

Direzione Provinciale di  
**Forlì – Cesena**  
Ufficio provinciale – Territorio



## **PRONTUARIO**

Per il calcolo delle rendite delle unità immobiliari a destinazione  
speciale e particolare

*Linee guida per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale/particolare  
(categorie D/E) diffuse sul territorio della Provincia di Forlì-Cesena.*

## PRONTUARIO (V. 1.2) 2026

Linee guida per la determinazione della Rendita catastale delle Unità Immobiliari a destinazione speciale (cat. D) e particolare (cat. E) con il metodo del valore di mercato o con il procedimento del costo.

Riferimento epoca censuaria 1988/1989

**PRONTUARIO DI MASSIMA**

**PRONTUARIO** Per il calcolo delle rendite delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare

VERSIONE 1.2 (Ottobre 2026)

*Edizione a cura di*

|                                |                      |
|--------------------------------|----------------------|
| <i>Ing. Barbara D'UGGENTO</i>  | <i>Direttore UPT</i> |
| <i>Ing. Francesco BUONANNO</i> | <i>Capo Area SCC</i> |
| <i>Geom. Milena BEZZI</i>      |                      |
| <i>Geom. Sabrina BERTOZZI</i>  |                      |
| <i>Ing. Giuseppe DI CARLO</i>  |                      |
| <i>Geom. Ivan DELBIANCO</i>    |                      |

## SOMMARIO

|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1) Introduzione e note metodologiche .....                                                                   | 6  |
| 2) Principali riferimenti normativi e prassi .....                                                           | 7  |
| 3) Quadro generale delle categorie .....                                                                     | 9  |
| 4) Procedimento di stima .....                                                                               | 14 |
| 5) Elementi di dettaglio del procedimento di stima .....                                                     | 22 |
| 6) Suddivisione del territorio in macroaree .....                                                            | 23 |
| 7) Valori immobiliari .....                                                                                  | 25 |
| 8) Approccio di Mercato .....                                                                                | 26 |
| A. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE .....                                                                    | 26 |
| 1. Area scoperta .....                                                                                       | 26 |
| 2. Unità immobiliari per funzioni produttive (D/1 –D/7) .....                                                | 27 |
| 3. Unità immobiliari con funzioni terziario commerciali (D/8) .....                                          | 28 |
| 4. Unità immobiliari a destinazione ricettiva (alberghi e pensioni – D/2) .....                              | 30 |
| 5. Unità immobiliari per teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (D/3) .....          | 31 |
| 6. Unità immobiliari per case di cura e ospedali privati (D/4) .....                                         | 31 |
| 7. Unità immobiliari per funzioni terziario direzionali (D/5) .....                                          | 31 |
| 8. Unità immobiliari per impianti sportivi (D/6) .....                                                       | 32 |
| 9. Unità immobiliari galleggianti e strutture assimilabili (D/9) .....                                       | 32 |
| 10. Fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole (D/10) .....                            | 33 |
| B. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE .....                                                                 | 34 |
| 1. Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei (E/1) .....                              | 34 |
| 2. Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio (E/2) .....                                              | 34 |
| 3. Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (E/3) .....                                      | 34 |
| 4. Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (E/4) .....                                                | 35 |
| 5. Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (E/5) .....                                       | 35 |
| 6. Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale (E/6) .....                          | 35 |
| 7. Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (E/7) .....                                         | 36 |
| 8. Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (E/8) ..... | 36 |
| 9. Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (E/9) .....       | 36 |
| 9) Approccio di costo .....                                                                                  | 37 |
| Indicazioni di prassi connesse alle normative di cui alla Legge 208/2015 .....                               | 37 |
| 1. Suolo - area di sedime e area scoperta di uso esclusivo .....                                             | 38 |
| 2. Costo di realizzazione a nuovo di strutture .....                                                         | 40 |

|                                                      |    |
|------------------------------------------------------|----|
| 10) Elementi strutturalmente connessi .....          | 42 |
| 11) Le componenti immobiliari oggetto di stima ..... | 43 |
| Alcune esemplificazioni di carattere generale .....  | 45 |

## 1 | INTRODUZIONE E NOTE METODOLOGICHE

Il presente prezziario costituisce strumento di riferimento per il settore catastale in relazione alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale (D) e particolare (E).

Si precisa, al fine di una corretta applicazione del prezziario, che:

1. i valori unitari riportati nel prezziario devono intendersi relativi al **biennio economico 1988-89, per alcune fra le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale;**

2. i parametri unitari di riferimento sono:

- il metro quadrato commerciale, comprensivo dei muri interni ed esterni di proprietà e metà dei muri di confine e degli elementi verticali di collegamento tra i piani, secondo le regole riportate nell'allegato C del D.P.R. n. 138/98;
- il volume, espresso in metri cubi vuoto per pieno calcolati moltiplicando la superficie coperta (filo esterno dei fabbricati) per l'altezza dal piano di campagna alla linea di gronda ivi inclusi il volume dei corpi tecnici presenti sulla copertura ed escluse chiostrine, terrazzi, tettoie aperte e simili. Nel computo delle altezze si devono comprendere anche le porzioni di fabbricato poste al disotto del livello del suolo che siano occupate da locali principali o accessori. Si devono invece escludere le masse strutturali di fondazioni nonché i vespai, i cunicoli, le intercapedini, i pozzi di fondazione e simili, le cisterne, i pozzi neri, i ricoveri antiaerei, ecc.

3. non si riportano i costi dei macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo, in quanto gli stessi, in ottemperanza all'art. 1 c. 21 della Legge 208/2015, sono esclusi dalla stima per la determinazione della rendita catastale riguardanti le nuove costruzioni e/o variazioni avvenute con decorrenza 01 gennaio 2016.

Al fine di una corretta applicazione delle metodologie di stima diretta degli immobili censiti in categoria speciale e particolare, deve precisarsi che

- **Valore del lotto edificato:** è il valore dell'area coperta e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali, riferito all'epoca censuaria, oggetto della denuncia catastale. Viene stimato in base all'edificato già realizzato e non già alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici.
- **Costo di realizzazione a nuovo delle strutture:** i costi unitari sono sempre riferiti al biennio economico 1988-89. Laddove si impieghino altre fonti documentate in epoche diverse da quella censuaria, il costo deve essere ricondotto all'epoca censuaria attraverso gli indici più appropriati pubblicati dall'ISTAT. Gli impianti ordinari (elettrico, idrico, sanitario e fognario, riscaldamento, condizionamento, telefonico o cablaggi dati, antincendio, video-sorveglianza e antintrusione, etc.) sono generalmente compresi nei prezzi unitari.

Tanto premesso, è necessario precisare che il **Prontuario è predisposto per favorire una maggiore trasparenza ed equità fiscale dell'azione amministrativa.**

Le indicazioni in esso contenute, sebbene costituiscano un utile riferimento per orientare **l'attività estimale catastale**, forniscono intervalli di valori di **larga massima**.

Ne consegue che, come previsto dalle norme vigenti (*per gli immobili costruiti per le speciali esigenze di un'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), in presenza di tipologie edilizie tipiche o di caratteristiche tecnico-economiche che esulino dalla generalità delle casistiche di seguito descritte, è richiesto il ricorso a specifici e dettagliati elementi di valutazione, anche sostanzialmente diversi da quanto riportato nel seguito.

## 2| PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E PRASSI

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

- **Legge n. 2136/1865:** istruzioni per il Servizio Tecnico;
- **Legge n. 1249/1939, modificata con D. Lgs. n. 514/1948:** istruzioni per in Servizio Tecnico;
- **R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con Legge 11 agosto 1939, n. 1249** “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”;
- **Circolare n. 127 del 18 luglio 1939** “NCEU – Risoluzione di quesiti ed interpretazione delle norme vigenti”;
- **Circolare n. 146 del 1939**
- **Circolare del 6 luglio 1941, n. 134** “Nuovo Catasto Edilizio Urbano – Quadro generale delle categorie e Massimario”;
- **Istruzione II - 1942** “Accertamento e Classamento”;
- **Istruzione III - 1942** “Accertamenti particolari. Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categoria dei gruppi D ed E”;
- **Istruzione IV - 1942** “Qualificazione, Classificazione e Formazione delle Tariffe”;
- **Decreto Legislativo 8 aprile 1948, n. 514** “Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni censuarie”;
- **D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142** “Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”;
- **D.P.R. n. 604/1973:** art. 6 – revisione degli estimi delle unità immobiliari urbane; art. 7 – estimo catastale delle unità immobiliari urbane;
- **D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917** “Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi”;
- **Circolare n. 5 del 1992:** revisione generale della qualificazione, della classificazione e del classamento del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- **Circolare n. 3 del 1993:** denunce di accatastamento dei manufatti adibiti a serre;
- **D.L. 20/12/1993 n. 557** art. 9 censimento dei fabbricati rurali e riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali;
- **Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701** “Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”;
- **Lettera Circolare n. 1898 del 1994:** classamento delle discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- **Circolare n. 305/T del 1996:** procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 – Docfa;
- **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138** “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della L. 23 dicembre 1996, n. 662”;
- **D.P.R. 23 marzo 1998, n. 139** “Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'art. 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”;
- **Circolare n. 3 del 2006:** nuovi termini per l'accatastamento delle unità immobiliari urbane, ai sensi dell'art. 34-quinquies, comma 2, del decreto legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni dalla legge 9 marzo 2006, n. 80. Ampliamento della possibilità di pagamento dei tributi speciali catastali attraverso il deposito interno anche per le dichiarazioni Docfa;
- **Circolare n. 4 del 16/05/2006** “Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari urbane censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E”;
- **Circolare n. 4 del 13/4/2007** “Articolo 2, commi 40 e seguenti, del Decreto Legge 3/10/2006, 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”;
- **Circolare n. 7 del 15/06/2007** “Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto”;
- **Circolare n. 14 del 22/11/2007** “Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”;
- **Risoluzione n. 3 del 06/11/2008** “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”;

