



Direzione Provinciale di Imperia
Ufficio Provinciale - Territorio

PRONTUARIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE CATEGORIE SPECIALI (GRUPPO D) E PARTICOLARI (GRUPPO E)

Edizione (2018)

Epoca censuaria 1988/89

Imperia , Dicembre 2018

Sommario

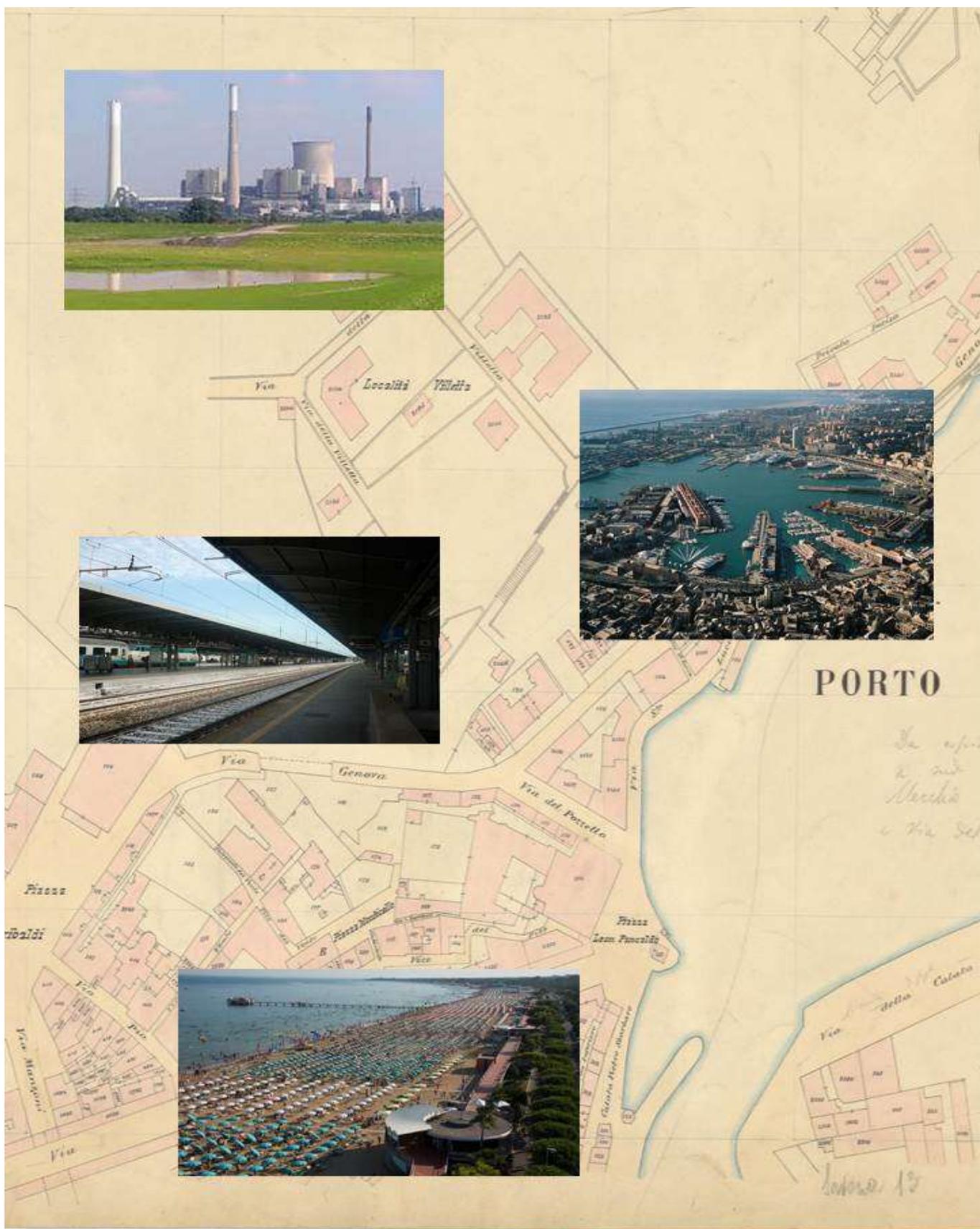
| | |
|--|----|
| 1. Quadro delle categorie | 4 |
| 1.1. Immobili a destinazione speciale D. | 5 |
| 1.2. Immobili a destinazione particolare E. | 11 |
| 2. Metodologie di stima | 18 |
| 2.1. L'esclusione della componente impiantistica | 18 |
| 2.2. Procedimento diretto: l'Approccio Reddittuale | 22 |
| 2.3. Procedimento indiretto: l'Approccio di Mercato | 22 |
| 2.4. Procedimento indiretto: l'Approccio di Costo | 23 |
| 2.5. Coefficienti di deprezzamento | 23 |
| 2.6. Il saggio di fruttuosità | 26 |
| 2.7. L'epoca di stima | 26 |
| 2.8. Il fine di lucro | 26 |
| 2.9. La superficie convenzionale | 27 |
| 3. Il territorio di riferimento | 27 |
| 4. Riferimenti normativi e di prassi catastale | 29 |
| 5. I costi di costruzione | 33 |
| 5.1. Edilizia Terziaria/Direzionale e Commerciale | 33 |
| 5.2. Edilizia Produttiva | 35 |
| 5.3. Edilizia Ricettiva-Residenze Collettive/Turistica e Ricettiva | 38 |
| 5.4. Servizi | 39 |
| 5.5. Edilizia per Servizi- | 40 |
| 5.5.1. Edilizia per intrattenimento | 40 |
| 5.5.2. Edilizia Sportiva | 43 |
| 5.5.3. Edilizia Rurale | 46 |
| 5.6. Impianti Tecnologici | 50 |
| 5.7. Infrastrutture / Impianti | 51 |
| 5.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario | 51 |
| 5.7.2. Impianti di Conservazione | 53 |
| 6. Suddivisione in zone | 57 |
| 7. Valori aree scoperte con funzionalità diretta e indiretta | 58 |
| 8. Incidenza aree | 60 |



PORTO

*La spiaggia
è sul
Municipio
e tra San*

lotto 13



1. QUADRO DELLE CATEGORIE

Le categorie D ed E comprendono, rispettivamente, gli immobili a destinazione speciale e particolare, cioè quelli per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prevede che la rendita catastale di opifici ed in genere dei fabbricati destinati a teatri, alberghi, ecc. sia determinata con stima diretta per ogni singola unità.

Le categorie ordinarie "A", "B" e "C" sono contraddistinte dall'ordinarietà dei caratteri e dal livello di diffusione sul territorio, elementi che hanno permesso, all'epoca della formazione o successivamente, la creazione di insiemi d'immobili, omogenei per i caratteri intrinseci (categorie) e reddituali (classi).

Le categorie speciali "D", invece, sono raggruppate per la specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionali degli immobili (tali da non permettere una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e per la finalizzazione degli stessi a speciali esigenze industriali e commerciali. La scarsa diffusione sul territorio e la particolare tipologia costruttiva, prima, e l'autonomia funzionale e reddituale, dopo, determinano quindi l'iscrizione del fabbricato al Catasto Urbano nelle categorie speciali "D".

Le categorie particolari "E" sono caratterizzate dalla singolarità delle destinazioni a favore dell'interesse pubblico e collettivo e per le 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.

In generale, un'unità immobiliare è individuata in base a due requisiti essenziali:

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

E' d'obbligo sottolineare l'importanza di un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile.

