



Direzione Provinciale di Imperia

Ufficio Provinciale - Territorio

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

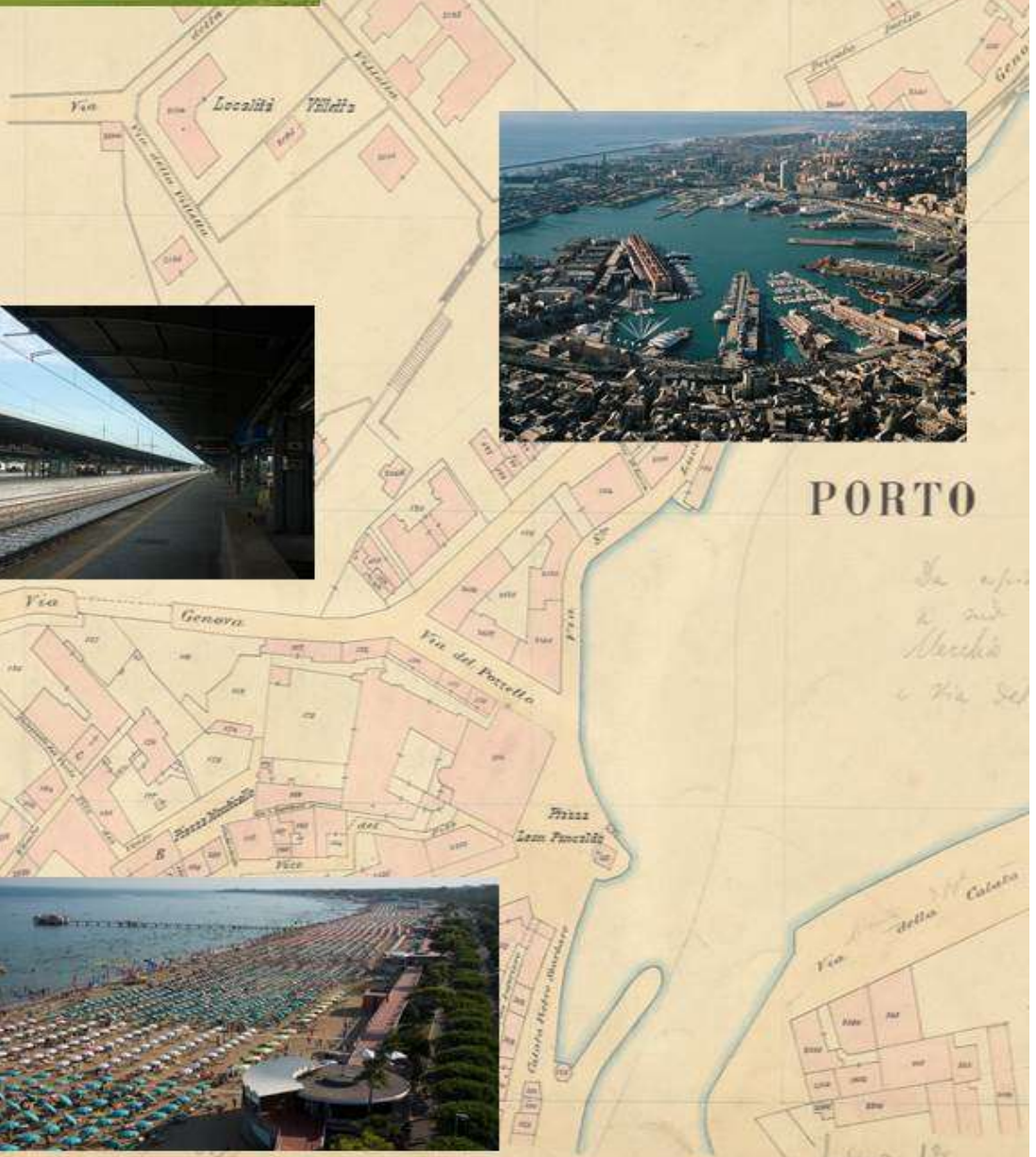
Edizione (2018)

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 S...*

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 <i>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</i>	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 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	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.