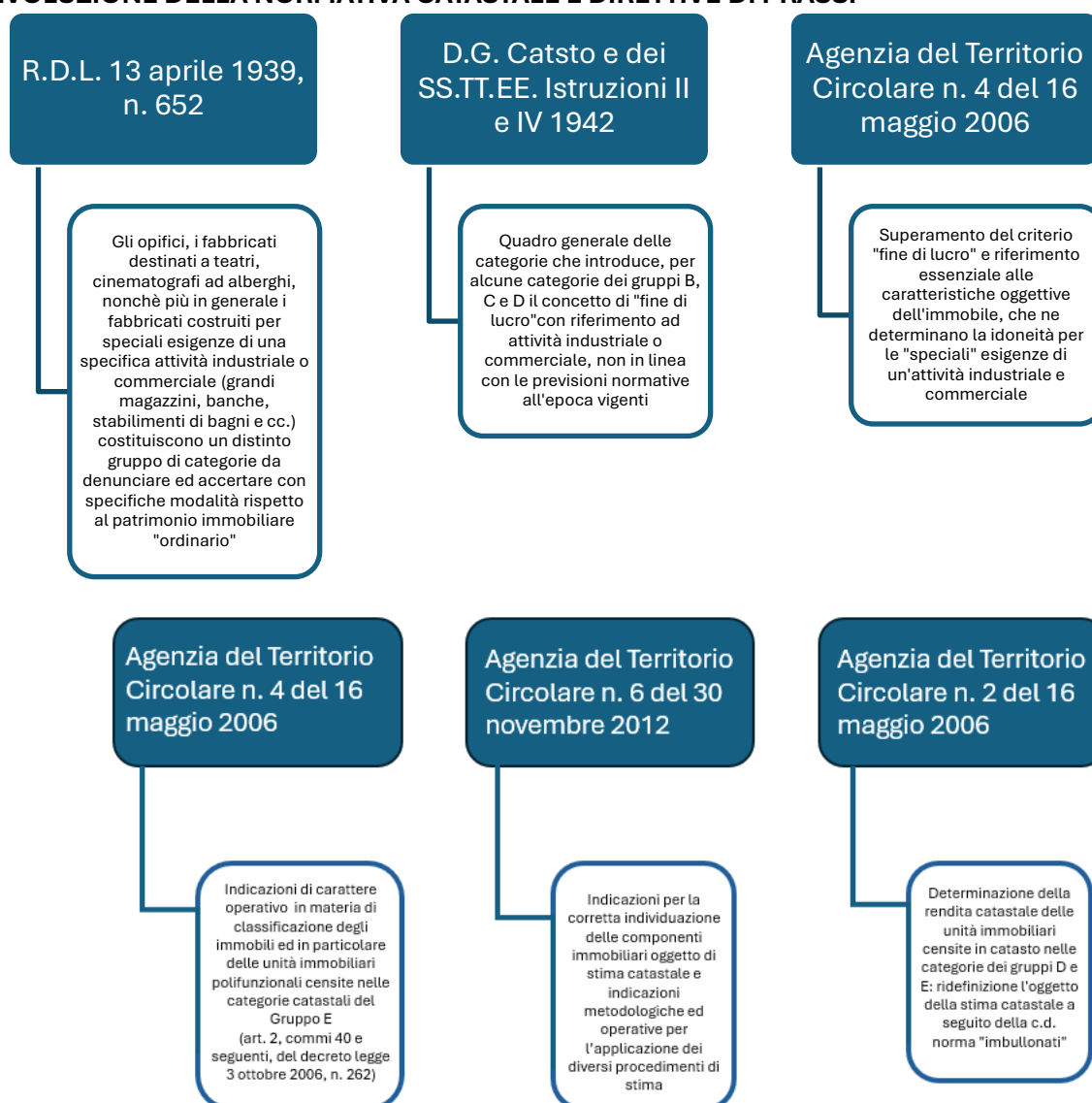
- **Circolare n. 4 del 2009:** adozione versione 4.0 della procedura Docfa per la dichiarazione delle unità immobiliari urbane al Catasto Edilizio Urbano;
- **Circolare 32/E/2009** “Cessione di energia da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche”;
- **Circolare del 22/09/2011 n. 6** “Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni”
- **D.M. 26/07/2012** “Dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per le abitazioni rurali e per i fabbricati strumentali”;
- **Circolare n. 2/2012** (integra la Circolare n. 7/2007) “Nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali”;
- **Circolare n. 6/2012** “Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi”;
- **Circolare n. 36/E del 2013:** impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali;
- **Legge 23/12/2014 N.190** art. 1, comma 244 – 245 (applicazione Circolare n. 6/2012) “Metodologie estimative per gli immobili a destinazione speciale e particolare”;
- **Legge 28/12/2015 N.208** art. 1 comma 21, 22, 23, 24 “Ridefinizione dell’oggetto della stima catastale per gli immobili a destinazione speciale e particolare”;
- **Circolare 2/E del 01/02/2016** “Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell’oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale”;
- **Nota n. 60244 del 27 aprile 2016** “Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all’art. 1, commi 21 e seguenti, della Legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Do.C.Fa 4.00.3”;
- **Istruzioni operative 8 giugno 2017** “Modifiche apportate alla procedura Do.C.Fa. versione 4.00.4”;
- **Circolare n. 18/E del 2017:** Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali;
- **Legge 27 dicembre 2017, n. 205,** (classamento catastale dei beni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale);
- **Nota prot.74742 del 6.4.2018** Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 ed E/8;
- **DPCM n. 13 del 2018:** regolamento recante la definizione delle condizioni di esercizio dei “condhotel”, nonché dei criteri e delle modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera in caso di interventi edilizi sugli esercizi alberghieri esistenti e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell’articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164;
- **Circolare 16/E del 01 luglio 2019** “Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell’ambito dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all’allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84”;
- **Istruzioni operative 2 luglio 2019** “Modifiche apportate alla procedura Do.CFa. (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER)”;
- **Comunicazione 661036 del 1 agosto 2019** Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.
- **Comunicazione n.288878/2022** “Modalità di aggiornamento degli archivi censuari e cartografico di Catasto Terreni e di Catasto Fabbricati a seguito di realizzazione di aree di parcheggio adiacenti la rete autostradale, per permettere la sosta obbligatoria degli automezzi”
- **Comunicazione n.362988/2022** “Criteri generali di classificazione dei resti archeologici”
- **Circolare 28/E del 2023** “Centrali eoliche”; Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016; Nota della DC CSSPI alle strutture periferiche prot. RU n. 50557 del 14 marzo 2017 (“Accertamento catastale delle unità immobiliari destinate a centrali eoliche. Indirizzi operativi per la stima della rendita catastale”)
- **Comunicazione n. 414508 del 2023** “Classamento degli immobili strumentali al trasporto e alla distribuzione del gas”
- **Comunicazione n. 418464/2023** “Installazioni fotovoltaiche realizzate su edifici e su aree di pertinenza, comune o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari.”
- **Comunicazione n. 388196/2024** “Impianti fotovoltaici realizzati su edifici e su aree di pertinenza, comune o esclusive, di fabbricati o unità immobiliari”
- **DL 131/2024 art. 7-quinquies** “Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all’aperto” e succ. proroghe (art.14, co.5, DL30 giugno 2025 e art.16, co.3, DL 31 dicembre 2025, n. 200);
- **Risoluzione DCSCCPI n. 67/2024** Aggiornamento catastale ai sensi dell’art. 7-quinquies del decretollegge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all’aperto)
- **Comunicazione 44937 del 2026** “Classamento degli immobili destinati a centri commerciali”

### 3 | QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE

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

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

#### EVOLUZIONE DELLA NORMATIVA CATASTALE E DIRETTIVE DI PRASSI





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

E' doveroso ribadire la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio. *Rif. Normativa: Circ. 146/1939.*

Si riporta di seguito il quadro generale delle categorie Speciali e Particolari, aggiornato alle norme attualmente vigenti<sup>1</sup>:

1 - Allegato alla COMUNICAZIONE DI SERVIZIO N. 2/2019 Istruzioni Operative 2 luglio 2019-Modifiche apportate alla procedura Docfa-Versione 4.00.5

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

|                                                                                                                                                                                   |      |                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>D/8</b><br><b>Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b> | 0401 | Interporti e terminal portuali                                                                      |
|                                                                                                                                                                                   | 0601 | Uffici strutturati                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                   | 0701 | Centri commerciali                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                   | 0702 | Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi                        |
|                                                                                                                                                                                   | 0703 | Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio                                   |
|                                                                                                                                                                                   | 0704 | Immobili destinati ad attività fieristiche                                                          |
|                                                                                                                                                                                   | 0705 | Autorimesse pluripiano e autosilos                                                                  |
|                                                                                                                                                                                   | 0801 | Scuole                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                   | 0802 | Istituti universitari e conservatori                                                                |
|                                                                                                                                                                                   | 0803 | Collegi e convitti, educandi e seminari                                                             |
|                                                                                                                                                                                   | 0804 | Accademie e scuole militari                                                                         |
|                                                                                                                                                                                   | 0903 | Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte                                           |
|                                                                                                                                                                                   | 0905 | Immobili per servizi di ristorazione                                                                |
|                                                                                                                                                                                   | 1002 | Discoteche, sale da ballo e simili                                                                  |
|                                                                                                                                                                                   | 1003 | Sale da gioco                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                   | 1004 | Parchi di divertimento, tematici e zoo                                                              |
|                                                                                                                                                                                   | 1005 | Orti e giardini botanici                                                                            |
|                                                                                                                                                                                   | 1006 | Stabilimenti balneari                                                                               |
|                                                                                                                                                                                   | 1103 | Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico        |
|                                                                                                                                                                                   | 1104 | Porti turistici                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                   | 1105 | Aeroporti turistici o per voli non di linea                                                         |
| <b>D/9</b><br><b>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</b>                                                         | 1202 | Stabilimenti termali                                                                                |
|                                                                                                                                                                                   | 1301 | Immobili militari                                                                                   |
| <b>D/10</b><br><b>Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</b>                                                                                          | 1302 | Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica              |
|                                                                                                                                                                                   | 1501 | Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico           |
|                                                                                                                                                                                   | 1704 | Aree attrezzate per servizi ai veicoli                                                              |
|                                                                                                                                                                                   | 1601 | Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili                                                   |
|                                                                                                                                                                                   | 1401 | Immobili destinati ad attività agrituristiche                                                       |
|                                                                                                                                                                                   | 1402 | Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura    |
|                                                                                                                                                                                   | 1403 | Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali                                |
|                                                                                                                                                                                   | 1404 | Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura                                      |
|                                                                                                                                                                                   | 1405 | Costruzione strumentale alla protezione delle piante                                                |
|                                                                                                                                                                                   | 1406 | Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile             |
|                                                                                                                                                                                   | 1407 | Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna                                     |
|                                                                                                                                                                                   | 1408 | Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola                                             |
|                                                                                                                                                                                   | 1409 | Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso                              |
|                                                                                                                                                                                   | 1410 | Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche                    |
|                                                                                                                                                                                   | 1411 | Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali                    |
|                                                                                                                                                                                   | 1412 | Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli |

| REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO                                               |                                  |                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CATEGORIA CATASTALE                                                                                                 | DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) |                                                                                                                                                         |
|                                                                                                                     | COD.                             | DESCRIZIONE                                                                                                                                             |
| <b>E/1</b><br><i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>                                 | 1801                             | <i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>                                                                                   |
|                                                                                                                     | 1811                             | <i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i> |
|                                                                                                                     | 1812                             | <i>Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>              |
|                                                                                                                     | 1813                             | <i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>                                                                   |
| <b>E/2</b><br><i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>                                               | 1806                             | <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>                                                                                                 |
| <b>E/3</b><br><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>                                                                                                     |
| <b>E/4</b><br><i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>                                                 | 1803                             | <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>                                                                                                   |
| <b>E/5</b><br><i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>                                        | 1807                             | <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>                                                                                          |
| <b>E/6</b><br><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>                                                                             |
| <b>E/7</b><br><i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>                                          | 1809                             | <i>Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti</i>                                                                                            |
| <b>E/8</b><br><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>                                                   |
| <b>E/9</b><br><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>                                                          |

#### 4| PROCEDIMENTO 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 un'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**.

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.

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

Per le stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, occorre, altresì, tener presente le innovazioni introdotte dalla L. n. 208 del 2015 che all'art. 1, comma 21, stabilisce 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 ha ridefinito 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 interno.

La norma prevede, comunque, l'inclusione nella stima catastale di quegli **“elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”**.

Trattasi di quelle componenti 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 - che 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.

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 stima della rendita catastale è basata su dati economici riferiti al biennio 1988 – 89, epoca censuaria attualmente vigente.

