



**DIREZIONE PROVINCIALE
DI PESARO-URBINO – TERRITORIO**

***LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA
CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E
PARTICOLARE (Categorie "D" ed "E")
CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO
DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (cost approach).***

PREZZARIO DI MASSIMA

INDICE:

Introduzione	pag. 4
Quadro Normativo di riferimento	pag. 6
Le categorie speciali e particolari: definizioni	pag. 8
Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari	pag. 9
Determinazione della rendita catastale delle categorie "D" ed "E"	pag.13
Metodo indiretto: approccio di costo (coast approach)	pag.15
Valutazione dell'area (voce C1 circ. 6/2012)	pag.18
• <i>valori area lotto categorie D-E provincia di Pesaro-Urbino</i>	pag.19
Costi di costruzione fabbricati – note metodologiche (C2 circ. 6/2012)	pag.20
• <i>sistemazione aree scoperte</i>	pag.21
Tabelle valori di costruzione fabbricati	pag.22
• <i>D/1 – D/7 Fabbricati industriali</i>	pag.22
• <i>D/8 Fabbricati ad uso commerciale</i>	pag.26
• <i>D/8 Campeggi</i>	pag.27
• <i>D/8 Stabilimenti balneari</i>	pag.28
• <i>D/8 Porti turistici</i>	pag.31
• <i>D/2 Costruzioni a destinazione turistico-alberghiera</i>	pag.31
• <i>D/3 Fabbricati destinati all'intrattenimento e divertimento</i>	pag.33
• <i>D/4 Fabbricati destinati a ospedali e strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>	pag.33
• <i>D/5 Fabbricati destinati a istituti di credito, cambio ed assicurazione</i>	pag.34
• <i>D/6 fabbricati destinati ad attività sportive</i>	pag.35
• <i>D/10 Fabbricati destinati ad attività agricole</i>	pag.36
Costi di costruzione impianti – note metodologiche (C3 circ. 6/2012)	pag.37
Tabelle valori di costruzione impianti	pag.38
• <i>Impianti generici</i>	pag.38
• <i>Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili</i>	pag.39

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

• Carri ponte _____	pag.40
• Piscine esterne _____	pag.40
• Silos per stoccaggio materiali _____	pag.41
• Impianti di distribuzione carburante _____	pag.42
• Impianti fotovoltaici _____	pag.44
Deprezzamento (Vetustà e Obsolescenza) _____	pag.45
• Vetusta Fabbricati _____	pag.46
• Obsolescenza Impianti _____	pag.48
Voci C4 - C5 - C6 e P della circolare 6/2012 ed allegati _____	pag.49
Saggio di fruttuosità _____	pag.50
Esempi applicativi calcolo rendita catastale _____	pag.51
• Esempio 1 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo posto nella vallata del medio Foglia zona industriale - categoria D1 _____	pag.51
• Esempio 2 Determinazione della rendita catastale di un complesso produttivo posto in comune di Fano zona industriale - categoria D/1 _____	pag.54
• Esempio 3 Determinazione della rendita catastale di un locale commerciale nella vallata del alto Cesano - categoria D/8 _____	pag.57
• Esempio 4 Determinazione della rendita catastale di uno stabilimento balneare - categoria D/8 _____	pag.60

INTRODUZIONE

Il presente prezzo costituisce uno strumento di riferimento ai professionisti che operano nel settore catastale, specificatamente alla determinazione della rendita catastale afferente le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

In conformità alle fonti legislative e regolamentari concernenti la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per le unità immobiliari rientranti nelle categorie D ed E, la rendita catastale può essere determinata, in alternativa al criterio reddituale, come interesse del capitale fondiario attraverso un opportuno saggio di fruttuosità.

A sua volta, il valore del capitale fondiario può essere stimato, in alternativa al criterio del mercato, ricorrendo a quello del valore di ricostruzione deprezzato. Quest'ultimo criterio è descritto negli allegati 2, 3 e 4 della circolare n. 6 del 30.11.2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio, a cui occorre fare riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge 23 dicembre 2014 art.1 comma 244.

Il presente tariffario riporta, quindi, gli elementi di costo necessari per la stima con metodo del costo di ricostruzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario '88 -'89, di alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale di Pesaro-Urbino; *ferma restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie peculiari o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche appresso descritte.*

In ottemperanza all'art. 1 Comma 21 della Legge 208/2015, sono esclusi dalla stima per la determinazione della rendita catastale riguardanti le nuove costruzioni e/o variazioni avvenute con decorrenza 1 gennaio 2016, i costi dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo.

Restano comunque da inserire in stima, tutti gli elementi strutturalmente connessi al suolo e/o ai fabbricati, che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento.

Tuttavia a completamento dell'argomento "impianti" nel presente prontuario vengono elencati una serie di impianti che possono anche non essere inseriti in stima a seguito

dell'emanazione della Legge 208/2015. Le diverse tipologie sono verificabili nella circolare 2/E del 2016 e successiva nota esplicativa.

Risulta evidente che nessun prezzo può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore che dovrà in ogni caso attribuire la rendita periziando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle effettive caratteristiche costruttive accertate anche in sede di sopralluogo e verificando le particolari condizioni del mercato locale.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Istruzione II del 24 maggio 1942.
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 "Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".
- D.M. 20 gennaio 1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano".
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari".
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".
- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze - Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.

- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".
- Legge n. 208 del 2015 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato (legge di stabilità 2016).
- Circolare n. 2 del 01 Febbraio 2016 "Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
- ISTRUZIONI OPERATIVE 1° febbraio 2016 "Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3"
- Nota prot. 60244 del 27/04/2016 "Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché agli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3".

CATEGORIE SPECIALI E PARICOLARI: DEFINIZIONI

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, sono tutti quelli che eccedono l'ordinarietà ed in quanto tali il loro valore è determinato con procedimenti a stima diretta (art. 10 della legge n° 1249/39) e comunque senza il riferimento a zone censuarie, categorie e/o classi.

In sintesi manca il requisito dell'ordinarietà tipico delle categorie A – B – C.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile.

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

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

Per la definizione di tali immobili, per quanto concerne l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) nonché per casi particolari, si rimanda alla Circolare n. 4/2006 (in particolare par. 3 e 4) ed alla Circolare n. 4/2007 entrambe dell'Agenzia del Territorio, oltre che alle Istruzioni Operative 1 Febbraio 2016.

La stima delle unità a destinazione speciale e particolare avviene tramite stima diretta con valutazione puntuale del valore degli immobili che formano tali unità, in quanto ricadenti in categorie non ordinarie.

I saggi di fruttuosità rimangono univocamente determinati nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E (ex multis sentenza Cass. Civ. n. 10075/06).

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1 luglio 1941

N.B. - L'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

II - Immobili a destinazione speciale

Gruppo D.

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

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una 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, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5)

III - Immobili a destinazione particolare

Gruppo E.

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 (1)

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (2)

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

(1) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc.- pese pubbliche, ecc.

(2) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

**ELENCO DELLE "DESTINAZIONI D'USO" E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE
CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI "D" ED "E".**

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO CATEGORIA CATASTALE DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE		
CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale	

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandati e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
	1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea
	1202	Stabilimenti termali
	1301	Immobili militari
1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica	
1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico	
1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli	
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alle protezioni delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 all'art. 2135 del Codice Civile
	1408	Immobili destinati ad ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività economica in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli
1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zone di montagna	
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE CATEGORIE "D" ed "E"

La rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare avviene tramite stima diretta con valutazione puntuale del valore degli immobili a cui si applica il saggio di fruttuosità, che rimane univocamente determinato nel 2% per il gruppo D e 3% per il gruppo E.

Si precisa che con la locuzione "stima diretta", così come prescritto dall'art. 30 del D.P.R. n. 1142/1949 si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili a destinazione speciale o particolare, per i quali, in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile fare riferimento al sistema delle tariffe.

In tale contesto, la rendita catastale può essere determinata con "**procedimento diretto**" o con "**procedimento indiretto**". Si intende inoltre ribadire che la stima catastale delle categorie speciali e particolari, anche se è "diretta", deve sempre tener conto del principio dell'ordinarietà.

La circolare n. 6 del 2012 afferma: *"Tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario"*.

Il **procedimento diretto** è quello delineato dagli artt. 15 e seguenti D.P.R. n. 1142/1949, 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 ordinaria sostenute dal locatario anziché dal proprietario; tra le seconde, alcune spese condominiali sostenute dal proprietario anziché dal locatario).

Il **procedimento indiretto** è, invece, quello previsto dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R. n. 1142/1949, nei quali si precisa che il reddito ordinario può essere calcolato a partire dal 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, in quest'ultimo caso, di un adeguato "coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari" (deprezzamento).