A tale scopo rileva prioritariamente la loro destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, che differenziano gli immobili in esame dalle unità di riferimento, rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria.

Relativamente a tali specifici aspetti, la circolare n. 4/T del 16 maggio 2006 precisa che "...viene attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. Di contro il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni".

Con l'adozione dal 2016 della nuova procedura Docfa 4.00.4, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica "*destinazione d'uso*" dell'immobile.

Tale informazione, direttamente disponibile all'interno dell'applicativo Docfa, individua una sotto-articolazione delle categorie catastali dei gruppi D ed E.

1.1. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D.

Nel **gruppo D** sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art.10 suddetto, vale a dire quelle costituite da opifici ed in genere da tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione senza radicali trasformazioni.

D/1 – OPIFICI.

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

Ad esempio: fonderie, ferriere, industrie chimiche, farmaceutiche, meccaniche, impianti petrolchimici, fabbriche di automobili, cicli e motocicli, polverifici, zuccherifici, distillerie, una diga, ecc.), falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali di produzione di energia ecc.; rientrano nella stessa categoria anche i forni da pane, caseifici e molini di rilevante importanza economica e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

I locali che servono ad abitazione del custode vanno accertati separatamente dall'azienda, come unità immobiliare ordinaria del gruppo A (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D).

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|-------------------------------------|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/1 Opifici | 0101 | <i>Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas</i> |
| | 0102 | <i>Immobili in uso a centrali idroelettriche</i> |
| | 0103 | <i>Immobili in uso a centrali eoliche</i> |
| | 0104 | <i>Immobili in uso a centrali fotovoltaiche</i> |
| | 0105 | <i>Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili</i> |
| | 0201 | <i>Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere</i> |
| | 0202 | <i>Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas</i> |
| | 0301 | <i>Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive</i> |
| | 0302 | <i>Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti</i> |
| | 0503 | <i>Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)</i> |
| | 0504 | <i>Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)</i> |
| | 1701 | <i>Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia</i> |

D/2 – ALBERGHI E PENSIONI

Immobili destinati ad attività ricettiva.

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

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|-------------------------------------|--|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/2 <i>Alberghi e pensioni</i> | 0901 | <i>Alberghi e strutture simili</i> |
| | 0902 | <i>Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi</i> |
| | 0904 | <i>Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero</i> |

D/3 – TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI.

Immobili destinati a spettacoli, mostre e simili.

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

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

D/4 – CASE DI CURA ED OSPEDALI

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

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

D/5 – ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONI

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

Ad esempio: banche, istituti di credito, istituti di assicurazione con strutture specifiche per la conservazione del denaro o dei titoli dotate di caveau, uffici postali, etc.

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|--|--|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/5 <i>Istituti di credito, cambio e assicurazione</i> | 0602 | <i>Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria</i> |

D/6 – FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

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

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

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|--|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/6 <i>Fabbricati e locali per esercizi sportivi</i> | 1101 | <i>Immobili destinati ad impianti sportivi</i> |
| | 1102 | <i>Palestre e piscine in fabbricati promiscui</i> |

D/7 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI.

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

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

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

D/8 – FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI.

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

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

D/9 – EDIFICI GALLEGGIANTI O SOSPESI ASSICURATI A PUNTI FISSI DEL SUOLO

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

D/10 – FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE

Le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola di cui all'articolo 2135 del codice civile, diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite.

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

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|-------------------------------------|--|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| D/10 <i>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</i> | 1401 | <i>Immobili destinati ad attività agrituristiche</i> |
| | 1402 | <i>Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura</i> |
| | 1403 | <i>Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali</i> |
| | 1404 | <i>Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura</i> |
| | 1405 | <i>Costruzione strumentale alla protezione delle piante</i> |
| | 1406 | <i>Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile</i> |
| | 1407 | <i>Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna</i> |
| | 1408 | <i>Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola</i> |
| | 1409 | <i>Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso</i> |
| | 1410 | <i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche</i> |
| | 1411 | <i>Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali</i> |
| | 1412 | <i>Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli</i> |

1.2. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE E.

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

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie speciali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (Art.2 D.L. 3 ottobre 2006, n.262 Comma 40).

E/1 – STAZIONI PER SERVIZIO DI TRASPORTO TERRESTRI, MARITTIMI ED AEREI

Gli immobili della fattispecie destinati al soddisfacimento del pubblico trasporto, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale si accertano:

a) per la parte strettamente funzionale al pubblico trasporto, come **unica unità immobiliare**, da censire nella categoria E/1 e comprendente di norma:

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

- ogni altro spazio o locale strettamente strumentale all'esercizio delle funzioni coerenti con la destinazione d'uso.

b) come **distinte unità immobiliari**, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali¹, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità o redditività e destinati a :

- abitazioni e foresterie;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce;
- dutyfree;
- centri commerciali;
- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;
- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;
- hangar e capannoni per la costruzione, manutenzione ed il ricovero dei veicoli;
- autosilos e aree a parcheggio;
- altre finalità autonome e comunque non strettamente strumentali rispetto al servizio di pubblico trasporto.

| REGOLE DI COMPATIBILITA' | | |
|---|-------------------------------------|---|
| TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/1 <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i> | 1801 | <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i> |

¹ Quando le singole porzioni immobiliari hanno caratteristiche "OPEN SPACE" , con perimetri separati da pannelli, pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'attività, il complesso a destinazione commerciale può essere censito anche come una unità immobiliare di categoria speciale. In particolare gli spazi esterni al perimetro delle unità immobiliari qualora destinati anche al transito dei viaggiatori devono essere compresi nella unità immobiliare adibita a stazione da censire nella categoria E/1

E/2 – PONTI COMUNALI E PROVINCIALI SOGGETTI A PEDAGGIO.

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti. L’attribuzione di tale categoria non si ritiene più attuale e si conserva solo per memoria in relazione a quei classamenti rinvenibili negli atti storici del catasto.

| REGOLE DI COMPATIBILITA’ TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D’USO | | |
|--|---|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D’USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i> | 1806 | <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i> |

E/3 – COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

In questa categoria restano comprese tutte le unità immobiliari nelle quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, con esclusione di quelle aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali e industriali.

Ad esempio: chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione carburanti (limitatamente alla zona destinata alla erogazione del carburante²), in uso alle forze dell’ordine, tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni destinati ad uso di refettori per finalità di assistenza pubblica, le pese ed i gabinetti pubblici, e le discariche pubbliche, con l’esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio.

Non rientrano in tale categoria manufatti, anche se eretti su suolo pubblico assegnato in concessione, ove risultino soddisfatti i requisiti di stabile permanenza nel luogo in cui sono installate e di autonomia funzionale e reddituale, previsti dal decreto del Ministero delle finanze n. 28/1998. In particolare dette unità, laddove “raggruppabili in classi”, sono da censire nella pertinente categoria ordinaria.

Solo immobili “singolari” per l’estrema precarietà della struttura, l’assenza di una permanenza continuativa nel luogo in cui sono installate, nonché per la scarsa diffusione sul

² Nell’unità immobiliare principale adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, di norma rientrano gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente. Le porzioni immobiliari, adibite ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relative area asservite sono classificabili nella categoria “C/3”, in quanto si tratta di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale, ad esempio attività artigianale. Eventuali locali destinati a bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta ed ampia gamma di accessori auto ed autoricambi, giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc...), con porzione di area asservita, sono censibili nella categoria “C/1”, ovvero nella categoria “D/8”, in relazione alle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche che determinano il carattere “ordinario” o “speciale”, con particolare riferimento al parametro dimensionale rilevabile nelle unità similari.

territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in “classi”, possono essere censiti nella categoria E/3.