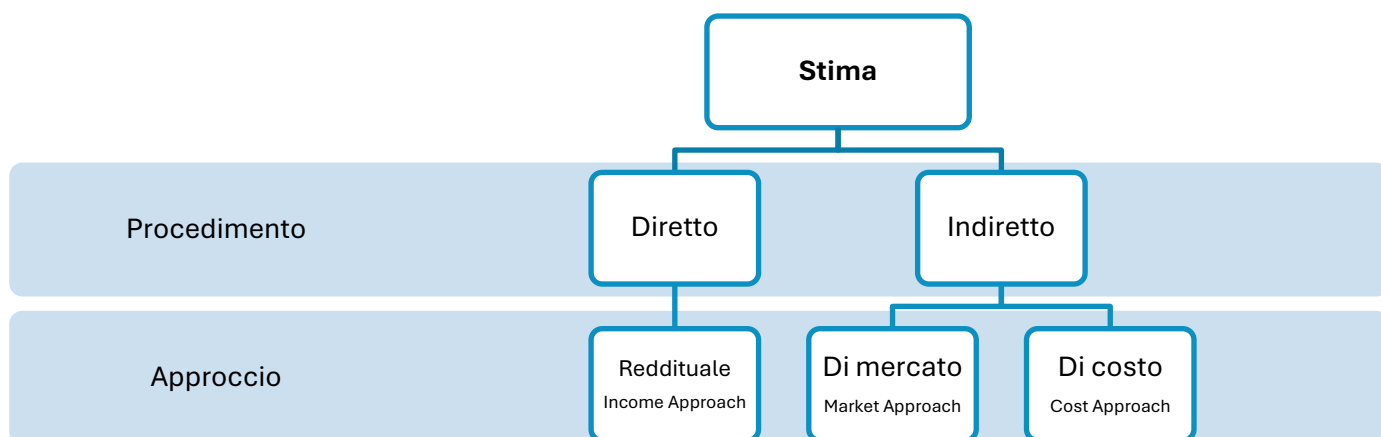
Appare opportuno ribadire come le indicazioni di prassi tecnico-estimative fornite con la Circolare n.6/T del 2012 sono assunte a **rango di disposizione normativa** atteso che l'art. 1, comma 244, della legge 29 dicembre 2014, n. 300 ha stabilito che ***“... ai sensi e per gli effetti dell'articolo 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”.**

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, per i quali l'art. 10 della legge n° 1249/39 prescrive che la rendita catastale venga determinata con stima diretta.

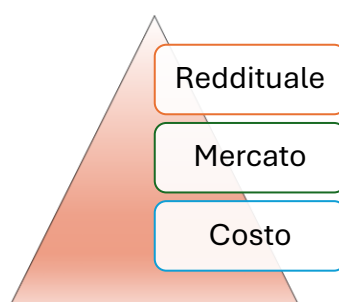
Per stima diretta si intende la stima effettuata in maniera puntuale sugli immobili appartenenti alle categorie D ed E, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle relative caratteristiche, non risulta possibile far riferimento al sistema delle tariffe.

Quindi, la rendita catastale deve essere determinata con stima diretta utilizzando una delle metodologie sotto riportate:



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

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



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

il **procedimento indiretto** si configura come:

- approccio di mercato, che presuppone l'esistenza e la conoscenza di un mercato di compravendite immobiliari;

oppure

- approccio di costo, che presuppone l'analisi dei costi di produzione (o di ricostruzione) nonché della perdita di valore degli immobili nel tempo, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza.

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

### Approccio reddituale

L'istruzione III, al paragrafo 50, precisa che quando si tratta di unità immobiliari per le quali esiste il sistema dell'affitto, la determinazione della rendita catastale si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile:  $RC=RL-(S+PE)$

dove

- RL è il reddito ordinariamente ritraibile ovvero il canone di locazione più probabile;
- S rappresenta le spese di amministrazione, manutenzione e conservazione;
- PE sono le perdite eventuali (sfitti e rate non pagate).

Si tratta di un procedimento poco utilizzabile, considerati i limitati dati a disposizione, visto che i contratti delle locazioni riferibili al periodo economico 1988/89 non comportavano l'obbligatorietà di citare i riferimenti catastali (tali riferimenti sono diventati obbligatori con l'entrata in vigore del DL 78/2010).

In ogni modo si rimanda all'allegato I della circ. 6/2012 per ulteriori indicazioni di dettaglio sulla determinazione delle spese e delle perdite eventuali.

### Approccio di mercato

L'istruzione III, al paragrafo 51, stabilisce che la rendita catastale può essere determinata con la formula inversa della relazione utilizzata per la capitalizzazione dei redditi:  $RC=Vxr$

dove

- V è il valore di mercato;
- r è il saggio di fruttuosità.

Pertanto è necessario indagare, con riferimento al biennio economico 1988/89, il mercato delle compravendite relativamente alla tipologia di immobili simili a quello oggetto di accertamento.

Il procedimento trova applicazione solo in presenza di un mercato sufficientemente dinamico che permetta di reperire, con adeguata affidabilità, un congruo numero di dati sufficienti per individuare il più probabile valore venale.

### Approccio di costo

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

L'art. 28 comma 2 del Regolamento (DPR 1/12/1949 n. 1142) prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile sia determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari:  $RC=V*r=(K+P)*r$

Dove:

- V è il valore di mercato
- r è il saggio di fruttuosità
- K è il costo di produzione a sua volta pari a  $K=C1+C2+C3+C4+C5+C6$

con

C1=valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)

C2=costo realizzazione a nuovo delle costruzioni

C3=costo a nuovo degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità

C4=spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

C5=oneri concessori e di urbanizzazione

C6=oneri finanziari e

P è il profitto normale del promotore immobiliare.

Per quanto riguarda la determinazione di K e di P, l'allegato 2 della Circ. 6/2012 fornisce utili indicazioni in merito.

#### C1: valore del lotto

Il valore dell'area è valutato nell'ipotesi di lotto ineditato attraverso l'indagine di mercato riferita all'epoca censuaria. La valutazione dovrà tener conto dell'uso attuale del bene e non dell'uso maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili.

In assenza di dati storici il valore dell'area può essere stimato in base all'incidenza dell'area.

Detto valore non deve essere inferiore al 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2).

In definitiva quindi, C1 può essere determinato:

- con stima diretta - utilizzo dei listini dell'Ufficio
- con stima indiretta - utilizzo dell'incidenza dell'area

#### C2: costo di realizzazione a nuovo delle costruzioni

Il costo delle costruzioni deve essere determinato con riferimento al costo di realizzazione delle stesse, anche in base al costo d'acquisto, ricondotto all'epoca censuaria di riferimento attraverso gli specifici indici di settore (ISTAT).

#### C3: costo a nuovo degli elementi ad essi strutturalmente connessi che ne accrescono la qualità e l'utilità

Analogamente a quanto detto per le costruzioni il costo può essere desunto da fonti consolidate (prezzari), riportati all'epoca censuaria con indici ISTAT.

#### C4: spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

Possono essere calcolate con:

- metodo diretto, in base alle tariffe professionali di Ingegneri e Architetti (L 143/49)
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle costruzioni (C2).

Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra l'8 ed il 10%.

#### C5: oneri concessori e di urbanizzazione

Anche in questo caso possono essere determinati alternativamente con:

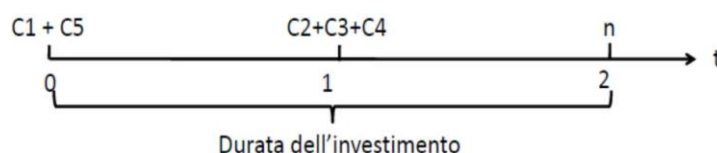
- metodo diretto, in base alle tabelle dei comuni
- metodo indiretto, in percentuale sul costo delle costruzioni (C2).

Può essere assunta in prima approssimazione una percentuale compresa tra il 4 ed il 6%.

#### C6: oneri finanziari

Sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, quindi  $C6 = I = \sum C_i \cdot (qn - 1)$ .

In prima approssimazione, può ipotizzarsi uno scenario temporale di due anni con un tasso di interesse del 13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria). In questo caso la tempistica dell'operazione immobiliare può essere così schematizzata:



$$C6 = (C1 + C5) \cdot (1,13^2 - 1) + (C2 + C3 + C4) \cdot (1,13^1 - 1)$$

#### P: profitto normale del promotore immobiliare

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

$$P=0,1244*(C1+C2+C3+C4+C5+C6)$$

#### D: Deprezzamento

Come già detto in precedenza, il valore venale dell'immobile viene determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari. Questo significa che nel caso in cui le strutture e gli impianti siano stati realizzati prima dell'epoca censuaria 1988/1989, il relativo costo deve essere deprezzato, altrimenti se realizzate dopo, le strutture devono essere considerate come nuove mentre gli impianti devono essere rapportati al periodo infracensuario.

Tralasciando in questa sede la descrizione dettagliata del procedimento del calcolo del deprezzamento, per cui si rimanda alla Circ. 6/2012 e al relativo allegato III e IV, ci si limita a dire che il coefficiente riduttivo D da applicarsi al costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica è funzione:

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

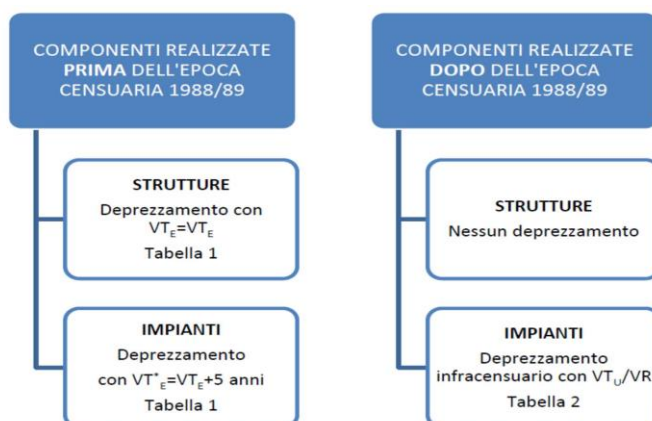
$$D = f(VT_E / VT_U; V_R)$$

Si fa riferimento ad un modello di deprezzamento lineare, assumendo che il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra il valore iniziale a nuovo e il valore residuo a fine ciclo.

I coefficienti di deprezzamento (D) sono calcolati e tabellati in funzione:

- del rapporto tra vita effettiva e vita utile:  $VT_E / VT_U$
- del valore residuo ( $V_R$ )

Si ritiene utile riepilogare le varie casistiche possibili nello schema seguente:



Nel solo caso in cui possa ritenersi, con ragionevole certezza, che la perdita di valore del bene nel tempo sia riconducibile esclusivamente a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà), essendo il fattore dell'obsolescenza funzionale del tutto trascurabile (è il caso di quelle componenti per le quali non si osservano cambiamenti nel tempo dei materiali impiegati, degli standard realizzativi, delle tecnologie,

delle norme tecniche di riferimento nonché dei requisiti attesi da parte del fruitore), in luogo del modello di deprezzamento lineare può essere assunto il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili che evidenzia perdite di valore "variabili" nel tempo (più accentuate verso il termine del ciclo di vita utile del bene). Secondo tale modello il coefficiente di riduzione D (espresso in termini percentuali rispetto al valore a nuovo) è dato dalla formula:

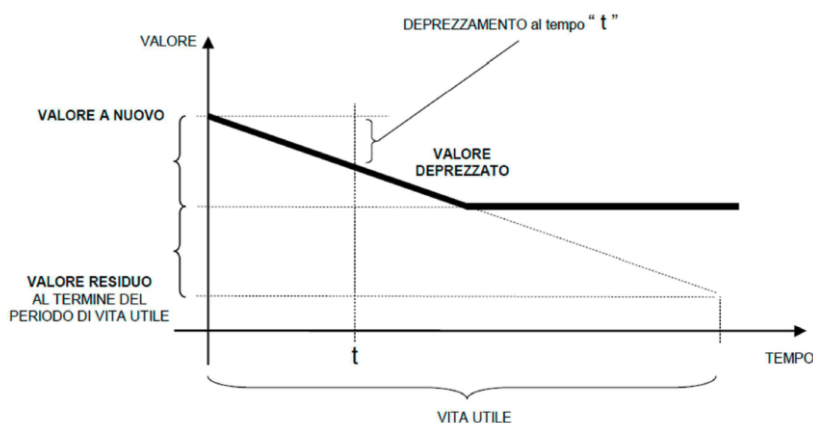
$$D_{\%} = \frac{\left(100 \cdot \frac{VT_E}{VT_U} + 20\right)^2}{140} - 2,86$$

con la limitazione, in coerenza a quanto già rappresentato per il modello lineare, DMIN = 50%

Nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 2012 sono riportate le linee metodologiche ed operative per la determinazione del coefficiente di deprezzamento.