Con riferimento specifico alle attività di accertamento catastale, è evidente che la possibilità di utilizzare gli approcci reddituale e di mercato è fortemente limitata, da un lato, dal vincolo normativo costituito dall'epoca censuaria di riferimento, che, ormai lontana nel tempo (biennio 1988-89), aumenta il livello di incertezza che caratterizza le analisi di mercato dei segmenti immobiliari in esame e dall'altro, dalla particolarità e singolarità degli immobili oggetto di accertamento, cui consegue la limitatezza dello stock complessivo di riferimento.

È per questo motivo che la prassi più diffusa è quella di utilizzare l'approccio di costo di ricostruzione deprezzato.

Al fine di determinare la rendita catastale delle unità immobiliari censite in categoria D o E, è dunque necessario determinare il valore di mercato di un bene costruito per una certa funzione; sono quindi da determinare le caratteristiche che ordinariamente ci si aspetta di trovare in un immobile necessario per svolgere tale funzione, poiché ciò è alla base del procedimento del costo di riproduzione deprezzato, che utilizza il criterio del valore di surrogazione come procedimento di stima del valore di mercato.

Utilizzare questo procedimento significa determinare il costo di costruzione di un immobile in grado di sostituire quello oggetto di stima perché in grado di offrire la stessa utilità, ma realizzato con tecnologie attuali e poi eventualmente deprezzato per riprodurre le carenze dell'immobile da valutare.

Nel caso della stima catastale i risultati della valutazione devono avere validità generale, al fine di perseguire l'obiettivo della perequazione fiscale e, per tale motivo, devono essere riferiti a **imprenditori ordinari**.

L'imprenditore ordinario è quello dotato di capacità e risorse ordinarie e che ha l'obiettivo di sviluppare un processo di produzione ordinario con mezzi e tecniche ordinarie. Il principio dell'ordinarietà opera a garanzia dell'oggettività della stima. Pertanto, tutti i parametri tecnici - economici devono essere presi in considerazione nella stima nella loro dimensione ordinaria, cioè più probabile, al fine di eliminare ogni soggettivismo nella previsione.

Ed è chiaro che, per determinare il valore più probabile, non posso far altro che utilizzare un metodo comparativo, che quindi a prescindere dal procedimento utilizzato (diretto o indiretto) rimane alla base di ogni giudizio di stima.

MEDOTO INDIRETTO: APPROCCIO DI COSTO (coast approach)

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949, il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce "...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari".

Tale approccio, come il precedente, consente di determinare la rendita catastale dell'unità immobiliare con procedimento indiretto, tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo dell'immobile e degli impianti fissi, opportunamente ridotto in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale.

L'art. 1, comma 21, della Legge n. 208/2015 ha disposto che: "A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo".

Al fine di assicurare la coerenza con l'approccio di mercato, la stima del costo deve tenere conto di un profitto normale (**P**) del promotore immobiliare, giacché i valori di mercato (**V**) e di costo di produzione (**K**) identificano due distinte entità economiche, per le quali il più significativo fattore di scostamento è costituito proprio dal profitto (**V = K + P**).

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

- C1. valore del lotto (costituito dall'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali);**
- C2. costo di realizzazione a nuovo delle strutture;**
- C3. costo a nuovo degli impianti fissi;**
- C4. spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo;**
- C5. oneri concessori e di urbanizzazione;**
- C6. oneri finanziari.**

Per una corretta applicazione del prezzario, si forniscono le precisazioni di seguito riportate.

L'individuazione del valore da attribuire, entro l'intervallo di variabilità indicato nell'allegato, sarà condotta in base all'appetibilità e alla dotazione infrastrutturale della zona e in relazione alla tipologia edilizia oggetto di stima.

- **Valore del lotto edificato:** è il valore dell'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali, riferito all'epoca censuaria, oggetto della denuncia catastale. Viene stimato in base all'edificato già realizzato e non già alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici. Per la valutazione della componente di valore suolo può essere fatto riferimento all'apposita tabella in cui sono riportati i valori di mercato orientativi delle aree edificabili per le diverse destinazioni urbanistiche e i diversi ambiti territoriali, riferiti al biennio censuario 88-89.
- **Costo di realizzazione a nuovo delle strutture:** i costi unitari riportati nel prezzo sono riferiti al biennio economico 1988-89. Laddove si impieghino altre fonti documentate (es. fatture d'acquisto) in epoche diverse da quella censuaria, il costo deve essere ricondotto all'epoca censuaria attraverso gli indici di variazioni del costo della vita. Tra i costi sono da ricomprendere anche quelli relativi alla sistemazione delle aree pertinenziali.

Unità di misura: i valori di costo dei fabbricati sono riferiti ai seguenti parametri unitari così calcolati:

- **il metro quadrato commerciale**, comprensivo dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani, secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98;
- **il volume**, espresso in metri cubi vuoto per pieno calcolati moltiplicando la superficie coperta (filo esterno dei fabbricati) per l'altezza dal piano di campagna alla linea di gronda ivi inclusi il volume dei corpi tecnici presenti sulla copertura ed escluse chiostrine, terrazzi, tettoie aperte e simili.

Occorre preliminarmente evidenziare che la valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. Come già sottolineato, tale modo di procedere nasce dalla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più parzialmente o totalmente idonee ad assolvere complessivamente al loro originario impiego in condizioni di mercato.

Al valore dell'unità immobiliare, così determinato deve essere applicato un coefficiente di riduzione che tiene conto della vetustà e dell'obsolescenza funzionale del fabbricato.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988-89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose. Conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

Riguardo al **profitto normale (P)**, esso è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività.

VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)

Il valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge.

Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use).

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

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Per aree ubicate nei centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area ne rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, aree di sosta e rifornimento carburanti, ecc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica.

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.

Per le restanti zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si procede per analogia.

Le aree da prendere in esame ai fini dell'attribuzione del valore non necessariamente devono essere distinte in aree di sedime (quelle coperte) ed aree di pertinenza, quali, ad esempio, le aree destinate a parcheggio, aree destinate a passaggi e piazzali di manovra o a viabilità e collegamento, aree per lo stoccaggio di materie prime o di prodotti finiti, le aree destinate a verde. Il valore del terreno deve essere riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso industriale e, conseguentemente, il valore unitario a mq sarà unico sia per la parte coperta che per quella scoperta.

Si potrà, semmai, applicare un diverso valore unitario a quella porzione di superficie che venga ritenuta esuberante rispetto alle esigenze dell'opificio.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

VALORI AREA LOTTO CATEGORIE D-E PROVINCIA DI PESARO-URBINO			
FASCIA GEOGRAFICA	COMUNE	ZONA COMUNALE	EURO/MQ
COSTIERA	PESARO	MARE - CENTRO	35,00/50,00
		SEMICENTRO - INDUSTRIALE	25,00/35,00
		PERIFERIA - INDUSTRIALE	20,00/30,00
	FANO	MARE - CENTRO	35,00/40,00
		SEMICENTRO-INDUSTRIALE	30,00/40,00
		PERIFERIA -INDUSTRIALE	20,00/25,00
	GABICCE MARE	MARE - CENTRO	30,00/40,00
		SEMICENTRO-INDUSTRIALE	20,00/25,00
MONDOLFO - MAROTTA	MARE - CENTRO	25,00/30,00	
	SEMICENTRO-INDUSTRIALE	20,00/25,00	
COLLINARE	GRADARA - TAVULLIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
	PESARO (SEZ. CANDELARA - GINESTRETO - POZZO - NOVILARA) - MONTELABBATE - MOMBAROCCIO - MONTECICCARDO - VALLEFOGLIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
	CARTOCETO - COLLI AL METAURO (SALTARA-SERRUNGARINA- MONTEMAGGIORE AL METAURO) - SAN COSTANZO - SANT'IPPOLITO - TERRE ROVERESCHE (BARCHI - ORCIANO - PIAGGE - SAN GIORGIO)	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
MONDOLFO - MONTEPORZIO	INDUSTRIALE	15,00/20,00	
	COLLINA	10,00/15,00	
COLLINARE MEDIO ALTA	AUDITORE - LUNANO - MONTECALVO – PETRIANO - SASSOCORVARO -TAVOLETO	INDUSTRIALE	10,00/15,00
		COLLINA	5,00/10,00
	FOSSOMBRONE - FERMIGNANO - FRATTEROSA - ISOLA DEL PIANO - MONTEFELCINO - URBINO - URBANIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	5,00/10,00
	PERGOLA - SAN LORENZO - MONDAVIO	INDUSTRIALE	10,00/20,00
		COLLINA	5,00/10,00
MONTANA	BELFORTE - CARPEGNA - FRONTINO - MACERATA FELTRIA - PEGLIO - PIANDIMELETO - PIETRARUBBIA	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
	ACQUALAGNA - APECCHIO - BORGO PACE - CAGLI - CANTIANO - MERCATELLO - PIOBBICO - SANT'ANGELO IN VADO	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
	FRONTONE - SERRA SANT'ABBONDIO	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
	MERCATINO CONCA - MONTEGRIMANO TERME - MONTECOPIOLO - MONTECERIGNONE - SASSOFELTRIO	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00

COSTI DI COSTRUZIONE FABBRICATI C2 – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989 e sono stati desunti da indagini condotte nei comuni della provincia di Pesaro, supportati da consolidate pubblicazioni di settore tra le quali:

- (prezzi categorie edilizie – Collegio degli Ingegneri di Milano – Giugno 1989),
- DEI "Prezzi Tipologie Edilizie"

La determinazione dei costi all'epoca censuaria può essere eseguita anche utilizzando specifici coefficienti ISTAT dei costi di costruzione.