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|---|-------------------------------------|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i> | 1802 | <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i> |
| | 1805 | <i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i> |

E/4 – RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare alcune esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.).

Quando tali compendi sono composti da più fabbricati ed aree con diverse utilizzazioni sia riguardo all'uso specifico che alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea, secondo i seguenti principi. Gli immobili della fattispecie, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale si accertano:

- a) per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, come unica unità immobiliare censibile nella categoria D/8 e comprendente di norma:
- biglietterie, sale di attesa, locali adibiti ad uffici a diretto servizio di gestione del complesso;
 - servizi igienici;
 - parcheggi auto siti all'interno del perimetro del complesso fieristico, ad uso del personale dipendente o degli espositori;
 - magazzini merci, piazzali deposito merci, piani caricatori;
 - impianti di trasformazione e produzione dell'energia elettrica per assicurare la continuità dei servizi;
 - impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti ad uso interno del complesso fieristico;
 - padiglioni ed aree destinate all'esposizione, con relative pertinenze;
 - locali destinati al personale adibito alla vigilanza e alla sicurezza;
 - pronto soccorso;
 - ogni altro spazio o locale strettamente strumentale all'esercizio delle funzioni coerenti con la destinazione d'uso.

b) come distinte unità immobiliari, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali³, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità o redditività e destinati a :

- abitazione o foresterie ;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce;
- centri commerciali;
- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;
- musei, pinacoteche;
- sale convegni;
- scuole;
- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;
- autosilos e aree a parcheggio ;
- altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

Qualora per gli immobili in argomento non sia possibile definire le diverse porzioni aventi autonomia reddituale e funzionale, l'accatastamento dovrà avvenire nella categoria catastale corrispondente all'uso prevalente dell'unità immobiliare (categoria D/8).

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

E/5 – FABBRICATI COSTITUENDI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE

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

³ Confronta primo periodo della nota 1

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|--|-------------------------------------|--|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i> | 1807 | <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i> |

E/6 – FARI, SEMAFORI, TORRI, PER RENDERE D'USO PUBBLICO L'OROLOGIO COMUNALE.

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti.

Nell'eventualità che negli immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità altre funzioni culturali, commerciali o terziarie ecc., trovano applicazione i criteri già indicati per la categoria E/5

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
|---|-------------------------------------|---|
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i> | 1808 | <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i> |

E/7 – FABBRICATI DESTINATI ALL'USO PUBBLICO DEI CULTI

Questa categoria comprende esclusivamente i luoghi di culto pubblici, ossia aperti a tutti coloro che professano una determinata confessione religiosa e che risulta coerente con le caratteristiche intrinseche dell'immobile. Al riguardo si evidenzia che già nelle massime vigenti è previsto che destinazioni correlabili a questa fattispecie siano censite in unità autonome (ad esempio uffici parrocchiali, oratori, cinema parrocchiali, magazzini, autorimesse, casa canonica, ecc.).

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

E/8 – FABBRICATI E COSTRUZIONI NEI CIMITERI, ESCLUSO I COLOMBARI, I SEPOLCRI E LE TOMBE DI FAMIGLIA

Anche nella fattispecie la declaratoria delle destinazioni previste è univocamente definita, per cui non occorrono particolari chiarimenti. E' da rilevare tuttavia che anche nella fattispecie non possono essere ricompresi immobili o porzioni di immobili, con destinazione autonoma, (ad. esempio uffici, magazzini, autorimessa, casa custode, ecc.), ancorché correlate alle specifiche funzioni indicate nella declaratoria.

| REGOLE DI COMPATIBILITA' | | |
|---|-------------------------------------|---|
| TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO | | |
| CATEGORIA CATASTALE | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) | |
| | COD. | DESCRIZIONE |
| E/8 <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i> | 1804 | <i>Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia</i> |

E/9 – EDIFICI ED AREE A DESTINAZIONE PARTICOLARE NON COMPRESI NELLE CATEGORIE PRECEDENTI DEL GRUPPO E.

Questa categoria è il contenitore residuale di tutte le altre costruzioni distinte dalla singolarità tipologica e dalla stretta correlazione dell'uso al soddisfacimento di un pubblico servizio. Valgono pertanto tutte le limitazioni in precedenza citate, ed in particolare non risultano compatibili con tale destinazione le unità immobiliari costruite per le esigenze di un'attività commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero per funzioni diverse purchè dotate di autonomia funzionale e reddituale. Tra queste rilevano i fabbricati, loro porzioni o compendi immobiliari destinati ad uffici postali e centri postali meccanizzati, per i quali le qualificazioni pertinenti sono C/1, D/5 e D/7, in relazione ai caratteri dimensionali, tipologici e funzionali.

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

2. METODOLOGIE DI STIMA

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

Secondo i documenti normativi e di prassi indicati nel capitolo X, ed in particolare l'Istruzione III del 28/06/1942 (paragrafi 47 e seguenti) sono oggetto di stima catastale le componenti fondiaria ed edilizie (aree, fabbricati e manufatti edilizi) e le componenti impiantistiche connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi.

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

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

- a) approccio reddituale
- b) approccio di mercato
- c) approccio di costo

2.1. L'ESCLUSIONE DELLA COMPONENTE IMPIANTISTICA

Un elemento di sostanziale cambiamento, nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare, è stato introdotto dalla legge 28 dicembre 2015, n. 208, (legge di stabilità 2016, in seguito denominata "Legge").

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

Tale disposizione ridefinisce quindi l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali siano le componenti immobiliari da prendere in considerazione nella stima diretta, finalizzata alla determinazione della rendita catastale, e quali, al contrario, siano gli elementi - tipicamente di natura impiantistica - da escludere da detta stima. Si tratta di quelle componenti, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno⁴.

⁴ Nelle circolari n. 2/E del 01/02/2016 e n. 27/E del 13/06/2016, così come nella nota prot. n. 60244 del 27/04/2016 della Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare, vengono fornite specifiche indicazioni relative a fattispecie di particolare rilievo.

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

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-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. Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati architettonicamente sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

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

La tabella seguente riporta, per alcune tipologie ricorrenti di immobili, gli elementi impiantistici da includere o meno nella stima, sulla base dei documenti di prassi dell'Agenzia.

| | ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA | | |
|-----------------------------------|---|---|--|
| | SI | NO | NOTE |
| centrali idroelettriche | suolo, costruzioni, opere edili di sbarramento, pozzi piezometrici, gallerie di derivazione e canali, opere di fondazione. | condotte forzate, tubature che convogliano le acque verso le turbine o verso le opere di scarico, turbine, valvole, pompe, alternatori, trasformatori, carri ponte. | |
| centrali fotovoltaiche | il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura ⁵), locali tecnici, recinzioni, platee di fondazione, gli impianti di illuminazione, videosorveglianza, antincendio, ecc. (elementi di utilità trasversale). | sistemi ancoraggio pannelli solari (al suolo o alle costruzioni), inverter, pannelli fotovoltaici, cablaggi. | I pannelli che costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni vanno inclusi nella stima. |
| centrali eoliche | suolo, torri su cui sono installati gli aerogeneratori e relative opere di fondazione, locali tecnici, recinzioni. | aerogeneratori (rotori, navicelle), cablaggi. | |
| centrali a biogas | digestori costituiti da vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo con copertura fissa o mobile che costituiscono strutture di non agevole rimozione. | macchinari, attrezzature, impianti che assolvono funzione delle fasi del processo produttivo di biogas. | |
| stazione distribuzione carburanti | suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) opere di fondazione, elementi di utilità trasversale. | colonnine erogatrici di carburanti, macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, ecc.. | |
| autolavaggi | suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale. | macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, colonnine erogatrici di altri servizi (aspiratori ecc.) | |