Nel caso in cui non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia di struttura o impianto oggetto di stima, tali da giustificare assunzioni diverse, si fa riferimento ad un modello di deprezzamento complessivo con riduzione del valore del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare). Inoltre, considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile della componente.

Modello di deprezzamento lineare



|                                                                               |     | VT effettiva / VT utile [ age life ratio ] |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
|                                                                               |     | 0,1                                        | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 |
| Valore residuo [Vr]<br>Al termine della vita utile<br>(% del valore iniziale) | 0%  | 90%                                        | 80% | 70% | 60% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% |
|                                                                               | 10% | 91%                                        | 82% | 73% | 64% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% |
|                                                                               | 20% | 92%                                        | 84% | 76% | 68% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |
|                                                                               | 30% | 93%                                        | 86% | 79% | 72% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |

**TABELLA 1 – modello di deprezzamenti lineare – valori del coefficiente di deprezzamento D**

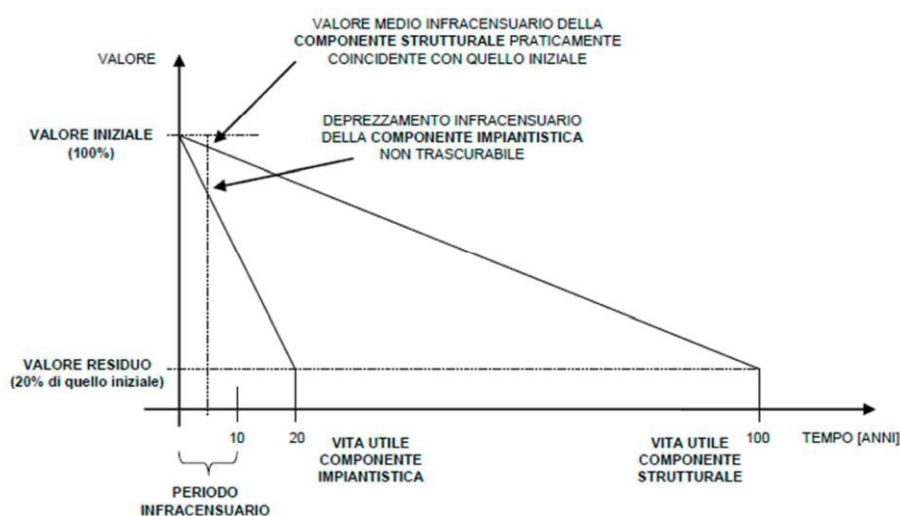
La tabella riporta il valore del coefficiente di deprezzamento D (espresso in termini percentuali del costo a nuovo) in funzione del rapporto *vita effettiva / vita utile* ( $VTE / VTU = \text{Age Life Ratio}$ ) e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile (il coefficiente di deprezzamento relativo a valorizzazioni dei parametri diversi da quello sopra riportati può essere dedotto come media dei dati espressi in corrispondenza delle condizioni più prossime a quella in esame).

Con ragionevole approssimazione, la *vita utile* delle varie specifiche componenti può considerarsi compresa tra:

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

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

Per tener conto del rapido degrado di alcune componenti impiantistiche caratterizzate da una breve vita utile, per la componente impiantistica risulta opportuno tener conto di un deprezzamento infracensuario, equivalente a prendere come riferimento non il valore dell'impianto all'inizio dell'epoca censuaria, ma il valore medio dello stesso, calcolato per tutto il periodo di vigenza previsto dagli estimi (fissato in dieci anni).



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

**TABELLA 2** – valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

In sintesi, per le componenti realizzate ***prima dell'epoca censuaria di riferimento 1988-89***, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture, al costo a nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella Tabella 1, dove la vita effettiva è calcolata a partire dall'anno di costruzione fino al 1989;

- per gli impianti, al costo a nuovo secondo le percentuali riportate nella Tabella 1, per tener conto del deprezzamento infracensuario relativo agli impianti caratterizzati da vita breve, si assume come vita di dette componenti, l'avita effettiva incrementata di 5 anni.

Per le componenti realizzate **dopo l'epoca censuaria di riferimento 1988-89**, il costo di ricostruzione da assumere come riferimento per la determinazione della rendita con l'approccio di costo deve essere pari:

- per le strutture al costo al nuovo;
- per gli impianti caratterizzati da vita breve al costo al nuovo ridotto secondo le percentuali riportate nella tabella 2.

### *Il saggio di fruttuosità*

La giurisprudenza di legittimità ha ritenuto che non è possibile individuare alcuna discrezionalità nella scelta del saggio in quanto quest'ultimo è determinato applicando i moltiplicatori previsti dall'art. 52 del DPR 131/86 attualmente stabiliti da DM 14 dicembre 1991 nella misura di 50 e 34 per le unità immobiliari classificate rispettivamente nelle categorie D ed E.

Pertanto la rendita catastale viene determinata moltiplicando il valore complessivo per un saggio di fruttuosità pari al:

**2%** per gli immobili classificati in **categoria D**

**3%** per gli immobili classificati in **categoria E**

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

## 5 | ELEMENTI DI DETTAGLIO DEL PROCEDIMENTO DI STIMA

La legge 28 dicembre 2015 n. 208 (Legge di stabilità 2016), ha introdotto sostanziali cambiamenti in tema di determinazione della rendita catastale delle u.i.u. a destinazione speciale e particolare, modificando quindi il pregresso quadro normativo di riferimento.

In particolare, l'art. 1 comma 21 della Legge ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali sono le componenti da prendere in considerazione nella stima diretta e quali, al contrario, siano gli elementi tipicamente di natura impiantistica da escludere da detta stima, in quanto funzionali al processo produttivo.

In sintesi, vanno inclusi nella stima:

- il suolo;
- le costruzioni;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità.



Sono invece da escludersi le componenti impiantistiche, di varia natura, funzionali ad uno specifico processo produttivo.

Tali considerazioni valgono evidentemente a prescindere dalla metodologia estimativa che si decide di utilizzare per la determinazione della rendita catastale.

Per maggiore chiarezza, si ritiene opportuno “aggiornare” quanto indicato dalla circ. 6/2012 e riportato nei paragrafi precedenti a proposito delle componenti che costituiscono il termine K nell’approccio di costo.

L’espressione  $K=C1+C2+C3+C4+C5+C6$  può infatti essere modificata, anche alla luce di quanto riportato nella istruzione operativa relativa alla nuova versione DOCFA v. 4.00.3, come segue:

$$K=S+C+E+C4+C5+C6$$

Dove:

- S rappresenta la componente suolo, così come rappresentata negli elaborati grafici catastali e costituita da aree coperte (sedime delle costruzioni costituenti l’unità immobiliare) e da aree scoperte (accessorie e pertinenziali);
- C rappresenta le costruzioni, ovvero qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione e indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate;
- E rappresenta quelle componenti che, fissate al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, risultano caratterizzate da una utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all’interno dell’unità immobiliare.

## 6 | SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN MACROAREE

Ai fini della presente elaborato, il territorio comunale è stato suddiviso in macroaree.

La delimitazione territoriale delle macroaree è stata condotta attraverso l'analisi delle caratteristiche morfologiche, ubicazionali, socio-ambientali ed economiche del territorio, del livello dei servizi di trasporto urbani ed extraurbani, dei collegamenti viari, della presenza funzionale e di accessibilità ad attrezzature e servizi pubblici e privati.

1 I Comuni della Provincia di Forlì-Cesena



| Provincia di Forlì – Cesena |                                     |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gruppo                      | Denominazione di zona               | Elenco dei Comuni                                                                                                                                        |
| Comuni del I gruppo         | <b>Pianura forlivese-cesenate</b>   | Bertinoro – Castrocaro Terme e Terra del sole – Cesena – Forlì – Forlimpopoli – Gambettola – Longiano – Meldola – Montiano                               |
| Comuni del II gruppo        | <b>Collina e montagna forlivese</b> | Civitella di Romagna – Dovadola – Galeata – Modigliana – Portico e San Benedetto – Predappio – Premilcuore – Santa Sofia – Rocca San Casciano – Tredozio |
| Comuni del III gruppo       | <b>Collina e montagna cesenate</b>  | Bagno di Romagna – Borghi – Mercato Saraceno – Roncofreddo – Sarsina – Sogliano al Rubicone – Verghereto                                                 |
| Comuni del IV gruppo        | <b>Mare cesenate</b>                | Cesenatico – Gatteo – San Mauro Pascoli – Savignano sul Rubicone                                                                                         |



## 7 | VALORI IMMOBILIARI

In premessa, si ribadisce che la rendita catastale delle unità immobiliari urbane ascrivibili alle categorie speciali e particolari, per disposizioni normative, consegue ad una **“stima diretta”** e, come tale, **deve tener conto delle caratteristiche proprie (estrinseche ed intrinseche) dell’oggetto di stima.**

Pertanto, i valori di seguito riportati, per unità di superficie e suddivisi per macroaree territoriali omogenee, per tipologia immobiliare (categoria) e con riferimento agli immobili di cui si dispone di valide indicazioni di mercato, sono relativi ad immobili e opere con **caratteristiche normali di “posizione”, di conservazione (degrado fisico e obsolescenza) e di manutenzione.**

A tali valori devono essere applicati i “pesi” che misurano le caratteristiche tipologiche, intrinseche ed estrinseche di ogni singola unità (ubicazione, livello dei collegamenti e dei servizi presenti in zona, tipologia edilizia, dotazione e qualità degli elementi strutturalmente connessi presenti, il livello di finitura, l’epoca di costruzione e lo stato di conservazione/manutenzione).

Evidentemente, per le tipologie immobiliari contraddistinte da elementi di particolare complessità o poco diffuse nel territorio della provincia, i valori da adottare nella stima diretta del bene potranno anche discostarsi da quelli riportati nel presente prontuario.

Operativamente, stabilita la categoria catastale di appartenenza dell’immobile oggetto di stima, si procede alla determinazione delle consistenze metriche del fabbricato, suddivise per destinazione d’uso (superficie principale, locali accessori, aree pertinenziali, ecc.), e alla successiva attribuzione dei corrispondenti valori unitari. Tali importi vengono quantificati applicando, al valore attribuito alla superficie principale, i relativi coefficienti di ragguaglio.

Inoltre, potrebbe essere necessario integrare il valore del bene con il costo di produzione deprezzato di elementi costruttivi e impiantistici presenti nell’immobile oggetto di stima, ma assenti negli immobili di prezzo noto presi a riferimento. Gli elementi integrativi possono riguardare le aree scoperte di uso esclusivo nel caso avessero una dimensione che eccede da quella normale o particolari elementi strutturalmente connessi.

