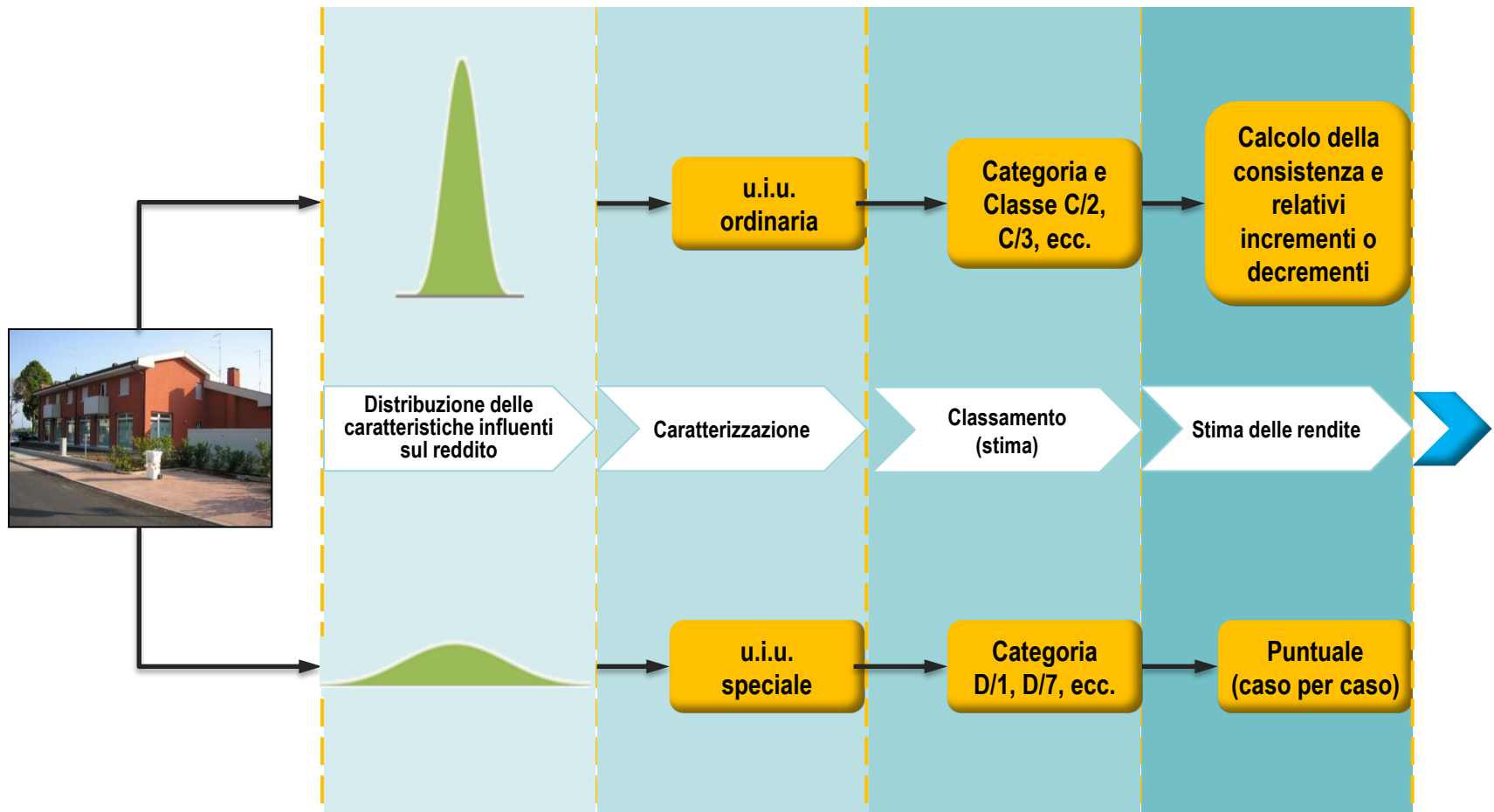
Modalità di classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D e E.

Circolare 4/2007

Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n.262 – Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 - Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.

L'accertamento della rendita dell'unità immobiliare urbana: sintesi

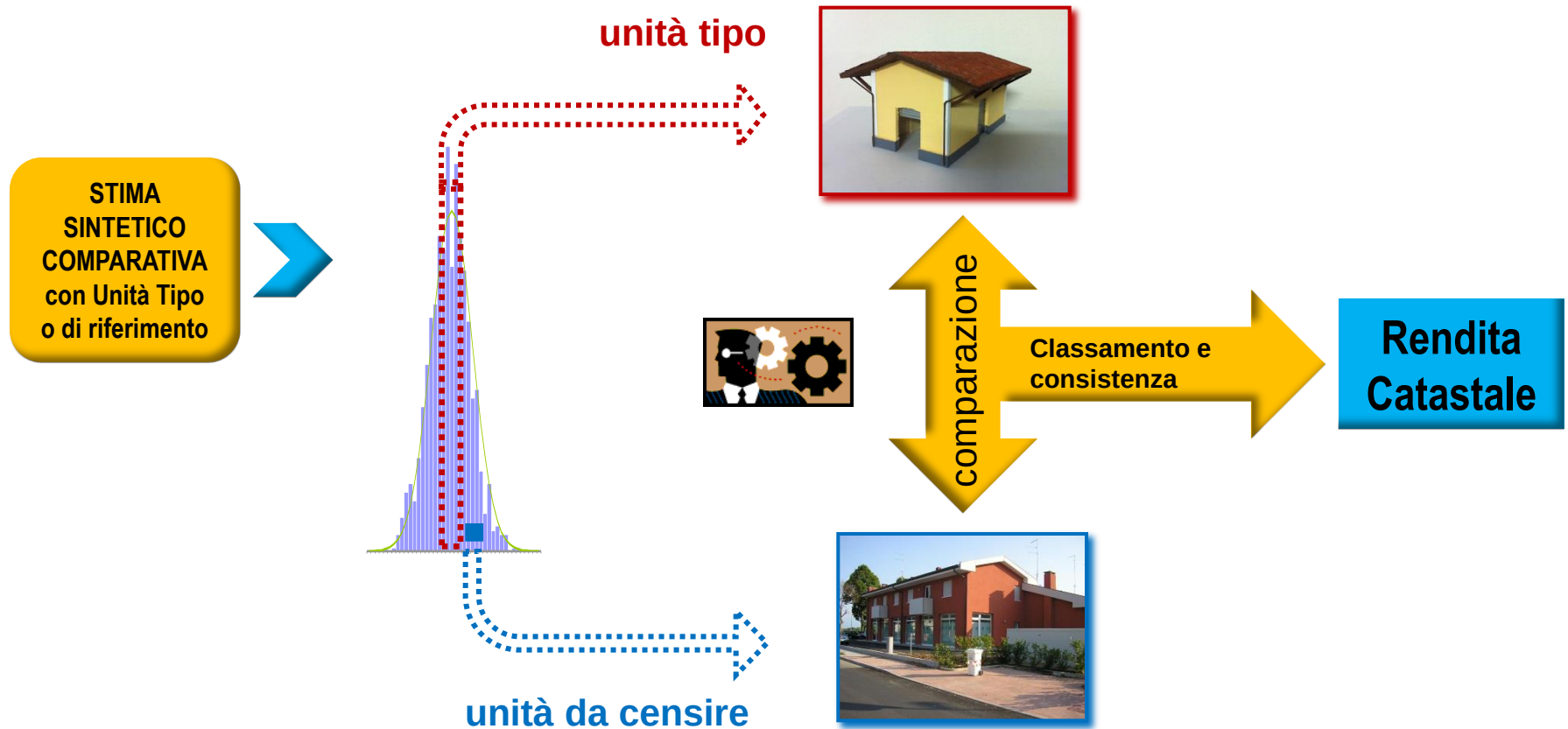
Processo logico per l'attribuzione della Categoria Catastale alle Unità Immobiliari Urbane





L'accertamento della rendita dell'unità immobiliare urbana: sintesi

Processo di attribuzione della Rendita Catastale alle U.I.U. ordinarie





Rendita dell'unità immobiliare

Unità speciali o particolari

*“La rendita catastale delle unità 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 attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con **stima diretta** per ogni singola unità.*

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.”

(cfr. art. 10 del RDL 9 R.D.L. 13/4/39, n. 652, convertito dalla legge 11/8/39, n. 1249).



Assegnazione Categoria

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

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

Circolare n. 4 del 2006 dell'Agenzia del Territorio (cfr. paragrafo 3.1.2).



Assegnazione Categoria

Istruzione II per la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, del 24 maggio 1942

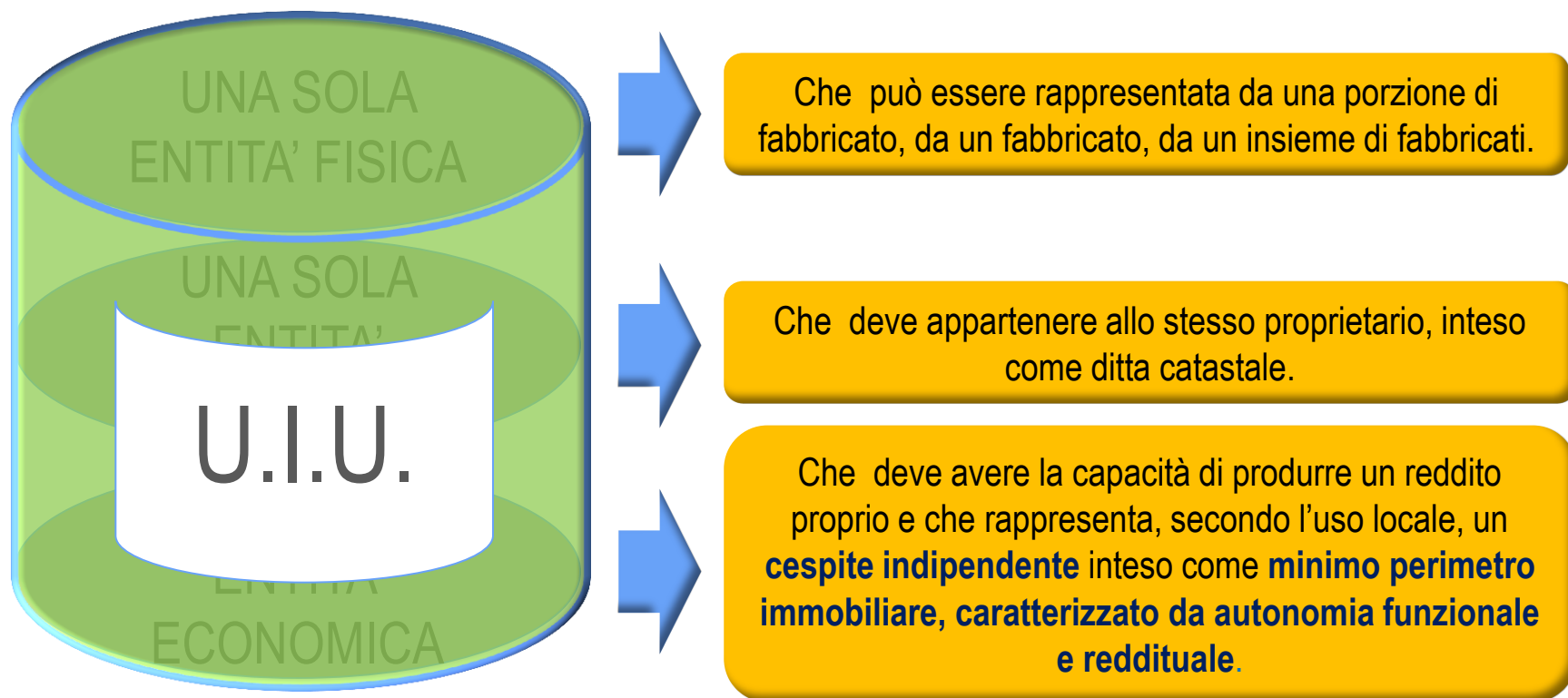
EDIFICI ADIBITI AD UFFICI PUBBLICI O AD ALLOGGI COLLETTIVI MA AVENTI
LE CARATTERISTICHE DI COMUNI CASE PER ABITAZIONE.

Le unità immobiliari le quali, pur essendo adibite a sedi di collegi, di convitti, di caserme, di educandati, di Uffici pubblici, di Municipi, ecc., non differiscono per tipo costruttivo, finitura e servizi dalle unità immobiliari che nella stessa località sono comunemente adibite ad uso di abitazione, si accertano nelle corrispondenti categorie del gruppo A.

Gli stessi criteri si applicano anche per altre destinazioni come i *Bed and Breakfast*.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: sintesi





Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Criterio di «localizzazione» e destinazione prevalente

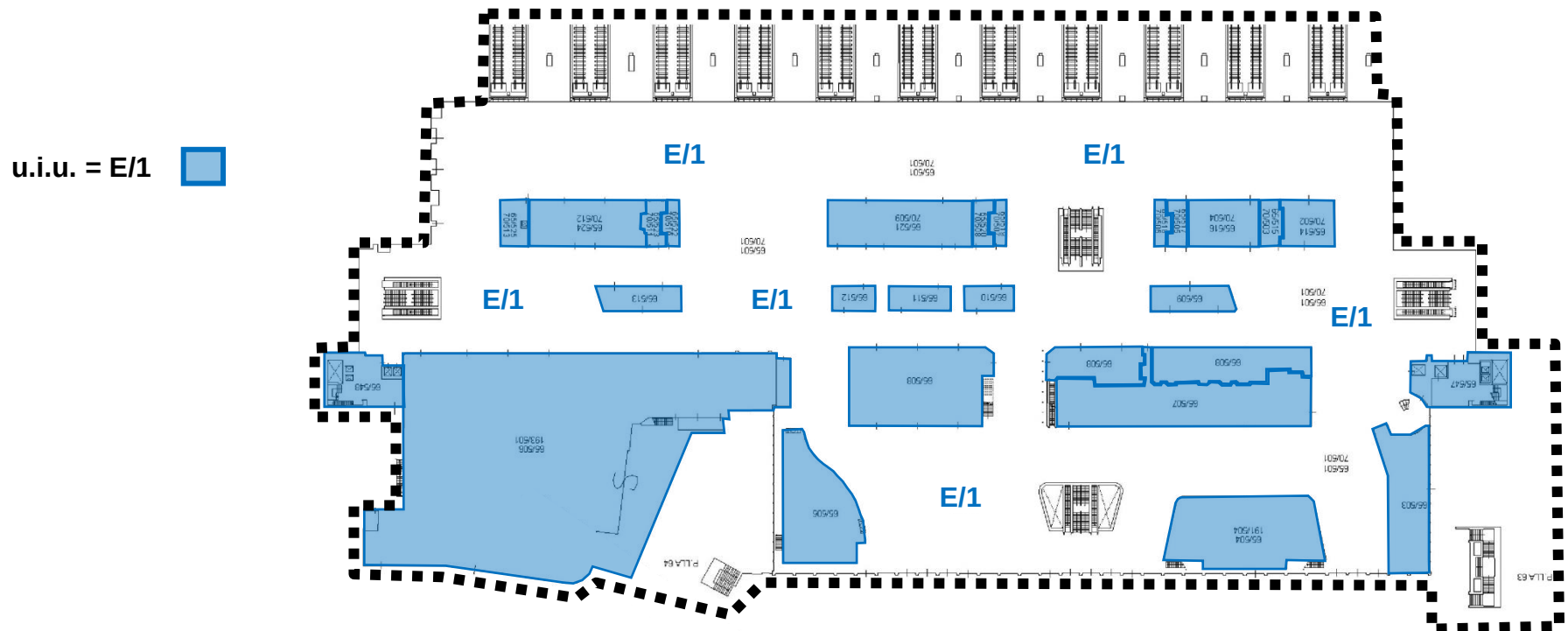
Riguardo alle Stazioni Ferroviarie, nell'appendice A dell'Istruzione II – *Massime relative alla Individuazione delle Unità Immobiliari* – al titolo “Costruzioni ferroviarie”, si prevedeva che venissero accertati, come unica unità immobiliare, l'insieme degli immobili costituenti ciascuna stazione.

In particolare, tale previsione faceva rientrare nella nozione di stazione una serie di altri beni, purché fossero interni al «**recinto**» della stazione medesima e situati nel tratto limitato dagli scambi estremi della stazione.

Al riguardo, è opportuno evidenziare come tali le linee guida, fossero da correlare alla constatazione del carattere **prevalentemente strumentale** dei beni immobili in parola, sebbene gli stessi presentassero destinazioni non sempre strettamente omogenee con le infrastrutture destinate al trasporto pubblico.

Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Esempio (E/1): individuazione e classificazione di ambienti interni ad una stazione ferroviaria (porzione della stazione di Roma Termini – piano terra) secondo i previgenti criteri di **localizzazione e destinazione prevalente**.





Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Limiti del criterio connesso alla «localizzazione»

Le individuazioni esposte nell'esempio precedente, hanno mostrato i limiti dei criteri localizzativi alla luce delle progressive mutazioni dell'incidenza funzionale ed economica delle porzioni di immobili con destinazione d'uso diversa da quella prevalente.

Il forte incremento delle promiscuità, quindi, ha reso necessaria una complessiva rivisitazione dei criteri di individuazione dei beni riconducibili alla nozione di unità immobiliare, sia essa stazione per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale, ovvero di diversa destinazione funzionale.

Pertanto, nel corso del tempo, il quadro normativo si è progressivamente adeguato alle mutate esigenze di censimento del patrimonio immobiliare, con particolare riferimento a quelle da accertare nelle categorie del Gruppo E.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Adeguamento dei criteri di individuazione delle u.i.u.

In relazione al progressivo e radicale processo di parcellizzazione delle attività, con cessione a soggetti terzi di rami di attività collaterali a quello istituzionale (es. infrastrutture destinate al trasporto pubblico), ha reso quindi necessario rileggere il criterio localizzativo, superando la nozione geografica di «**recinto**», e tenendo conto della nuova realtà, in particolare della destinazione funzionale e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, ricomprendendo nell'unità immobiliare destinata al trasporto pubblico esclusivamente gli immobili o loro porzioni strumentali a tale attività.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Processo di parcellizzazione delle attività collaterali al trasporto

 Attività di trasporto o strettamente connesse    Attività collaterali

EVOLUZIONE DEL CRITERIO DI INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITÀ COLLATERALI AL TRASPORTO

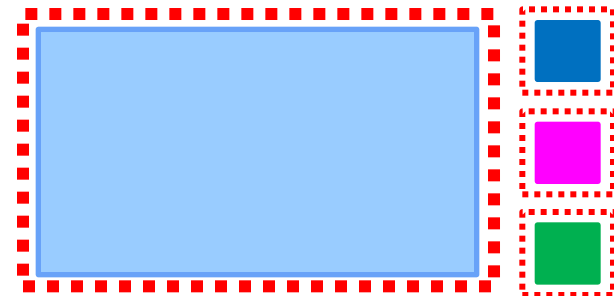
PRIMA METÀ DEL SECOLO XX



Destinazione **prevalente**

Localizzazione - «**recinto**»

OGGI



Autonomia funzionale

Autonomia reddituale



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Adeguamento normativo all'evoluzione delle attività collaterali al trasporto

Corte di Cassazione
sentenza n. 15863 del 28.7.2005

Agenzia del Territorio
Circolare n. 4 del 16 maggio 2006

EVOLUZIONE DELLA DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Ha statuito che " ... tutti i manufatti non adibiti a funzioni tipiche di una stazione portuale, ma destinati ad ordinarie utilizzazioni, non potevano essere collocati ... nella categoria **E** solo perché ubicati nella zona portuale".

Complessiva rivisitazione dei criteri di individuazione dei beni riconducibili alla nozione di unità immobiliare, sia essa stazione per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale, ovvero di diversa destinazione funzionale.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

La recente normativa

Art. 2, comma 40, del DL 3.10.2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla L 24.11.2006, n. 286:

“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 ad *uso commerciale, industriale, ad ufficio privato* ovvero ad *usi diversi*, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.”





Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Estensione normativa all'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9

**Agenzia del Territorio
Circolare n. 4 del 13 aprile 2007**

EVOLUZIONE DELLA DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Ove non si riscontrasse l'autonomia funzionale e reddituale, l'unità originaria non può essere scissa in più unità immobiliari (autonome), ma è censita nella categoria catastale più pertinente in relazione alla destinazione d'uso prevalente.

In sostanza, vanno considerate, ai fini del mantenimento degli immobili nel gruppo E, non le destinazioni semplicemente strumentali all'esercizio delle attività censite nel medesimo gruppo, ma soltanto quelle "strettamente" strumentali.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Nuovi criteri di individuazione delle u.i.u.

L'insieme degli immobili afferenti, ad esempio, ad una stazione ferroviaria, nel senso precisato, non può essere riferito ad un luogo fisico continuo, ma ad un contesto astratto, definito da relazioni strettamente funzionali.

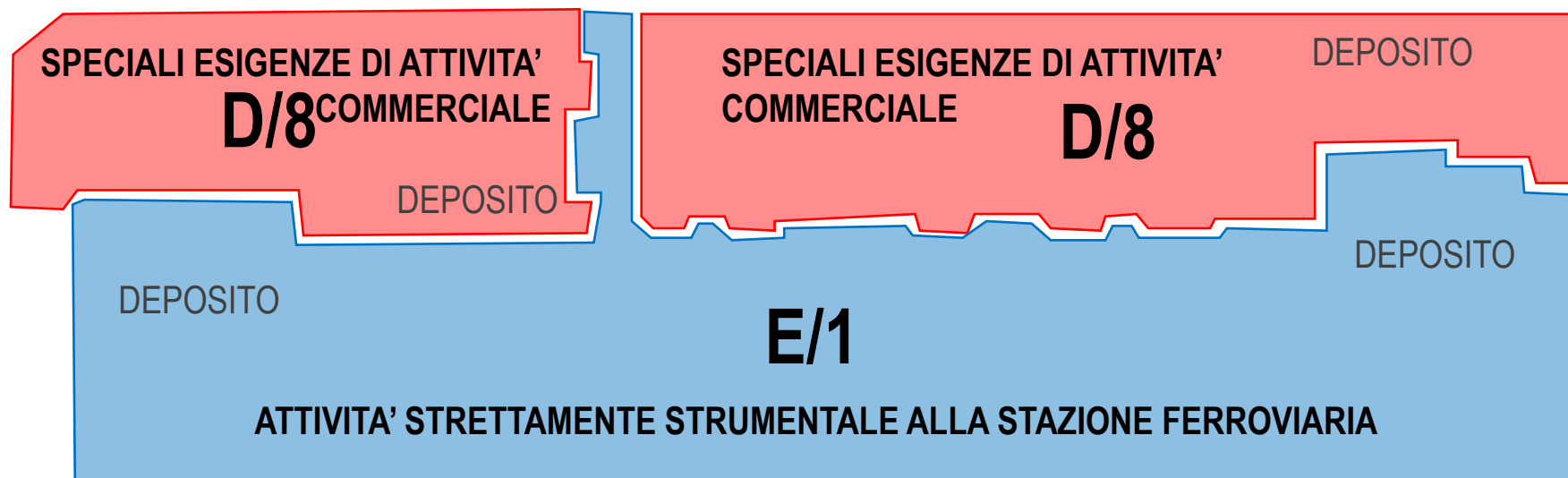
Il criterio localizzativo, cioè, non può costituire il parametro di riferimento essenziale, allorché nell'ambito del «recinto stazione» siano individuabili costruzioni o loro porzioni destinate ad attività, per così dire «non istituzionali», in quanto non strettamente correlabili al trasporto.

Di conseguenza gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico, avente classamento nella categoria E/1.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: il perimetro

Esempio: destinazione prevalente all'interno del minimo perimetro funzionalmente e redditualmente autonomo (u.i.u.)



 U.I.U. IN CUI E' PREVALENTE L'ATTIVITA' STRETTAMENTE STRUMENTALE ALLA STAZIONE FERROVIARIA (E/1)

 U.I.U. IN CUI SONO PREVALENTI LE SPECIALI ESIGENZE DI ATTIVITA' COMMERCIALE (D/8)



Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto «fine di lucro»

Circolare n. 4 del 2006 dell'Agenzia del Territorio (cfr. paragrafo 3.1.2).

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.

Pertanto, già in precedenza il RDL 13 aprile 1939, n. 652, istitutivo del catasto edilizio urbano, aveva già previsto che gli opifici, i fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, destinati a teatri, cinematografi ed alberghi, nonché più in generale i fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini, banche, stabilimenti di bagni, ecc.) costituissero un distinto gruppo di categorie, da denunciare ed accertare con specifiche modalità rispetto al patrimonio immobiliare "ordinario" (cfr., per quanto attiene i profili interpretativi, la relativa circolare esplicativa della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 40 del 20 aprile 1939).



Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto «fine di lucro»

Circolare n. 4 del 2006 dell'Agenzia del Territorio (cfr. paragrafo 3.1.2).

Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE - non appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C, e D, il concetto del "fine di lucro".

Detta innovativa locuzione, attesa la natura del provvedimento in cui è inserita, non poteva avere che carattere interpretativo della specifica finalizzazione ad "attività industriale o commerciale", prevista dalle normative istitutive e regolamentari del catasto edilizio urbano. Nondimeno la stessa ha influenzato nel tempo l'adozione di prassi, che hanno individuato nell'esistenza o meno di un "fine di lucro", correlato spesso alla natura del soggetto, il "criterio" discriminante anche

per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E. Per le suddette considerazioni e tenuto conto anche delle circostanze richiamate in premessa, si ritiene che il fine di lucro, non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.



Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto «fine di lucro»

Circolare n. 4 del 2006 dell'Agenzia del Territorio (cfr. paragrafo 3.1.2).

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

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

In sintesi, si ritiene che 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, debbano essere ricomprese nel gruppo D. Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di 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.



Individuazione dell'unità immobiliare urbana: «il fine di lucro»

Superamento del criterio connesso al cosiddetto «fine di lucro»

R.D.L 13 aprile 1939, n. 652

D.G. Catasto e dei SS.TT.EE.
Istruzioni II e IV 1942

Agenzia del Territorio
Circolare n. 4 del 16 maggio
2006

EVOLUZIONE DELLA DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA

Gli opifici, i fabbricati destinati a teatri, cinematografi ed alberghi, nonché più in generale i fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini, banche, stabilimenti di bagni, ecc.) costituiscono un distinto gruppo di categorie, da denunciare ed accertare con specifiche modalità rispetto al patrimonio immobiliare "ordinario"

Quadro generale delle categorie che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C e D, il concetto del «fine di lucro» con riferimento ad attività industriale o commerciale, non in linea con le previsioni normative all'epoca vigenti.

Superamento del criterio del «fine di lucro» e riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale.



Autonomia tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia

Circolare n. 4 del 2006 dell'Agenzia del Territorio (cfr. paragrafo 3.2).

....., il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità similari (in origine soltanto quelle definite "tipo") censite in ciascuna categoria catastale.

Pertanto si ritiene doveroso ribadire, in questa sede, la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio.

Le disposizioni che regolamentano la prassi catastale, infatti, sono tutte incardinate nella disciplina dettata dal Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, che in merito, ...

segue:



Autonomia tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia

- continua

...all'art.6 stabilisce quanto segue:

«La qualificazione consiste nel distinguere per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse. La denominazione delle categorie è uniforme nelle diverse zone censuarie.»

...all' art. 61 stabilisce quanto segue:

«Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con le unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento.»



Autonomia tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia

Più in particolare l'Istruzione II della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24 maggio 1942, al § 22, stabilisce che: *"Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (omissis)"*. La piena autonomia della disciplina catastale è altresì desumibile dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, nonché dai conseguenti modelli del programma informatico denominato "DOCFA", utilizzati per le dichiarazioni delle unità immobiliari, dove non risulta riscontrabile alcun riferimento a norme diverse da quelle di settore.



Il nuovo quadro di qualificazione

LA DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEL GRUPPO D

Nel gruppo **D** sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale che presentano caratteristiche specifiche determinate dalla loro destinazione d'uso.

- D/1 - Opifici.**
- D/2 - Alberghi e pensioni**
- D/3 - Teatri, cinematografi,** sale per concerti .e spettacoli e simili.
- D/4 - Case di cura ed ospedali** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi** (quando per le loro caratteristiche non risultano comparabili con le unità tipo o di riferimento).
- D/7 - Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività industriale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/8 - Fabbricati costruiti o adattati** per le speciali esigenze di **un'attività commerciale** e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.
- D/9 - Edifici galleggianti o sospesi** assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio.
- D/10 - Fabbricati per funzioni produttive** connesse alle attività agricole.



Il nuovo quadro di qualificazione

LA DEFINIZIONE DELLE CATEGORIE DEL GRUPPO E

Nel gruppo **E** rientrano tutte le unità immobiliari che hanno caratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo.

- E/1** - **Stazioni** per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.
- E/2** - **Ponti comunali e provinciali** soggetti a pedaggio.
- E/3** - **Costruzioni e fabbricati** per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/4** - **Recinti** chiusi per speciali **esigenze pubbliche**.
- E/5** - Fabbricati costituenti **fortificazioni** e loro dipendenze.
- E/6** - **Fari, semafori, torri** per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale.
- E/7** - **Fabbricati** destinati **all'esercizio pubblico dei culti**.
- E/8** - **Fabbricati e costruzioni nei cimiteri**, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.
- E/9** - **Edifici a destinazione particolare** non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.



Il nuovo quadro di qualificazione

Tenuto conto di quanto riportato all'art. 8, secondo comma, del D.P.R. 1-12-1949 n. 1142, del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano secondo cui:

"Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili".

Il classamento nella categoria residuale E/9, non risulta più compatibile, anche perché



Il nuovo quadro di qualificazione

... la Suprema Corte di Cassazione ha avuto modo di affermare con sentenza n. 23608 del 15 settembre 2008 che

« Gli immobili rientranti nel gruppo E sono indicati in maniera analitica e specifica, con metodo casistico che non legittima una estensione a tutti gli immobili di rilevanza pubblica. Anche la categoria residuale E/9 non menziona affatto il requisito della pubblicità, ma fa riferimento soltanto alla <particolarità> della destinazione».



Un caso di studio: i requisiti oggettivi





Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

Appartengono al Demanio pubblico, a norma dell'art. 822 c.c., i seguenti beni:

- il lido del mare;
- la spiaggia;
- le rade e i porti;
- i fiumi;
- i torrenti;
- i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia (c.c. 2774, Cod. Nav. 28, 29, 692);
- le opere destinate alla difesa nazionale.

Gli altri beni di proprietà dello Stato e degli altri Enti locali non rientranti nel demanio costituiscono il patrimonio dell'ente che, a sua volta, si suddivide in patrimonio indisponibile e patrimonio disponibile.



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

Principale caratteristica dei beni che fanno parte del demanio pubblico

- **sono inalienabili e inusucapibili.**

Non possono essere alienati (se non in forza di una specifica legge) e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano (Cod. Nav. 30 e seguenti).

- **possono essere dati in uso a privati**

I beni del patrimonio con contratti di locazione e quelli del demanio con concessione.



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

I registri catastali forniscono, relativamente ad un determinato immobile, l'informazione sui soggetti su cui incombe l'obbligo tributario.

Allo stato attuale i soggetti concessionari possono essere riportati nelle intestazioni catastali sulla base della disciplina degli annotamenti richiamata dagli articoli 41 e seguenti del Regolamento per la conservazione del nuovo catasto dei terreni approvato con Regio Decreto 8 dicembre 1938, n. 2153.

Poiché gli annotamenti hanno carattere volontario, può verificarsi, il caso di mancato inserimento nella ditta catastale del concessionario¹.

¹ Si è in attesa di una norma che imponga di riportare nelle intestazioni catastali anche i soggetti concessionari di beni demaniali.



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

Le modalità per l'intestazione dei beni demaniali seguono, in linea generale, le indicazioni di cui all'Istruzione XIV del Ministero delle Finanze – Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali approvata con D.M. 1° marzo 1949.

In particolare, la Circolare prot. n. 2592 del 2008, emanata dal Ministero dei Trasporti, di concerto con l'Agenzia del demanio e l'Agenzia del Territorio, stabilisce specifiche istruzioni per la corretta intestazione dei beni appartenenti al demanio marittimo, costruiti dai privati, prevedendo la dicitura

"DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO – RAMO MARINA MERCANTILE".



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

Pertanto, la corretta intestazione della dichiarazione di accatastamento mediante la procedura Docfa prevede che la ditta proprietaria dell'area sia indicata nel quadro I del modello D, con il codice del titolo “01T -Proprietà per l'Area”, specificando, nel campo del medesimo quadro I “Eventuale specificazione del diritto”, la dicitura “CONCEDENTE”.