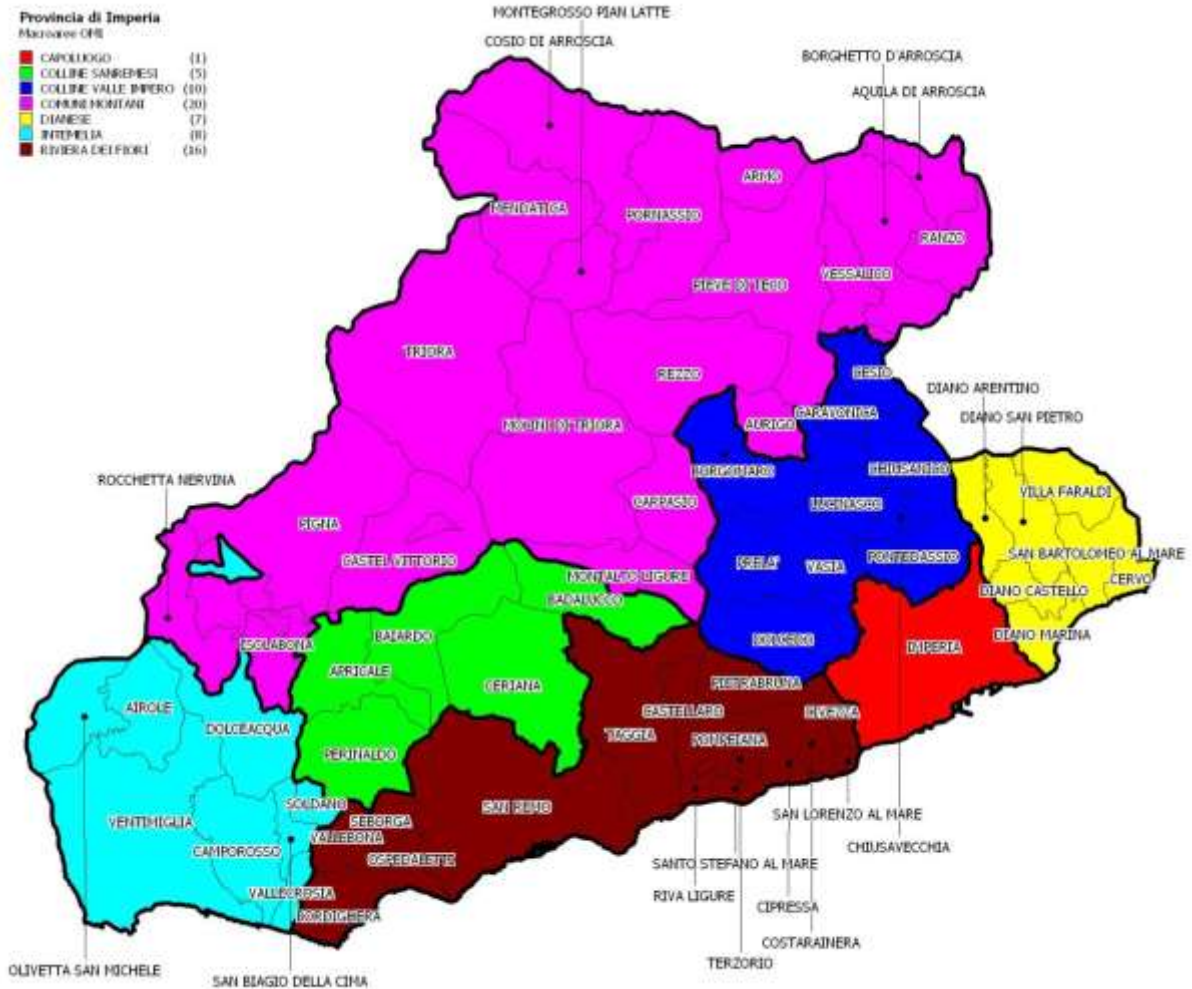
3. IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

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 Intemelìa 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%