Il valore così individuato, sarà applicato alla superficie in mq. principale del fabbricato, mentre per i locali accessori e le aree pertinenziali, gli importi unitari saranno determinati applicando al valore principale, i relativi coefficienti di ragguaglio indicati dal mercato immobiliare.

Una volta determinato l’importo del valore del compendio, la rendita catastale sarà quantificata applicando a tale importo il corrispondente saggio di fruttuosità (2% per le categorie del Gruppo D e 3% per le categorie del Gruppo E).

Premesso ciò, si riportano le tabelle dove sono indicati per ogni categoria (o destinazione d’uso) i valori di mercato minimi e massimi, espressi in €/mq di superficie lorda, suddivisi per ambiti territoriali e riferiti all’epoca censuaria 1988-89.

I dati così quantificati rappresentano i valori correntemente utilizzati dall’Ufficio nell’ambito delle verifiche delle rendite proposte con i documenti Docfa.

**I valori di seguito espressi sono riferiti al biennio economico 88-89.**

**8 | APPROCCIO DI MERCATO****A. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE****1. Area scoperta**

| Valore dell'area scoperta                                                                                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tipologia                                                                                                                                                                    | Valore (€/mq) |
| Tappeto verde                                                                                                                                                                | 5-10          |
| Ghiaietto                                                                                                                                                                    | 15-20         |
| Conglomerato cementizio/bituminoso o autobloccanti                                                                                                                           | 30-40         |
| Aree riferite a categorie agricole                                                                                                                                           | 1-5           |
| Tipologia                                                                                                                                                                    | Valore (€/ml) |
| Recinzione realizzata in muratura o in cemento armato o con pannelli c.a. prefabbricati con sovrastante rete o ringhiera metallica (se non compresi nei valori soprastanti): |               |
| Con ringhiera                                                                                                                                                                | 40-50         |
| Con rete metallica                                                                                                                                                           | 20-40         |
| Solo rete metallica                                                                                                                                                          | 4-10          |

## Unità immobiliari per funzioni produttive (D/1 –D/7)

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, in dipendenza del tipo di attività che vi si deve svolgere. Può presentare 1 o 2 livelli di piano; ha luci comprese tra i 5 e i 20 metri; superficie coperta di norma superiore a mq. 300; altezza media compresa tra 4,00 e 8,00 mt.

I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario, montacarichi, videosorveglianza ecc...) e finiture di livello corrente.

| D1 – D7                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                |         |                                                                   |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Tipologia                                                                                                                                                                                                                                      | Valori €/mq                                                    |         |                                                                   |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                | Gruppi                                                         |         |                                                                   |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                | I                                                              | II      | III                                                               | IV      |
| <b>capannoni ad un piano</b> con struttura in cemento armato in opera, prefabbricato o a struttura metallica con pareti di tamponatura in prefabbricato o muratura e pavimentazione industriale ( <b>fino 3000 mq</b> ) di altezza fino a 6 m. | 220-350                                                        | 180-350 | 200-350                                                           | 220-350 |
| <b>capannoni ad un piano</b> (come sopra) ed adeguate finiture ed impianti ( <b>oltre 3000 mq</b> )                                                                                                                                            | 150-240                                                        | 120-240 | 130-240                                                           | 150-240 |
| <b>costruzioni a più piani</b> con struttura in c.a. altezza da 3 a 5 m. per piano e pareti di tamponatura e divisorie in muratura o prefabbricati con pavimentazione industriale o in gres                                                    | 170-270                                                        | 130-270 | 150-250                                                           | 170-270 |
| <b>tettoia</b> di tipo semplice: struttura leggera e pavimentazione naturale o in battuto di cemento                                                                                                                                           | 30-60                                                          |         |                                                                   |         |
| <b>tettoia</b> di tipo medio: ad una o più campate ed eventuale presenza di muri divisorii                                                                                                                                                     | 60-120                                                         |         |                                                                   |         |
| <b>tettoia</b> a destinazione particolare pesante: con presenza di servizi e/o impianti (es: mercati pubblici, stazioni di servizio...)                                                                                                        | 120-200                                                        |         |                                                                   |         |
| cabine elettriche, immobili per distribuzione e trasporto gas                                                                                                                                                                                  | 100-250                                                        |         |                                                                   |         |
| <b>Impianto fotovoltaico</b>                                                                                                                                                                                                                   |                                                                |         |                                                                   |         |
| copertura                                                                                                                                                                                                                                      | 10                                                             |         |                                                                   |         |
| Terreno, recinzione, video sorveglianza, servizi                                                                                                                                                                                               | Vedasi sezione 8.A.1 (area scoperta e recinzioni)              |         |                                                                   |         |
| <b>Cave</b>                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Zona estrattiva omogenea I<br/>Comuni dei gruppi I e IV</b> |         | <b>Zona estrattiva omogenea II<br/>Comuni dei gruppi II e III</b> |         |
| Area di estrazione                                                                                                                                                                                                                             |                                                                |         |                                                                   |         |
| • Inerti / Inerti_alluvionali/calcare                                                                                                                                                                                                          | 3,00 – 6,50                                                    |         | 3,00 – 6,00                                                       |         |
| • Arenaria                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                |         | 4,00 – 8,00                                                       |         |
| Piazzali – Aree stoccaggio – aree lavorazione                                                                                                                                                                                                  | 10,00                                                          |         | 10,00                                                             |         |
| Fabbricati                                                                                                                                                                                                                                     | Vedasi tipologia specifica                                     |         | Vedasi tipologia specifica                                        |         |
| <b>Eolico</b>                                                                                                                                                                                                                                  | Attualmente non esistono valori di riferimento                 |         |                                                                   |         |

per la valutazione si dovrà tener conto, oltre che alle caratteristiche estrinseche (ubicazione, servizi, collegamenti ecc..) anche di quelle intrinseche ed in particolar modo all'altezza, alle finiture e alle eventuali porzioni destinate ad uffici, reception che dovranno essere valutate con un valore che può arrivare fino al doppio del valore unitario assegnato al capannone.

## 2. Unità immobiliari con funzioni terziario commerciali (D/8)

Immobili con struttura edilizia che si sviluppa in genere su 1 o max. 2 livelli di piano; superficie di norma superiore ai 200 - 400 mq per piano ed altezza non superiore a 5,00 mt; realizzata con tecniche costruttive simili a quelle descritte per i fabbricati D1-D7, da questi si differenzia principalmente per le soluzioni architettoniche interne e la scelta di materiali di maggior pregio nelle finiture, luminosità adeguate agli spazi espositivi e di vendita. I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario, montacarichi, scale mobili, ecc..)

| D8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                |         |         |         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|---------|---------|
| Tipologia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Valori €/mq    |         |         |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Gruppi         |         |         |         |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | I              | II      | III     | IV      |
| <u>edifici ad uno o più piani con struttura portante in cemento armato o muratura</u> caratterizzati da <u>ampie superficie</u> coperte e un grado di rifinitura accurato (ipermercati, grandi magazzini, stabilimenti termali, discoteche, sale da gioco, uffici, ristoranti, edifici scolastici o similari)                                                                                                                                                                                  | 300-700        | 270-630 | 270-630 | 300-700 |
| <u>capannoni commerciali</u> con finiture di livello qualitativo corrente <u>ad uno o più piani</u> con <u>tamponatura in muratura o elementi prefabbricati</u> , comprese finiture ed impianti                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 250-400        | 220-360 | 220-360 | 250-400 |
| <u>capannoni commerciali</u> di tipo particolare con finiture di livello qualitativo/quantitativo superiore alla media in genere costruito secondo soluzioni architettonico-strutturali appositamente studiate per assicurare particolari caratteristiche e funzionalità (ampie vetrate laterali, strutture realizzate con elementi curvilinee, uso di materiali particolari o di pregio, impiantistica innovativa) utilizzati ad esempio per saloni di esposizione o rappresentanza e vendita | 500-900        | 450-720 | 450-720 | 500-900 |
| Uffici strutturati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 500-800        | 400-700 | 400-700 | 500-800 |
| Autorimesse pluripiano :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |         |         |         |
| con struttura in acciaio o cemento armato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 100-150        | 100-150 | 100-150 | 100-150 |
| parcheeggio a raso                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 25-35          | 10-20   | 10-20   | 25-35   |
| Riduzione per piani interrati                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dal 30% al 50% |         |         |         |
| Tettoia con rifinitura semplice                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 30-100         |         |         |         |
| Tettoia con rifinitura media                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 60-150         |         |         |         |
| Tettoia con rifinitura elevata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 120-200        |         |         |         |
| <b>Campeggi:</b> attrezzaggio delle aree adibite a camping e area di sosta/ospitalità per camper e roulotte. Sistemazione superficiale mista (pietrisco, elementi autobloccanti, terra battuta) per le zone di sosta e per la viabilità interna; sono compresi: le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, l'illuminazione, i muretti e cordature di pietrame o conci di tufo di delimitazione delle aree a verde, la rete di                                                         | 10 -20         | 10-20   | 10-20   | 15 - 30 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |  |  |                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|-------------------------------------------|
| <p>impianto di scarico e di approvvigionamento idrico ed elettrico dei mezzi in sosta.<br/>Sono esclusi i manufatti da censire separatamente (ristoranti, market, servizi, piscina, ecc...)<br/>Valori da maggiorare come da <b>DL 131/2024 art. 7-quinquies</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |  |  |                                           |
| <p><b>Stabilimenti balneari</b><br/>Arenile (Vred: valore di riferimento individuato per le aree edificate, ossia di sedime delle costruzioni)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |  |  | Vedi tabella a piè di pagina <sup>2</sup> |
| <p>In base ai rapporti mercantili desumibili dall'art. 1, comma 3, del decreto ministeriale 19 luglio 1989, che reca i criteri per la determinazione dei canoni per le concessioni demaniali marittime in epoca (1989) prossima a quella censuaria di riferimento delle stime catastali (biennio 1988-89):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fino a 1.000 m<sup>2</sup> : 44% di Vred;</li> <li>- per l'area eccedente i 1.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 2.000 m<sup>2</sup>: 35% di Vred;</li> <li>- per l'area eccedente i 2.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 3.000 m<sup>2</sup> : 28% di Vred;</li> <li>- per l'area eccedente i 3.000 m<sup>2</sup> fino al limite di 5.000 m<sup>2</sup> : 21% di Vred;</li> <li>- per l'area eccedente i 5.000 m<sup>2</sup> : 14% di Vred.</li> </ul> |  |  |  |                                           |
| Zona bar-ristorante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |  |  | Vedi tabella a piè di pagina <sup>3</sup> |
| Cabine e servizi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  | 100 - 200                                 |
| Tettoie-solarium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |  |  | 70 - 100                                  |

## <sup>2</sup> TABELLA VALORE ARENILI

| COMUNE            | ZONA                                       | Vred min-max €/mq |
|-------------------|--------------------------------------------|-------------------|
| CESENATICO        | ZADINA E Ponente                           | 25-35             |
|                   | LEVANTE CENTRO (dal molo al bagno Marconi) | 35-45             |
|                   | LEVANTE (Valverde/ Villamarina)            | 30-40             |
| GATTEO            |                                            | 30-40             |
| SAVIGNANO SUL R.  |                                            | 30-40             |
| SAN MAURO PASCOLI |                                            | 30-40             |