Per i valori non presenti in tabella i costi potranno essere desunti dai testi sopracitati e altre pubblicazioni del settore, purché ordinariamente accettabili. I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

Si ribadisce che i valori unitari medi delle costruzioni sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89, tenute in condizioni di manutenzione e conservazione ordinarie.

L'art. 53, DPR 1.142/49 e il paragrafo 52 dell'istruzione n.3 del 1942 mettono in evidenza come la consistenza delle unità immobiliari censite nelle categorie speciali e particolari deve avvenire con una elencazione, comprensiva di descrizione puntuale, di tutti gli elementi che compongono la strutture finalizzate all'attività industriale o commerciale compresi gli impianti fissi. Si consiglia nel calcolo della consistenza di perimetrale quelle parti del fabbricato che hanno una destinazione d'uso omogenea, ad esempio la palazzina uffici dovrà essere distinta dalla produzione.

Le metrature vanno computate al lordo dei muri e delle tamponature, conteggiando solo una volta, ed in genere nei locali a destinazione principale, i vani adibiti a scale ascensori di comunicazione nel caso di edificio su più piani.

Nel caso di accatastamento che coinvolga più corpi di fabbrica eterogenei, a ognuno di essi deve essere attribuito un valore in relazione alla diversa tipologia edilizia e, pertanto, al diverso costo di costruzione.

Gli edifici devono essere distinti anche in relazione al diverso grado delle rifiniture possedute. Nell'ambito degli immobili a destinazione speciale non è raro trovare, infatti, fabbricati tipologicamente identici dal punto di vista strutturale, che, destinati a scopi diversi, risultano in possesso di livelli di rifinitura esterna (copertura, infissi, finiture dei prospetti ed elementi decorativi) o interna (pavimentazioni, finiture delle pareti o dei soffitti e infissi interni) completamente differenti.

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Dove non indicato, il valore di locali strutture poste al piano seminterrato ed interrato, subiranno un ribasso del 20% rispetto al valore dei locali posti al piano terra.

Anche nella trattazione di un unico corpo di fabbrica può, a volte, essere necessaria un'opportuna distinzione, come nell'ipotesi di una unità immobiliare derivante dall'ampliamento di un fabbricato preesistente: in questo caso la parte meno recente e quella nuova avranno verosimilmente valori diversi. Lo stesso dicasi, ad esempio, quando all'interno di un fabbricato i diversi ambienti, disposti su uno o più piani, presentino differenti destinazioni d'uso. Questa circostanza comporta, necessariamente, un diverso grado di rifinitura e, quindi, dei costi di costruzione non omogenei.

Per alcune categorie/tipologie il costo di ricostruzione è differenziato in base all'epoca di costruzione al fine di tener conto dei maggiori costi delle sempre più moderne e onerose tecniche e tecnologie costruttive che sono state implementate nel corso anni, anche soprattutto per rispondere a prescrizioni normative sempre più stringenti e performanti sia dal punto di vista strutturale che energetico, oltre che ecologico/igienico-sanitario

SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA

Per quanto riguarda le "aree di pertinenza" nella valutazione delle aree stesse si dovrà tenere conto di una determinata maggiorazione per le opere di urbanizzazione interna (pavimentazione della viabilità o delle aree destinate a parcheggio, dell'illuminazione, della sistemazione a verde).

OPERE ESTERNE		
Tipologia	unità	Costo unitario
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	10
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	15
Costo di costruzione pavimentazione in cls autobloccanti	€/mq	18
Costo di costruzione pavimentazione in piastrelle di gres, klinker, piastrellato	€/mq	30
Costo di costruzione pavimentazione in porfido	€/mq	35
Costo di costruzione pavimentazione in pietrisco (stabilizzato)	€/mq	5
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione, aiuole	€/mq	6

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI AD USO INDUSTRIALE - D/1- D/7

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati alla produzione, al ricovero e copertura impianti e allo stoccaggio di materiale. (Capannoni industriali e costruzioni assimilabili, altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale)

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7				
Capannoni ad un piano - struttura prefabbricata o mista ad una o più campate di c.a. (pilastri e travi di copertura in c.a.p.); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura shed, piana, a volta o a falde inclinate;				
Capannoni industriali fino a 1600 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	130	160
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	140	170
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	135	165
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	145	175
Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	130	160
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	135	165
Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	150
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	155
Capannoni industriali oltre 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio interno all'opificio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7				
Capannoni ad un piano - struttura in acciaio intelaiato, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati leggera (pannelli sandwich) o mista con base in muratura; copertura shed, piana, a volta o a falde inclinate;				
Capannoni industriali fino a 1600 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	130	160
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-81	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni 91	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni > 2001	€/mq	135	165
Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-79	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	150
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	160
Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145
Capannoni industriali oltre 7000 mq	Anno di costruzione	unità	Costo opificio	Costo ufficio
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80	110
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100	130
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85	115
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105	135

Per le porzioni di fabbricato interrato si ritiene di poter applicare i valori sopra elencati con una riduzione del 20%.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Costruzioni a due o più piani a destinazione industriale in c.a posato in opera

Tipologia	Anno di costruzione	unità	Costo unitario
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 60-70-80	€/mq	160
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 90	€/mq	180
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni > 2000	€/mq	210
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 60-70-80	€/mq	190
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 90	€/mq	210
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni > 2000	€/mq	240

FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7

Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari

Tipologia	Anno di costruzione	unità	Costo unitario
Corpi di fabbrica staccati dall'edificio principale: Prefabbricati leggeri adibiti a centrali elettriche a servizio di impianti e locali tecnici di piccole dimensioni.		€/mq	105
Aree soppalcate prefabbricate o acciaio, interne adibite a magazzini-depositi procedere con 50 % del prezzo fabbricato principale			50%
Aree soppalcate prefabbricate o acciaio, interne adibite a uffici, mostre, archivi procedere con 60 % del prezzo fabbricato principale			60%
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni 60-70-80	€/mq	225/250
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni 90	€/mq	250/275
Palazzina Uffici corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni > 2000	€/mq	275/300

TETTOIE

Tipologia	Unità	Costo unitario
Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	50/60
Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	70/80
Tettoia grado di finitura elevato: struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in in ceramica tamponate da verande	€/mq	100/120
Tettoia a destinazione particolare: (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	130/150

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

CABINE ELETTRICHE		
Cabina elettrica in muratura o mista in c.a.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	4.200
Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	5.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	50
Cabina elettrica in struttura prefabbricata		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	2.200
Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	3.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	25

FABBRICATI AD USO COMMERCIALE - D/8

Nella valutazione delle strutture commerciali (strutture per la grande distribuzione e supermercati) bisogna porre attenzione alle dimensioni ed all'ubicazione del fabbricato, alla tipologia costruttiva, al magazzino ed alla possibilità di essere raggiunto da mezzi di grandi dimensioni, ed anche alla presenza di zone di parcheggio sia esterne che interne all'immobile.

COSTRUZIONI DESTINATE A LOCALI COMMERCIALI CAT D/8		
Supermercati, ipermercati, grandi magazzini, locali commerciali, strutture prefabbricate pesanti di ampie dimensioni in genere unico piano e/o con piano seminterrato		
Tipologia	unità	Costo unitario
Locali commerciali dislocati ai piani fuori terra	€/mq	300/400
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani fuori terra	€/mq	250/300
Locali commerciali dislocati ai piani seminterrati ed interrati	€/mq	240/320
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	200/240
Locali tecnici e parcheggi coperti dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	130/180
Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc, strutture in c.a. Unico piano o disposti su più piani.		
Tipologia c.a.	unità	Costo unitario
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	280/380
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	230/280
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	220/280
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	160/220
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120/150
Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90). Unico piano o disposti su più piani.		
Tipologia mista	unità	Costo unitario
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	250/300
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	200/250
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	190/250
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150/180
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120/150
Chioschi in legno modeste dimensioni (edicole, bar, ecc.)	€/mq	250/300

CAMPEGGI – D/8

Per la determinazione della RC relativa ai campeggi occorre valutare l'area e le strutture proprie dell'attività ricettiva e di soggiorno, quali le piazzole di sosta, bungalow e le case mobili oltre i servizi annessi, l'ufficio e i depositi di gestione, le aree e i locali e/o le strutture nelle quali si svolgono altre attività commerciali suscettibili di reddito proprio (pizzerie, ristoranti e negozi) nonché le aree e relative strutture adibite ad attività sportive, anch'esse produttrici di reddito proprio (campi da calcetto, piscine, palestre di varia natura e relativi spogliatoi).