⁵ La valutazione dell'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura, ecc.) va effettuata in analogia ad una superficie utile all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

| | ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA | | |
|--|---|---|-------------|
| | SI | NO | NOTE |
| immobili industria manifatturiera o per attività commerciali | silos posti a monte e a valle del processo produttivo, celle frigorifere (quando sono costruzioni o parte integrante di una costruzione più ampia) | silos che costituiscono elementi della linea produttiva (es. impianti di miscelazione), silos che possono essere rimossi agevolmente, celle frigorifere (semplici cabine), impianti di refrigerazione, presse, sistemi robotizzati, carri ponte, gru, macchinari per miscelazione, macinazione ecc. | |
| depuratori | area, sistemazione area, recinzione, vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo che costituiscono strutture di non agevole rimozione, elementi di utilità trasversale. | dispositivi di caricamento, miscelazione e regolazione della portata dei reflui. | |
| centrali termoelettriche | suolo, recinzioni, strade, parcheggi, uffici, magazzini, officine, strutture per la produzione, strutture accessorie a servizio della produzione (stoccaggio materie prime e lavorati, carico, scarico e trasporto) locali ospitanti apparecchiature di controllo e produzione, serbatoi, vasche, opere di presa e scarico acque, opere di contenimento prodotti inquinanti | compressore, camera di combustione, turbina caldaie, turbine a vapore, condensatori, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, trasformatori, valvole, silenziatori. | |
| impianti di risalita | suolo, stazioni a valle e a monte, costruzioni connesse alle stazioni, recinzioni delle aree e gli elementi di utilità trasversale. | funi, carrelli sospensioni, cabine, motori. | |
| parchi divertimento | area, recinzioni, opere di sistemazione, fabbricati vari, piscine, arena, cinema, e gli elementi di utilità trasversale. | attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. (ruote panoramiche, ecc.). | |
| istituti di credito cambio e assicurazione | suolo, uffici, caveau (con esclusione di ogni particolare dotazione impiantistica) e gli elementi di utilità trasversale. | bancomat, metal detector, tornelli. | |

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

2.2. PROCEDIMENTO DIRETTO: L'APPROCCIO REDDITUALE

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

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

Per la sua applicazione occorre determinare:

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

$$R.C. = \text{Canone lordo} - (\text{Spese} + \text{Perdite eventuali})$$

Per quanto attiene alla determinazione delle spese e delle perdite eventuali sopra menzionate si rimanda all'allegato Tecnico I della Circolare 6/2012, precisando che le stesse hanno di norma incidenze differenti per ciascuna tipologia di immobile.

2.3. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI MERCATO

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

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

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

$$R.C. = \text{Capitale fondiario} \times \text{Saggio di redditività}$$

2.4. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI COSTO

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del Regolamento n. 1142/1949, qualora non risulti possibile l'analisi di mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile si stabilisce "... con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari". In sostanza, in assenza di adeguati riferimenti di mercato (canoni locativi e prezzi di compravendita noti), il criterio di stima riferito al costo costituisca l'unica valida alternativa all'approccio di mercato e a quello reddituale.

Tale approccio, come il precedente, consente di determinare la rendita catastale con procedimento indiretto tramite la quantificazione del valore venale con riferimento al costo di ricostruzione deprezzato, vale a dire attraverso il calcolo del costo a nuovo, con valori riferiti al biennio 1988/89, dell'immobile (suolo e fabbricati) e degli impianti strutturalmente connessi (quelli caratterizzati da una utilità trasversale ed indipendenti dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare).

La rendita catastale si ricava dal valore venale tramite l'applicazione di un adeguato saggio di fruttuosità. Al fine di assicurare la coerenza col valore di mercato, la stima del valore venale (V) deve tener conto del profitto normale dell'imprenditore immobiliare (P) che deve essere sommato al costo di produzione (K).

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

$$R.C. = V \times r \text{ con } V = (K + P)$$

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

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

1. Valore del lotto (area coperta+ aree scoperte accessorie e pertinenziali);
2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture;
3. Costo a nuovo degli impianti strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni (ad esempio impianti elettrici, idrico-sanitari, aerazione, ecc.-vedasi Circ. 2/2016);
4. Spese tecniche per progettazione, direzione lavori e collaudo;
5. Oneri concessori e di urbanizzazione;
6. Oneri finanziari.

I costi delle strutture e degli impianti strutturalmente connessi, laddove realizzati in epoca antecedente al biennio 1988/89, devono essere opportunamente deprezzati.

2.5. COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

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

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

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

Al fine di valutare il deprezzamento si distingue fra coefficienti di vetustà e di obsolescenza.

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI VETUSTÀ (DEPREZZAMENTO FISICO SENZA OBSOLESCENZA FUNZIONALE)

Nel caso che la perdita di valore del bene sia riconducibile a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà) essendo l'obsolescenza trascurabile poiché *non ci sono cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie, delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore*, si utilizza il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili. In caso di obsolescenza il coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) è in funzione del rapporto vita effettiva/vita utile e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile:

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

Dove:

D è il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

A è il rapporto tra la vita trascorsa e la sua vita utile x 100

Per quanto attiene la vita utile degli immobili e degli impianti si segnala:

IMMOBILI: secondo le caratteristiche costruttive varia da un minimo di 50 a un massimo di 100 anni, così meglio definibile

Edifici terziari 75-100 anni

Opifici 40-60 anni

Capannoni in c.a. 75-100 anni

CALCOLO DEL COEFFICIENTE DI OBSOLESCENZA (DETERIORAMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE)

In caso di obsolescenza il coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) è funzione del rapporto vita effettiva/vita utile e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile.

L'andamento del deprezzamento nel tempo (Allegato III della Circ. 6/2012) è considerato omnicomprensivo del deterioramento fisico e dell'obsolescenza funzionale.

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

| | | Vita effettiva / Vita utile (<i>age life ratio</i>) | | | | | | | | | |
|---|-----|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1 |
| VR Valore residuo 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

Nel caso delle strutture **realizzate dopo l'epoca censuaria** (biennio 1988/89) il costo di ricostruzione risulta pari al costo "a nuovo" mentre per gli impianti fissi⁶ (in particolare per quelli aventi vita utile breve) risulta pari al costo "a nuovo" ridotto secondo i coefficienti esposti nella tabella sotto riportata.

| | | 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

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

Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro la media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile, per le componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo "a nuovo" deprezzato secondo i coefficienti esposti nella Tabella n. 1,

⁶ Come detto, per stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, per "impianti fissi" devono intendersi le sole componenti impiantistiche annoverabili tra gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità, nei limiti dell'ordinario apprezzamento (art. 1, comma 21, della Legge n. 208 del 2015), sempreché queste non siano già state prese in considerazione nella determinazione dei costi relativi alle strutture.

avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).

Per ogni ulteriore dubbio fare riferimento alla Circolare N.6/2012.

Appare opportuno richiamare come le indicazioni di prassi tecnico-estimative fornite con la Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 dell' ex Agenzia del Territorio sono assurde a rango di disposizione normativa atteso che l'art. 1, comma 244, della legge 29 dicembre 2014, n. 300 ha stabilito che "... ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1, comma 2, della legge 27 luglio 2000, n. 212, l'articolo 10 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, si applica secondo le istruzioni di cui alla circolare dell'Agenzia del territorio n. 6/2012 del 30 novembre 2012, concernente la "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi".

2.6. IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ

Il saggio di fruttuosità per il calcolo della rendita catastale, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di mercato o di costo, è pari al 2% per gli immobili appartenenti alla categoria del Gruppo D e al 3% per gli immobili appartenenti alla categoria del Gruppo E, secondo un orientamento ormai consolidato a seguito dell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n.10037 del 24 giugno 2003).

2.7. L'EPOCA DI STIMA

La Circolare n.2 del 9 gennaio 1990, revisione generale degli estimi del Catasto Edilizio Urbano, fissa al biennio censuario 1988/89 l'epoca di stima per la determinazione della rendita catastale.

I prezzi unitari da usare nella determinazione della rendita catastale devono avere questo riferimento temporale.

2.8. IL FINE DI LUCRO

Questo criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, è previsto dal quadro generale delle categorie pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV.

La circolare 4/2006, tuttavia, afferma come tale criterio non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria. Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

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

In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima

diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D. Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

2.9. LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

Al fine di consentire il corretto espletamento delle operazioni estimali relative alle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, il calcolo della consistenza sarà effettuato in base ai criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del DPR n° 138 del 23 marzo 1998. Tale oggettiva metodologia viene utilizzata al fine di avere termini di paragone sempre certi anche nel confronto con i valori unitari presi come riferimento per la determinazione degli ordinari costi di costruzione.

Analogamente, ai fini della determinazione delle aree, la superficie da considerare nel calcolo è quella riportata nel tipo mappale e presente negli atti catastali.

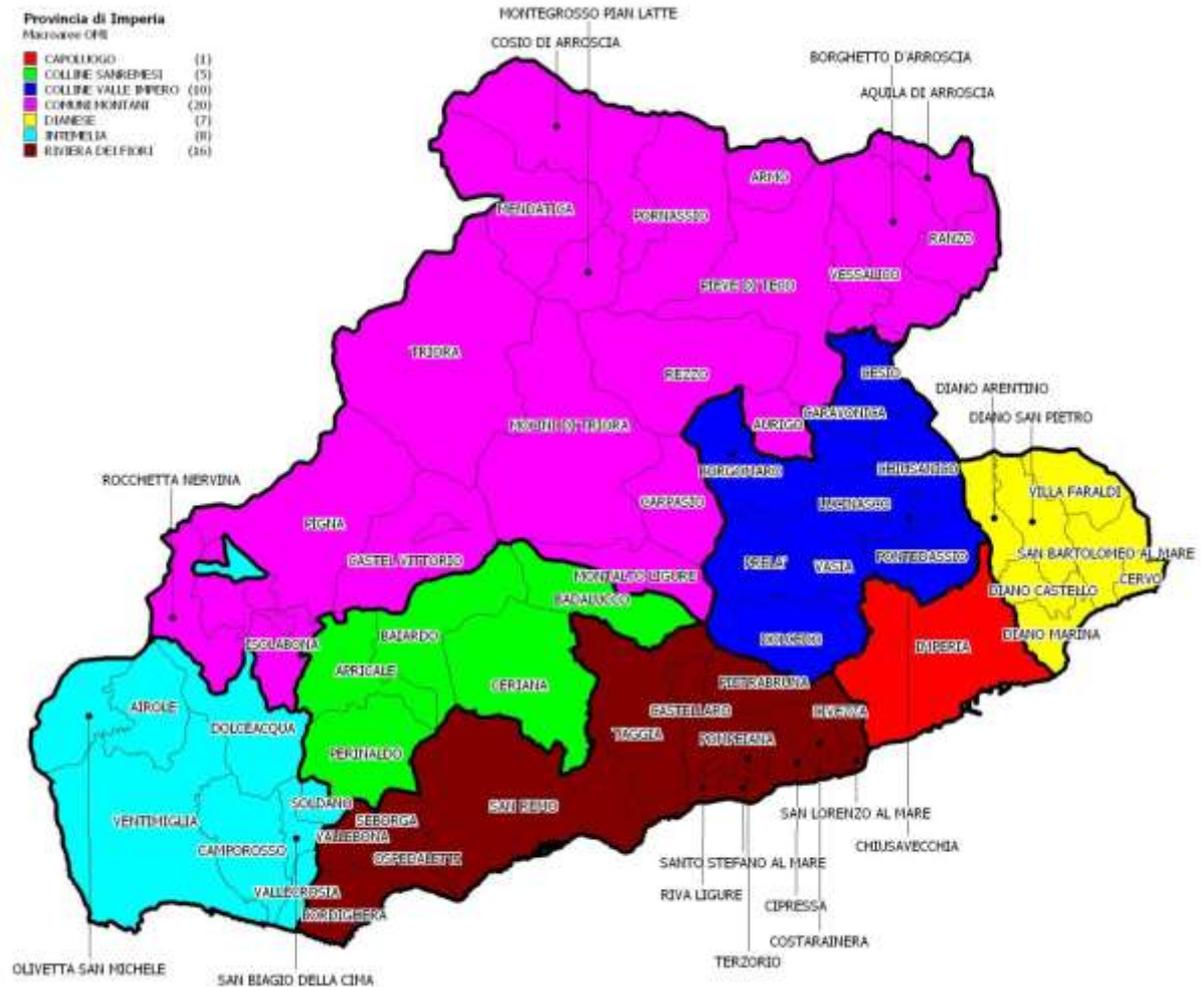
3. IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

La Provincia di Imperia ha un territorio con insediamenti eterogenei, in funzione delle diverse caratteristiche geomorfologiche e realtà economiche ivi presenti. Si sviluppa su una superficie di circa 1.155 km².

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale e consentirne una più facile lettura di sintesi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha suddiviso il territorio, come rappresentato in figura, in 6 macroaree, oltre il capoluogo.

Il criterio utilizzato per l'individuazione delle macroaree è stato determinato dall'omogeneità dei territori in base alle caratteristiche geografiche, sociali, infrastrutturali e immobiliari. Per la sua particolare orografia sono rappresentate di fatto 3 zone: quella costiera/litoranea in cui ricadono le macroaree Capoluogo (Imperia), Dianese a est, Riviera dei Fiori e Intemelia a ovest; la zona collinare intermedia con le macroaree Colline valle Impero e Colline Sanremesi; la zona entroterra montano con la macroarea Comuni Montani.

Nel territorio provinciale sono presenti 67 comuni, di cui 19 che si affacciano direttamente sul mare zona litoranea, mentre 25 sono ubicati nella zona collinare intermedia e i restanti 23 sono collocati nell'entroterra montano, il capoluogo risulta geograficamente collocato in zona litoranea.



| Macro aree OMI | Ambiti territoriali Prontuario |
|----------------------|----------------------------------|
| Imperia | Litoranea |
| Intemelia | Litoranea – Collinare intermedia |
| Riviera dei fiori | Litoranea |
| Dianese | Litoranea – Collinare intermedia |
| Colline sanremesi | Collinare intermedia |
| Colline Valle Impero | Collinare intermedia |
| Comuni Montani | Entroterra montano |

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale rappresenta un valido criterio operativo di supporto all'attività del tecnico professionista. Ai fini di questo Prontuario, per non complicare eccessivamente l'analisi, si distingueranno solamente i tre ambiti territoriali (Litoranea, Collinare intermedia e Entroterra montano).

Il dato elaborato dall'Ufficio, suddiviso per ambito territoriale, ha ovviamente il compito di fornire indicazioni di valori di larga massima, pertanto la stima effettuata dal tecnico rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

4. RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI CATASTALE

Si riportano in ordine cronologico alcuni riferimenti di documenti normativi e di prassi catastale, concernenti le categorie speciali e particolari, succedutisi negli anni

1. *Regio Decreto 8 giugno 1936, n. 1231 - «conversione in legge, con modificazioni, del regio decreto legge 24 ottobre 1935, n. 1887*
2. *Legge del 11/08/1939 n. 1249 - Conversione in legge, con modificazioni, del R. Decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
3. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali istruzione II "accertamento e classamento"*
4. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali -Servizio IV- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano- Istruzione III "Organizzazione dei lavori Accertamenti particolari – collaudo - statistica "*
5. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali- Servizio VI- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano Istruzione IV "Qualificazione , classificazione , e formazione delle tariffe" .*
6. *Legge 11 luglio 1942, n. 843 - coordinamento di talune norme riguardanti agevolazioni tributarie in materia di edilizia e differimento di termini a causa dello stato di guerra.*

7. *Circolare n. 123 del 14/11/1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – N.C.E.U. – determinazione della rendita catastale di alcune categorie dei gruppi d ed e (opifici e costruzioni ad essi assimilati ai sensi dell’art. 28 della legge 8 giugno 1936 n. 1231).*
8. *D.P.R. 1-12-1949 n. 1142 - approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
9. *DPR 22/12/1986,n.917 “Approvazione del TU delle imposte sui redditi”*
10. *DM 19/4/1994 N.701 - “ Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.”*
11. *Circolare n. 4 del 16/05/2006 - Agenzia del Territorio- “Modalità individuazione e classamento delle u.i.u . censibili D-E”*
12. *Provvedimento del 02/01/2007 dell’Agenzia del Territorio- “Definizione delle modalità tecniche ed operative per l’accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l’autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto”*
13. *Circolare n. 4 del 13/4//2007 - dell’Agenzia del Territorio “articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.*
14. *Circolare n. 7 del 15/06/2007 dell’ Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I – “Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto”.*
15. *Circolare del 22/11/2007 n.14, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I – “Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”*

16. *Ris.3/2008 del 06/11/2008 n.76688 Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.- “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”*
17. *Circolare del 29/10/2009 n.4, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.- “Adozione versione 4 della procedura DOCFA per dichiarazione delle unità immobiliari urbane al CEU”*
18. *DL del 13/05/2011 n.70 – “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106” .*
19. *DM 14/09/2011 – “Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati””*
20. *Circolare del 22/09/2011 n.6, Agenzia del Territorio- Direzione Centrale Cartografia, Catasto– “Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70,convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 .Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni.”*
21. *DL del 06/12/2011 n.201 – “Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214”*
22. *Circolare n. 6 del 30/11/2012 - Agenzia del Territorio-Direzione Centrale Catasto e Cartografia "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare :profili tecnico estimativi"*
23. *Circolare n.36/e del 19 dicembre 2013- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Direzione Centrale Catasto e Cartografia “Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali”*
24. *Legge del 23/12/2014 n. 190 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015). Stralcio*
25. *Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - (legge di stabilità 2016)*

26. Circolare n. 2/e del 01 febbraio 2016 - Agenzia delle Entrate -
Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
27. Circolare n. 27/e del 13/6/2016- Agenzia delle Entrate - Direzione
*Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare e Direzione
Centrale Normativa- “chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti
dalla stampa specializzata in occasione del convegno il Sole 24ore per i
130 anni del catasto”*
28. Circolare n. 18/e del 08/06/2017 - Agenzia delle Entrate-Direzione
*Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.-
“Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”*
29. Legge 27 dicembre 2017, n. 205 *Bilancio di previsione dello Stato per
l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020.
all'articolo unico, (commi 578-581 e 728).*

5. I COSTI DI COSTRUZIONE

5.1. EDILIZIA TERZIARIA/DIREZIONALE E COMMERCIALE

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|--|------|-------------------|-----|
| Attività commerciale | Commercio al dettaglio insediamenti di grandi dimensioni | €/mq | min | 290 |
| | | | max | 360 |
| | | | medio | 325 |
| | Commercio al dettaglio insediamenti di grandi dimensioni | €/mq | min | 124 |
| | | | max | 258 |
| | | | medio | 191 |

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|---|---|------|-------------------|-----|
| Attività direzionale | Costruzioni per uffici aventi struttura in c.a., acciaio, mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati ed impianti di rilevanza. | €/mq | min | 760 |
| | | | max | 800 |
| | | | medio | 780 |
| | Caveau | €/mc | min | 118 |
| | | | max | 197 |
| | | | medio | 158 |
| | Tettoie a destinazione particolare di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate presenza di servizi e/o impianti. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 180 |
| Uffici, Attività al servizio di trasporti e comunicazioni; Attività finanziaria | | | | |

5.2. EDILIZIA PRODUTTIVA

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|---|-------------------------|------|-------------------|------------|
| Capannoni ad un piano, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a 5 mt. luci delle campate variabili in funzione della struttura portante | Strutture leggere | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 191 |
| | Strutture medie/pesanti | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 222 |

Per altezze superiori a 5 m incrementare del 5% x ml fino a max 10%

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|--|-------------------|------|-------------------|------------|
| <p>Capannoni ad un piano , struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e C.A.P. (travi di copertura) pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in C.A. o muratura ordinaria, copertura ad elementi prefabbricati. Altezza alla gronda fino a 5 mt.</p> | Luci fino a 10 m. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 155 |
| | Luci fino a 20 m. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 186 |
| | Luci fino a 30 m. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 243 |

Per altezze superiori a 5 m incrementare del 5% x ml fino a max 10%

| Descrizione Tipologia | udm | Costi parametrici | |
|---|------|-------------------|-----|
| Costruzioni speciali ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza (c.a. o mista) con solai atti a sopportare carichi statici e dinamici anche notevoli, finiture ordinarie. | €/mq | min | 165 |
| | | max | 310 |
| | | medio | 238 |

Per piani interrati è possibile applicare una riduzione del max 20% in relazione alle minore qualità caratteristiche.

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|---|------|-------------------|------|
| Tettoie | Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 77,5 |
| | Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o di più campate di altezza non inferiore a mt. 4-5, coperture comunque configurate con elementi orizzontali eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 129 |
| | Tettoia a destinazione particolare (mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 180 |

5.3. EDILIZIA RICETTIVA-RESIDENZE COLLETTIVE/TURISTICA E RICETTIVA

| Descrizione Tipologia | | udm | | Costi parametrici |
|---|------|------|-------|-------------------|
| Convivenze di tipo civile, religioso, militare, carceri | | €/mq | min | 760 |
| Alberghi, RTA, case di cura. | | | max | 800 |
| Costruzioni a destinazione particolare, caratterizzate da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato. Costo espresso per complesso alberghiero medio (3 stelle) | | | medio | 780 |
| Coeff. di adeguamento per cat. diverse. | | | | |
| 5 stelle | 1,3 | | | |
| 4 stelle | 1,15 | | | |
| 2 stelle | 0,75 | | | |

5.4.SERVIZI

| Descrizione Tipologia | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|------------------------|---|--------------|-------------------|------|
| Estruzione | Edilizia scolastica | Edificio scolastico pluripiano. Struttura mista integrata, finiture ed impianti adeguati. | €/mq | min | 800 |
| | | | | max | 1000 |
| | | | | medio | 900 |
| Park | Edilizia per parcheggi | Parcheggio multipiano | €/posto auto | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 7747 |

5.5. EDILIZIA PER SERVIZI-

5.5.1. Edilizia per intrattenimento

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|---|---|------|-------------------|------------|
| Edilizia per intrattenimento (Cinema Teatri) | Costruzioni a destinazione particolare (teatri/cinema) caratterizzati da impianti tecnici e da finiture adeguate alla destinazione. | €/mq | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 362 |

| Descrizione Tipologia | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|----------|---|------|-------------------|------------|
| Ricreativa | Campeggi | Sistemazione di aree e piazzole di sosta per tende/roulottes camper | €/mq | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 130 |
| | | Gruppo servizi igienici in muratura leggera o prefabbricati | €/mq | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 103 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|----------|-----------|---------------------------------------|------|-------------------|------------|
| Ricreativa | Campeggi | Boungalow | in struttura leggera senza servizi | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 200 |
| | | Boungalow | in muratura con servizi | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 310 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------------------|-----------------------|---|--------------------------------------|------|-------------------|-----|
| Ricreativa | Stabilimento balneare | Chiosco bar con servizi e attrezzatura adeguate in stabilimento balneare. | in legno | €/mq | min | 310 |
| | | | | | max | 413 |
| | | | | | medio | 362 |
| | | | in muratura | €/mq | min | 465 |
| | | | | | max | 542 |
| | | | | | medio | 504 |
| | | Cabine balneari | Cabine spogliatoio fisse in muratura | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 155 |
| | | | Costruzione per per docce/bagni | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 465 |
| basamento in cls (solarium ecc..) | | €/mq | min | | | |
| | | | max | | | |
| | | | medio | 40 | | |

5.5.2. *Edilizia Sportiva*

| Descrizione Tipologia | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-------------------|--|------|-------------------|------------|
| Verde e Sport | Edilizia sportiva | Costruzioni per esercizio attività sportiva (palestre, circoli sportivi..) | €/mq | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 362 |

| Descrizione Tipologia | | | | | dimensioni | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|--|---------------|---------|-------------------|---------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Campi da gioco e strutture collegate | Campi di calcio | Per allenamenti in terra battuta e recintato | ml 50 x 60 ml | A corpo | min | |
| | | | | | | | max | |
| | | | | | | | medio | 118785 |

| Descrizione Tipologia | | | | | | dimensioni | udm | Costi parametrici | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------------------|---------------|----------------------------------|-------------------|--------------|--------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Campi da gioco e strutture collegate | Altre tipologie | Campi da tennis | in terra battuta recintato | ml 36 x 18 ml | A corpo | min | | |
| | | | | | | | | max | | |
| | | | | | | | | medio | 12911 | |
| | | | | | | | in materiale sintetico recintato | A corpo | min | |
| | | | | | | | | | max | |
| | | | | | | | | | medio | 18076 |

| Descrizione Tipologia | | | | | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|-----------------|------------|------|-------------------|------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Campi da gioco e strutture collegate | Altre tipologie | Campi da tennis | Club house | €/mq | min | |
| | | | | | | | max | |
| | | | | | | | medio | 568 |

| Descrizione Tipologia | | | | | dimensioni | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|--|---------------|---------|-------------------|--------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Campi da gioco e strutture collegate | Altre tipologie | Campo polivalente in materiale sintetico | ml 27 x 45 ml | A corpo | min | |
| | | | | | | | max | |
| | | | | | | | medio | 91000 |

| Descrizione Tipologia | | | | dimensioni | udm | Costi parametrici | | |
|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------|-------------------|-------|-------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Campi da gioco e strutture collegate | Altre tipologie | Campo da bocce scoperto | ml 2,8 x 27,5 ml | A corpo | min | |
| | | | | | | | max | |
| | | | | | | | medio | 4132 |

| Descrizione Tipologia | | | | dimensioni | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-----------------------|--|---------|-------------|------|-------------------|------------|
| Verde e Sport | Attrezzature sportive | Piscine e vasche per competizioni sportive | Piscine | fino mq 50 | €/mq | min | |
| | | | | | | max | |
| | | | | | | medio | 310 |
| | | | | oltre 50 mq | €/mq | min | |
| | | | | | | max | |
| | | | | | | medio | 413 |

5.5.3. Edilizia Rurale

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | | | |
|---|-----------------|---|---|------|--|-----------|-------|-----------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Manufatti per la custodia delle piante, qualora non assimilabili a serre. | Strutture prefabbricate, comprehensive di impianti - superfici coperte fino a mq. 5.000. | €/mq | min | | | |
| | | | | | max | | | |
| | | | | | medio | 95 | | |
| | | | | | Strutture prefabbricate, comprehensive di impianti - superfici coperte oltre mq. 5.000. | €/mq | min | |
| | | | | | | | max | |
| | | | | | | | medio | 75 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|--|---|------|-------------------|-----------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depos iti attrezzi e derrate). | Fienili, Porcilaie, Pollai/ Conigliere | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 65 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|--|---|------|-------------------|-----------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depos iti attrezzi e derrate). | Stalle aperte, a stabulazione libera, con una o più corsie interna per l'alimentazione, compreso recinto esterno e vasca deposito liquami | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 85 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|--|---|------|-------------------|------------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depos iti attrezzi e derrate). | Stalle chiuse, a stabulazione libera/mista, ad una o più file di boxes a lettiera permanente | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 120 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|--|---|------|-------------------|------------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depos iti attrezzi e derrate). | Magazzini/ Deposito attrezzi e derrate | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 165 |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|--|---|------|-------------------|-------------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depos iti attrezzi e derrate). | Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra. | €/mq | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 77,5 |

| Descrizione Tipologia | | | udm | Costi parametrici | |
|---|-----------------|---|------|-------------------|------------|
| Attività di tipo agricolo e zootecniche | Edilizia rurale | Costruzioni in c.a. o in muratura ad uno o più piani per alloggi (anche per alloggi agro-turistici di livello minimo) | €/mq | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 380 |

5.6.IMPIANTI TECNOLOGICI

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | |
|-----------------------|-------------------|---------|-------------------|------------|
| Cabine elettriche | in muratura | €/mc | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 90 |
| | in muratura mista | €/mc | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 90 |
| | in prefabbricato | A corpo | min | |
| | | | max | |
| | | | medio | 140 |

5.7. INFRASTRUTTURE / IMPIANTI

5.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | | |
|-------------------------|---|--|---|--------------------|-------------------|-------------|------------|
| Distributori carburanti | Stazioni di servizio e distributori di carburanti | Fornitura ed installazione di pensilina a struttura metallica rivestita con carter metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio | dimensioni fino a 30 mq | A corpo | min | | |
| | | | | | max | | |
| | | | | | medio | 7747 | |
| | | | a galleria | €/mq | min | | |
| | | | | | max | | |
| | | | | | medio | 155 | |
| | | | Chiosco ad un solo piano, realizzato in materiale leggero, con copertura piana, a servizio di un distributore di carburanti | in alluminio/vetro | €/mq | min | |
| | | | | | | max | |
| | | | | | | medio | 516 |
| | in muratura | €/mq | min | | | | |
| | | | max | | | | |
| | | | medio | 775 | | | |

| Descrizione Tipologia | | | | udm | Costi parametrici | |
|-------------------------|---|---------------------------------------|--------------------|------|-------------------|------------|
| Distributori carburanti | Stazioni di servizio e distributori di carburanti | Serbatoio in cemento armato completo. | capacità 10/20 mc | €/mc | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 155 |
| | | | capacità 40/50 mc | €/mc | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 130 |
| | | | capacità 50/100 mc | €/mc | min | |
| | | | | | max | |
| | | | | | medio | 103 |

5.7.2. Impianti di Conservazione

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | | |
|--|-------------------|--|-------------------|-------|--------------|
| Impianti di conservazione | Celle frigorifere | Cella frigorifera del volume di mc. 9.00 e motore 1.00 HP capace di sviluppare 1.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 3000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 14.00 e motore 1.50 HP capace di sviluppare 1.500 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 4000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 26.00 e motore 2.00 HP capace di sviluppare 2.500 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 7000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 60.00 e motore 3.50 HP capace di sviluppare 5.300 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 17000 |
| Cella frigorifera del volume di mc. 80.00 e motore 4.50 HP capace di sviluppare 7.100 frigorie/h | A corpo | min | | | |
| | | max | | | |
| | | medio | 21000 | | |

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | | |
|---|-------------------|---|-------------------|-------|--------------|
| Impianti di conservazione | Celle frigorifere | Cella frigorifera del volume di mc. 100.00 e motore 5.00 HP capace di sviluppare 9.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 25000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 130.00 e motore 7.50 HP capace di sviluppare 12.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 34000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 160.00 e motore 10.00 HP capace di sviluppare 15.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 40000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 400.00 e motore 20.00 HP capace di sviluppare 22.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 62000 |
| Cella frigorifera del volume di mc. 500.00 e motore 30.00 HP capace di sviluppare 27.000 frigorie/h | A corpo | min | | | |
| | | max | | | |
| | | medio | 70000 | | |

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | | |
|---|-------------------|--|-------------------|-------|---------------|
| Impianti di conservazione | Celle frigorifere | Cella frigorifera del volume di mc. 750.00 e motore 35.00 HP capace di sviluppare 38.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 92000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 1.000.00 e motore 40.00 HP capace di sviluppare 50.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 125000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 1.500.00 e motore 50.00 HP capace di sviluppare 77.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 157000 |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 2.200.00 e motore 60.00 HP capace di sviluppare 100.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | |
| | | | | medio | 210000 |
| Cella frigorifera del volume di mc. 3500.00 e motore 80.00 HP capace di sviluppare 150.000 frigorie/h | A corpo | min | | | |
| | | max | | | |
| | | medio | 275000 | | |

| Descrizione Tipologia | | udm | Costi parametrici | | | |
|---------------------------|-------------------|--|--|---------------|---------------|--|
| Impianti di conservazione | Celle frigorifere | Cella frigorifera del volume di mc. 5000.00 e motore 100.00 HP capace di sviluppare 200.000 frigorie/h | A corpo | min | | |
| | | | | max | | |
| | | | | medio | 335000 | |
| | | | Cella frigorifera del volume di mc. 7500.00 e motore 140.00 HP capace di sviluppare 400.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | | |
| | | | | medio | 365000 | |
| | | | Cella frigorifera del volume di mc. 9000.00 e motore 190.00 HP capace di sviluppare 3000.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | | |
| | | | | medio | 410000 | |
| | | | Cella frigorifera del volume di mc. 12000.00 e motore 220.00 HP capace di sviluppare 5300.000 frigorie/h | A corpo | min | |
| | | | | max | | |
| | | | | medio | 492000 | |
| | | Cella frigorifera del volume di mc. 16000.00 e motore 250.00 HP capace di sviluppare 6000.000 frigorie/h | A corpo | min | | |
| | | | max | | | |
| | | | medio | 575000 | | |

6. SUDDIVISIONE IN ZONE

SUDDIVISIONE IN ZONE

| ZONA | | |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Litoranea | Collinare Intermedia | Entroterra Montano |
| BORDIGHERA | BADALUCCO | AIROLE |
| CAMPOROSSO | BORGOMARO | APRICALE |
| CASTELLARO | CARAVONICA | AQUILA D'ARROSCIA |
| CERVO | CERIANA | ARMO |
| CIPRESSA | CESIO | AURIGO |
| COSTARAINERA | CHIUSANICO | BAIARDO |
| DIANO CASTELLO | CHIUSAVECCHIA | BORGHETTO D'ARROSCIA |
| DIANO MARINA | CIVEZZA | CARPASIO |
| IMPERIA | DIANO ARENTINO | CASTELVITTORIO |
| OSPEDALETTI | DIANO S.PIETRO | COSIO D'ARROSCIA |
| RIVA LIGURE | DOLCEACQUA | ISOLABONA |
| S.BARTOLOMEO AL MARE | DOLCEDO | MENDATICA |
| S.LORENZO AL MARE | LUCINASCO | MOLINI DI TRIORA |
| S.STEFANO AL MARE | PERINALDO | MONTALTO LIGURE |
| SAN REMO | PIETRABRUNA | MONTEGROSSO P.L. |
| TAGGIA | PIEVE DI TECO | OLIVETTA S.MICHELE |
| TERZORIO | POMPEIANA | PIGNA |
| VALLECROSA | PONTEDASSIO | PORNASSIO |
| VENTIMIGLIA | PRELA' | RANZO |
| | S.BIAGIO DELLA CIMA | REZZO |
| | SEBORGA | ROCCHETTA NERVINA |
| | SOLDANO | TRIORA |
| | VALLEBONA | VESSALICO |
| | VASIA | |
| | VILLA FARALDI | |

| ZONA ENTROTERRA MONTANO | FUNZIONALITA' | | | | | | |
|----------------------------|---------------|---------|---------|------------------|-------------|--------------------|-----------|
| | Non diretta | | Diretta | | | | |
| FASCIA | Di risulta | A verde | A verde | A fondo naturale | Pavimentate | Deposito materiali | Parcheggi |
| Rurale | € 1,00 | € 1,50 | € 2,50 | € 4,50 | € 6,50 | € 8,00 | € 9,50 |
| Periferica-Suburbana | € 2,50 | € 3,50 | € 5,50 | € 9,50 | € 14,00 | € 17,00 | € 19,00 |
| Semicentrale | € 4,00 | € 5,50 | € 9,50 | € 15,00 | € 23,00 | € 28,00 | € 30,00 |
| Centrale-Pregiata | € 7,00 | € 10,00 | € 17,00 | € 27,00 | € 40,00 | € 49,00 | € 56,00 |

8. INCIDENZA AREE

| | | ZONA | | |
|-----------|----------------------------|-----------|------------|-------------|
| | | Litoranea | Intermedia | Entrotterra |
| POSIZIONE | Extraurbana | 15% | 10% | 6% |
| | Periferica | 20% | 15% | 9% |
| | Semiperiferica/Industriale | 25% | 20% | 12% |
| | Semicentrale | 30% | 25% | 15% |
| | Centrale | 38% | 30% | 18% |
| | Pregiata | 45% | 38% | 25% |