## <sup>3</sup> TABELLA VALORE FABBRICATI BAR - RISTORANTE

| COMUNE            | ZONA                                       | Valore bar - ristorante €/mq |
|-------------------|--------------------------------------------|------------------------------|
| CESENATICO        | ZADINA E Ponente                           | 350 - 500                    |
|                   | LEVANTE CENTRO (dal molo al bagno Marconi) | 450 - 650                    |
|                   | LEVANTE (Valverde/ Villamarina)            | 400 - 550                    |
| GATTEO            |                                            | 350 - 550                    |
| SAVIGNANO SUL R.  |                                            | 350 - 550                    |
| SAN MAURO PASCOLI |                                            | 350 - 550                    |

**3. Unità immobiliari a destinazione ricettiva (alberghi e pensioni – D/2)**

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

Alberghi: andrà valutato il numero delle stelle e se ha caratteristiche stagionali o è aperto tutto l'anno

La determinazione dei valori minimi e massimi sono dati dalla considerazione delle seguenti caratteristiche:

- l'ubicazione: la vicinanza dal centro o dal mare
- l'incidenza dell'area
- la volumetria e le superfici delle camere e dei locali di servizio e rappresentanza

I valori sotto riportati sono riferiti ad una struttura ricettiva comprensiva di servizi standard.

| <b>D2</b>           |                          |     |     |     |
|---------------------|--------------------------|-----|-----|-----|
| Tipologia           | Valori €/mq (min. – max) |     |     |     |
|                     | Gruppi                   |     |     |     |
|                     | I                        | II  | III | IV  |
| 1 stella – 2 Stelle | 300                      | 250 | 250 | 300 |
|                     | 550                      | 500 | 500 | 550 |
| 3 stelle            | 400                      | 350 | 350 | 400 |
|                     | 750                      | 700 | 700 | 750 |
| 4 stelle            | 600                      | 550 | 550 | 600 |
|                     | 800                      | 750 | 750 | 800 |
| 5 stelle            | 650                      | 600 | 600 | 650 |
|                     | 900                      | 850 | 850 | 900 |

I locali accessori sono valorizzati nella misura del 50% rispetto ai locali principali.

I servizi accessori, quali piscina, centro benessere, centro termale, impianti sportivi, spazi esterni eccedenti l'ordinarietà, ecc., sono da valorizzare separatamente.

#### **4. Unità immobiliari per teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (D/3)**

Costruzioni caratterizzate da impianti completi e da grado di finitura accurato.

| <b>D3</b>                                        |                     |
|--------------------------------------------------|---------------------|
| Tipologia                                        | Valutazione a posto |
| Cinema multisala                                 | 1200-2300           |
| Sale cinematografiche, concerti, teatri e simili | 350-900             |

Per il valore dell'immobile in base alle caratteristiche costruttive, materiale usato, impiantistica presente e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con riferimento al valore al mq. varia da un minimo di euro 400/mq. ad un massimo di euro 600/mq.

#### **5. Unità immobiliari per case di cura e ospedali privati (D/4)**

Quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività sanitaria privata.

| <b>D4</b>                                                                |               |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Tipologia                                                                | Valore (€/mq) |
| Ospedali, case di cura e strutture per l'assistenza sociale residenziale | 550-1000      |

#### **6. Unità immobiliari per funzioni terziario direzionali (D/5)**

Immobili con struttura edilizia con caratteristiche strutturali determinate dalle specifiche esigenze di un'attività terziaria, bancaria o parabancaria. Solitamente si sviluppa su più livelli di piano e, oltre agli impianti tecnologici generalmente riscontrabili nelle abitazioni di livello civile dispone di altri impianti funzionali alla specifica attività che vi si svolge (cablaggi informatici, ascensori interni, antincendio, videosorveglianza, allarme, security e blindature) che risultano compresi nei valori che si propongono, occorre valutare separatamente particolari tipologie edilizie.

| <b>D5</b>                                  |               |
|--------------------------------------------|---------------|
| Tipologia                                  | Valore (€/mq) |
| Banche, istituti di cambio e assicurazione | 600-1200      |

**7. Unità immobiliari per impianti sportivi (D/6)**

Trattasi di sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico- sportiva a gestione reddituale.

| <b>D6</b>                                                                          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Tipologia                                                                          | Valore (€/mq)         |
| Palestre                                                                           | 350-650               |
| Campi da calcio e calcetto (verde o sintetico)                                     | 10-40                 |
| Campi da tennis (terra rossa, sintetico, calcestruzzo)                             | 25-40                 |
| Copertura campi (struttura metallica o legno e pvc) a corpo                        | 20000-30000 (a corpo) |
| Spogliatoi                                                                         | 200-300               |
| Pista pattinaggio                                                                  | 15-30                 |
| Campo bocce                                                                        | 40-50                 |
| Piscine                                                                            | 150-200               |
| Gradinate e tribune                                                                | 50-200                |
| Campi da golf (omologato in genere a 18 buche)<br>escluso costruzioni e club-house | 100.000-130.000<br>10 |
| a buca<br>oppure con valutazione a mq. (intera superficie del lotto)               |                       |
| Club-house                                                                         | 400-700               |
|                                                                                    |                       |

**8. Unità immobiliari galleggianti e strutture assimilabili (D/9)**

Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento  
Attualmente non esistono valori di riferimento.

**9. Fabbricati per funzioni produttive connesse ad attività agricole (D/10)**

Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, le costruzioni strumentali alla protezione delle piante, i locali e le strutture a servizio dell'attività agricola cui i manufatti stessi sono asserviti e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche e immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche, agroforestali o carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli.

| D10                                                                                     |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Tipologia                                                                               | Valore (€/mq)             |
| Stalle, porcilaie, ovili ecc                                                            | 60-120                    |
| Fienili                                                                                 | 40-80                     |
| Rimesse macchinari e attrezzature in muratura/prefabbricati                             | 80-120                    |
| Depositi attrezzi in strutture leggere                                                  | 40-100                    |
| Concimaie e vasche                                                                      | 15-20                     |
| Serre in metallo con copertura in Vetro, vetroresina, policarbonato, plexiglass, simili | 60-120                    |
| Agriturismo                                                                             | 300-700                   |
| Silos                                                                                   | (importi a mc)            |
| per capacità fino a 150 mc                                                              | 25-50                     |
| per capacità fino a 300 mc                                                              | 20-40                     |
| per capacità fino a 500 mc                                                              | 15-35                     |
| per capacità oltre a 500 mc                                                             | 10-25                     |
| Fotovoltaico                                                                            | Riferimento sezione 8.A.2 |
| Recinzioni                                                                              | Riferimento sezione 8.A.1 |

## B. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale. Per le stesse categorie del gruppo E, con l'esclusione, quindi, delle categorie E/7 ed E/8, è bene consultare i paragrafi 2.3, 3.1.3, lettere a) e b), di cui Circolare n. 4 del 16 maggio 2006, e fare riferimento alle linee guida di cui all'allegato alla Circolare n. 4 del 13 aprile 2007, dell'Agenzia del Territorio nonché chiarimenti operativi di cui alla nota prot. 60244 del 27.04.2016 dell'Agenzia delle Entrate.

### ***1. Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei (E/1)***

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

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

### ***2. Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio (E/2)***

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

### ***3. Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (E/3)***

Costruzioni e fabbricati per le speciali esigenze pubbliche con caratteristiche "singolari" per tipologia costruttiva (struttura precaria per l'uso di materiali leggeri), nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta, chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione di carburanti per rifornimento autoveicoli, quando circoscritti alla sola "area OIL" coincidente di massima con il settore adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni auto tranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale.

| E/3                                                               |             |
|-------------------------------------------------------------------|-------------|
| Tipologia                                                         | Valore €/mq |
| Impianti per la distribuzione dei carburanti:                     |             |
| suolo e relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni)        |             |
| area verde                                                        | 5-10        |
| area pavimentata                                                  | 20-35       |
| tettoie/pensiline                                                 | 150-200     |
| Serbatoi interrati                                                |             |
| Fino a 5 mq – €/cad                                               | 900         |
| Fino a 10 mc – €/cad                                              | 1500        |
| Fino a 15 mc – €/cad                                              | 2000        |
| Fino a 25 mc – €/cad                                              | 3000        |
| manufatti vari (chioschi, locale gestore..)                       | 150-250     |
| Car wash (servizio self service – scoperto a spazzole (solo area) | 20          |

#### 4. Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (E/4)

Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.). Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a 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, ecc.); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività commerciale.

#### 5. Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (E/5)

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

#### 6. Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale (E/6)

Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

**7. Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (E/7)**

Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati). Sono censibili in tale categoria, qualora dichiarati al catasto edilizio urbano per esigenze di natura civilistica, gli edifici o porzione di edifici destinati all'esercizio pubblico dei culti, quali le chiese, le cappelle, i templi di ogni confessione religiosa, monasteri di clausura, censibili nella categoria E/7 limitatamente a quelle parti dei locali in cui viene esercitato il culto stesso e con contestuale attribuzione di rendita (Nota prot. 74742 del 6.4.2018)

| E/7                                           |             |
|-----------------------------------------------|-------------|
| Tipologia                                     | Valore €/mq |
| Fabbricati per l'esercizio pubblico dei culti | 150-350     |

**8. Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (E/8)**

Censibili nella categoria E/8 i fabbricati e le costruzioni nei cimiteri, ad esclusione dei colombari, dei sepolcri e delle tombe di famiglia con relativa attribuzione di rendita ordinaria.

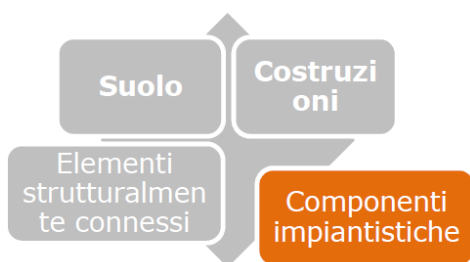
**9. Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (E/9)**

Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, a titolo di esempio ed in maniera non esaustiva: le costruzioni destinate esclusivamente alla bonifica, allo scolo e alla difesa idraulica del territorio.

## 9 | APPROCCIO DI COSTO

Nei casi in cui per la determinazione della rendita catastale del bene da censire non è possibile far riferimento a valori noti di mercato, sarà necessario determinarne il valore applicando come metodologia di stima l'approccio di costo.

### Indicazioni di prassi connesse alle normative di cui alla Legge 208/2015



#### **Suolo**

di norma, è il lotto di terreno su cui ricade l'unità immobiliare, costituito dal sedime delle costruzioni e dalle aree accessorie e pertinenziali, così come rappresentati nelle planimetrie catastali dell'unità immobiliare

in presenza di più unità immobiliari sul medesimo lotto di terreno è da intendersi come quota parte del lotto che compete a ciascuna unità, ovvero quale elemento, anche strutturale, su cui si sviluppa ciascuna unità (ad esempio la copertura di un fabbricato)

#### **Costruzioni**

sono le opere edili aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate

in linea generale, tale nozione è riconducibile, di norma, ad una condizione tecnico- fisica del bene che ordinariamente ne impedisce l'agevole rimozione (anche sotto il profilo della convenienza economica), senza alterare o distruggere il bene stesso o le altre componenti costituenti l'unità immobiliare (ad esempio per poter eventualmente riassemblare e utilizzare tale bene altrove).

#### **Elementi strutturalmente connessi**

sono componenti che conferiscono all'unità immobiliare una utilità trasversale, indipendente dal processo produttivo svolto al suo interno

la stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori

#### **Componenti impiantistiche**

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

**1. Suolo - area di sedime e area scoperta di uso esclusivo**

I valori di riferimento delle aree, nell'ipotesi di "lotto ineditato", sono determinati a seguito di ricerche di mercato, come previsto dal punto C1 dell'Allegato Tecnico II della circolare 6/2012 [*«valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge. Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use). Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture...»*].