COSTRUZIONI ADIBITE A CAMPEGGI CAT D/8		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in muratura	€/mq	250/320
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in muratura	€/mq	220/290
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in legno	€/mq	220/300
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in legno	€/mq	200/280
Bungalow in muratura	€/mq	200/250
Bungalow in legno	€/mq	180/230
Bungalow prefabbricati leggeri	€/mq	120/150
Mobile Home	€/mq	150/180
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in muratura	€/mq	130/150
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in legno	€/mq	160/190
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture prefabbricate leggere	€/mq	100/130

STABILIMENTI BALNEARI - SPIAGGE IN CONCESSIONE – D/8

La tipologia in esame è ordinariamente composta da strutture di facile rimozione, edificate su aree demaniali, usualmente gestite da soggetti privati in regime di concessione a medio- lungo termine. In ragione della loro variegata tipologia, della estensione delle aree in concessione, ed in generale delle caratteristiche intrinseche e funzionali, tali manufatti sono accatastati in categoria D/8 - codice 1006 (stabilimenti balneari). L'intestazione è generalmente mista (Demanio Marittimo proprietà per l'area - concedente e proprietà per il fabbricato - concessionario).

L'oggetto della concessione è talvolta individuato nel solo arenile destinato alla posa degli ombrelloni e sdraio, talvolta anche nelle opere fisse assentite o concesse in uso ed individuabili nel chiosco bar, in elementi prefabbricati destinati a cabine, spogliatoi, verande coperte, wc.

Nelle strutture di maggiori dimensioni il chiosco bar in elementi prefabbricati è normalmente posizionato su un'area pavimentata su massetto e sono rinvenibili anche gazebo, campi da gioco su arenile.

La stima prende in considerazione sia il costo di ricostruzione dei fabbricati presenti, sia l'incidenza economica dell'arenile in concessione, determinata in ragione del canone demaniale corrisposto, opportunamente riferito al biennio infracensuario 1988-1989. L'inserimento di quest'ultimo elemento all'interno della stima è opportuno in quanto tale porzione conferisce qualità al contesto territoriale in cui l'unità ricade e contribuisce, in modo rilevante ancorché indiretto, alla determinazione dell'estimo catastale urbano dello stabilimento.

Uguualmente, la parametrizzazione del valore da inserire nella stima al canone di concessione consente di apprezzare il diverso contesto locale in cui lo stabilimento è ubicato.

Attesa la natura dei tratti di costa quale beni demaniali indisponibili, per i quali è previsto il regime concessorio quale sistema di riconoscimento economico indennitario per l'utilizzo legittimo ed autorizzato del concessionario secondo le finalità contemplate dal Codice della Navigazione, ai fini dell'espressione di un valore puramente convenzionale, ma necessario ai fini di coerenza procedurale estimativa dell'approccio a costo di riproduzione, si assume come valore di riferimento l'entità dei canoni marittimi demaniali vigenti all'epoca di riferimento 1988-1989.

Più precisamente, in relazione alla previsione di concessioni di demanio pubblico marittimo disciplinate dal RDL 25 febbraio 1924, n. 456, convertito nella L 22 dicembre 1927, n. 2435, mediante l'applicazione, ex art. 2, dell'istituto concessorio, nel periodo d'interesse 1988-1989 la situazione vigente era la seguente:

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Fino al 31.12.1988 ex art. 15 , comma 1 DL 2 ottobre 1981, n. 546, convertito con modificazioni dalla L 1 dicembre 1981, n. 692 erano in vigore i canoni per aree diverse da aree portuali e cantieri navali pari a €/mq anno 0,24790 (£/mq anno 480).

Dal 1.1.1989 per effetto delle disposizioni ex art.10 del DL 04.03.1989 n.77 (convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 5 maggio 1989, n.160) , venivano adeguati gli importi vigenti ai sensi art. 1 del D.M. 19 luglio 1989 (Ministero della Marina Mercantile).

comma 1: In applicazione dell'art. 10 del decreto-legge 4 marzo 1989, n. 77, convertito, con modificazioni, in legge 5 maggio 1989, n. 160, i canoni annui per concessioni di aree, pertinenze demaniali marittime e di specchi acquei per i quali si applicano le disposizioni relative alle utilizzazioni del demanio marittimo, sono determinati con effetto dal 1° gennaio 1989, nelle seguenti misure:

- a) L. 1.600 per ogni metro quadrato di area scoperta;
- b) L. 3.000 per ogni metro quadrato di area occupata con impianti di facile rimozione;
- c) L. 3.600 per ogni metro quadrato di area occupata con impianti di difficile rimozione.

comma 3: Per le concessioni, o parti di esse, assentite per utilizzazioni turistiche o ricreative ad uso pubblico, la misura del canone annuo è determinata esclusivamente in funzione dei metri quadrati di area concessa, nelle seguenti misure:

- a) L. 1.600 per ogni metro quadrato fino ad una estensione di 1.000 metri quadrati;
- b) L. 1.250 per metro quadrato per l'area eccedente i 1.000 metri quadrati fino al limite di 2.000 metri quadrati;
- c) L. 1.000 per metro quadrato per l'area eccedente i 2.000 metri quadrati, fino al limite di 3.000 metri quadrati;
- d) L. 750 per metro quadrato per l'area eccedente i 3.000 metri quadrati, fino al limite di 5.000 metri quadrati;
- e) L. 500 per metro quadrato per l'area eccedente i 5.000 metri quadrati.

Mediando i due valori vigenti all'epoca 1988-1989, i.e. $(480 + 1600 = £ \cdot 2.080/2 = £. 920)$, si ottiene un canone annuo a mq pari a 0,5371151 €/mq anno che, capitalizzato, al 2%, comporta un valore convenzionale di area pari a €/mq 26,86. Si può stabilire un valore unico base pari in ct a €/mq 25. Si può, quindi, applicare a tale valore la gradualità di cui al comma 3 del dispositivo di legge valido dal 1.1.1989

Il procedimento di stima tiene pertanto conto dei seguenti dati:

- **Mq area in concessione**
- **Mq manufatti**
- **Valore dei manufatti (costo di ricostruzione 1988/89)**

Procedimento di stima

Il procedimento di stima prevede la somma del valore dei manufatti con il valore dell'arenile privo degli stessi.

Il valore da applicare alla porzione di arenile da conteggiare è di 25 €/mq per le concessioni ricadenti in zone della costa aventi maggiore redditività, e a decrescere con gradualità per arenili aventi dimensioni maggiori e ricadenti in zone più disagiate per viabilità, accessi e servizi pubblici.

Il costo di costruzione dei manufatti sarà determinato in funzione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, delle loro dimensioni e di ogni altro elemento meritevole di apprezzamento estimale.

Proprio in ragione delle caratteristiche costruttive, il costo di costruzione a mq dei fabbricati si ritiene comprensivo delle voci - previste dalla circolare 6/2012 - per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

Infine la somma del valore dell'arenile privo di fabbricati e del valore dei manufatti viene moltiplicata per il saggio di redditività 2% ottenendo la **Rendita Catastale**.

STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Cabine - Chalet in legno	€/mq	300/400
Cabine - Chalet in muratura	€/mq	400/500
Uffici, reception, bar, infermeria in legno	€/mq	500/600
Uffici, reception, bar, infermeria in muratura	€/mq	600/700
Tettoie in legno	€/mq	70/100
Pergolati in legno	€/mq	50/70

PORTI TURISTICI - D/8

I porti turistici debbono essere valutati distinguendo ciò che comprende l'attività da diporto (moli di attracco, e relativi posti barca, capitaneria di porto, area di alaggio e posteggi a questi annessi) da ciò che sono attività industriali suscettibili di reddito proprio (officine, depositi) e da ciò che sono attività indipendenti (negozi, bar, uffici, ristoranti box, silos, rimessaggi e posti auto autonomi).

PORTI TURISTICI CAT D/8		
Costruzioni		
Tipologia	unità	Costo unitario
Pontile – posto barca inferiore a 7.50 m	€/m	130
Pontile – posto barca inferiore a 10,00 m	€/m	160
Pontile – posto barca inferiore a 12,00 m	€/m	190
Pontile – posto barca inferiore a 15,00 m	€/m	210
Pontile – posto barca superiore a 15,00 m	€/m	250
Banchine di ancoraggio pontili	€/m	200
Particolari costruttivi		
Tipologia	unità	Costo unitario
Fingers	€/mq	300/400
Colonnine erogatrici	€/mq	200/300
Passerelle per pontili e banchine	€/mq	120/150

FABBRICATI DESTINATI A ALBERGHI E PENSIONI - CAT D/2

In questo tipo di categoria catastale sono da inserire i fabbricati e loro accessori comprendenti alberghi, hotel, e strutture simili, residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi, alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

Per la determinazione della RC relativa agli alberghi si devono distinguere le porzioni normalmente utilizzate per l'attività ricettiva e soggiorno degli ospiti (numero delle camere, classe del servizio misurata dalle stelle, hall, reception, sala ristorante) dalle porzioni utilizzate per attività commerciali e/o convegni, congressi, intrattenimenti, quali sale per meeting e ricevimenti, non comprese negli spazi riservati alla clientela ordinaria.

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA CAT D/2		
Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura		
Tipologia	unità	Costo unitario
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura medio (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	250/350
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	200/250
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	150/180
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura alto (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	280/350
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	220/300
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	180/220
Struttura in c.a.		
Tipologia	unità	Costo unitario
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura medio (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	350/400
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	250/300
Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	180/210
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura alto (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	400/450
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	280/330
Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	200/230
Strutture a destinazione accessoria		
Tipologia	unità	Costo unitario
Sale esterne verandate struttura prefabbricate-acciaio (sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)	€/mq	100/150
Sale esterne verandate struttura in legno (sale ristorante-sale polivalenti-ludiche)	€/mq	130/180
Locali seminterrati ed interrati (garage e rip.) muratura e c.a.	€/mq	120/150
Locali seminterrati ed interrati (locali tecnici-ct) muratura e c.a.	€/mq	100/120

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI DESTINATI ALL'INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO – D/3 –D/8

COSTRUZIONI A DESTINAZIONE VARIA CAT D/3 - D/8		
<p>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato, adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti. Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cinema multisala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	400-600
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	300-400
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
<p>Locali adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cinema unica sala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	250/350
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200/300
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150

**FABBRICATI DESTINATI A OSPEDALI E STRUTTURE PER L'ASSISTENZA SOCIALE
RESIDENZIALE – D/4**

COSTRUZIONI CAT D/4		
<p>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute, laboratori medici specializzati. Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	400-600
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	300-400
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
<p>Locali adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	300/400
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200/300
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150

FABBRICATI DESTINATI A ISTITUTI DI CREDITO D/ 5

COSTRUZIONI CAT D/5		
<p align="center">Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria (banche, Istituti di credito). Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura, di sicurezza e predisposizione per impiantistica specializzata.</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	500/700
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	300-400
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
Caveaux	€/mq	1000
Bancomat	€/a corpo	12500
<p align="center">Locali adibiti a banche, istituti di credito. Costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</p>		
Tipologia	unità	Costo unitario
Piani fuori terra: Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	300/400
Piani fuori terra: locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	200/300
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150
Caveaux	€/mq	1.000
Bancomat	€/a corpo	12.500

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SPORTIVE – D/6

IMPIANTI SPORTIVI CAT D/6		
Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune)		
Tipologia	unità	Costo unitario
Resina gomma ecc	€/mq	50/60
Terra rossa	€/mq	30/40
Cemento	€/mq	25/30
Erba sintetica	€/mq	50/60
Erba naturale	€/mq	10/15
Copertura in struttura legno lamellare e pvc	A corpo/Campo	30.000
Copertura in struttura metallica e PVC	A corpo/Campo	20.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 25,00 x 12,60	A corpo	65.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 50,00 x 21,00	A corpo	130.000
Edifici per impianti sportivi		
Tipologia	unità	Costo unitario
Palestre in cemento armato e/o in elementi prefabbricati pesanti comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	220/280
Palestre in legno comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	240/300
Palestre in muratura o miste comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	200/250
Edifici Spogliatoi generalmente un piano muratura, mista con c.a. e prefabbricati pesanti	€/mq	180/230
Edifici Spogliatoi generalmente un piano legno	€/mq	200/250
Edifici Spogliatoi generalmente un piano in prefabbricato leggero e/o acciaio.	€/mq	100/120
Uffici-bar-infermeria in muratura, mista con c.a. o prefabbricato pesante	€/mq	220/280
Uffici-bar-infermeria in legno	€/mq	240/300
Uffici-bar-infermeria in prefabbricato leggero e/o acciaio.	€/mq	150/200
Tribune scoperte c.a.	€/mq	80/100
Tribune coperte c.a.	€/mq	100/120
Tribune scoperte metallo	€/mq	40/60
Tribune coperte metallo	€/mq	50/70

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLE - D/10

COSTRUZIONI AGRICOLE CAT D/10		
Fabbricati Agricoli		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Stalla semiaperta a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna.	€/mq.	80/90
Stalla chiusa a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici anni 60-70-80 muratura.	€/mq	90/100
Stalla chiusa a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici nuovi in c.a. o prefabbricati.	€/mq	110/120
Porcilaie coperte	€/mq	60/70
Porcilaie aperte prive di copertura	€/mq	40/50
Vasca deposito liquami	€/mq	25/35
Fienile solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione terra battuta	€/mq	60/70
Fienile solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione in cls	€/mq	70/80
Fienile solo copertura non tamponato o semitamponato struttura c.a. pavimentazione in c.a. o prefabbricati	€/mq	80/90
Ricoveri Ovili, canili, pollai , ecc. realizzati in strutture leggere piccole dimensioni	€/mq	40/50
Ricoveri Ovili, canili, pollai , ecc. realizzati in strutture in laterizio o c.a. piccole dimensioni	€/mq	70/80
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori in muratura vetusti ex colonici (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	120/170
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori in legno (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	180/220
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori in ca, muratura nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200/230
Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori in prefabbricato nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	100/150
Serre		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Serre per piante, fiori e ortaggi strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	90/110
Serre per piante, fiori e ortaggi strutture in metallo o policarbonato, semitamponate in policarbonato coperture telonate	€/mq	40/60
Agriturismo		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Agriturismo in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	240/280
Agriturismo in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200/240
Agriturismo nuovo struttura in c.a., area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	300/350
Agriturismo nuovo struttura in c.a., area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	250/300

COSTI DI COSTRUZIONE IMPIANTI C3 – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE

Come in precedenza visto, oltre alla conoscenza dei valori delle aree e dei fabbricati, al tecnico stimatore vengono richieste, nozioni specifiche circa i costi degli impianti fissi, della loro vita utile e del loro deprezzamento nel corso degli anni.

L'art. 1, comma 21, della Legge dispone che, *"A decorrere dal 1° gennaio 2016, la determinazione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare, censibili nelle categorie catastali dei gruppi D e E, è effettuata, tramite stima diretta, tenendo conto del suolo e delle costruzioni, nonché degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento. Sono esclusi dalla stessa stima diretta macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo"*.

Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Viceversa, tra gli elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari.

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

Anche in questo caso, come per la voce C/2, i costi sono relativi al solo costo tecnico di costruzione dell'impianto e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

A completare l'argomento, di seguito vengono elencati una serie di impianti che possono anche non essere inseriti in stima a seguito dell'emanazione della Legge 208/2015 art. 1, comma 21.

Tali impianti sono specificati nella circolare n. 2/E del 2016 e ulteriore nota di chiarimento che precisa meglio quelli che sono gli impianti che saranno oggetto di stima.

IMPIANTI GENERICI

Il calcolo del valore degli impianti generici da inserire in stima è stabilito forfettariamente con una percentuale variabile dal tipo di impianto presente. Nel caso della compresenza di più impianti sarà effettuata una somma delle percentuali da applicare.

Sono considerati impianti generici:

- Impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico;
- Impianto idrico e fognario;
- Impianto termico strettamente necessario al riscaldamento dell'edificio (es. opificio, uffici, abitazione custode, ecc.);
- Impianto telefonico, di rete cablaggio computer e wi-fi;
- Impianti di raffrescamento e condizionamento;
- Impianti di sicurezza ed antifurto e videosorveglianza;
- Impianto antincendio.

IMPIANTI		
Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità		
Impianti generici		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto elettrico in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	1 ÷ 3
Impianto idrico-fognario in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	2 ÷ 3
Impianto termico in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	7 ÷ 8
Impianto telefonico, di rete cablaggio computer e wi-fi in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	1 ÷ 2
Impianto raffrescamento e riscaldamento in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	2 ÷ 5
Impianto antincendio in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	1 ÷ 2
Impianto antifurto-sicurezza-videosorveglianza in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo (biennio 88/89)	%	1 ÷ 2

**ALTRI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI,
ANCHE SE INTEGRANTI ELEMENTI MOBILI.**

IMPIANTI		
Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili.		
Montacarichi		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 500	a corpo	8.500
Portata di kg 1000	a corpo	11.500
Portata di kg 1500	a corpo	13.000
Portata di kg 2000	a corpo	15.500
Portata di kg 3000	a corpo	18.600
Montavivande		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 25	a corpo	3.500
Portata di kg 50	a corpo	4.000
Portata di kg 100	a corpo	4.500
Ascensore		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Portata di kg 325	a corpo	8.000
Portata di kg 480	a corpo	9.500
Portata di kg 600	a corpo	11.000
Portata di kg 900	a corpo	13.000
Scale mobili per trasporto persone superamento dislivello tra piani.	a corpo	15.000
PESE A PONTE		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Pesa a ponte con portata fino a 10 t.	a corpo	5.000
Pesa a ponte con portata fino a 25 t.	a corpo	7.000
Pesa a ponte con portata fino a 50 t.	a corpo	9.000
Pesa a ponte con portata fino a 80 t.	a corpo	12.000
Pesa a ponte con portata fino a 100 t.	a corpo	15.000

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

CARRIPONTE		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Carriponte - monotrave con portata 2 t.	a corpo	5.000
Carriponte - monotrave con portata 4 t.	a corpo	7.500
Carriponte - monotrave con portata 6 t.	a corpo	10.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 5 t.	a corpo	10.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 8 t.	a corpo	12.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 10 t.	a corpo	16.000
Carriponte - bitrave con portata kg. 12,5 t.	a corpo	20.000

PISCINE ESTERNE		
Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) piccole dimensioni fino 30 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	160
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 50 mq	€/mq	145
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 70 mq	€/mq	130
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 100 mq	€/mq	120
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni oltre 100 mq	€/mq	105
PVC piccole dimensioni	€/mq	100

SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALI.

Le strutture, realizzate in qualunque materiale, poste a monte o a valle del processo produttivo dell'unità immobiliare e **destinate al semplice stoccaggio di materie prime**, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché dell'immobilizzazione al suolo, realizzata con qualsiasi mezzo d'unione, **sono da includere nella stima diretta.**

Di contro i silos, che costituiscono elementi della linea produttiva, attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione, **non sono da inserire.** (*es. componenti essenziali di impianti di aspirazione polvere, o di impianti di miscelazione prodotti ecc.*).

SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALE		
Silos in strutture metalliche		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 150 mc	€/mc	40
Capacità fino a 300 mc	€/mc	30
Capacità fino a 500 mc	€/mc	25
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	15
Silos in strutture vetroresina		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	10
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	5
Silos in strutture cemento armato		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	50
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	35

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

La valorizzazione dei distributori di carburante è da ricondurre alla determinazione di ciò che è proprio dell'attività di vendita carburanti (*chiosco gestore, area oil, pensiline ed aree pertinenziali*) e di ciò che è proprio di altre attività commerciali ancorché annesse (negozi, officina, deposito, bar); per approfondimenti si rimanda alle circolari n.4/2006 e 4/2007 AdT.

Per "area oil" (4/2007) s'intende il settore della struttura adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, le aree di parcheggio o distacco, qualora presenti, dovranno essere valutate in forma distinta, eventuali fabbricati destinati ad attività commerciali come vendita di prodotti, officine, saranno da censire come altra unità, nella categoria catastale idonea, diversa dalla stazione di servizio censita come E/3.

IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE		
Pensilina struttura metallica completa di fondazioni, ancoraggio ed illuminazione		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino a 50 mq	€/mq	180
Da 51 fino a 100 mq	€/mq	160
Da 101 fino a 150 mq	€/mq	140
Da 150 fino a 200 mq	€/mq	120
Oltre 200 mq	€/mq	100
Serbatoi interrati per carburanti (benzina gasolio)		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità mc 3	€/a corpo	1.000
Capacità mc 5	€/a corpo	1.500
Capacità mc 7	€/a corpo	1.700
Capacità mc 9	€/a corpo	2.000
Capacità mc 11	€/a corpo	2.300
Capacità mc 13	€/a corpo	2.700
Capacità mc 15	€/a corpo	3.100
Capacità mc 20	€/a corpo	3.900
Capacità mc 25	€/a corpo	4.800
Capacità mc 30	€/a corpo	6.000

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

Serbatoi interrati per gpl		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità da mc 15	€/a corpo	15.000
Capacità da mc 30	€/a corpo	20.000

Erogatori		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fornitura ed installazione di erogatore doppio	€/a corpo	3.100
Fornitura ed installazione di erogatore triplo	€/a corpo	4.500
Fornitura ed installazione di erogatore quadruplo	€/a corpo	6.000
Fornitura ed installazione di erogatore sestuplo	€/a corpo	8.000
Fornitura ed installazione di erogatore ottuplo	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di erogatore GPL	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di erogatore METANO	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di accettatore cartamoneta bancomat	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di pilastrino Aria /Acqua	€/a corpo	1.000

Impianti di autolavaggio		
Impianto di autolavaggio per autovetture con spazzole rotanti ed asciugatore	€/a corpo	10.000
Impianto di autolavaggio per autocarri	€/a corpo	25.000

IMPIANTI FOTOVOLTAICI

Il calcolo del costo di costruzione, per questo tipo di impianti, deriva dalla sommatoria del valore residuo dell'impianto fotovoltaico, calcolato in base alla potenza dichiarata, e dal valore del lastrico solare se trattasi di impianto a tetto o dal valore del terreno per impianti a terra.

Il valore residuo dell'impianto fotovoltaico costituisce la sommatoria delle voci C4, C6 e P della circolare 6/2012, e nei casi di impianti a terra anche delle spese sostenute per recinzioni, sistemazioni terreno, impianti di sorveglianza ecc.

IMPIANTI FOTOVOLTAICI		
Impianti fotovoltaici a terra		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a terra da 3 a 200 Kw	€/Kw	50
Impianto fotovoltaico a terra da 201 a 500 Kw	€/Kw	45
Impianto fotovoltaico a terra da 501 a 1000 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 1000 Kw	€/Kw	35
Dislocazione impianto fascia montana	€/mq	3
Dislocazione impianto fascia collinare	€/mq	4
Dislocazione impianto fascia costiera	€/mq	5
Impianti fotovoltaici a tetto		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto fotovoltaico a tetto da 3 a 200 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a tetto da 201 a 500 Kw	€/Kw	35
Impianto fotovoltaico a tetto da 501 a 1000 Kw	€/Kw	30
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 1000 Kw	€/Kw	25
Superficie copertura da 1 a 1500 mq	€/mq	12
Superficie copertura da 1501 a 5000 mq	€/mq	10
Superficie copertura oltre 5000 mq	€/mq	7

DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico e idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Per mantenere adeguato il valore dell'immobile con quello corrente di mercato, occorre perciò ricorrere, oltre a interventi di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con rifacimento degli impianti, delle finiture e, talvolta, delle opere murarie e delle strutture portanti.

Ne consegue che, per mantenere in efficienza un immobile, si richiedano spese e tempi diversi in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile (un complesso industriale avrà un minor degrado rispetto a un albergo, a una discoteca o a un centro commerciale, che dopo 20-30 anni necessiteranno di totale ristrutturazione).

Il deprezzamento per vetustà e obsolescenza tecnologica e funzionale è applicabile ai soli fabbricati costruiti antecedentemente al biennio censuario '88-'89, che non abbiano subito interventi di totale ristrutturazione successivamente a tale biennio.

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. **Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato/ristrutturato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.**

Il valore unitario di mercato da porre a base per la determinazione delle tariffe, nonché della rendita catastale delle u.i.u. a destinazione speciale o particolare è determinato come media dei valori riscontrati nel biennio 1988/1989.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

VETUSTA STRUTTURE (FABBRICATI)

I fabbricati costruiti o totalmente ristrutturati in epoca successiva si considerano nuovi ai fini della rendita catastale. Va da sé che il deprezzamento è applicato alla sola componente di valore riferita alle costruzioni, escluso il valore dell'area edificata.

La vetustà riguarda principalmente le strutture, le coperture, le finiture (interne ed esterne) e le sistemazioni degli scoperti esclusivi o comuni "aree di pertinenza".

Tuttavia è chiaro che per fabbricati aventi stessa categoria ma epoca di costruzione diversa (capannone costruiti in anni 70-80-90 e 2000) il costo di realizzazione sarà diverso in virtù della diversa concezione e tecnologia di costruzione.

Come previsto dalla circolare n. 6/2012 (alla quale si rimanda per gli opportuni approfondimenti), il deprezzamento - espresso come quota percentuale del valore di ricostruzione al nuovo - viene stimato in funzione del rapporto Vita effettiva/Vita Utile (**VTE/VTU**) e del valore residuo (**VR**) del fabbricato al termine della vita utile.

In nessun caso il deprezzamento supera il 50% del valore a nuovo.

Per **vita utile (VTU)** del fabbricato si intende il periodo entro cui esso esplica la sua piena utilità; in genere si assume un periodo di 100 anni per i fabbricati di tipo terziario/direzionale/ricettivo e di 80 anni per quelli di tipo industriale (capannoni e simili) - con un minimo di 60 anni per i fabbricati aventi struttura particolarmente deperibile.

Per **vita effettiva (VTE)** del fabbricato si intende il periodo intercorso fra l'anno di costruzione - o di totale ristrutturazione - e il biennio censuario '88-'89 (es. un fabbricato costruito nel 1970 ha vita effettiva di 19 anni).

Il **valore residuo (VR)** è il valore di realizzo del bene al termine della sua vita utile; tale valore non supera ordinariamente il 30% del valore iniziale.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (**VTE**) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);
- della vita utile (**VTU**), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

·del valore residuo (**VR**), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;

Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

		VT effettiva / Vt utile (age life ratio)									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo (Vr) 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%

(Modello di deprezzamento lineare – valori del coefficiente di deprezzamento D)

OBSOLESCENZA TECNOLOGICA E FUNZIONALE (IMPIANTI)

Il deperimento tecnico e funzionale, o obsolescenza, è dovuto invece al superamento tecnologico dell'impianto che, anche se tenuto in ottime condizioni di efficienza, risulta garantire minori prestazioni e quindi diventa economicamente poco vantaggioso a causa dell'introduzione sul mercato di un bene tecnicamente migliore e che assolve alle medesime funzioni.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico e idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Il coefficiente da applicare deriva dal rapporto tra **VTU** e **VTE** opportunamente corretto dal valore residuo **VR**.

In questo caso però i valori assunti da **VTU** e **VTE** cambia trattandosi di beni più facilmente deteriorabili.

- Per gli impianti l'entità della **VTU** assume valori compresi tra 15 e 30 anni.
- La **VTE** è la differenza tra la data di realizzazione dell'impianto e il biennio 1988/89.
- Il **VR**, anche in questo caso, assume un valore che oscilla tra 0 e 30%.

Il coefficiente di obsolescenza non può comunque superare il 50%.

Avendo gli impianti una vita utile ridotta (max 30 anni) dovute al loro rapido degrado rispetto a quella dei fabbricati, per perequare nella stima la loro incidenza viene applicata un obsolescenza infracensuaria.

Per impianto realizzati dopo il biennio 1988/89 è applicabile un coefficiente di obsolescenza infracensuaria, derivante dal rapporto tra **VTU** e **VTE** opportunamente corretto dal valore residuo **VR**, ipotizzando come **VTU** anni 5.

Per impianto realizzati prima del biennio 1988/89 si avrà l'accortezza di incrementare la **VTU** di 5 anni.

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

(Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo)

VOCI C4 - C5 - C6 e P DELLA CIRCOLARE 6/2012 ed ALLEGATI.

C4 Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo

Spese sostenute per la progettazione, direzione lavori, collaudo dovute al professionista riferibili alle tariffe professionali. Negli esempi seguenti viene utilizzata una percentuale sulla somma data dal costo di costruzione a nuovo (biennio 88/89) del fabbricato e degli impianti collegati. Voce C2 + C3 biennio 88/89).

C5 Oneri Urbanistici e Concessori

Calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfettario nella misura del 5% su costi di costruzione a nuovo (voce C2 biennio 88/89).

C6 Oneri Finanziari

Per strutture ordinariamente realizzabili in 2 anni si ipotizza la concentrazione di tutte le spese all'anno 1 in maniera da semplificare il calcolo all'interesse semplice. Ciò in considerazione della modesta entità dello scostamento per tale intervallo temporale.

Gli oneri finanziari vengono calcolati, nell'esempio in questione in ragione del 13% (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89) sulla somma di C1, C2, C3, C4 e C5. (Voci C2-C3 costi di costruzione a nuovo (biennio 88/89)

P Profitto

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al 12,44 % della somma di C1, C2, C3, C4, C5 e C6. (Voci C2-C3 costi di costruzione a nuovo biennio 88/89)

Il calcolo della rendita catastale si determinerà con la formula qui sotto riportata:

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

Dove K è la sommatoria di tutte le spese da C1 a C6 ed r è il saggio di fruttuosità.

SAGGIO DI FRUTTOSITA'

Nel Regolamento del 1 dicembre 1949 n. 1142 art. 29 recita che *"Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinarne 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 reinterpretato dalla giurisprudenza di legittimità che, secondo un orientamento ormai consolidato, ha ritenuto che **non possa giustificarsi alcuna discrezionalità nella scelta del saggio**, (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).

Pertanto per il calcolo della rendita catastale dell'immobile, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di costo o di mercato, sono uniformemente ed autoritativamente fissati nella misura pari a:

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

I valori saggio così quantificati, per il periodo di riferimento temporale degli estimi (1988/89), sono talmente contenuti da non poter neanche essere comparati con le redditività dei titoli di Stato a lungo termine e sono tali da coprire, in via ordinaria, ogni tipo di detrazione richiamata, prevista dalla norma catastale per gli investimenti immobiliari.

ESEMPI ESPLICATIVI

Si precisa che i dati utilizzati e le foto sono da ritenersi puramente indicativi ed a solo scopo didattico/esplicativo. A tale scopo, ed in particolare per il calcolo del deprezzamento, si rimanda anche all'esempio applicativo allegato alla circolare n. 6/2012 (Allegato Tecnico IV).

ESEMPIO 1

**DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO NELLA VALLATA DEL
MEDIO FOGLIA ZONA INDUSTRIALE – CATEGORIA D1**



Capannone industriale edificato nel 1980 avente struttura in c.a. ad un piano con copertura a volta e presenza di tiranti interni che ne limitano l'utilizzo.

Internamente articolata in zona produttiva e zona destinata ad uffici, infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto cls industriale zona produttiva.

Presenti tutti gli impianti generici base (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) nell'area uffici, no riscaldamento nella zona produttiva. Scoperto esclusivo circostante asfaltato.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 1000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 400 mq
- Superficie area produttiva: 520 mq
- Superficie area uffici: 80 mq
- Altezza alla catena: 4,50 mt

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

C1 - COSTO AREA LOTTO:

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	1.000,00	20	20.000,00
Totale			20.000,00

C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq	coeff. vetustà	€/mq raggugliati	Valore in €
Superficie area produttiva	520	120	12%	106,80	55.536,00
Superficie area uffici	80	150	12%	133,50	10.680,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	400	10	12%	8,90	3.560,00
Totale					69.776,00

Il coefficiente di vetustà deriva dal rapporto tra 9 anni di Vita Effettiva e 80 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente arrotondato riduce il valore a mq del 12%.

C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area produttiva (determinato su costo a nuovo dei fabbricati biennio 88/89)	62.400,00	3%	53%	992,16
Impianti generici area uffici (determinato su costo a nuovo dei fabbricati biennio 88/89)	12.000,00	10%	53%	636,00
Totale				1.628,16

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 9 + 5 anni di Vita Effettiva anni (obsolescenza infracensuaria) e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 47%.

C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	77.472,00	5%	3.873,60
C5 Oneri urbanistici e concessori (C2)	74.400,00	5%	3.720,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	109.065,60	13%	14.178,53
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	123.244,13	12.44%	15.331,57
Totale			37.103,70

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Valore in €
C1 Valore Area	20.000,00
C2 Costo Fabbricato e sistemazione scoperto	68.992,00
C3 Costo Impianti	1.628,16
C4 Spese tecniche progettazione	3.873,60
C5 Oneri Urbanistici	3.720,00
C6 Oneri Finanziari	14.178,53
P Profitto	15.331,57
Costo totale di ricostruzione	127.723,86
Saggio di Fruttuosità	2%
Rendita catastale	2.554,48

Rendita complessiva immobile opificio costruito nel 1980 = 2554.48 €

ESEMPIO 2

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN COMUNE DI FANO ZONA INDUSTRIALE – CATEGORIA D1



Capannone industriale edificato nel 2016 avente struttura prefabbricata ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in zona produttiva, soppalco in ferro su doppio volume destinato a deposito e zona destinata ad uffici su due piani. Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto, cls industriale zona produttiva.

Tettoia in ferro in aderenza, cabina elettrica in c.a., silos in lamiera per stoccaggio materie prime e piccolo locale per ricovero impianti prefabbricato.

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento e raffrescamento) nell'area uffici, no riscaldamento nella zona produttiva. Impianto antintrusione, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 9.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Spazi di manovra stabilizzato: 1.000 mq
- Area verde: 405 mq
- Superficie area produttiva: 5.500mq
- Superficie area uffici: 1.200 mq distribuita su due piani di 600 mq collegati da ascensore con portata 600 Kg.
- Superficie soppalcata su area produttiva: 800 mq
- Superficie tettoia: 450 mq
- Superficie locale tecnico prefabbricato: 25 mq
- Cabina elettrica: 20 mq altezza 8 mt
- Silos per stoccaggio capacità: 500 mc
- Altezza edificio principale: 7,50 mt

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

C1 - COSTO AREA LOTTO:

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	9.000,00	26	234.000,00
Totale			234.000,00

C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq-mc-corpo	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Valore in €
Superficie area produttiva	5500	110	0%	110,00	605.000,00
Superficie area uffici	1200	140	0%	140,00	168.000,00
Superficie area soppalco	800	55	0%	55,00	44.000,00
Superficie tettoia	450	70	0%	70,00	31.500,00
Superficie locale tecnico	25	105	0%	105,00	2.625,00
Centrale elettrica esterna	1	13000	0%	1,00	13.000,00
Silos stoccaggio materie prime	500	25	0%	25,00	12.500,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	1.000	10	0%	10,00	10.000,00
Piazzale spazi di manovra stabilizzato	1.000	5	0%	5,00	5.000,00
Area verde	405	6	0%	6,00	2.430,00
Area incolto	600,00	0	0%	0,00	-
Totale					894.055,00

C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area produttiva	605.000,00	3%	17%	15.064,50
Impianti generici area uffici	168.000,00	10%	17%	13.944,00
Impianti specifici (antincendio-sicurezza)	773.000,00	3%	17%	19.247,70
Ascensore portata 600 Kg	11.000,00	100%	17%	9.130,00
Totale				57.386,20

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 5 anni (obsolescenza infracensuaria) di Vita Effettiva e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 17%.

C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	945.765,00	3%	28.372,95
C5 Oneri urbanistici e concessori	773.000,00	5%	38.650,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	1.264.217,95	13%	164.348,33
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	1.428.566,28	12.44%	177.713,65
Totale			409.084,93

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Valore in €	
C1 Valore Area	234.000,00	
C2 Costo Fabbricato	894.055,00	
C3 Costo Impianti	57.386,20	
C4 Spese tecniche progettazione	28.372,95	
C5 Oneri Urbanistici	38.650,00	
C6 Oneri Finanziari	164.348,33	
P Profitto	177.713,652	
	Costo totale di ricostruzione	1.594.526,13
	Saggio di Fruttuosità	2%
	Rendita catastale	31.890,52

Rendita complessiva immobile opificio costruito nel 2016 = 31.890,52 €

ESEMPIO 3

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN LOCALE COMMERCIALE NELLA VALLATA DEL ALTO CESANO CATEGORIA D8



Edificio destinazione commerciale (grande magazzino) edificato nel 2010 avente struttura prefabbricata pesante ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in area vendita, area laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi, uffici sul retro. Presente area interrata ad uso deposito collegata al piano primo tramite montacarichi e cabina elettrica esterna in c.a.

Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica in tutta la struttura.

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, telefonico, riscaldamento e raffrescamento pompe di calore) tutto piano terra, no riscaldamento nell'area interrata destinata a deposito. Impianto antintrusione videosorveglianza esterna interna, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 5.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccanti: 900 mq
- Camminamento in porfido area prospiciente entrata: 190 mq
- Area verde aiuole: 700 mq
- Superficie area vendita: 1.500 mq
- Superficie area uffici: 100 mq
- Superficie laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi: 600 mq
- Superficie depositi piano S1: 600 mq
- Montacarichi a due fermate portata 1500 Kg
- Cabina elettrica in c.a. 10 mq alta 3 mt.
- Altezza edificio: 6,00 mt

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

C1 - COSTO AREA LOTTO E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE:

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	5.000,00	15	75.000,00
Totale			75.000,00

C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq-mc-corpo	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Valore in €
Superficie area vendita	1.500	300	0%	300,00	450.000,00
Superficie area uffici	100	300	0%	300,00	30.000,00
Superficie area laboratorio, depositi, wc ecc	600	240	0%	240,00	144.000,00
Superficie area deposito PS1	600	200	0%	200,00	120.000,00
Centrale elettrica esterna	1	4200	0%	1,00	4.200,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	1.000	10	0%	10	10.000,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccante	900	18	0%	18	16.200,00
camminamento porfido	190	35	0%	35	6.650,00
Sistemazione area a verde aiuole	700	6	0%	6	4.200,00
Totale					785.250,00

C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area vendita, uffici e retro	624.000,00	10%	17%	51.792,00
Impianti generici area deposito PS1	120.000,00	3%	17%	2.988,00
Impianti specifici (antincendio-sicurezza)	744.000,00	5%	17%	30.876,00
Montacarichi portata 15.000 Kg	13.000,00	100%	17%	10.790,00
Totale				96.446,00

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 5 anni (obsolescenza infracensuaria) di Vita Effettiva e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 17%.

C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	864.400,00	3%	25.932,00
C5 Oneri urbanistici e concessori	624.000,00	5%	31.200,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	1.033.582,00	13%	134.365,66
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	1.167.947,66	12%	145.292,69
Totale			336.790,35

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

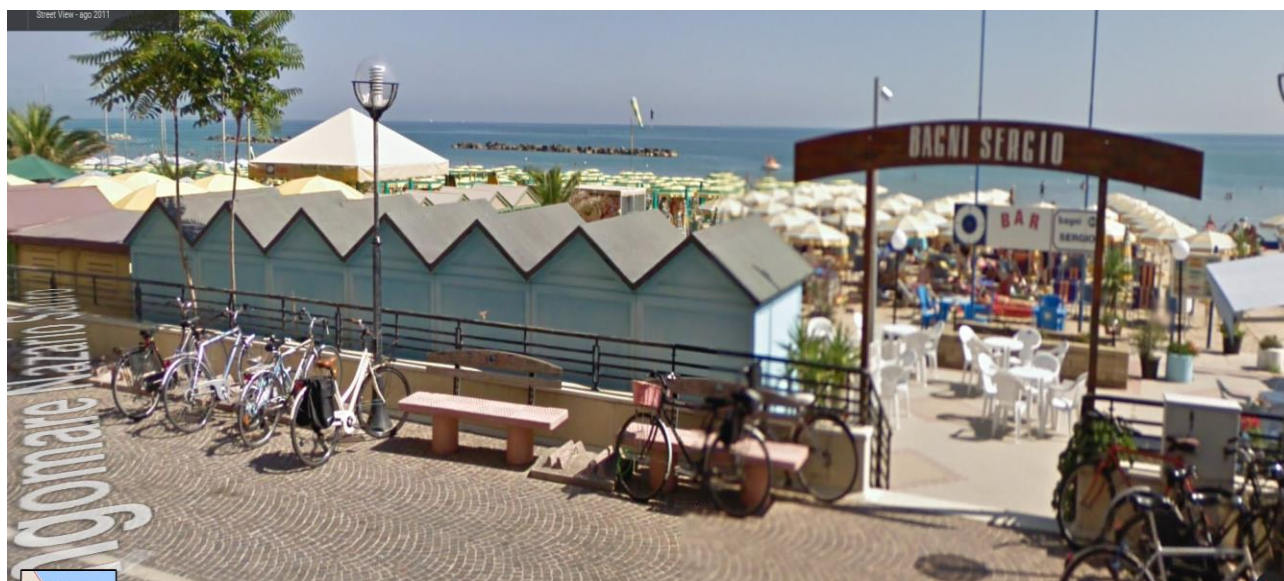
CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Valore in €
C1 Valore Area	75.000,00
C2 Costo Fabbricato	785.250,00
C3 Costo Impianti	96.446,00
C4 Spese tecniche progettazione	25.932,00
C5 Oneri Urbanistici	31.200,00
C6 Oneri Finanziari	134.365,66
P Profitto	145.292,69
Costo totale di ricostruzione	1.293.486,35
Saggio di Fruttuosità	2%
Rendita catastale	25.869,73

Rendita complessiva immobile commerciale costruito nel 2010 = 25.869,73 €

ESEMPIO 4

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UNO STABILIMENTO BALNEARE- CATEGORIA D8



Stabilimento balneare costruito su terreno demaniale dato in concessione di mq 2704 posto in zona di pregio di facile accesso pedonale, fronte zona ricettiva alberghiera. Gli immobili edificati sono costituiti da fabbricati in legno appoggiati su platea di fondazione in cemento armato.

Presenti area cabine per clientela priva di impiantistica di mq 60, manufatto destinato ad ufficio gestore completo di servizi igienici per clientela e privati, infermeria primo soccorso, piccolo locale ad uso bar di mq 70 e pergolato in aderenza di mq 50.

Mq area totale in concessione	mq	2704
Mq manufatti (cabine)	mq	60
Mq manufatti (reception, ufficio, infermeria, ecc)	mq	70
Mq manufatti (pergolato)	mq	50
Mq area libera	mq	2574
Costo di costruzione tipologia cabine	€	400,00
Costo di costruzione tipologia reception uffici bar infermeria	€	600,00
Costo di costruzione tipologia pergolato	€	70,00

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Come precedentemente indicato nel paragrafo riguardante gli stabilimenti balneari, in ragione delle caratteristiche costruttive peculiari degli immobili riferite a questo esempio, il costo di costruzione a mq dei fabbricati si ritiene comprensivo delle voci - previste dalla circolare 6/2012 - per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

CALCOLO RENDITA					
Costo cabine 1988/89	60	x	€ 400,00	=	€ 24.000,00
Costo strutture ricettive 1988/89	70	x	€ 600,00	=	€ 42.000,00
Costo pergolato 1988/89	50	x	€ 70,00	=	€ 3.500,00
Tot Costo Manufatti 1988/89					€ 69.500,00
Valore spiaggia libera	2574	x	€ 25,00	=	€ 64.350,00
Valore totale (spiaggia e manufatti)	€ 69.500,00	+	€ 64.350,00	=	€ 133.850,00
Rendita Catastale	€ 133.850,00	x	2%	=	€ 2.677,00

Rendita complessiva stabilimento balneare costruito nel 2014 = 2.677,00 €