Quadro I - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 1

Persona giuridica

Denominazione o ragione sociale
DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO - RAMO MARINA MERCANTILE

Prov. Sede legale (comune) Codice Fiscale
RM ROMA 06340981007

Titolo

Titolo
01T Proprietà per l'Area

Quota
/

Eventuale specificazione del diritto
CONCEDENTE



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

Ai fini catastali il diritto in capo al soggetto concessionario è equiparato alla proprietà superficiaria. La ditta proprietaria del fabbricato va indicata, quindi, con il codice del titolo “01S – *Proprietà Superficiaria*”. Nel campo “Eventuale specificazione del diritto”, va inserita la dicitura “*CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO*”.

Quadro 1 - (Ditta da Intestare)

Numero d'ordine : 2

Persona fisica

Persona Fisica
Persona Giuridica
Bene Comune Censibile

Cognome: ROSSI Nome: MARIO

Data di nascita: 20/04/1966 Provincia: RM Comune o Stato estero di nascita: ROMA

Sesso: Maschio Codice Fiscale: RSSMRA66D20H501F

Titolo

Titolo: 01S Proprietà Superficiaria

Quota: 1000 / 1000

Eventuale specificazione del diritto: CONCESSIONARIO PER IL FABBRICATO

Regime: N° Intestato di riferim.



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

La definizione delle strutture dedicate alla nautica da diporto^(*)

PORTO TURISTICO

ovvero il complesso di strutture amovibili ed inamovibili realizzate con opere a terra e a mare allo scopo di servire unicamente o precipuamente la nautica da diporto ed il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;

APPRODO TURISTICO

ovvero la porzione dei porti polifunzionali ...omissis... , destinata a servire la nautica da diporto ed il diportista nautico, anche mediante l'apprestamento di servizi complementari;

PUNTI D'ORMEGGIO

ovvero le aree demaniali marittime e gli specchi acquei dotati di strutture che non importino impianti di difficile rimozione, destinati all'ormeggio, alaggio, varo e rimessaggio di piccole imbarcazioni e natanti da diporto.

^(*) Art. 2 del decreto del Presidente della Repubblica 7 dicembre 1997, n.509



Riferimenti normativi che disciplinano l'utilizzo delle aree demaniali

OCCORRE TENERE SEMPRE PRESENTE ...

DEFINIZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE URBANA

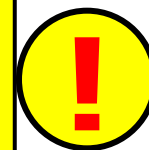
art. 2, comma 1, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28

Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

« 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 »



**GLI SPECCHI D'ACQUA,
ANCORCHE' POTENZIALMENTE CARATTERIZZATI DA UNA AUTONOMIA FUNZIONALE E REDDITUALE,
NON RIENTRANO TRA I BENI CENSIBILI COME
UNITA' IMMOBILIARI URBANE**



Caso di studio: analisi di strutture ricomprese in aree portuali

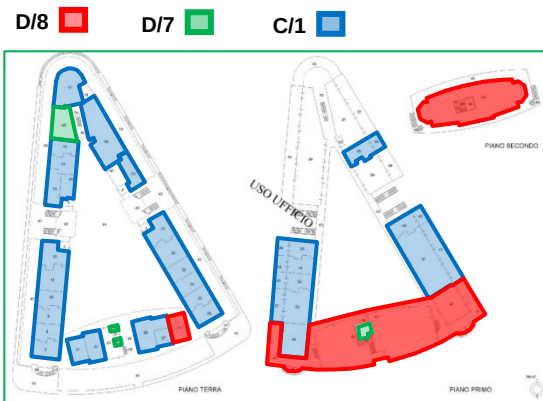
Esempio: individuazione e classificazione delle strutture interne ad un'area portuale secondo le differenti destinazioni d'uso e tenendo conto dei criteri di autonomia funzionale e reddituale.



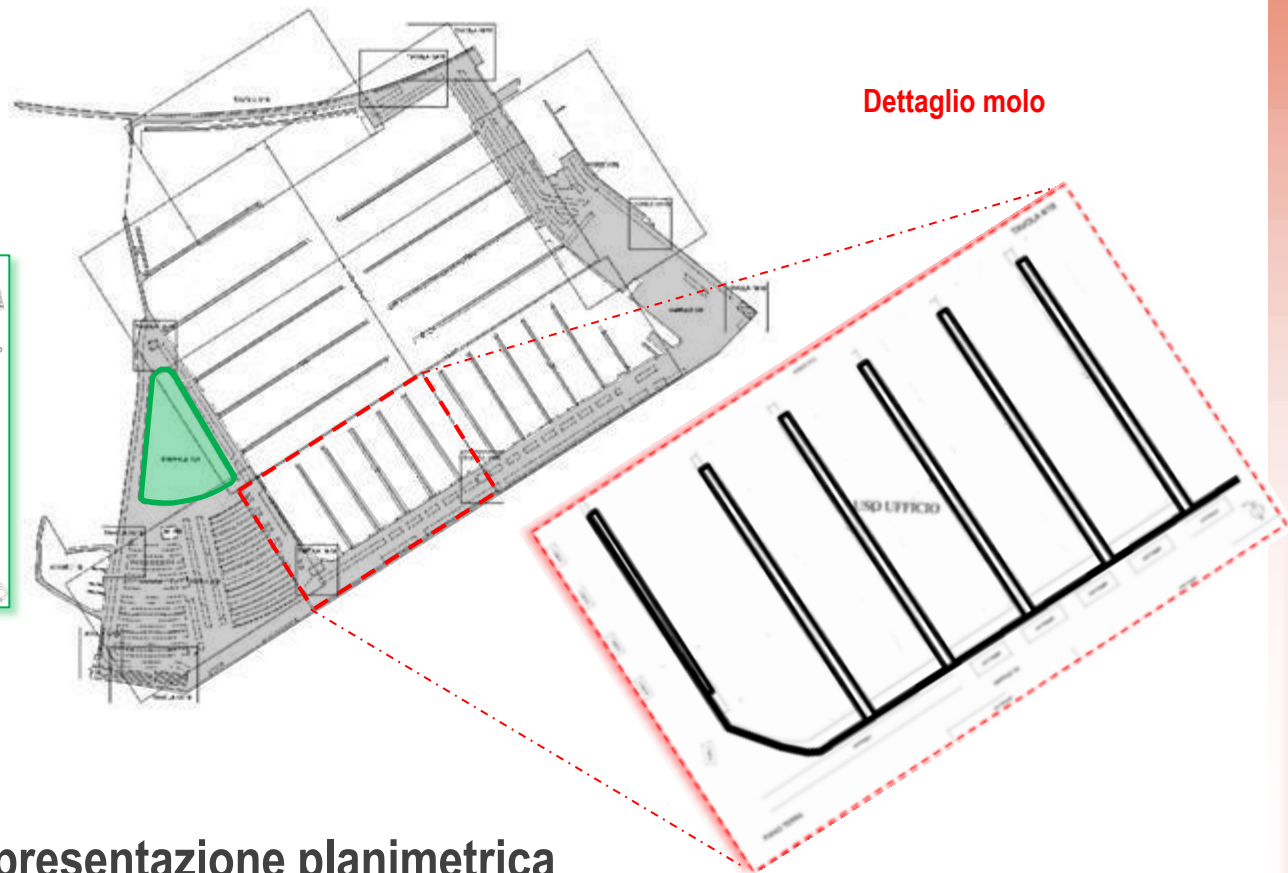
Estratto di mappa

Caso di studio: analisi di strutture ricomprese in aree portuali

Esempio: individuazione e classificazione delle strutture interne ad un'area portuale secondo le differenti destinazioni d'uso e tenendo conto dei criteri di autonomia funzionale e reddituale.



Struttura promiscua con indicazione delle destinazioni d'uso: locali commerciali, esercizi sportivi, ristoranti, ecc.

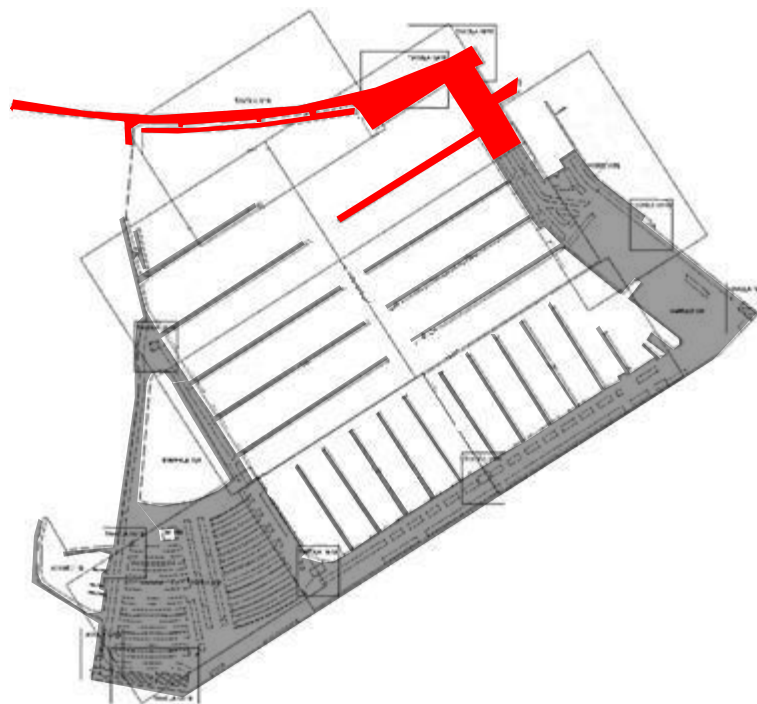


Rappresentazione planimetrica

Caso di studio: analisi di strutture ricomprese in aree portuali

Esempio: Porzione di struttura portuale, data in concessione (approdo turistico).

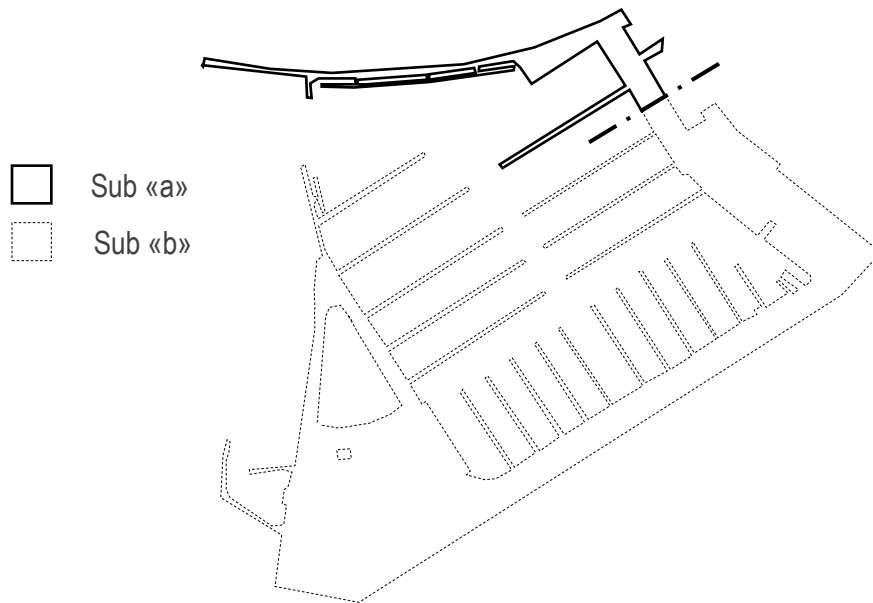
-  Struttura portuale complessiva
-  Porzione demaniale approdo turistico:
Sub «a»
-  Porzione residua: **Sub «b»**
Darsena a secco



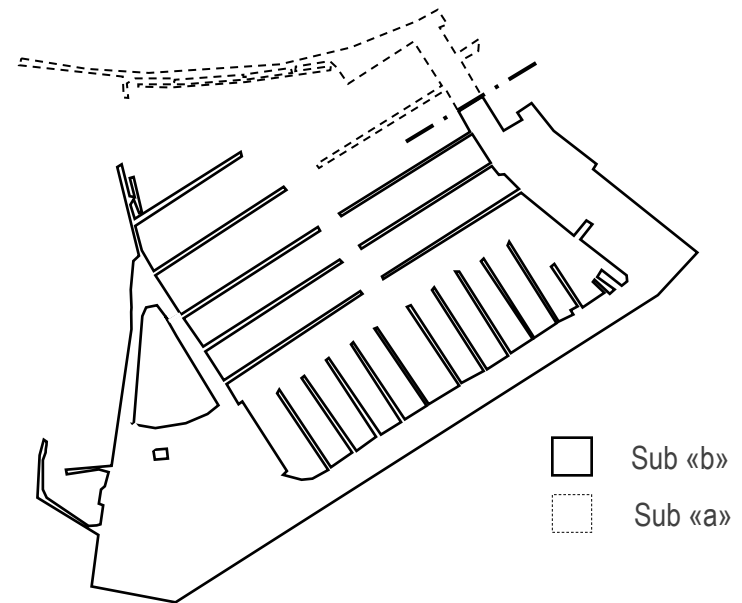
Individuazione funzionale

Caso di studio: analisi di strutture ricomprese in aree portuali

Esempio: Porzione di struttura portuale, darsena a secco (approdo turistico).
Individuazione e rappresentazione delle parti.



Rappresentazione planimetrica **Sub a**



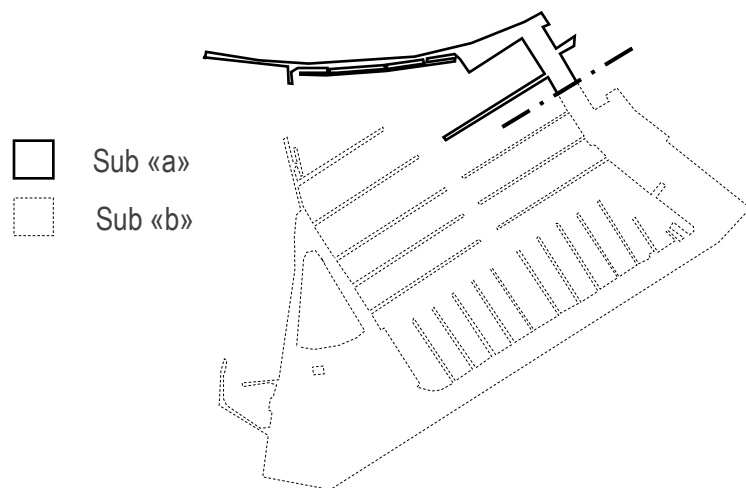
Rappresentazione planimetrica **Sub b**

Caso di studio: analisi di strutture ricomprese in aree portuali

Esempio: Porzione di struttura portuale, data in concessione (approdo turistico).

Determinazione della Rendita Catastale

$$RC_{(\text{Sub «a»})} = f(RC_{\text{struttura complessiva}})$$



$$RC_{(\text{Sub «b»})} = f(RC_{\text{struttura complessiva}})$$

Nell'attuazione di uno dei procedimenti (diretti o indiretti) di cui si parlerà in seguito, per la determinazione della Rendita Catastale di ciascuna delle porzioni (Sub «a» o Sub «b»), è necessario prestare la dovuta attenzione all'eventuale **rapporto di reciproca utilità**. È opportuno individuare la rendita dell'intero porto e stabilire poi dei criteri di ripartizione.



La determinazione della rendita



Istruzione III del 28 giugno 1942

Criteri per la determinazione della rendita catastale

L'**Istruzione III**, emanata dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, ai **paragrafi 47 e seguenti**, fissa nel dettaglio i criteri da porre alla base della determinazione della rendita catastale.

In particolare, per gli immobili in questione, la rendita catastale può essere determinata con:

- ✓ **Procedimento diretto**
- ✓ **Procedimento indiretto**

in dipendenza delle specifiche condizioni del mercato immobiliare di riferimento.



Procedimento diretto

E' delineato dagli artt. 15 e seguenti del Regolamento, ove si stabilisce che **la rendita catastale si ottiene dal reddito lordo ordinariamente ritraibile, detraendo le spese e le eventuali perdite**. Il reddito lordo ordinario è il *canone di locazione*, fatte salve le eventuali aggiunte e detrazioni di cui agli artt. 16 e 17 (tra le prime, le spese di manutenzione sostenute dal locatario anziché dal proprietario; tra le seconde, le spese condominiali, quando esse siano sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Procedimento indiretto

E' previsto dagli artt. 27 e seguenti del Regolamento, nei quali si precisa che il **reddito ordinario può essere calcolato a partire dalla misura del valore del capitale fondiario**, identificabile nel valore di mercato dell'immobile (se esiste un mercato delle compravendite), ovvero nel valore di costo di ricostruzione, tenendo conto di un adeguato "*coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari*" (deprezzamento).



Il **procedimento diretto** si configura come "*approccio reddituale*", e presuppone l'esistenza e la conoscenza di un mercato di locazioni immobiliari;

Il **procedimento indiretto** si configura come:

- "*approccio di mercato*", che presuppone l'esistenza e la conoscenza di un mercato di compravendite immobiliari;
- "*approccio di costo*", che presuppone l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) nonché della perdita di valore degli immobili nel tempo, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

L'individuazione dell'approccio da adottare è effettuato secondo la gerarchia:

1. **Reddituale** *altrimenti* 2. **Mercato** *altrimenti* 3. **Costo**

Tuttavia, il vincolo rappresentato dall'epoca censuaria di riferimento molto lontana nel tempo (1988-89) - che aumenta l'incertezza nelle indagini di mercato - e la singolarità delle unità immobiliari interessate dall'accertamento - che limita lo *stock* di riferimento - hanno determinato la **diffusa tendenza all'utilizzo dell'approccio di costo**.



Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi

La Circolare esplicativa n. 6/T (disposizione ordinariamente subordinata e di indirizzo), viene elevata a **rango di norma** di interpretazione autentica di legge in forza del [art. 1, comma 244, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190](#) (Legge di Stabilità 2015).

Ne consegue che tutti gli indirizzi di metodo e di merito in essa richiamati vengono riconosciuti e rivalidati per dirimere i possibili profili di contestazione.



APPROCCIO REDDITUALE

Per la sua applicazione occorre determinare, su base annua e con riferimento a condizioni di ordinarietà:

- il **Reddito Lordo ordinariamente ritraibile (RL)** della unità immobiliare (*il più probabile canone di locazione lordo*) riferito al biennio 1988-89. Le eventuali aggiunte e detrazioni devono essere rilevabili.
- le **Spese (S) di amministrazione, manutenzione, e conservazione** (approfondite nell'Allegato I alla Circolare n.6/2012)
- **le Perdite eventuali (P_E)** dovute a sfitti e rate di fitto dovute, non pagate (approfondite nell'Allegato I alla Circolare n.6/2012)

La rendita catastale è, quindi, determinata attraverso la formula di seguito indicata:

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



- **Spese di amministrazione:** determinate in base alla relativa contabilità o, in assenza di indicazioni specifiche, assunte, in prima approssimazione, pari al **2% del reddito lordo**;
- **Spese di manutenzione:** necessarie per conservare l'unità immobiliare in condizioni ordinarie. Possono essere determinate in base al costo storico (se ordinario) sostenuto dal proprietario, o a specifiche indagini di mercato. La quota annua a_i si determina con la relazione:

$$a_i = \frac{K_i \cdot r}{q^n - 1}$$

In cui K_i sono le spese di manutenzione riferite alla specifica componente, r il più probabile saggio per la tipologia di spese in esame (approssimabile al 13%, pari al tasso ufficiale di sconto nel 1988-89), q il binomio di interesse $(1+r)$, ed n il numero degli anni compreso tra due interventi di manutenzione

In assenza di dati specifici, l'importo della tipologia di spese in esame può essere assunto in prima approssimazione, pari al **12% del reddito lordo**;



- **Spese di conservazione**, che comprendono:

- a) **quota di assicurazione**: determinata sulla base di un'analisi di mercato, ed applicata anche se l'unità immobiliare non risulta effettivamente assicurata - in prima approssimazione pari all'**1% del reddito lordo**;
- b) **quota di perpetuità**: determinata in base al costo medio di ricostruzione (per i fabbricati) o di rimpiazzo (per gli impianti), diminuiti del valore dei materiali residui, e tenendo conto del periodo di vita economica dei beni. La quota di perpetuità a_j è determinabile con la seguente relazione, analoga a quella relativa alle spese di manutenzione, :

$$a_j = \frac{K_j \cdot r'}{q^m - 1}$$

In cui K_j è il costo di ricostruzione riferito alla specifica componente, r' il più probabile saggio per l'investimento in esame (approssimabile come sopra al 13%), q il binomio di interesse $(1+r')$, ed m il numero degli anni di vita utile della singola componente.

In assenza di dati specifici, l'importo è stimabile nel **12% del reddito lordo**, da incrementare proporzionalmente, nel caso in cui l'incidenza degli impianti sul costo complessivo, risulta maggiore del 20%.



- **Perdite eventuali**, che comprendono:
 - a) **Perdita relativa agli sfitti**: effettuata in funzione del tempo intercorrente tra due locazioni successive, nonché della periodicità e della durata dello sfitto necessario per le opere di manutenzione straordinaria;
 - b) **Rate di fitto dovute e non pagate per inesigibilità**: accertate con riferimento all'epoca censuaria fissata dalla normativa.

In assenza di dati specifici, le perdite di cui ai due punti precedenti possono, in prima approssimazione, essere complessivamente determinate in misura pari al **3% del reddito lordo**



APPROCCIO DI MERCATO

Nell'approccio di mercato, occorre indagare il mercato delle compravendite, riferite al biennio 1988-89, relativo alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento. Tale metodo risulta applicabile solo nel caso di mercati sufficientemente dinamici.

La rendita catastale (RC) si determina, quindi, applicando al più probabile valore di mercato (V) dell'unità immobiliare un adeguato saggio di fruttuosità (r), ovvero:

$$RC = V \times r$$



APPROCCIO DI COSTO

Nell'approccio di costo il valore venale si determina attraverso il calcolo del **costo a nuovo** ordinario dell'immobile (area, manufatti edilizi e impianti fissi), riferito sempre all'epoca censuaria delle stime catastali (biennio 1988-89), **opportunamente ridotto** in relazione alle condizioni di vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale dello stesso.

Al fine di assicurare la **coerenza col valore di mercato**, la stima del valore venale (V) mediante l'approccio di costo deve tener conto del profitto normale (P) del promotore immobiliare, che deve essere sommato al costo di produzione (K), ovvero:

$$V = K + P$$



Il **costo di produzione (K)** di un immobile è costituito, in linea generale, dalla somma delle seguenti voci di costo:

- C1. Valore del lotto (area coperta ed aree scoperte, accessorie e pertinenziali)
- C2. Costo di realizzazione a nuovo delle **[strutture]** ⁽¹⁾
- C3. **[Costo a nuovo degli impianti fissi]** ⁽²⁾
- C4. Spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo
- C5. Oneri concessori e di urbanizzazione
- C6. Oneri finanziari

I costi delle strutture e degli impianti fissi (punti C2 e C3), laddove realizzati in epoca **anteriore** al biennio 1988-89, devono essere opportunamente **deprezzati per tenere conto delle condizioni di vetustà ed eventuale obsolescenza** (tecnologica e funzionale) degli stessi.

Per effetto delle disposizioni di cui alla legge n. 208 del 2015 (Legge di stabilità 2016), leggasi:

⁽¹⁾ **Costruzioni**

⁽²⁾ **Elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità"**



C1. Valore del lotto: è dato dal valore, riferito all'epoca censuaria, dell'area coperta e delle aree scoperte accessorie e pertinenziali, nell'ipotesi di lotto inedificato. Deve essere stimato in base all'edificato già realizzato (existing use), e non in base alla massima produttività derivante dall'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile (highest and best use). In assenza di dati si può assumere, di norma, non inferiore al **12% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture** (percentuale derivante dal DPR n.182/1989).

C2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture: deve essere determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse, anche in base al costo d'acquisto, se ordinariamente accettabile, ricondotto all'epoca censuaria di riferimento, attraverso gli specifici indici di settore.

C3. Costo a nuovo degli impianti: cfr. punto precedente

C4. Spese tecniche: si riferiscono a progettazione, direzione lavori e collaudo, come da tariffe professionali (approvate con L.143/1949 e s.m.i.) comprensive di contributi previdenziali, vigenti all'epoca censuaria di riferimento



C5. Oneri concessori e di urbanizzazione: calcolati in base a quanto deliberato dalle amministrazioni locali ovvero, in prima approssimazione, pari al **5% del costo di realizzazione a nuovo delle strutture** (C2)

C6. Oneri finanziari (o interessi passivi sul capitale di anticipazione): costo sostenuto dal promotore per il reperimento delle risorse finanziarie. Si può ipotizzare che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a due anni, nel corso dei quali, per le somme sopra indicate, maturano interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito nella misura del 13% (Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria di riferimento). L'interesse composto si calcola con la formula

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

dove **C** è la componente di costo considerata.

Il Profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria del promotore connessa al rischio dell'operazione e dagli interessi relativi agli eventuali capitali propri investiti. In prima approssimazione può essere assunta pari al **12,44%** (media del rendistato lordo relativo al biennio economico 1988-89) della somma di tutti i costi sopra riportati.



DEPREZZAMENTO

L'art. 28 del Regolamento prevede che nell'applicazione dell'approccio di costo, il valore venale dell'immobile sia determinato applicando ai valori a nuovo "*...un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari*"

Lo "*stato attuale*" dell'unità immobiliare deve essere valutato in **condizioni di ordinarietà e riferito all'epoca censuaria** stabilita per legge (biennio 1988-89).

Conseguentemente, in ambito catastale, ciò che è realizzato in epoca successiva a quella censuaria di riferimento viene considerato come nuovo.

Il deprezzamento deriva dalla **vetustà** (decadimento fisico nel tempo, in relazione all'età) e dall'**obsolescenza** (invecchiamento tecnologico e funzionale), determinato con il procedimento noto come *breakdown method* (adattato per le finalità catastali), tenendo conto che non è possibile annullare del tutto le capacità produttive della u.i.u., poiché esse vengono comunque garantite dalle spese di manutenzione e reintegrazione effettuate dall'imprenditore ordinario.



Il *breakdown method* considera il degrado come il risultato di diversi elementi:

- **deterioramento fisico (vetustà) e obsolescenza funzionale rimediabili:** identificabili, così come avviene nell'approccio reddituale, nelle spese di manutenzione che il proprietario ordinario sostiene per conservare l'unità immobiliare nello stato nel quale normalmente si trovano quelle della stessa categoria;
- **deterioramento fisico (vetustà) e obsolescenza funzionale non rimediabili:** corrispondono alle quote di reintegrazione, valutate in base al costo ordinario di ricostruzione per i fabbricati, e del costo medio di rimpiazzo per gli impianti, diminuiti dei rispettivi valori residui;
- **obsolescenza esterna:** intesa come l'insieme dei fattori fisici, sociali, finanziari e politici che impattano sui valori immobiliari, è valutata implicitamente al mutare dell'epoca censuaria di riferimento.



Le componenti del deprezzamento (rimediabile e non rimediabile) dovute al deterioramento fisico (vetustà) e all'obsolescenza (invecchiamento tecnologico – funzionale) sono sinteticamente ricavate applicando al costo a nuovo delle componenti strutturali ed impiantistiche opportuni **coefficienti di deprezzamento*** (D) ricavati in funzione di:

- **vita effettiva (VT_E)** – periodo di tempo intercorso tra la realizzazione (o ristrutturazione) del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (biennio 1988-89).
- **vita utile (VT_U)** – arco temporale, a partire dalla realizzazione, oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere alle funzioni per le quali è stato realizzato, a causa della vetustà e dell'obsolescenza.
- eventuale **valore residuo (V_R)** – valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile.

* Per coefficiente di deprezzamento (D) deve intendersi il fattore adimensionale (≤ 1) che applicato al costo a nuovo del bene permette di determinarne il costo deprezzato per effetto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale.



In ragione dell'eterogeneità delle unità immobiliari accertate nelle categorie speciali e particolari, è necessario scomporre il compendio in gruppi di opere omogenee (per VT_E , VT_U , V_R , ed andamento del degrado), per poi determinare il coefficiente di deprezzamento relativo ad ogni singolo gruppo omogeneo.

In assenza di elementi tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento a un modello di **deprezzamento lineare**, assumendo che il valore deprezzato non possa essere inferiore alla media tra valore a nuovo iniziale, e valore residuo a fine ciclo, come riportato nello schema seguente.

$$D = 1 - \frac{VT_{Effettiva}}{VT_{Utile}} * \left(1 - \frac{V_{Residuo}}{V_{Nuovo}} \right)$$

$$con \quad D_{max} = 0,5 * \left(1 + \frac{V_R}{V_N} \right)$$

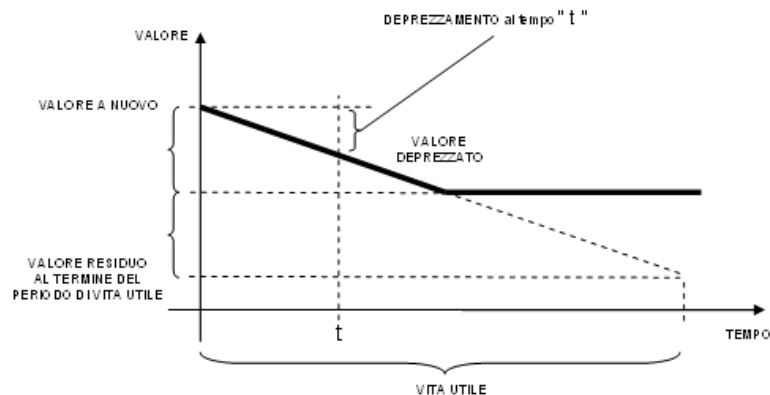


Figura n.1

[Modello di deprezzamento complessivo lineare]



I **coefficienti di deprezzamento** (D), espressi in termini di percentuale del costo a nuovo, sono stati calcolati e tabellati in funzione:

- del rapporto tra vita effettiva e vita utile: $VT_E / VT_U = \text{age life ratio}$;
- del **valore residuo** (V_R).

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

Tabella n.1

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



Costo medio infracensuario: si tratta di un costo ridotto rispetto al costo a nuovo, che è stato introdotto a scopo perequativo, per tener conto del **rapido degrado** di alcune componenti impiantistiche caratterizzate da una **vita utile breve**, se paragonata al periodo infracensuario (previsto in **dieci anni** dall'art. 37 comma 2 del DPR 917/86).

La normativa prevede infatti la costanza della rendita catastale nel periodo infracensuario, ma il deprezzamento che si verifica in 10 anni per le componenti caratterizzate da rapido degrado, non risulta affatto trascurabile.

Per le componenti caratterizzate da vita utile lunga, invece, detto deprezzamento perde rilevanza rispetto all'ordinaria alea delle stime.

Le linee metodologiche ed operative per la determinazione del deprezzamento sono approfondite nell'Allegato III alla Circolare n. 6/2012.



Il grafico che segue illustra come, nel caso di componenti impiantistiche catastalmente rilevanti e caratterizzate da **vita utile breve** rispetto al periodo infracensuario (10 anni), il relativo deprezzamento nel predetto periodo temporale infracensuario, risulti rilevante, a differenza del caso di strutture con vita utile elevata. Detta circostanza rende opportuna, a fini perequativi, la considerazione del deprezzamento infracensuario, tramite l'assunzione, nella determinazione della rendita catastale con l'approccio di costo, di un **valore medio infracensuario** inferiore al "valore a nuovo" riferito al biennio 1988-89.

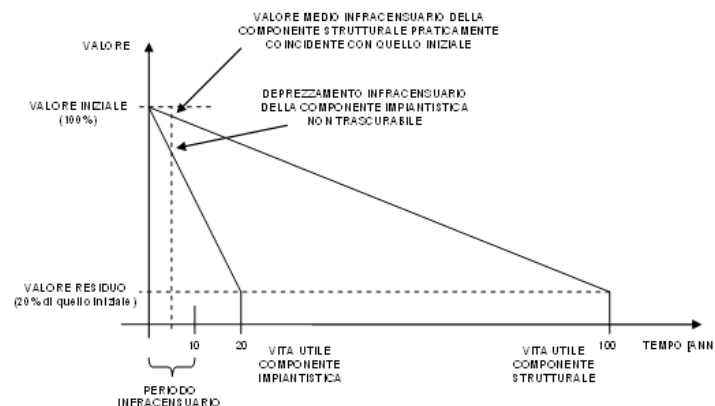


Figura n.2

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



SAGGIO DI FRUTTUOSITA'

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

Il suddetto dettato normativo è stato reinterpretedo dalla giurisprudenza di legittimità che, secondo un orientamento ormai consolidato, ha ritenuto che non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio, essendo questo determinato (a seguito dei moltiplicatori previsti dall'art. 52, primo periodo dell'ultimo comma, del D.P.R. n. 131 del 1986, che sono attualmente stabiliti dal D.M. 14 dicembre 1991), uniformemente ed autoritativamente in misura pari:

- al **2%** per gli immobili appartenenti alle categorie del **gruppo D**
- al **3%** per gli immobili appartenenti alle categorie del **gruppo E**

In coerenza con gli indirizzi giurisprudenziali, nella circolare n.6/2012 viene data indicazione di utilizzare la quantificazione sopra riportata di detti saggi in via immediata, in quanto detta quantificazione risulta comprensiva delle detrazioni e delle aggiunte previste dalla norma.



Novità introdotte dalla Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016)

Spedizione in abb. post. - art. 1, comma 1, legge 27-02-2004 n. 46 - Filiale di Roma

GAZZETTA UFFICIALE

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE PRESSO L'UFFICIO DI ROMA

PARTE PRIMA

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO L'AMMINISTRAZIONE PRESSO L'UFFICIO DI ROMA

La Gazzetta Ufficiale, Periodico di Roma

1° Serie speciale: Roma

2° Serie speciale: Roma

3° Serie speciale: Roma

4° Serie speciale: Roma

5° Serie speciale: Roma

La Gazzetta Ufficiale, Periodico di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Al fine di ottimizzare le risorse sono pregati di inviare anche copia telematica della Gazzetta Ufficiale di Roma

Comma 21

Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale

Comma 22

La dichiarazione di variazione catastale per lo "scorporo degli impianti"

Comma 23

Gli effetti fiscali delle variazioni relative allo "scorporo degli impianti"

Comma 24

Il monitoraggio dell'Agenzia delle Entrate



Le componenti immobiliari oggetto di stima catastale (ante Legge di stabilità 2016)

Prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al comma 21 della Legge n. 208 del 2015, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie dei Gruppi D e E), erano state definite, da ultimo, dalla Circolare n. 6/T del 2012 (cfr. paragrafo n.3), indicata dall'art. 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190, quale strumento di interpretazione autentica delle modalità di applicazione dell'articolo 10 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652.

Sull'argomento, la Circolare n. 6/T del 2012 aveva ribadito che il valore della consistenza immobiliare comprende, oltre quello relativo alle strutture edilizie, anche quello delle installazioni connesse od incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi.



Novità introdotte dalla Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016)

Con particolare riferimento agli "*impianti stabilmente infissi*", la Circolare n. 6/T del 2012, riprendendo quanto sancito dalla Corte Costituzionale con sentenza n.162 del 20 maggio 2008, aveva ribadito:

Caratterizzazione della destinazione e della immobiliarietà

Nella determinazione della rendita catastale, deve tenersi conto di tutti gli impianti che caratterizzano la destinazione dell'unità immobiliare, senza i quali la struttura perderebbe le caratteristiche che contribuiscono a definirne la specifica destinazione d'uso e che, al tempo stesso, siano caratterizzati da specifici requisiti di "*immobiliarietà*", a prescindere dal sistema di connessione utilizzato per il collegamento alla struttura"

Contribuzione alla autonomia funzionale e reddituale

Sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale ... tutte quelle componenti ... che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo

Essenzialità e stabile connessione

Al fine di valutare quale impianto debba essere incluso o meno nel processo di stima catastale, deve farsi riferimento non solo al criterio dell'essenzialità dello stesso per la destinazione economica dell'unità immobiliare, ma anche alla circostanza che lo stesso sia "*fisso*", ovvero stabile (anche nel tempo), rispetto alle componenti strutturali dell'unità immobiliare



Novità introdotte dalla Legge n. 208/2015 (Legge di Stabilità 2016)

La **Circolare n. 6/T del 2012**, aveva fornito delle esemplificazioni di impianti da includere o meno nella stima catastale che non possono, tuttavia, essere considerati esaustivi, stante l'ampia differenziazione dei processi produttivi e la potenziale evoluzione degli stessi.

Impianti da includere nella stima catastale – Paragrafo 3:

generatori di energia, canali adduttori delle acque per il funzionamento delle turbine nelle centrali idroelettriche, condotte petrolifere o dei prodotti derivati o connesse ai sistemi di raffreddamento, utilizzate nelle centrali termoelettriche, ciminiere, impianti di depurazione dei fumi, caldaie, condensatori, catalizzatori e captatori di polveri per le centrali termoelettriche, aerogeneratori (rotori e navicelle) degli impianti eolici, pannelli e inverter degli impianti fotovoltaici, altiforni, pesi, grandi impianti di produzione di vapore, binari, dighe, canali adduttori e di scarico, gallerie e reti di trasmissione e distribuzione di merci e servizi, montacarichi, carri ponte, ascensori, scale, rampe e tappeti mobili, grandi trasformatori, motori che azionano i sistemi di trazione negli impianti di risalita (siano essi su fune o su sede fissa)

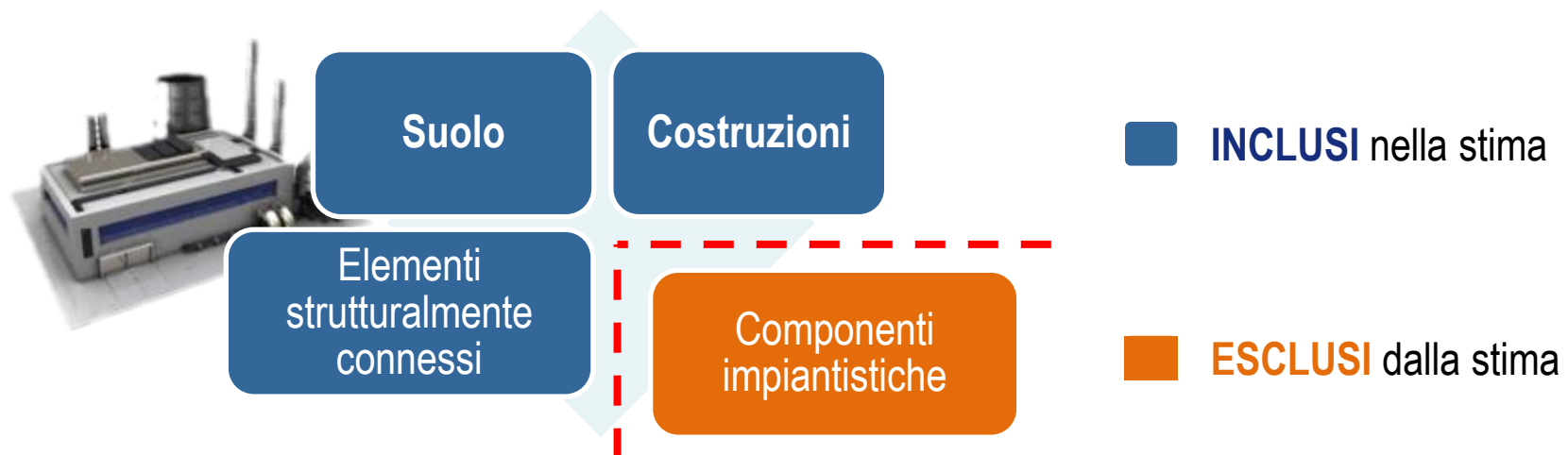
Impianti da escludere nella stima catastale – Paragrafo 3 :

funi, carrelli, sospensioni e cabine negli impianti di risalita, vagoni e locomotrici, robot, macchine utensili, apparecchiature per la gestione delle reti informatiche, apparecchiature elettroniche per la gestione delle trasmissioni telefoniche e radiotelevisive

Art. 1, comma 21, della Legge 28 dicembre 2015, n. 208

A decorrere dal **1° gennaio 2016**, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D ed E, è effettuata, tramite stima diretta, **tenendo conto del suolo e delle costruzioni**, nonché degli **elementi ad essi strutturalmente connessi** che ne accrescono la qualità e l'**utilità**, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Sono esclusi dalla stessa stima diretta **macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo**.





IL SUOLO

- di norma, è il **lotto di terreno** su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare
- in presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno, è da intendersi come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato)



LE COSTRUZIONI

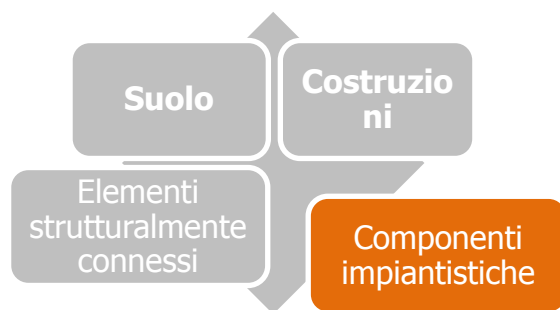
- sono le **opere edili** aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate
- in linea generale, tale nozione è riconducibile, di norma, ad una condizione tecnico-fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassembleare e utilizzare tale bene altrove).



GLI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI

che accrescono la qualità e l'utilità del suolo o delle costruzioni cui sono connessi, nei limiti dell'ordinario apprezzamento

- sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno
- la stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori



LE COMPONENTI IMPIANTISTICHE

funzionali ad uno specifico processo produttivo

- sono quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica (**macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti**), 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 da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale



Alcune esemplificazioni di carattere generale

- **Costruzioni** - da includere nella stima

Rientrano in tale categoria, ad esempio, 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

- **Elementi strutturalmente connessi ad utilità trasversale** - da includere nella stima

Rientrano in tale categoria, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili



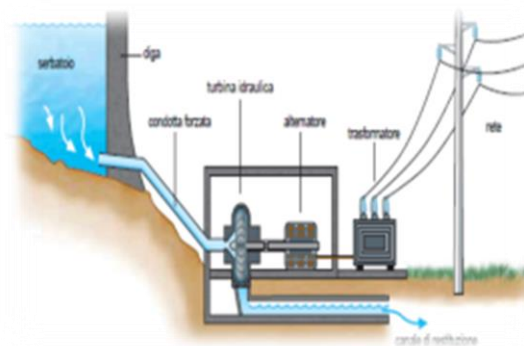
Alcune esemplificazioni di carattere generale

- **Impianti funzionali ad uno specifico processo produttivo** – da escludere dalla stima

Rientrano in tale categoria, ad esempio, le caldaie, le camere di combustione, le turbine, le pompe, i generatori di vapore a recupero, gli alternatori, i condensatori, i compressori, le valvole, i silenziatori e i sistemi di regolazione dei fluidi in genere, i trasformatori e gli impianti di sezionamento, i catalizzatori e i captatori di polveri, gli aerogeneratori (rotori e navicelle), gli inverter e i pannelli fotovoltaici, gli altoforni, i sistemi di automazione e propulsione, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.



CENTRALI IDROELETTRICHE (precisazioni)



Le **opere di sbarramento, di presa e di scarico** delle acque, i **pozzi piezometrici**, le **gallerie** di derivazione e i **canali** sono da considerarsi "**costruzioni**" e, come tali, da includere nella stima catastale.

Tenuto conto delle caratteristiche tipologiche e costruttive, nonché della loro funzione nell'ambito del processo produttivo, le **condotte forzate** e le **altre tubature connesse alle turbine** sono da annoverarsi tra i *"macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*. Ne consegue, quindi, la loro esclusione dalla stima diretta.

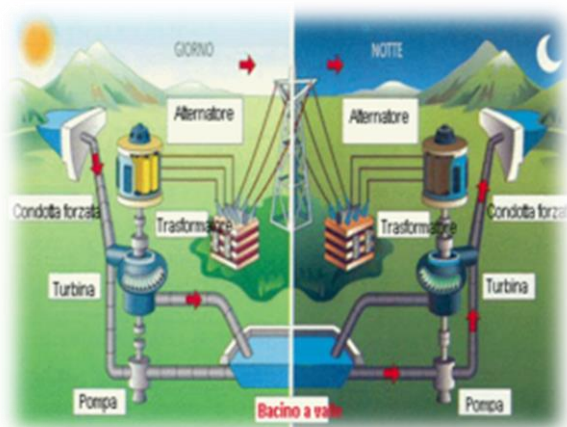
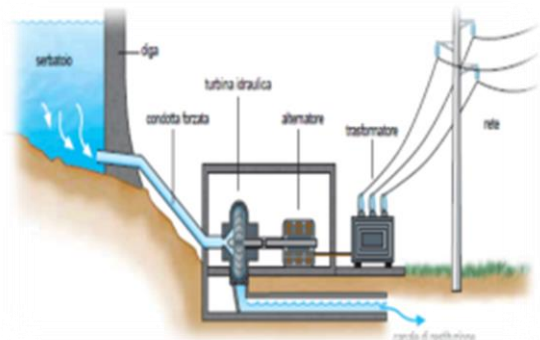
(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

CENTRALI IDROELETTRICHE (componenti tipicamente presenti)



Stazioni di pompaggio

da escludere
dalla stima

1	Invaso		
2	Diga		
	Opere idrauliche		
		3.1	Condotte forzate
		3.2	Scarico di superficie
			3.2.1 Paratoie
			3.2.2 Pozzo e galleria
		3.3	Scarico di fondo
			3.3.1 Paratoie
			3.3.2 Pozzo e galleria
		3.4	Galleria di derivazione
			3.4.1 Opera di presa e paratoie
			3.4.2 Pozzo e galleria
	Edifici e altre strutture		
		4.1	Centrale
			4.1.1 Sala macchine e gruppi
			4.1.2 Sala trasformatori
			4.1.3 Galleria di accesso
			4.1.4 Locale smistamento sbarre
			4.1.5 Galleria alloggiamento sbarre
			4.1.6 Locale comando paratoie
			4.1.7 Locale comando valvole
		4.2	Officina
		4.3	Magazzino
		4.4	Uffici
	Impianti		
		5.1	Turbine
		5.2	Pompe
		5.3	Alternatori
		5.4	Trasformatori
		5.5	Valvole
		5.6	Carri ponte
		5.7	Altri impianti
	Aree e sistemazioni		
		6.1	Area piazzali
		6.2	Aree di pertinenza edifici
		6.3	Aree di pertinenza linee

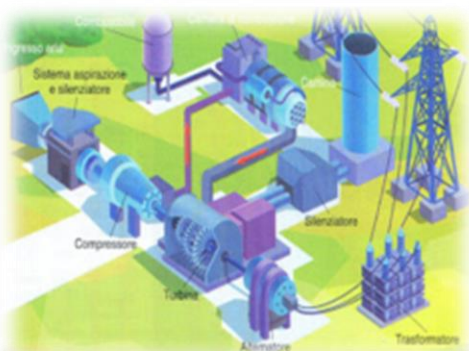


Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

CENTRALI TERMOELETTRICHE (componenti tipicamente presenti)



Centrali termoelettriche



Centrali turbogas

da escludere
dalla stima



Area esterne:		
1	1.1	produzione
	1.2	strutture accessorie a servizio della produzione
	1.3	stoccaggio materie prime e lavorati
	1.4	carico, scarico e trasporto
Edifici e altre strutture		
2	2.1	Uffici
	2.2	Magazzini
	2.3	Officine
	2.4	Serbatoi, vasche, ecc.
	2.5	Locali ospitanti le apparecchiature di produzione e controllo
Impianti		
3	3.1	gruppi turbogas: compressore, camera di combustione, turbina (centrali turbogas)
	3.2	caldaie (centrali termoelettriche)
	3.3	turbine a vapore (centrali termoelettriche)
	3.4	condensatori (centrali termiche e a ciclo combinato)
	3.5	pompe (centrali termiche e a ciclo combinato)
	3.6	generatori di vapore a recupero (centrali a ciclo combinato)
	3.7	alternatori
	3.8	trasformatori
	3.9	valvole, silenziatori, ecc.
	3.10	eventuali altri impianti (trattamento fumi, carri ponte, ecc.)
Opere idrauliche		
4	4.1	opere di presa e di scarico acque (centrali termoelettriche)
Sistemazioni varie		
5	5.1	Recinzioni
	5.2	Strade e parcheggi
	5.3	opere di contenimento prodotti inquinanti



CENTRALI FOTOVOLTAICHE

(precisazioni)

I **pannelli fotovoltaici** e gli ***inverter*** costituiscono *"impianti funzionali al processo produttivo"* di energia elettrica e, come tali sono da escludere dalla stima catastale.



I **sistemi di ancoraggio** dei pannelli solari al suolo o alle costruzioni, anche quando dotati di dispositivi c.d. ad inseguimento, non presentano, di norma, una consistenza volumetrica apprezzabile così come, invece, si rinviene nelle opere edili costituenti le “costruzioni”. Pertanto, tenuto conto delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, tali elementi sono da annoverare tra i “*macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo*” e, come tali, quindi, da escludere dalla stima catastale.



(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



CENTRALI FOTOVOLTAICHE (precisazioni)

Si precisa che la previsione espressa in circolare n. 2/E del 2016 in merito all'inclusione nella stima diretta di quelle particolari tipologie di pannelli fotovoltaici riconducibili, ad esempio, alle Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui

all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007, è da riferire esclusivamente a quelle installazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, e la cui assenza, quindi, priverebbe la costruzione di peculiari caratteristiche tipologiche (ambienti chiusi e/o coperti). L'inclusione nella stima catastale di tali elementi è, pertanto, effettuata proprio in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non già di quella produttiva.



(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



CENTRALI FOTOVOLTAICHE

(precisazioni)

Laddove l'unità immobiliare sia riconducibile esclusivamente al suolo, o all'elemento strutturale su cui sono ancorati i pannelli fotovoltaici (ad esempio, per l'assenza di locali tecnici che ospitano i sistemi di controllo e trasformazione, ubicati altrove), permane comunque l'obbligo di censimento nella categoria **“D/1 – Opifici”** (con indicazione della specifica destinazione d'uso “Immobili in uso a centrali fotovoltaiche” – codice 0104), ancorché con rendita catastale verosimilmente ridotta rispetto a quanto determinabile secondo le previgenti disposizioni in materia. Dette unità immobiliari **non vanno**, quindi, **censite nella categoria “F/1 – Area urbana”** (quando trattasi di impianti a terra) o **nella categoria “F/5 – Lastrico solare”** (quando trattasi di impianti realizzati sulla copertura di una costruzione), prive di rendita catastale.



(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



CENTRALI FOTOVOLTAICHE (precisazioni)

Per gli impianti fotovoltaici che non costituiscono una unità immobiliare autonoma censita in categoria D/1 come centrale di produzione di energia, ma sono parte di una unità immobiliare a destinazione d'uso diversa, censita nelle categorie speciali e particolari dei gruppi D e E, non sono, comunque, oggetto di stima diretta gli *inverter*, i *pannelli fotovoltaici con i relativi sistemi di ancoraggio*, salvo, come detto, che tali pannelli non siano essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

CENTRALI FOTOVOLTAICHE (componenti tipicamente presenti)



da escludere
dalla stima

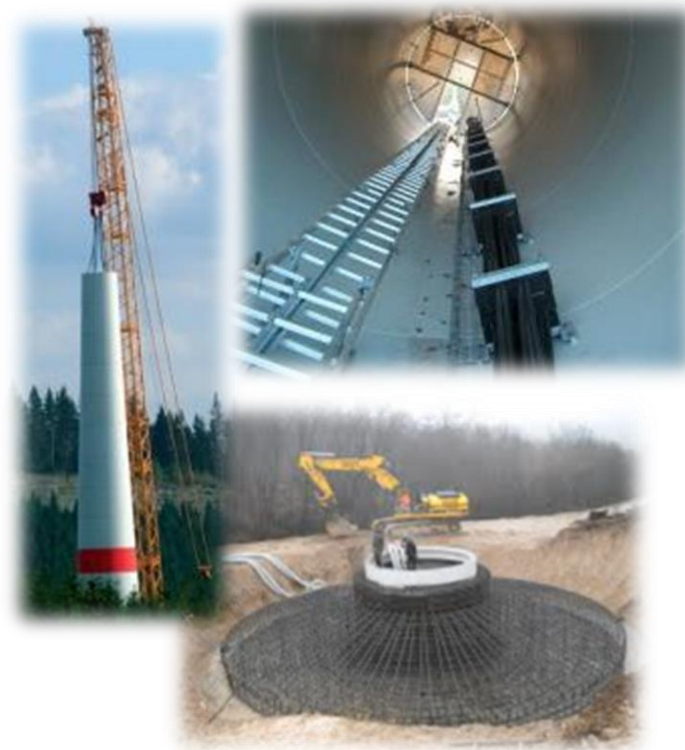


1	Suolo	
	1.1	Area (ovvero elemento strutturale su cui si erge l'impianto)
2	Costruzioni	
	2.1	Locali tecnici ospitanti i sistemi di controllo e trasformazione
	2.2	Fondazioni
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Pannelli solari
	4.2	Inverter
	4.3	Cablaggi
5	Elementi ad utilità trasversale	
	5.1	Sistemi di illuminazione e videosorveglianza

CENTRALI EOLICHE (precisazioni)

Le **strutture di sostegno degli aerogeneratori** delle centrali eoliche sono costituite, di norma, da vere e proprie **torri**, spesso accessibili al loro interno e talvolta dotate di strutture di collegamento verticale. Le caratteristiche tipologico-costruttive di tali strutture, nelle quali è possibile riconoscere i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, così come indicato nella circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016, portano ad annoverare le stesse, unitamente alle relative fondazioni, tra le “costruzioni” e, come tali, quindi, da includere nella stima catastale.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





CENTRALI EOLICHE (componenti tipicamente presenti)



da escludere
dalla stima



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali tecnici ospitanti i sistemi di controllo e trasformazione
	2.2	Torri di sostegno degli aerogeneratori
	2.3	Fondazioni
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Aerogeneratori (rotori e navicelle)
	4.2	Cablaggi



CENTRALI A BIOGAS (precisazioni)

Relativamente alle strutture in cui viene prodotto il biogas mediante fermentazione di sostanze organiche (c.d. **digestori**), laddove le stesse siano costituite da vasche, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, con copertura fissa o mobile, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, il riscaldamento, ecc., assumono rilevanza catastale, ai fini della determinazione della rendita, le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra. Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo produttivo di biogas.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



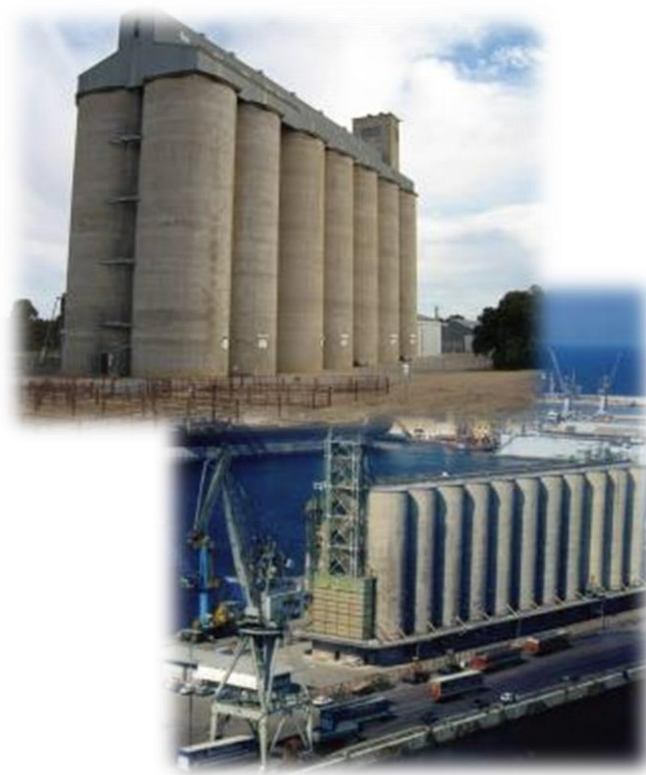


IMMOBILI INDUSTRIA MANIFATTURIERA

SILOS (precisazioni)

Le strutture poste a monte e a valle del processo produttivo svolto nell'unità immobiliare, destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, sono da considerarsi «costruzioni» (al pari di magazzini) e, come tali, da includere nella stima catastale.

(Cfr. Circolare n.2/E del 2016)



Per tali strutture devono ricorrere le condizioni di non agevole rimovibilità, secondo il principio generale che rendono le stesse annoverabili, a tutti gli effetti, tra le «costruzioni» al pari dei magazzini.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



IMMOBILI INDUSTRIA MANIFATTURIERA

SILOS (precisazioni)

Di contro, non sono oggetto di stima catastale quei silos (ovvero qualunque altro genere di contenitori) che costituiscono elementi della “linea produttiva”, attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione (ad esempio, i silos presenti negli impianti di miscelazione, gli atomizzatori tipici dell’industria ceramica, ecc.), così come anche quei silos che possono essere agevolmente rimossi secondo il richiamato principio a valenza generale.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

IMMOBILI INDUSTRIA MANIFATTURIERA

CELLE FRIGORIFERE (precisazioni)

Quando la cella frigorifera è essa stessa una costruzione o è parte integrante di una costruzione più ampia, assume rilevanza nella stima catastale lo spazio che la stessa individua, per la cui valutazione deve tenersi comunque conto, al pari di ogni altra “costruzione”, della qualità degli elementi di chiusura verticale ed orizzontale che lo delimitano.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





IMMOBILI INDUSTRIA MANIFATTURIERA

CELLE FRIGORIFERE

(precisazioni)

Le celle frigorifere costituite, invece, da semplici cabine poste all'interno di un opificio o di altra unità immobiliare, potendo, di norma, essere rimosse senza alterazione o distruzione delle stesse o delle altre componenti dell'unità immobiliare che le contengono, sono da annoverare, a tutti gli effetti, tra i *“macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo”* e, pertanto, da escludere dalla stima.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

IMMOBILI INDUSTRIA MANIFATTURIERA

ALTRI IMPIANTI (precisazioni)

Non sono più oggetto di stima catastale tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti costituenti le linee produttive, indipendentemente dalla tipologia considerata.

(Cfr. Circolare n.2/E del 2016)



Tra questi, ad esempio, i sistemi di automazione e propulsione, le pompe, i motori elettrici, i carriponte e le gru, le apparecchiature mobili e i sistemi robotizzati, le macchine continue, nonché i macchinari per la miscelazione, la macinazione, la pressatura, la formatura, il taglio, la tornitura, la laminazione, la tessitura, la cottura e l'essiccazione dei prodotti.

(Cfr. Circolare n.2/E del 2016)



STAZIONI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (precisazioni)

Quanto ai serbatoi interrati, tali elementi sono da annoverare tra le “*costruzioni*” e pertanto sono da includere nella stima catastale dell’unità immobiliare.



Le colonnine erogatrici dei carburanti, le macchine accettatrici di banconote, così come i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, costituendo “*attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo*”, sono invece da escludere dalla stima catastale dell’unità immobiliare.

Le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.) sono da includere nella stima.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)



STAZIONI DISTRIBUZIONE CARBURANTI (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali tecnici
	2.2	Serbatoi interrati
	2.3	Pensiline
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Colonnine erogatrici dei carburanti
	4.2	Macchine accettatrici di banconote
	4.3	Car wash aperti a spazzole rotanti

da escludere
dalla stima



AUTOLAVAGGI

(precisazioni)

Laddove i *car-wash* aperti a spazzole rotanti, unitamente alle eventuali *colonnine erogatrici* di ulteriori servizi di pulizia dei veicoli (aspiratori, igienizzatori, ecc.), costituiscano le sole attrezzature presenti nell'unità immobiliare (è il caso dei siti destinati al solo lavaggio dei veicoli che, secondo le indicazioni fornite, da ultimo, con circolare n. 2/E del 2016, sono censibili nella categoria **D/8** , con la specifica destinazione d'uso "*Aree attrezzate per servizi ai veicoli*" - *cod.1704*), nella stima catastale vanno considerati il suolo con le relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.),

Le eventuali costruzioni presenti (locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo, pensiline, serbatoi, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale (illuminazione, videosorveglianza, ecc.) sono da includere nella stima.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

AUTOLAVAGGI (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Locali di deposito o ospitanti i sistemi di regolazione e controllo
	2.2	Serbatoi
	2.3	Pensiline
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazione, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Macchine accettatrici di banconote
	4.2	Car wash aperti a spazzole rotanti
	4.3	Colonnine erogatrici altri servizi di pulizia (aspiratori, igienizzatori)
5	Elementi ad utilità trasversale	
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, etc

da escludere
dalla stima



DEPURATORI (precisazioni)

Analogamente a quanto rappresentato per i digestori delle centrali a biogas, laddove tali strutture siano costituite da **vasche**, cilindriche o longitudinali, realizzate tipicamente in calcestruzzo gettato in opera o in metallo, che costituiscono, di fatto, strutture di non agevole rimozione, a pena della loro distruzione e/o alterazione significativa, e dotate di una serie di dispositivi per il caricamento, la regolazione della portata dei reflui, la miscelazione, ecc., assumono rilevanza catastale ai fini della determinazione della rendita le sole opere edili riconducibili alle vasche di cui sopra.

Saranno, pertanto, esclusi dalla stima diretta tutti i macchinari, le attrezzature e gli impianti, annessi a tali manufatti, che assolvono alle funzioni tipiche delle diverse fasi del processo di depurazione.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

DEPURATORI (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Vasche
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (percorsi, ecc.)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Dispositivi di caricamento
	4.2	Dispositivi di regolazione della portata dei reflui
	4.3	Dispositivi di miscelazione
5	Elementi ad utilità trasversale	
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, etc

da escludere
dalla stima



ISTITUTI CREDITO

(precisazioni)

Relativamente ai **bancomat**, ai **tornelli** e ai **metal detector**, si ritiene che tali elementi rientrino tra le “attrezzature funzionali allo specifico processo produttivo” e, quindi, da escludere dalla stima catastale. Con riferimento ai locali destinati alla custodia dei valori (**caveau**), ritenendo gli stessi opere edili da annoverare tra le “**costruzioni**”, la valutazione catastale deve essere effettuata prendendo in considerazione le caratteristiche costruttive degli stessi ed escludendo qualunque attrezzatura o particolare dotazione impiantistica annessa.

Quanto ai sistemi di allarme, così come a quelli di **videosorveglianza**, si ritiene che gli stessi siano da annoverare tra gli “...elementi strutturalmente connessi ... alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”, costituendo, di norma, una utilità trasversale, comunque apprezzabile da una pluralità di potenziali utilizzatori dell'immobile, anche non operanti nel settore specifico del credito, cambio e assicurazione. La valutazione catastale di tali elementi deve essere comunque limitata alla **ordinaria apprezzabilità** degli stessi.

(Cfr. nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016)





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

ISTITUTI DI CREDITO (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo		
		1.1	Area
2	Costruzioni		
		2.1	Uffici, locali di front office, desk
		2.1	Caveau
3	Sistemazioni varie		
		3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
		3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti		
		4.1	Bancomat
		4.2	Tornelli
		4.3	Metal detector
5	Elementi ad utilità trasversale		
		5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, allarme, ecc

da escludere
dalla stima



IMPIANTI DI RISALITA (precisazioni)

Oltre a non considerare le funi, i carrelli, le sospensioni e le cabine – che fanno specificatamente parte della componente mobile del trasporto – sono, altresì, esclusi dalla stima i motori che azionano i sistemi di trazione, anche se posti in sede fissa.

Rimangono, conseguentemente, comprese nella stima solamente il suolo e le costruzioni costituenti le stazioni di valle e di monte, unitamente agli impianti di tipo civile ad esse strutturalmente connessi.

(Cfr. Circolare n.2/E del 2016)

Gli impianti di risalita continueranno, ad essere censiti nella categoria *D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale* e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, come confermato dalla giurisprudenza e, peraltro, rinvenibile dall'elenco delle specifiche destinazioni d'uso correlate alla menzionata categoria D/8, introdotte con la circolare n. 2/E del 2016.





Indicazioni di prassi connesse alle previsioni normative di cui alla Legge n. 208/2015

IMPIANTI DI RISALITA (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Stazioni di valle e di monte
	2.2	Costruzioni civili strutturalmente connessi alle stazioni
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.1	Funi
	4.2	Carrelli, sospensioni, cabine
	4.3	Motori
5	Elementi ad utilità trasversale	
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, ecc

da escludere
dalla stima



PARCHI DI DIVERTIMENTO

(precisazioni)

Sono escluse dalla stima catastale le attrazioni (ottovolanti, scivoli, giostre, ruote panoramiche, ecc..) costituite da strutture che integrano parti mobili.



Le piscine, i cinema, le arene, si configurano invece come vere e proprie «costruzioni» e, quindi, come tali, sono da includere nella stima catastale.

(Cfr. Circolare n.2/E del 2016)



PARCHI DI DIVERTIMENTO (componenti tipicamente presenti)



1	Suolo	
	1.1	Area
2	Costruzioni	
	2.1	Frabbricati vari
	2.2	Piscine
	2.3	Arene, Cinema
3	Sistemazioni varie	
	3.1	Sistemazione della aree (pavimentazioni, posti auto)
	3.2	Recinzioni delle aree
4	Impianti	
	4.2	Ruote panoramiche, attrazioni che integrano parti mobili
	4.3	Motori
5	Elementi ad utilità trasversale	
	5.1	Sistemi di illuminazione, videosorveglianza, ecc

da escludere
dalla stima



Il Prontuario dei costi di costruzione per la provincia di SALERNO

(Accordo UPT – Collegio prot. n. 97573 del 31/05/2017)



1. Le tabelle allegate hanno carattere sperimentale: il riferimento per la stima delle categorie speciali e particolari resta la circolare n. 6/2012 (oltre che la circolare n. 2/E del 1/2/2016 circa i nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta ai sensi dell'art. 1 co. 21 L. n. 208/2015).
2. In tal senso, particolare rilevanza ha la verifica del classamento di unità simili per categoria catastale e destinazione a quella oggetto di censimento, sia in ambito comunale che – per la specialità e particolarità degli oggetti – anche in ambito sovracomunale.
3. I costi contenuti nelle tabelle sono da intendersi “chiavi in mano” e riferiti al solo costo di costruzione a nuovo di strutture e componenti impiantistiche aventi rilevanza catastale.
4. Il prezziario proposto non è esaustivo di tutte le fattispecie, e potrà essere integrato anche sulla base delle segnalazioni provenienti dagli Ordini e Collegi professionali.
5. Per la valutazione del lotto edificato vale quanto specificato dalla circolare n. 6/2012.
6. Per tenere conto delle economie di scala, nella stima del valore di mercato del lotto (ma, in maniera del tutto analoga, per la valutazione delle opere di sistemazione o di quelle a verde), si fa riferimento ad un lotto “tipo” di 2.000 m². Il prezzo unitario dei lotti successivi è ridotto progressivamente del 10% (ad es., lotto 1 €/ m² 35,00; lotto 2 €/ m² 31,50; ecc.), fino ad una riduzione massima del 90%.
7. I valori economici sono – come noto – riferiti al biennio economico 1988 – 1989.



TASSONOMIA GENERALE DI RIFERIMENTO E RELATIVE UNITA' DI MISURA

Destinazione d'uso	Articolazione	Sottoarticolazione	Unità di misura
R - Residenze	RC - Collettiva	Convivenza di tipo civile; Convivenza di tipo religioso; Convivenza di tipo militare; Carcere	m²
			m²
	RT - Turistica e ricettiva	Albergo; Residenza turistico-alberghiera	m²
			m²
			camera o posto letto
T - Attività Terziarie	TC - Attività commerciale	Commercio al dettaglio afferente ad insediamenti di grandi dimensioni	m²
			m²
	TS - Edilizia per attività dirette all'erogazione di servizi	Uffici /Studi professionali	m² (strutture, locali caveaux) m²
		Attività al servizio di trasporti e comunicazioni	
		Attività finanziaria	
		Attività di ricerca	
		Sede fieristica-espositiva	
		Sede Congressi	
	TD - Attività Direzionale	Uffici strutturati - Edifici direzionali	m²

Destinazione d'uso	Articolazione	Sottoarticolazione	Unità di riferimento per tipologia edilizia
S - Servizi	SC - Attrezzatura di interesse comune	Attrezzatura religiosa per il culto	m²
			m²
		Attrezzatura culturale e ricreativa	m²
			posto a sedere (teatri/cinema)
		Attrezzatura socio - assistenziale	m²
			m²
			m²
		Attrezzatura sanitaria - ospedaliera	m²
			camera o posto letto
		Attrezzatura amministrativa	m²
			m²
	SS - Attrezzatura per l'istruzione prescolare e d'obbligo	Asilo nido; Scuola materna	m²
		Scuola elementare; Scuola media dell'obbligo	m²
	ST - Attrezzatura per l'istruzione superiore	Istituti scolastici	posto alunno/studente; postazione attrezzata
			m²
	SU - Sede Universitaria	Edifici universitari	m²
			posto studente, postazione attrezzata
	SV - Verde e Sport	Verde	m²
		Attrezzatura sportiva	m²
		Ambito per l'espletamento di attività sportive	m²
			posto auto
		Area/ percorso attrezzato per la sosta	m²

Destinazione d'uso	Articolazione	Sottoarticolazione	Unità di riferimento per tipologia edilizia
IT - Infrastrutture/ Impianti tecnologici	ITT - Infrastruttura/ Impianto di trasporto	Infrastruttura/ Impianto trasporto su ferro	m³ m² m
		Infrastruttura/ Impianto trasporti su strada	
		Infrastruttura/ Impianto trasporto fluviale/ lacunare	
		Infrastruttura/ Impianto di risalita a fune	
		Infrastruttura/ Impianto trasporto aereo	
	ITR - Infrastruttura/ Impianto tecnologico	Raccolta/ Depurazione/ Distribuzione acque	m³ m² m
		Deposito e distribuzione combustibili	
		Produzione/ Trasformazione/ Distribuzione energia elettrica	
IS - Impianti e sistemazioni	ISG - Impianti generali/industriali	Produzione/ Trasformazione/ Distribuzione energia da fonti rinnovabili	In funzione delle specificità e relative caratteristiche di funzionamento/prestazioni per gli impianti - in funzione di categorie di lavoro per la regione
		Raccolta/ Smaltimento di rifiuti	
		Telecomunicazioni	
		Impianti di riscaldamento; Impianti di condizionamento; Impianti antincendio; Strutture specifiche della produzione	
		Scale mobili e di emergenza; Ascensori; Montacarichi; Montavivande; Piattaforme	
	ISSP - Impianti di sollevamento e pesatura	Carriponte; Pese	
ISCS - Impianti di conservazione e insilaggio	ISCS - Impianti di conservazione e insilaggio	Celle frigorifere; Silos stoccaggio ed insilaggio derrate; Attrezzature per aziende viticole	m
		Attaccamenti a reti tecnologiche; Pavimentazioni; Accessi e Raccolti; Demolizioni e Rimozione	

Destinazione d'uso	Articolazione	Sottoarticolazione	Unità di riferimento per tipologia edilizia
A - Attività in Area Agricola e zootecniche	AA - Attività in area agricola	Terreno a colture protette in serre fisse; Terreno a colture orticole o floricole specializzate in serre	m²
		Attività Zootecnica a carattere agricolo	m²
		Azienda Agricola e Infrastrutture agricole; Trasformazione e vendita prodotti agricoli; Attività agrituristiche; Alpeggio	m²
	AZ - Attività zootecnica a carattere industriale	Insediamenti per l'allevamento e la trasformazione	m²
P - Attività Produttive	PA - Attività Artigianale	Capannoni tipici; Laboratori; Officine	m²
			m²
	PI - Attività Industriale	Opifici/ Industrie	m²
			m²
	PE - Attività Estrattiva	Saline / Cave / Torbiere	m
		Pozzo di trivellazione/estrazione	m²
PR - Attività concernente il trattamento dei rifiuti	PR - Attività concernente il trattamento dei rifiuti	Industrie di trattamento	m²
			m²



Adobe Acrobat
Document



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso			R - Residenze			T - Attività Terziarie							
			RC - Stabile collettiva / RT - Turistica e ricettiva			TC - Attività commerciale				TS - Attività diretta all'erogazione di servizi / TD - Attività Direzionale			
			Convivenza di tipo civile; Convivenza di tipo religioso; Convivenza di tipo militare; Carcere	Albergo; Residenza turistico - alberghiera		Commercio al dettaglio afferente ad insediamenti di grandi dimensioni				Uffici; Attività al servizio di trasporti e comunicazioni; Attività finanziaria			
Declaratoria di compendio della Tipologia edilizia generale di riferimento			Edilizia ricettiva			Edilizia commerciale				Edilizia terziaria / direzionale			
			Costruzioni a destinazione particolare, caratterizzati da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato			Costruzioni ad un piano, caratterizzate da ampie superfici coperte libere da pilastri, e da un grado di rifinitura accurato		Costruzioni comuni, ad un piano o più piani, altezza non superiore a mt 3 -4 per piano (strutture in c.a. con copertura gettata in opera, pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio)		Costruzioni per uffici, aventi struttura in c.a., acciaio o mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati ed impianti di rilevanza		Tettoie a destinazione particolare di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate, presenza di servizi e/o impianti	
			€/m ³	€/m ²	€/camera*	€/m ³	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ³	€/m ³ locali Caveaux	€/m ²	€/m ²
SUD	MEDIA AREA			520			415				375	600	175
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE		450			365				275	430	160
		LIMITE SUPERIORE		590			460				480	760	200
ITALIA	MEDIA INTERA SERIE		215	580	38.000	120	390	75	215	210	430	645	160
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE	190	520	29.000	90	365	65	200	190	395	560	145
		LIMITE SUPERIORE	245	645	48.000	150	415	80	235	225	460	735	175

* costo espresso per camera doppia in complesso alberghiero di livello elevato (4 - 5 stelle); il costo in €/posto letto è pari a 1/2



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso				S - Servizi							
				SC - Attrezzatura di interesse comune		SS - Attrezzatura per l'istruzione prescolare e d'obbligo / ST - Attrezzatura per l'istruzione superiore		SV- Verde e Sport		SP- Parcheggio	
				Attrezzatura culturale e ricreativa		SS - Scuola media dell'obbligo / ST - Istituti scolastici		Ambito per l'espletamento di attività sportive		Autosilo	
Declaratoria di compendio della Tipologia edilizia generale di riferimento				Edilizia servizi (settori dell'intrattenimento)		Edilizia servizi (settori dell'istruzione scolastica (obbligo/ superiore))		Edilizia sportiva		Edilizia per il parcheggio veicolare	
				Costruzioni a destinazione particolare (teatri/cinema) caratterizzati da impianti tecnici e da un grado di rifinitura di livello appropriato alla funzione		Edificio scolastico a tre piani fuori terra. Struttura mista integrata, finiture ed impianti di livello (ascensore, riscaldamento, antincendio, radiodiffusione , telefonico...)		Costruzioni attrezzate per esercizi ginnici ed atletici (palestre)		Parcheggio multipiano	
				€/m³	€/m²	€/posto a sedere*	€/m³	€/m²	€/m³	€/m²	€/vettura in autosilo
SUD	MEDIA AREA				540					440	
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI		LIMITE INFERIORE		475					365	
			LIMITE SUPERIORE		605					515	
ITALIA	MEDIA INTERA SERIE			235	590	3.500	105	380	105	405	7.250
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI		LIMITE INFERIORE	205	530	1.500	90	350	80	385	6.800
			LIMITE SUPERIORE	260	655	5.500	120	415	125	430	7.700

* costo espresso per cinema/teatri di livello elevato (i valori più elevati sono relativi ad edifici multisala)



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso			P - Attività Produttive												
			PA - Attività Artigianali				PI - Attività Industriali								
			Capannoni tipici				Opifici/ Industrie								
Declaratoria di compendio della Tipologia edilizia generale di riferimento			Edilizia produttiva												
			Capannoni ad un piano aventi struttura e copertura in c.a. gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a mt. 5, luci delle campate variabili in funzione della struttura portante				Capannoni ad un piano ad una o più campate in struttura mista (c.a., c.a.p.), pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v/muratura, copertura a lastre prefabbricate, impianti civili ordinari. Altezza alla linea di gronda fino a 5 metri				Costruzioni speciali ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza (c.a. o mista), con solai atti a sopportare carichi statici e/o dinamici anche notevoli, rifiniture ordinarie		Tettoie		
			Strutture leggere		Strutture medie/pesanti		Luci fino a 10 ml		Luci fino a 20 ml				di tipo semplice, struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione e semplice o in battuto di terra	di tipo medio, struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4-5 mt, copertura con elementi orizzontali, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali anche parziali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio	a destinazione particolare, di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate, presenza di servizi e/o impianti
			€/m ³	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ³	€/m ²	€/m ³	€/m ²			€/m ²	€/m ²	€/m ²
			SUD	MEDIA AREA		35	140	55	190	30	145	55	230		
STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE	20		110	40	150	20	135	35	205			45	70	160
	LIMITE SUPERIORE	50		170	70	225	40	160	70	255			50	80	185
ITALIA	MEDIA INTERA SERIE		35	135	55	185	30	140	55	200	85	300	48	75	160
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE	20	125	40	170	20	130	35	185	65	285	45	70	150
		LIMITE SUPERIORE	50	150	70	200	40	145	70	215	100	320	55	80	175



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso			A - Attività in Area Agricola e zootecniche							
			AA - Attività in Area Agricola							
Declaratoria di compendio della Tipologia edilizia generale di riferimento			Edilizia rurale							
			Serre per vivai e floricultori, nuove o ristrutturate		Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depositi attrezzi e derrate)					Costruzioni in c.a. o in muratura ad uno o più piani per alloggi *
						Strutture prefabbricate, comprensive di impianti - superfici coperte fino a mq. 1.000	Strutture prefabbricate, comprensive di impianti - superfici coperte fino a mq. 5.000	Fienili, Porcilaie, Pollai/ Conigliere	Stalle aperte, a stabulazione libera, con una o più corsie interna per l'alimentazione, compreso recinto esterno e vasca deposito liquami	Stalle chiuse, a stabulazione libera/mista, ad una o più file di boxes a lettiera permanente
			€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq	€/mq
SUD	MEDIA AREA						125		45	
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE					110		40	
		LIMITE SUPERIORE					135		50	
ITALIA	MEDIA INTERA SERIE		125	75	65	80	115	145	55	350
	STIMA INTERVALLARE PER PICCOLI CAMPIONI	LIMITE INFERIORE	70	65	55	75	105	125	50	280
		LIMITE SUPERIORE	185	95	70	90	130	170	60	420

* utilizzabile, in prima istanza, anche per alloggi agro-turistici di livello minimo



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	SC Attrezzatura di interesse comune					
	SCCR - Attrezzatura culturale e ricreativa					
Costi medi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Campeggi / Stabilimenti balneari in fregio alla costa					
	Area sistemate e piazzole di sosta per tende/roulottes/ camper		Gruppo servizi igienici in muratura leggera o prefabbricati		Chiosco bar/ Ristorante in muratura o struttura ordinaria, con servizi e attrezzature adeguate in stabilimento balneare	
	130 €/mq		300 €/mq		500 €/mq	
	Bungalow				Cabine balneari	
	in struttura leggera, senza servizi	200 €/mq	in muratura, con servizi	400 €/mq	Cabine spogliatoio fisse	150 €/mq
					Cabine per docce/bagni	540 €/mq

Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso		S - Servizi																																	
		SV - Verde e Sport																																	
		Verde	Attrezzatura sportiva															Piscine e Vasche per competizioni sportive																	
			Campi di gioco ed annesse strutture																																
Campi di calcio										Altre tipologie																									
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Sistemazione di aree verdi per impianti sportivi	Rettilangoli di gioco per competizioni sportive										per allenamento, in terra battuta e recintato		per calcio, in materiale sintetico, recintato e scoperto		Campi da tennis			Campo polivalente in materiale sintetico (dimensioni mt. 27 x mt. 45)		Campo da bocce scoperto - Pista (dimensioni mt. 2,80 x mt. 27,50)		Campi da Golf - Impianto con sistemazioni e buche		Piscine		Vasche con profondità minima per l'acquaticità e per i tuffi dal trampolino (altezza mt. 3, 5, 10)								
		In erba e recinzioni metallica		In materiale sintetico, inclusivo di preparazione antistoffa, riduttore e recinzioni - Dimensioni (mt 100 x mt. 60)		Spogliatoi per due squadre e beam artistico, completi di servizi e doccia, struttura in c.a. e temporanea in muratura		Tribuna coperta con struttura in c.a.	Gradinate con struttura in c.a.	Dimensioni (mt 50 x mt. 60)	Dimensioni (mt 20 x mt. 40)	Dimensioni (mt 26 x mt. 10)	Dimensioni (mt 20 x mt. 40)	Dimensioni (mt 27 x mt. 45)	Dimensioni (mt. 1,80 x mt. 27,50)	Dimensioni (mt 27 x mt. 45)	Dimensioni (mt. 1,80 x mt. 27,50)	Campi da Golf - Impianto con sistemazioni e buche	Piscine	Vasche															
		Dimensioni		Dimensioni		Dimensioni														Dimensioni		Dimensioni		Dimensioni		Dimensioni		Dimensioni							
				(mt 120 x mt 90)		(mt 100 x mt 60)		(mt 120 x mt 100)		(mt 50 x mt. 60)		(mt 23 x mt. 10)		(mt 20 x mt. 40)		(mt 26 x mt. 10)		(mt 20 x mt. 40)		(mt 27 x mt. 45)		(mt 2,80 x mt. 27,50)		(mt 27 x mt. 45)		(mt 2,80 x mt. 27,50)		(mt 20 x mt 33)		(mt 20 x mt 50)		(mt 20 x mt 100)			



<i>Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso</i>	IT Infrastrutture/ Impianti tecnologici			
	ITT Infrastruttura/ Impianto di trasporto			
	Infrastruttura / Impianto trasporto su ferro			
<i>Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale</i>	Raccordo ferroviario	Rotaie (sostenute da strutture murarie) fissate ai sostegni	Scambi ferroviari	Sottostazione elettriche di trasformazione
	361,52 €/ml	180,76 €/ml	723,04 €/ml	51,65 €/mc



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	IT Infrastrutture/ Impianti tecnologici									
	ITR Infrastruttura/ Impianto tecnologico									
	Raccolta/ Depurazione / Distribuzione acque									
		Depuratore acque reflue stabilimenti industriali				Impianti di depurazione per attività specifiche			Opere di captazione idrica	
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Fognature per stabilimenti industriali	Depurazione e macchinari fissi	Depuratore completo per popolazioni fino a 150.000 abitanti			Cantine sociali con portata di scarico fino a 40 mc/giorno	€ 80.000,00		Fabbricato per macchinari e cabina elettrica	361,52 €/mq
			vasca denitrificazione ossidazione	62,00 €/mc					Pozzo irriguo compreso impianti	413,17 €/ml
			vasca pompe, griglie, disabbiatore e macchinari	545,00 €/mc					Seratoio aereo	516,46 €/mc
	Valori per superficie opificio	Valori per volume di vasca	vasca accumulo bottini	86,00 €/mc		Alberghi o comunità fino a 200 posti letto	€ 20.000,00		Pozzo industriale compreso impianto di pompaggio	300,00 €/ml
			vasca clorazione	85,00 €/mc					Vasche o fosse perimetrali in calcestruzzo di cemento, capacità fino a mc. 50	51,65 €/mc
			vasche sedimentazione ricircolo e fanghi	50,00 €/mc						
	3,62 €/mq	51,65 €/mc	vasca inspessitore	70,00 €/mc		Alberghi o comunità oltre 200 e fino a 300 posti letto	€ 80.000,00			
			vasca stabilizzatori aerobici	60,00 €/mc						
			letti essiccamento	93,00 €/mc						
			fabbricato soffianti	400,00 €/mq						
			fabbricato disidratatore meccanico	450,00 €/mq						
			Seratoi per liquidi, in lamiera di adeguato spessore o in c.a., comprese le opere edili e meccaniche di posa							
			Capacità (mc)	€/mc						
			da 10 a 20	150						
			da 40 a 50	130						
			da 80 a 100	100						



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	IT Infrastrutture/ Impianti tecnologici													
	ITR Infrastruttura/ Impianto tecnologico													
	Deposito e distribuzione combustibili													
	Stazioni di servizio e distributori carburanti													
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Opere piazzali	Unità di misure	valore	Fornitura ed installazione serbatoi (a corpo)				Chioschi prefabbricati (a corpo)						
	Fornitura e posa in opera di rete metallica a maglia 40x40, lungo il confine, con altezza di mt 1,30, compresi di paletti singoli verniciati di altezza di mt 1,50, getti in c.a. per la formazione di basamenti di supporto pilastri per la recinzione	mq	€ 19,88	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 2, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 1.291,14			K1 di dimensioni 1,2x1,2	€ 1.960,00	K10 di dimensioni 6 x 2,4	€ 8.260,00			
	Formazione di piazzale con massicciata stradale da cm. 30 e tappeto di usura da cm. 4	mq	€ 17,61	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 3, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 1.794,31			K2/A di dimensioni 2,4x1,2	€ 2.450,00	K12 di dimensioni 4,8 x 3,6 o 7,2 x 2,4	€ 9.190,00			
	Formazione di piazzale rifinito in betonelle a doppio spessore da cm. 8 completo di sottofondo in C.A. a q.li 2,5/mc di spessore cm. 15, rete elettrosaldata maglia 25x25 e di cordoli perimetrali a delimitazione della piazzale	mq	€ 35,38	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 5, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 1.885,07			K2/B di dimensioni 2,4x1,2	€ 3.250,00	K14 di dimensioni 8,4 x 2,4	€ 10.530,00			
	Formazione piazzale rifinito con cubetti di porfido da cm. 8-10, completo di sottofondo in C.A. di spessore di cm. 15, rete elettrosaldata maglia 25x25, letto di sabbia da cm. 8-10, vespajo e cordoli perimetrali a delimitazione della piazzale	mq	€ 54,23	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 7, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 2.272,41			K3 di dimensioni 3,6 x1,2	€ 4.100,00	K15 di dimensioni 6 x 3,6	€ 10.120,00			
	Formazione di piazzale rifinito in cemento con superficie superiore finestrata completa di rete elettrosaldata maglia 25x25, vespajo e di cordoli perimetrali a delimitazione della piazzale	mq	€ 22,72	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 10, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 2.633,83			K4 di dimensioni 2,4 x 2,4	€ 4.850,00	K16 di dimensioni 8,6 x 2,4	€ 11.515,00			
	Sistemazione "a verde", con terra vegetale, delle aiuole lato e retro piazzale, e dello spaziotraffico bordo strada, completo di livellamento, spessore cm. 50	mq	€ 6,46	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 15, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 3.150,39			K5/A di dimensioni 3,6 x 2,4	€ 5.410,00	K18 di dimensioni 7,2 x 3,6	€ 11.360,00			
	Formazione isole distributori			Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 20, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 3.615,20			Persiline e Tettoie						
	Costruzione di isole distributori con pianelline in gres marmozzato opaco, completi di cordone in pietra di Trani e cordone in C.S. per le curve	mq	€ 81,50	Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 25, completa di pittura, prova di pressione, catteratura a freddo, presa, spostamento, calo buca, messa in bolle, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 4.493,18		Fornitura ed installazione di pensiline a struttura metallica a due pali, di dimensioni 7x7, rivestita con carti metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	€ 10.329,54		K7 di dimensioni 4 x 2,4	€ 6.250,00	K24 di dimensioni 9,6 x 3,6	€ 14.680,00	
				Fornitura e installazione di serbatoio da mc. 0,3 per olio miscela, completo di catteratura a freddo, presa, calo buca, scavo, rifianco con sabbione, pozzetto, chiusura e appenccature	€ 568,10		Fornitura ed installazione di pensiline a struttura metallica con un palo, di dimensioni 7x7, rivestita con carti metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	€ 11.258,76		K3/A di dimensioni 4,8 x 2,4	€ 6.850,00	K28 di dimensioni 8,4 x 4,8	€ 16.100,00	
	Costruzione di isole distributori con pianelline in gres marmozzato opaco, completi di cordone in pietra di Trani	mq	€ 73,85	Fornitura e installazione di serbatoio per GPL da mc. 15, entro cassoni in C.A. completo di catteratura a freddo, presa, calo buca, scavo, rifianco con sabbione, e copertura a norma di legge	€ 23.240,58		Fornitura ed installazione di pensiline a struttura metallica monopalo, di dimensioni 8x8, rivestita con carti metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	€ 12.240,00		K8/B di dimensioni 4,8 x 2,4	€ 7.380,00			
				Fornitura e installazione di serbatoio per GPL da mc. 30, entro cassoni in C.A. completo di catteratura a freddo, presa, calo buca, scavo, rifianco con sabbione, e copertura a norma di legge	€ 30.987,41		Fornitura ed installazione di pensiline a struttura metallica a due pali, di dimensioni 8x8, rivestita con carti metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	€ 13.378,23		K9 di dimensioni 4,8 x 3	€ 7.900,00			

[illegible]

Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	IS - Impianti e sistemazioni					
	ISM - Impianti di movimentazione					
	Scale mobili e di emergenza		Montacarichi		Montavivande	
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Scale mobile per trasporto di persone, per dislivelli fino a 4 m, in opera, portata 500 Kg/mq	€ 40.000,00	a funi portata Kg 500	€ 8.000,00	portata Kg 24	€ 3.000,00
	Scale di emergenza, antincendio in ferro zincato sviluppo in pianta, peso Kg/m² 25	€/mq 65,00	a funi portata Kg 750	€ 9.000,00		
	peso Kg/m² 25, vano scala (6,5 x 2,8), costo per rampa	€ 600,00	a funi portata Kg 1000	€ 11.000,00	portata Kg 50	€ 8.000,00
	Ascensori		a funi portata Kg 1500	€ 12.000,00		
	a funi portata Kg 325	€ 7.000,00	a funi portata Kg 2000	€ 15.000,00	portata Kg 100	€ 4.000,00
	a funi portata Kg 480	€ 8.000,00	a funi portata Kg 3000	€ 18.000,00		
	a funi portata Kg 600	€ 10.000,00	oleodinamico portata Kg 300	€ 9.000,00	Costo medio impianto con fermate fino al 3° - 4° piano - Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10%	
	oleodinamico portata Kg 325	€ 9.000,00	oleodinamico portata Kg 500	€ 10.000,00	Piattaforme	
	oleodinamico portata Kg 480	€ 11.000,00	oleodinamico portata Kg 750	€ 11.000,00	carico e scarico, altezze automezzi - piattaforma struttura in c.a. gettata in opera	€/mq 51,65
	oleodinamico portata Kg 600	€ 12.000,00	oleodinamico portata Kg 1000	€ 13.000,00		
	per disabili, portata 900 Kg	€ 14.000,00	oleodinamico portata Kg 1500	€ 15.000,00	rampe di carico elettroidrauliche - portata Kg. 6000 a riposo max Kg. 9000 dimensioni (2.000 mm x 3.000mm)	€ 2.150,00
	Costo medio impianti con fermate fino al 2° - 3° piano - Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10%		oleodinamico portata Kg 2000	€ 21.000,00		
			oleodinamico portata Kg 3000	€ 25.000,00		
		Costo medio impianti con fermate fino al 2° - 3° piano - Per ogni fermata oltre al 3° piano il valore andrà maggiorato del 10%				

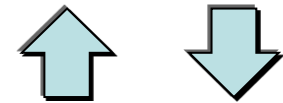
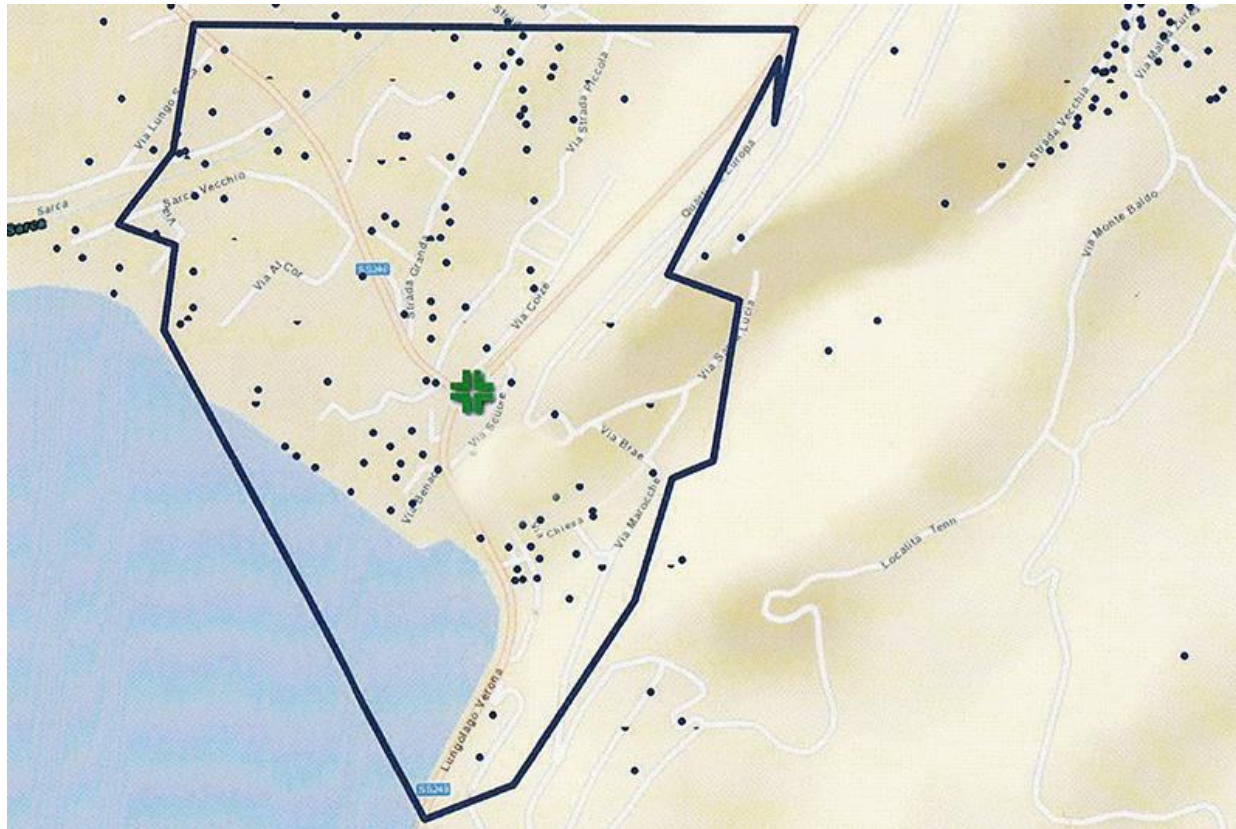


Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	IS - Impianti e sistemazioni										
	ISCS - Impianti di conservazione e insilaggio										
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Silos stoccaggio ed insilaggio derrate					Attrezzature per aziende vitivinicole					
	a trincea singolo		30,99 €/mq	per stoccaggio cereali in c.a. prefabbricato(€/mc)		serbatoio in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità 50-100 hl		€ 2.500,00		Posture interrate per olio o vino, fino a 500 quintali	€ 10,33 per quintale
	a trincea doppio		25,82 €/mq	fino a mc 150 € 108,46		serbatoio in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 150 hl		€ 3.500,00			
	per stoccaggio cereali			mc 151 - mc 300 € 87,80		serbatoio in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 300 hl		€ 4.500,00		Posture interrate per olio o vino, da 500 a 1.000 quintali	€ 7,75 per quintale
	in lamiera zincata (€/mc)			mc 301 - mc 500 € 77,47		serbatoio in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità oltre i 500 hl		€ 6.000,00			
	fino a mc 150		€ 118,79	oltre mc 500 € 61,97		serbatoio in acciaio inox per stoccaggio vini, capacità fino a 500 hl		€ 8.000,00		Posture interrate per olio o vino, oltre i 1.000 quintali	€ 5,16 per quintale
	mc 151 - mc 300		€ 95,54	per stoccaggio cereali altre tipologie (a corpo)							
	mc 301 - mc 500		€ 82,63	in lamiera (h. 12 m. - diametro 12 m.) € 17.559,53							
oltre mc 500		€ 69,72	in c.a. (h. 18 m. - diametro 6 m. realizzato sul posto) € 25.822,84								



Tassonomia generale di riferimento di infrastrutture edilizie per principali destinazioni d'uso	IS Impianti e sistemazioni					
	ISSIS - Sistemazioni/ Rimozioni					
Costi indicativi di maggiore frequenza, riferibili a livello nazionale	Allacciamenti a reti tecnologiche; Pavimentazioni; Accessi e Recinzioni					
	Opere varie per allacciamenti		Pavimentazioni aree scoperte di pertinenza di impianti industriali, incluso sottofondo		Recinzioni	
	a rete telefonica	€ 350,00	in autobloccanti in cemento	16 €/mq	montanti in legno o ferro e rete metallica (h= 2,50 m)	50 €/ml
	a rete elettrica	€ 800,00	in conglomerato bituminoso	30 €/mq	in rete metallica con pannelli in cav	85 €/ml
	a rete idrica	€ 1.000,00	in conglomerato cementizio	35 €/mq	in blocchi Trieste o Rosa Cometa	120 €/ml
	a rete fognante	€ 2.000,00	in piastrelle di gres	45 €/mq	in muratura ordinaria (h= 2,50 m)	150 €/ml
	Opere di urbanizzazione aree interne (sbancamento, sottofondo, fognature, sovrastrutture in conglomerato bituminoso, marciapiedi, illuminazione, sistemazione a verde, ecc.)					
	€/mq 35					

IL VALORE DELL'AREA





Grazie per l'attenzione