I valori sono stati poi riportati al biennio censuario 88/89.

In sede dichiarativa, è facoltà del tecnico proporre valori differenti, opportunamente e dettagliatamente giustificati con apposita relazione tecnica allegata, così come prevede la stessa Circolare 6/2012, tenendo conto nei casi specifici:

- dell'indice di edificabilità effettivo;
- dell'ubicazione rispetto al centro urbano;
- del livello dei collegamenti viari;
- della presenza di attrezzature collettive (scuola, mercati, ospedali, uffici pubblici, ecc.,) facilmente raggiungibili;
- della disponibilità a distanza pedonale di esercizi commerciali, specie di largo consumo;
- del livello di qualificazione dell'ambiente esterno (verde pubblico, amenità del sito, assenza di inquinamento, ecc.,);
- della forma.

| Tipologia                                               | Zone                                                                                                                                      |        |                                                                                                                                                                            |       |                                                                                                                      |       |                                                                        |        |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------|--------|
|                                                         | Pianura<br>forlivese-cesenate                                                                                                             |        | Collina e<br>montagna<br>forlivese                                                                                                                                         |       | Collina e<br>montagna<br>cesenate                                                                                    |       | Mare cesenate                                                          |        |
|                                                         | Bertinoro – Castrocaro<br>Terme e Terra del sole –<br>Cesena – Forlì –<br>Forlimpopoli –<br>Gambettola – Longiano –<br>Meldola – Montiano |        | Civitella di Romagna –<br>Dovadola – Galeata –<br>Modigliana – Portico e<br>San Benedetto –<br>Predappio – Premilcuore<br>– Santa Sofia – Rocca<br>San Casciano – Tredozio |       | Bagno di Romagna –<br>Borghi – Mercato<br>Saraceno – Roncofreddo<br>– Sarsina – Sogliano al<br>Rubicone – Verghereto |       | Cesenatico – Gatteo –<br>San Mauro Pascoli –<br>Savignano sul Rubicone |        |
|                                                         | €/mq                                                                                                                                      |        | €/mq                                                                                                                                                                       |       | €/mq                                                                                                                 |       | €/mq                                                                   |        |
|                                                         | Min                                                                                                                                       | Max    | Min                                                                                                                                                                        | Max   | Min                                                                                                                  | Max   | Min                                                                    | Max    |
| Produttivo<br>(D/1 – D/7)                               | 60,00                                                                                                                                     | 100,00 | 35,00                                                                                                                                                                      | 55,00 | 40,00                                                                                                                | 65,00 | 60,00                                                                  | 100,00 |
| Commerciale<br>(D/8)                                    | 70,00                                                                                                                                     | 120,00 | 40,00                                                                                                                                                                      | 60,00 | 50,00                                                                                                                | 70,00 | 70,00                                                                  | 120,00 |
| Terziario - Servizi<br>(D/2 – D/3 – D/4 -<br>D/5 – D/6) | 80,00                                                                                                                                     | 130,00 | 40,00                                                                                                                                                                      | 65,00 | 50,00                                                                                                                | 70,00 | 90,00                                                                  | 140,00 |
| Categorie<br>particolari (E)                            | 25,00                                                                                                                                     | 40,00  | 15,00                                                                                                                                                                      | 25,00 | 15,00                                                                                                                | 25,00 | 25,00                                                                  | 40,00  |
| Ambito rurale<br>(D/10)                                 | 15,00                                                                                                                                     | 35,00  | 10,00                                                                                                                                                                      | 25,00 | 10,00                                                                                                                | 25,00 | 20,00                                                                  | 40,00  |

## **2. Costo di realizzazione a nuovo di strutture**

I costi di costruzione a nuovo di strutture (C2) devono essere desunti, come indicato dalla Circolare n. 2/2016, da specifiche indagini, e supportati da consolidate pubblicazioni di settore (es. DEI –Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2010 e Maggioli Editore – Costi parametri indice per tipologie edilizie 2007).

Per la Provincia di Forlì Cesena è inoltre disponibile una pubblicazione di settore, prodotta dalla CAMERA DI COMMERCIO INDUSTRIA AGRICOLTURA E ARTIGIANATO, dal titolo PREZZI INFORMATIVI DELLE OPERE EDILI IN FORLÌ consultabile al link: [Camera di commercio della Romagna - Listino prezzi informativi delle opere edili](#). Le rilevazioni sono attuate con la collaborazione delle imprese informatrici sulla Provincia e con il contributo di una Commissione unitaria Forlì-Cesena e Rimini, composta da rappresentanti di Enti, associazioni, organismi e componenti esperti del settore. Le voci di costo rilevate sono disponibili in forma molto dettagliata, ma la pubblicazione propone anche dei costi sintetici, aggregati per tipologia edilizia. La prima pubblicazione disponibile del prezzario è relativa ai prezzi rilevati nel 1° semestre 1993.

La pubblicazione fornisce chiarimenti e specifiche in ordine alla determinazione dei prezzi unitari delle opere compiute, che devono intendersi comprensivi delle spese generali e di impianto e gestione di cantiere nonché dell'utile delle imprese, valutate nella misura rispettivamente del 15%+6%+10%.

I coefficienti annui di riduzione dei costi di costruzione all'epoca censuaria 1988-89 possono essere determinati utilizzando gli indici nazionali ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale (da gennaio 1989).

Calcolato l'indice nazionale ISTAT dei costi di costruzione di un fabbricato residenziale dal 01/01/1989 al 1/01/1993 pari a 1,315 (31,5%), si addivene ai seguenti valori, **già riferiti all'epoca censuaria 88-89**:

| Costo di realizzazione a nuovo di strutture 1988-89                                                                                                                                                                                                |    |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|
| Descrizione                                                                                                                                                                                                                                        | UM | Euro   |
| Abitazioni signorili, uffici, alberghi, case albergo, case di riposo, edifici commerciali di particolare importanza, ospedali, cliniche e case di cura                                                                                             | Mc | 152.00 |
| Abitazioni di tipo medio                                                                                                                                                                                                                           | Mc | 132.00 |
| Case di abitazione agricola – ville                                                                                                                                                                                                                | Mc | 125.00 |
| Scuole                                                                                                                                                                                                                                             | Mc | 132.00 |
| Capannone, prefabbricati metallici o tettoia in carpenteria metallica, altezza media m. 5, copertura in lastre di fibrocemento, canali di gronda e pluviali in lamiera zincata - maggiorazione 15% opere di fondazione e/o plinti e piano di posa. | Mq | 52.90  |
| Stabilimenti industriali o commerciali anche in pannelli prefabbricati con o senza carroponte (con locali uffici) e servizi di uso comune, con superficie fino a mq. 1000, con rifiniture di tipo civile medio                                     |    |        |
| Ad opera finita fino a m. 3.50 di altezza per ogni piano                                                                                                                                                                                           | Mq | 126.00 |
| Fino a m. 6.00 di altezza per ogni piano                                                                                                                                                                                                           | Mq | 132.00 |
| Oltre a m. 6.00 fino a m. 8.00 di altezza per ogni piano                                                                                                                                                                                           | Mq | 152.00 |
| Oltre a m. 8.00 di altezza per ogni piano                                                                                                                                                                                                          | Mq | 163.00 |
| Palestre con struttura prefabbricata, compreso servizi igienico-sanitari, locale magazzino ed uffici.                                                                                                                                              | Mq | 113.00 |
| Recinzione in lastre e pali prefabbricati in cemento leggermente armato per edifici, abitazioni, case e scuole, anche con rete metallica plastificata, altezza cm. 120, 130.                                                                       | ML | 35.00  |

La cubatura a mc. è considerata dal piano più basso (anche se interrato) alla linea mediana compresa tra la linea di gronda e la linea di colmo delle coperture.

**10| ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI**

In questa categoria rientrano quelle componenti che l'art. 1 comma 21 della Legge di Stabilità 2016 definisce "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità".

Trattasi di quelle componenti che 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. Del pari, rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

La stima catastale deve essere comunque limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato di tali componenti, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

| Elementi strutturalmente connessi             |                                 |                  |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Tipologia                                     |                                 | Valore a corpo   |
| Ascensori                                     | cadauno                         | da 9000 a 15000  |
| Montacarichi fino a 500 Kg                    | cadauno                         | da 8000 a 10000  |
| Piattaforme elevatrici                        | cadauno                         | da 1500 a 4000   |
| Scale, rampe e tappeti mobili                 | cadauno                         | da 15000 a 30000 |
| Impianti di videosorveglianza e antintrusione | a corpo                         | da 3000 a 6000   |
| Impianti di illuminazione                     |                                 |                  |
|                                               | Per campo da tennis - cadauno   | da 500 a 1500    |
|                                               | Per campo polivalente - cadauno | da 1000 a 3000   |
|                                               | Per campo da calcio - cadauno   | da 2500 a 7500   |

**11| LE COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA**

Precisazioni in merito alle componenti immobiliari oggetto di stima (cfr. 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)

|                                   | <b>ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA</b>                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                      |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                   | <b>SI</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>NO</b>                                                                                                                                                           | <b>NOTE</b>                                                                                                                          |
| 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 <sup>4</sup> , copertura), 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, locali tecnici, recinzioni.                                                                                                                                                                                                                            | Torri, aereogeneratori (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, aiuole, verde, 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, aiuole, verde, 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.)                                     |                                                                                                                                      |

<sup>4</sup> La valutazione dell'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura, ecc.) va effettuata in analogia ad una superficie utile all'installazione dell'impianto fotovoltaico.

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 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.                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| camping                                                      | Costruzioni destinate a servizi alla struttura, aree attrezzate e non attrezzate per gli allestimenti mobili, destinate al pernottamento degli ospiti                                                                                                                                                                                                                       | allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione                                                                                                                                                                                                                  |  |

## Alcune esemplificazioni di carattere generale

### Costruzioni - da includere nella stima

Rientrano in tale categoria, ad esempio, i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi

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

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

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

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

Esempi:

*Centrali idroelettriche (componenti tipicamente presenti)*

|   |                           |     |                                     |
|---|---------------------------|-----|-------------------------------------|
| 1 | Invaso                    |     |                                     |
| 2 | Diga                      |     |                                     |
|   | Opere idrauliche          |     |                                     |
|   |                           | 3.1 | Condotte forzate                    |
|   |                           | 3.2 | Scarico di superficie               |
|   |                           |     | 3.2.1 Paratoie                      |
|   |                           |     | 3.2.2 Pozzo e galleria              |
| 3 |                           | 3.3 | Scarico di fondo                    |
|   |                           |     | 3.3.1 Paratoie                      |
|   |                           |     | 3.3.2 Pozzo e galleria              |
|   |                           | 3.4 | Galleria di derivazione             |
|   |                           |     | 3.4.1 Opera di presa e paratoie     |
|   |                           |     | 3.4.2 Pozzo e galleria              |
|   | Edifici e altre strutture |     |                                     |
|   |                           | 4.1 | Centrale                            |
|   |                           |     | 4.1.1 Sala macchine e gruppi        |
|   |                           |     | 4.1.2 Sala trasformatori            |
|   |                           |     | 4.1.3 Galleria di accesso           |
|   |                           |     | 4.1.4 Locale smistamento sbarre     |
|   |                           |     | 4.1.5 Galleria alloggiamento sbarre |
|   |                           |     | 4.1.6 Locale comando paratoie       |
|   |                           |     | 4.1.7 Locale comando valvole        |
|   |                           | 4.2 | Officina                            |
|   |                           | 4.3 | Magazzino                           |
|   |                           | 4.4 | Uffici                              |
|   | Impianti                  |     |                                     |
|   |                           | 5.1 | Turbine                             |
|   |                           | 5.2 | Pompe                               |
|   |                           | 5.3 | Alternatori                         |
|   |                           | 5.4 | Trasformatori                       |
|   |                           | 5.5 | Valvole                             |
|   |                           | 5.6 | Carri ponte                         |
|   |                           | 5.7 | Altri impianti                      |
|   | Aree e sistemazioni       |     |                                     |
| 6 |                           | 6.1 | Area piazzali                       |
|   |                           | 6.2 | Aree di pertinenza edifici          |
|   |                           | 6.3 | Aree di pertinenza linee            |

da escludere  
dalla stima

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

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

Ne consegue, quindi, la loro esclusione dalla stima diretta.

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

### Centrali termoelettriche (componenti tipicamente presenti)

da escludere  
dalla stima

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

### Centrali fotovoltaiche (precisazioni)

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

da escludere  
dalla stima



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

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

Si precisa che la previsione espressa in circolare n. 2/E del 2016 in merito all'inclusione nella stima diretta di quelle particolari tipologie di pannelli fotovoltaici riconducibili, ad esempio, alle Tipologie specifiche n. 2, 3 e 8 di cui all'Allegato 3 del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 19 febbraio 2007, è da riferire esclusivamente a quelle installazioni in cui i pannelli costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni, e la cui assenza, quindi, priverebbe la costruzione di peculiari caratteristiche tipologiche (ambienti chiusi e/o coperti). L'inclusione nella stima catastale di tali elementi è, pertanto, effettuata proprio in ragione della loro funzione architettonico-strutturale e non già di quella produttiva.

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

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

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

### Centrali eoliche (componenti tipicamente presenti)

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

da escludere  
dalla stima

Le strutture di sostegno degli aerogeneratori delle centrali eoliche sono costituite, di norma, da vere e proprie torri, spesso accessibili al loro interno e talvolta dotate di strutture di collegamento verticale. Tuttavia la circolare n. 28/E del 16 ottobre 2023, avente ad oggetto “Centrali eoliche – Determinazione della rendita catastale – Computabilità nella stima del valore della torre di sostegno dell’aerogeneratore – Ulteriori chiarimenti”, in recepimento dell’orientamento della giurisprudenza di legittimità, ha introdotto nuove indicazioni in merito alla stima delle unità immobiliari destinate e centrali eoliche, superando le indicazioni precedentemente fornite in relazione alla valorizzazione della “torre”.

### Centrali a biogas (precisazioni)

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

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

## Silos

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

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

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

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

## Celle frigorifere (precisazioni)

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

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

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

## Altri impianti (precisazioni)

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

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

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

### Stazioni distribuzione carburanti (precisazioni)

|   |                    |                                          |
|---|--------------------|------------------------------------------|
| 1 | Suolo              |                                          |
|   | 1.1                | Area                                     |
| 2 | Costruzioni        |                                          |
|   | 2.1                | Locali tecnici                           |
|   | 2.2                | Serbatoi interrati                       |
| 3 | Sistemazioni varie |                                          |
|   | 3.1                | Sistemazione della aree (percorsi, ecc.) |
|   | 3.2                | Recinzioni delle aree                    |
| 4 | Impianti           |                                          |
|   | 4.1                | Colonnine erogatrici dei carburanti      |
|   | 4.2                | Macchine accettatrici di banconote       |
|   | 4.3                | Car wash aperti a spazzole rotanti       |
|   | 4.4                | Macchine accettatrici di banconote       |

da escludere dalla stima

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

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

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

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

### Autolavaggi (precisazioni)

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

da escludere  
dalla stima

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

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

### Depuratori (precisazioni)

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

da escludere dalla stima

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

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

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

## Istituti di credito (precisazioni)

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

da escludere dalla stima

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

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

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

*Impianti di risalita (precisazioni)*

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

da escludere dalla stima

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

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

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

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

### Parchi divertimento (precisazioni)

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

da escludere dalla stima

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

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

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

**Tabella riepilogativa esemplificativa del calcolo con procedimento dell'approccio di costo**

| RC = V x r = (K + P) x r                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------|----------------------|-----------------------|---------------------|------|------|------|------|--------------------------------------------|--|--------|----|----|----|----|--|----------------------|----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| RC: Rendita catastale<br>V: valore di mercato<br>R: saggio di fruttuosità (2% per gli immobili classificati in categoria D – 3% per gli immobili classificati in categoria E)<br>K: costo di produzione (a sua volta pari a $K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6$ )<br>C1: valore del lotto<br>C2: costo di realizzazione a nuovo delle costruzioni<br>C3: costo a nuovo degli elementi ad essi strutturalmente connessi<br>C4: spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo<br>C5: oneri concessori e di urbanizzazione<br>C6: oneri finanziari<br>P: profitto normale del promotore immobiliare<br>D: deprezzamento (da applicarsi al costo di ricostruzione della componente strutturale o impiantistica)                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Esempio di calcolo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mq area censuaria del lotto x valore area (riferimento sezione 9.1)                                                                                                            |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Valore del lotto<br>(non inferiore al 12% di C2)                                         |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mq/Mc/MI edificato realizzato x costo di realizzazione<br>(riferimento sezione 9.2)<br>Le superfici/volumi di tettoie, portici e simili andranno valutate nella misura del 50% |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Costo di realizzazione a nuovo delle costruzioni<br>(Σ costi di tutto il computo dei C2) |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <table><tr><td>Mq1/Mc1</td><td>Coeff.<br/>(100%/50%)</td><td>Costo 1<br/>(sez. 9.2)</td><td>Costo complessivo 1</td></tr><tr><td>Mq2/Mc2</td><td>Coeff.<br/>(100%/50%)</td><td>Costo 2<br/>(sez. 9.2)</td><td>Costo complessivo 2</td></tr><tr><td>....</td><td>....</td><td>....</td><td>....</td></tr><tr><td colspan="2"></td><td>Totale</td><td></td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          | Mq1/Mc1   | Coeff.<br>(100%/50%) | Costo 1<br>(sez. 9.2) | Costo complessivo 1 | Mq2/Mc2 | Coeff.<br>(100%/50%) | Costo 2<br>(sez. 9.2) | Costo complessivo 2 | .... | .... | .... | .... |                                            |  | Totale |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Mq1/Mc1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Coeff.<br>(100%/50%)                                                                                                                                                           | Costo 1<br>(sez. 9.2) | Costo complessivo 1 |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| Mq2/Mc2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Coeff.<br>(100%/50%)                                                                                                                                                           | Costo 2<br>(sez. 9.2) | Costo complessivo 2 |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| ....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ....                                                                                                                                                                           | ....                  | ....                |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                | Totale                |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C2 x 8% ↔ 12% (a seconda del tipo di struttura)                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Costo a nuovo degli elementi strutturalmente connessi                                    |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C2 x 8% ↔ 10%                                                                                                                                                                  |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo                              |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | C2 x 4% ↔ 6%                                                                                                                                                                   |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Oneri concessori e di urbanizzazione                                                     |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | (C1+C2+C3+C4+C5) x [(1+r) <sup>n</sup> - 1] con r = 13%                                                                                                                        |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Oneri finanziari                                                                         |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| P                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | (C1+C2+C3+C4+C5+C6) x 12,44%                                                                                                                                                   |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Profitto normale del promotore immobiliare                                               |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| D                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vedi sezione 4                                                                                                                                                                 |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | Deprezzamento                                                                            |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <table><tr><td colspan="12">TABELLA 1</td></tr><tr><td colspan="12">VT effettiva / VT utile [ age life ratio ]</td></tr><tr><td></td><td>0,1</td><td>0,2</td><td>0,3</td><td>0,4</td><td>0,5</td><td>0,6</td><td>0,7</td><td>0,8</td><td>0,9</td><td>1,0</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">[Vr]<br/>Al termine della vita utile</td><td>0%</td><td>90%</td><td>80%</td><td>70%</td><td>60%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>50%</td><td>50%</td></tr><tr><td>10%</td><td>91%</td><td>82%</td><td>73%</td><td>64%</td><td>55%</td><td>55%</td><td>55%</td><td>55%</td><td>55%</td><td>55%</td></tr><tr><td>20%</td><td>92%</td><td>84%</td><td>76%</td><td>68%</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td><td>60%</td></tr><tr><td>30%</td><td>93%</td><td>86%</td><td>79%</td><td>72%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td><td>65%</td></tr></table> |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          | TABELLA 1 |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      | VT effettiva / VT utile [ age life ratio ] |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     | 0,1 | 0,2 | 0,3 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 |     | [Vr]<br>Al termine della vita utile | 0%  | 90% | 80% | 70% | 60% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 50% | 10% | 91% | 82% | 73% | 64% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 55% | 20% | 92% | 84% | 76% | 68% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% | 30% | 93% | 86% | 79% | 72% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% | 65% |
| TABELLA 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| VT effettiva / VT utile [ age life ratio ]                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,1                                                                                                                                                                            | 0,2                   | 0,3                 | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0                    |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| [Vr]<br>Al termine della vita utile                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 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%                                                                                      |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| <table><tr><td colspan="7">TABELLA 2</td></tr><tr><td colspan="7">VITA UTILE (ANNI)</td></tr><tr><td></td><td>10</td><td>15</td><td>20</td><td>25</td><td>30</td><td></td></tr><tr><td rowspan="4">V.R. AL TERMINE V.U.</td><td>0%</td><td>50%</td><td>67%</td><td>75%</td><td>80%</td><td>83%</td></tr><tr><td>10%</td><td>55%</td><td>70%</td><td>78%</td><td>82%</td><td>85%</td></tr><tr><td>20%</td><td>60%</td><td>73%</td><td>80%</td><td>84%</td><td>87%</td></tr><tr><td>30%</td><td>65%</td><td>77%</td><td>83%</td><td>86%</td><td>88%</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        | TABELLA 2                                                                                |           |                      |                       |                     |         |                      | VITA UTILE (ANNI)     |                     |      |      |      |      |                                            |  | 10     | 15 | 20 | 25 | 30 |  | V.R. AL TERMINE V.U. | 0% | 50% | 67% | 75% | 80% | 83% | 10% | 55% | 70% | 78% | 82% | 85% | 20% | 60% | 73% | 80%                                 | 84% | 87% | 30% | 65% | 77% | 83% | 86% | 88% |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| TABELLA 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| VITA UTILE (ANNI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10                                                                                                                                                                             | 15                    | 20                  | 25  | 30  |     |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| V.R. AL TERMINE V.U.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 0%                                                                                                                                                                             | 50%                   | 67%                 | 75% | 80% | 83% |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 10%                                                                                                                                                                            | 55%                   | 70%                 | 78% | 82% | 85% |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 20%                                                                                                                                                                            | 60%                   | 73%                 | 80% | 84% | 87% |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 30%                                                                                                                                                                            | 65%                   | 77%                 | 83% | 86% | 88% |     |     |     |                        |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| K= C1+C2+C3+C4+C5+C6 costo di produzione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     | Totale (K + P)         |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2% categoria D – 3% categoria E                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     | r (saggio fruttuosità) |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| R.C. = V x r = (K+P) x r                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                |                       |                     |     |     |     |     |     |     | RENDITA CATASTALE      |                                                                                          |           |                      |                       |                     |         |                      |                       |                     |      |      |      |      |                                            |  |        |    |    |    |    |  |                      |    |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |                                     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |