

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

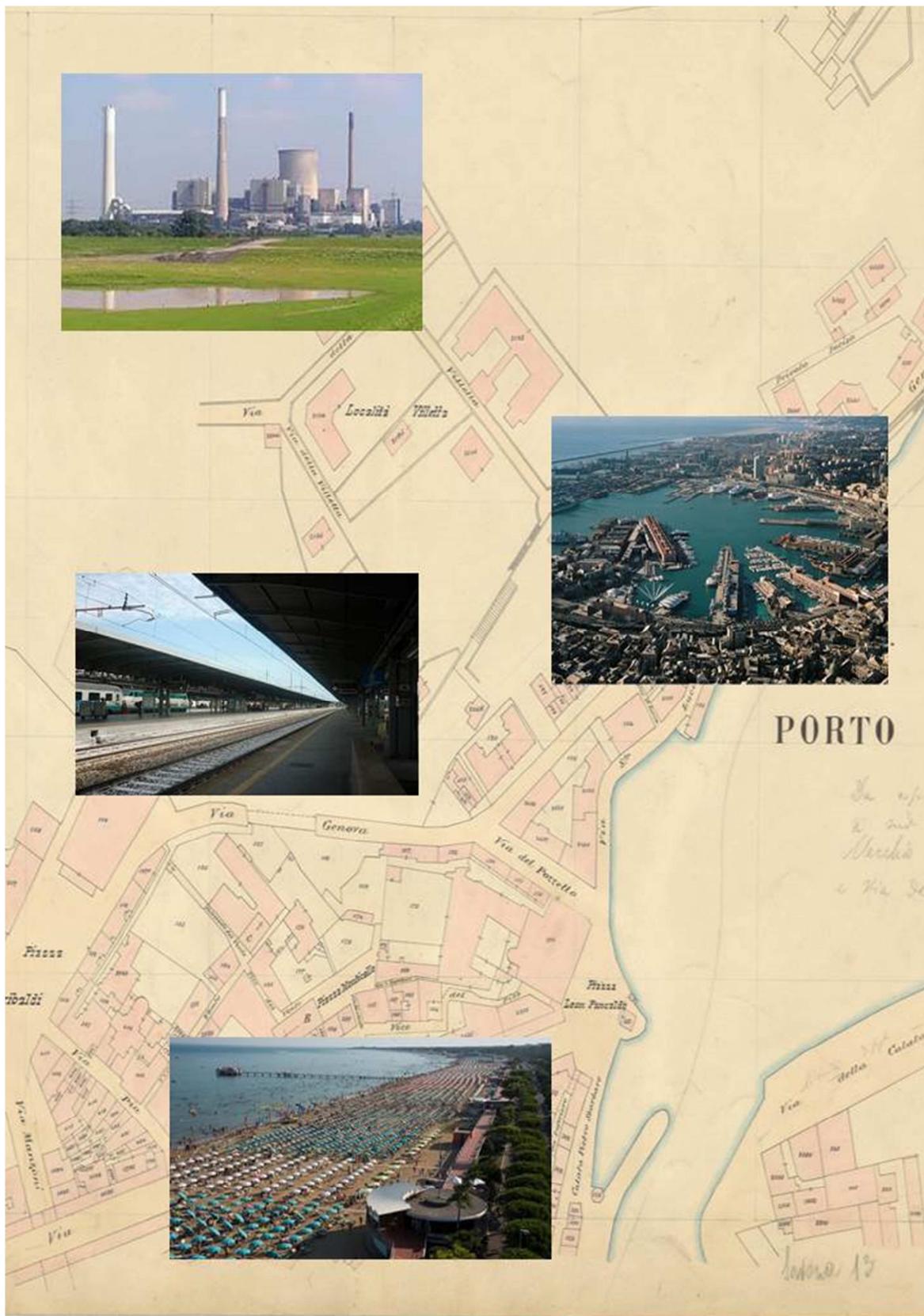
Edizione (2019)

Epoca censuaria 1988/89

Genova, 12 dicembre 2019

Sommario

1. Quadro delle categorie	4
1.1. Immobili a destinazione speciale D.	5
1.2. Immobili a destinazione particolare E.	11
2. Metodologie di stima	18
2.1. L'esclusione della componente impiantistica	18
2.2. Procedimento diretto: l'Approccio Reddittuale	22
2.3. Procedimento indiretto: l'Approccio di Mercato	22
2.4. Procedimento indiretto: l'Approccio di Costo	22
2.5. Coefficienti di deprezzamento	23
2.6. Il saggio di fruttuosità	25
2.7. L'epoca di stima	26
2.8. Il fine di lucro	26
2.9. La superficie convenzionale	26
3. Il territorio di riferimento	27
4. Riferimenti normativi e di prassi catastale	29
5. I valori di mercato	32
5.1. Edilizia terziaria, direzionale e commerciale	33
5.2. Edilizia produttiva	35
5.3. Edilizia ricettiva, residenze collettive	38
5.4. Edilizia per servizi	39
5.5. Aree scoperte	39
5.6. Porti industriali	39
5.7. Porti turistici	41
6. I costi di costruzione	42
6.1. Edilizia Terziaria/Direzionale e Commerciale	43
6.2. Edilizia Produttiva	45
6.3. Edilizia Ricettiva-Residenze Collettive/Turistica e Ricettiva	48
6.4. Servizi	50
6.5. Edilizia per Servizi	51
6.5.1. Edilizia per intrattenimento	51
6.5.2. Edilizia Sportiva	53
6.5.3. Edilizia Rurale	59
6.6. Impianti Tecnologici	63
6.7. Infrastrutture / Impianti	64
6.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario	64
6.7.2. Impianti di Conservazione	69
6.7.3. Impianti di insilaggio	73
6.7.4. Movimentazione	75
6.7.5. Sistemazioni	80
7. Incidenza aree	83



*Questo Prontuario è dedicato alla memoria di **Pietro Marchiano**, collega intelligente e appassionato che ci ha lasciato prematuramente.*

1. QUADRO DELLE CATEGORIE

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

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

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

Le categorie particolari "E" sono caratterizzate dalla singolarità delle destinazioni a favore dell'interesse pubblico e collettivo e per le caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività.

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

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

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

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

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

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

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

1.1. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D.

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

D/1 – OPIFICI.

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

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

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

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

D/2 – ALBERGHI E PENSIONI

Immobili destinati ad attività ricettiva.

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

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

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

Immobili destinati a spettacoli, mostre e simili.

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

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

D/4 – CASE DI CURA ED OSPEDALI

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

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

D/5 – ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONI

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

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

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

D/6 – FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE E.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Solo immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza di una permanenza continuativa nel luogo in cui sono installate, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "classi", possono essere censiti nella categoria E/3.

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

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

E/4 – RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

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

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

a) per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, come unica unità immobiliare censibile nella categoria D/8 e comprendente di norma:

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

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

- abitazione o foresterie ;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce;
- centri commerciali;

³ Confronta primo periodo della nota 1

- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;
- musei, pinacoteche;
- sale convegni;
- scuole;
- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;
- autosilos e aree a parcheggio ;
- altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

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

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

E/5 – FABBRICATI COSTITUENDI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. METODOLOGIE DI STIMA

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

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

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

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

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

2.1. L'ESCLUSIONE DELLA COMPONENTE IMPIANTISTICA

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

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

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

La norma prevede, invece, l'inclusione nella stima catastale anche di quegli "elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità". Si tratta

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

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

Tra tali elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari. Rientrano in tale categoria i pannelli solari integrati architettonicamente sui tetti e nelle pareti, che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura o la parete cui sono connessi.

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

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

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

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

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

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

2.2. PROCEDIMENTO DIRETTO: L'APPROCCIO REDDITUALE

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

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

Per la sua applicazione occorre determinare:

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

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

2.3. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI MERCATO

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

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

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

2.4. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI COSTO

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del Regolamento n. 1142/1949, qualora non risulti possibile l'analisi di mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile si stabilisce “... con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari”. In sostanza, in assenza di adeguati riferimenti di

mercato (canoni locativi e prezzi di compravendita noti), il criterio di stima riferito al costo costituisca l'unica valida alternativa all'approccio di mercato e a quello reddituale.

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

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

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

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

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

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

2.5. COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

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

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

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

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

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

effettiva/vita utile e del valore residuo (VR) della componente al termine del proprio ciclo di vita utile:

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

Dove:

D è il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

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

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

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

Edifici terziari 75-100 anni

Opifici 40-60 anni

Capannoni in c.a. 75-100 anni

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

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

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

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

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

Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D

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

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

Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

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

Al riguardo, al fine di contenere l'entità del deprezzamento complessivo entro la media tra il valore iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile, per le componenti impiantistiche è sufficiente assumere come riferimento per la determinazione della rendita catastale il costo "a nuovo" deprezzato secondo i coefficienti esposti nella Tabella n. 1, avendo cura, solo in tali circostanze, di incrementare la vita effettiva di 5 anni, corrispondenti alla metà del periodo di vigenza ordinaria degli estimi ($VT_E^* = VT_E + 5$).

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

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

2.6. IL SAGGIO DI FRUTTUOSITÀ

Il saggio di fruttuosità per il calcolo della rendita catastale, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di mercato o di costo, è pari al 2% per gli immobili appartenenti alla categoria

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

del Gruppo D e al 3% per gli immobili appartenenti alla categoria del Gruppo E, secondo un orientamento ormai consolidato a seguito dell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n.10037 del 24 giugno 2003).

2.7. L'EPOCA DI STIMA

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

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

2.8. IL FINE DI LUCRO

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

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

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

In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D. Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale, costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

2.9. LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

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

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

3. IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

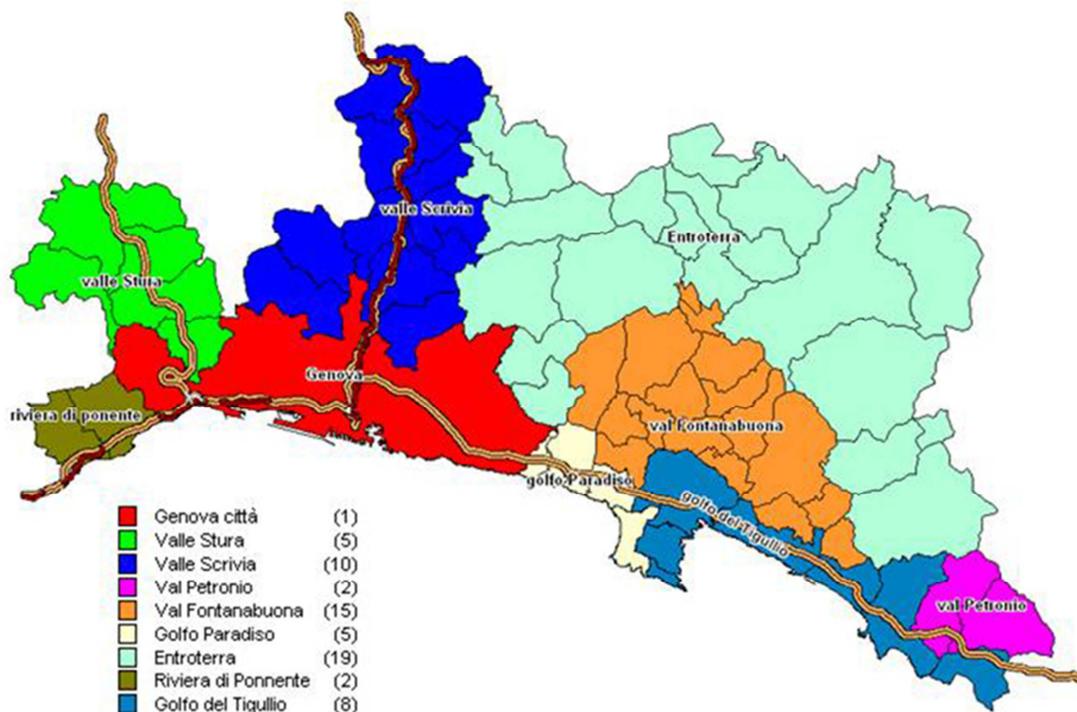
Il territorio provinciale di Genova si sviluppa su una superficie di c.a. 1.839 km². Il 1° gennaio 2015 nasce l'ente territoriale della Città metropolitana di Genova, il cui territorio corrisponde a quello della provincia di Genova, che ha sostituito. È una delle 10 città metropolitane introdotte dalla legge del 7 aprile 2014 n. 56. La città metropolitana di Genova è un ente territoriale di area vasta in Liguria di c.a. 846.363 abitanti, confina a nord con il Piemonte (provincia di Alessandria) e con l'Emilia-Romagna (provincia di Piacenza e provincia di Parma), a sud con il mar Ligure, ad ovest con la provincia di Savona e ad est con la provincia della Spezia.

La geografia del territorio genovese si divide in tre fasce: il mare, la zona collinare e la montagna. Le zone geografiche che più richiamano il turismo vacanziero e di soggiorno, oltre a Genova e il suo comprensorio, sono il Golfo Paradiso e il Tigullio. Ultimamente anche l'entroterra è diventato protagonista nel panorama turistico.

È la morfologia del territorio, l'altitudine dei rilievi ed ovviamente la presenza del mare a rendere forse la città metropolitana di Genova unica tra quelle italiane perché, nel raggio di pochi chilometri, convivono paesaggi, paesi, flora e fauna di moltissime specie diverse.

Nel territorio provinciale sono presenti 67 comuni, di cui 16 che si affacciano direttamente sul mare. Arenzano e Cogoleto, sono collocati geograficamente nella Riviera di Ponente (al confine con la provincia di Savona) mentre i restanti tredici sono compresi nella Riviera di Levante, dove Moneglia è l'ultimo comune costiero genovese prima del confine amministrativo con la provincia spezzina. Genova (capoluogo) risulta geograficamente collocata tra i due litorali, dividendo di fatto le riviere liguri.

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale e consentirne una più facile lettura di sintesi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha suddiviso il territorio, come rappresentato in figura, in 9 macroaree, definendo per la sua particolare orografia due fasce: la fascia costiera costituita dalla Riviera di Ponente, Genova, Golfo Paradiso e Golfo del Tigullio e la fascia collinare dalle Valli: Stura, Scrivia, Fontanabuona e Petronio oltre alla macroarea Entroterra.



Le 9 macro aree sono così composte:

1. Comune di Genova;
2. riviera di Ponente (Arenzano e Cogoleto);
3. golfo Paradiso (Bogliasco, Pieve Ligure; Sori, Recco e Camogli);
4. golfo del Tigullio (Portofino, S. Margherita Ligure, Rapallo, Zoagli, Chiavari, Lavagna, Sestri Levante e Moneglia);
5. valle Stura (Tiglieto, Mele, Rossiglione, Campo Ligure, Masone);
6. valle Scrivia (Isola del Cantone, Ceranesi, Campomorone, Mignanego, Busalla, Ronco Scrivia, Savignone, Casella, Serra Riccò, Sant'Olcese);
7. Val Fontanabuona (Lumarzo, Neirone, Uscio, Avegno, Tribogna, Moconesi, Favale di Malgaro, Lorsica, Cicagna, Coreglia Ligure, Orero, S. Colombano Certenoli, Leivi, Carasco e Cogorno);
8. val Petronio (Casarza Ligure e Castiglione Chiavarese);
9. entroterra (Vobbia, Crocefieschi, Valbrenna, Montoggio, Davagna, Bargagli, Torriglia, Propata, Rondanina, Montebruno, Fascia, Gorreto, Rovigno, S. Stefano d'Aveto, Fontanigorda, Rezzoaglio, Borzonasca, Mezzanego e Ne).

Dalle analisi del mercato immobiliare residenziale si evince che la costa ha quotazione medie superiori di circa il 50% rispetto al capoluogo, al contrario la fascia collinare ha valori unitari medi inferiori di circa il 50% sempre rispetto al capoluogo. Un'alta variabilità quindi concentrata in pochi chilometri, un elemento da tenere ben presente al momento della determinazione della rendita catastale soprattutto se si adotta il criterio estimale del costo di costruzione.

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale rappresenta un valido criterio operativo di supporto all'attività del tecnico professionista. Ai fini di questo Prontuario, per non complicare eccessivamente l'analisi, si distingueranno solamente i seguenti ambiti territoriali fra Capoluogo, Costa ed Entroterra.

4. RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI CATASTALE

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

1. *Regio Decreto 8 giugno 1936, n. 1231 - «conversione in legge, con modificazioni, del regio decreto legge 24 ottobre 1935, n. 1887*
2. *Legge del 11/08/1939 n. 1249 - Conversione in legge, con modificazioni, del R. Decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
3. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali Istruzione II “accertamento e classamento”*
4. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali - Servizio IV- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano- Istruzione III “Organizzazione dei lavori Accertamenti particolari – collaudo - statistica ”.*
5. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali- Servizio VI- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano Istruzione IV “Qualificazione , classificazione , e formazione delle tariffe” .*
6. *Legge 11 luglio 1942, n. 843 - coordinamento di talune norme riguardanti agevolazioni tributarie in materia di edilizia e differimento di termini a causa dello stato di guerra.*
7. *Circolare n. 123 del 14/11/1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – N.C.E.U. – determinazione della rendita catastale di alcune categorie dei gruppi d ed e (opifici e costruzioni ad essi assimilati ai sensi dell’art. 28 della legge 8 giugno 1936 n. 1231).*
8. *D.P.R. 1-12-1949 n. 1142 - approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
9. *DPR 22/12/1986,n.917 “Approvazione del TU delle imposte sui redditi”*
10. *DM 19/4/1994 N.701 - “ Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.”*
11. *Circolare n. 4 del 16/05/2006 - Agenzia del Territorio- “Modalità individuazione e classamento delle u.i.u . censibili D-E”*
12. *Provvedimento del 02/01/2007 dell’Agenzia del Territorio- “Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle*

- porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto”
13. Circolare n. 4 del 13/4/2007 - dell’Agenzia del Territorio “articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.
 14. Circolare n. 7 del 15/06/2007 dell’ Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.– “Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto”.
 15. Circolare del 22/11/2007 n.14, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I – “Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”
 16. Ris.3/2008 del 06/11/2008 n.76688 Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.- “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”
 17. Circolare del 29/10/2009 n.4, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.– “Adozione versione 4 della procedura DOCFA per dichiarazione delle unità immobiliari urbane al CEU”
 18. DL del 13/05/2011 n.70 – “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106” .
 19. DM 14/09/2011 – “Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati””
 20. Circolare del 22/09/2011 n.6, Agenzia del Territorio- Direzione Centrale Cartografia, Catasto– “Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70,convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 .Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni.”
 21. DL del 06/12/2011 n.201 – “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214”
 22. Circolare n. 6 del 30/11/2012 - Agenzia del Territorio-Direzione Centrale Catasto e Cartografia "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare :profili tecnico estimativi"
 23. Circolare n.36/e del 19 dicembre 2013- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Direzione Centrale Catasto e Cartografia “Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali”

24. *Legge del 23/12/2014 n. 190 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015). Stralcio*
25. *Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - (legge di stabilità 2016)*
26. *Circolare n. 2/e del 01 febbraio 2016 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare*
27. *Circolare n. 27/e del 13/6/2016- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare e Direzione Centrale Normativa- “chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno il Sole 24ore per i 130 anni del catasto”*
28. *Circolare n. 18/e del 08/06/2017 - Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.- “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”*
29. *Legge 27 dicembre 2017, n. 205 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020. all'articolo unico, (commi 578-581 e 728)*
30. *Circolare n. 16/e del 08/06/2017 - Agenzia delle Entrate-Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità Immobiliare.- “Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali” Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84. .*
31. *Comunicazione di Servizio 1 - Agenzia delle Entrate-Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità Immobiliare. Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84. Modifiche apportate alla procedura DOCFa (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER).*

5. I VALORI DI MERCATO

Nella ordinaria prassi operativa, l'Ufficio ai fini della verifica della rendita catastale delle categorie speciali e particolari, utilizza prevalentemente l'approccio di mercato. Nello specifico, stabilita la categoria catastale di appartenenza, 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.

Si rammenta che tutti gli importi rappresentati sono già riferiti all'epoca censuaria 1988-1989 e non necessitano, pertanto, di alcun allineamento cronologico.

Nei casi in cui il bene da censire, non presenti caratteristiche ordinarie ma, per contro riscontri carattere di unicità (es: poli industriali, commerciali, centrali elettriche, ecc.), non essendo possibile far riferimento agli ordinari valori di mercato, sarà necessario determinarne il valore, e quindi la rendita, applicando come metodologia di stima l'approccio di costo.

Indipendentemente dalla metodologia applicata, una volta determinato il valore del compendio, la rendita catastale sarà quantificata applicando a tale importo il corrispondente saggio di fruttuosità (2% per le categorie "D"; 3% per le categorie "E").

Al fine di sostenere operativamente l'attività dei tecnici incaricati ed omogeneizzare i valori da applicare ordinariamente agli immobili appartenenti alle categorie speciali, l'Ufficio ha elaborato delle tabelle riferite all'epoca censuaria 1988-89 dove vengono riportati per ogni destinazione d'uso i valori di mercato minimi e massimi, espressi in €/mq di superficie lorda, suddivisi per ambiti territoriali. I dati così quantificati, rappresentano i valori correntemente utilizzati dall'ufficio nell'ambito delle verifiche Docfa, opportunamente integrati con riferimenti attuali allineati cronologicamente all'epoca censuaria. Si ribadisce, inoltre, che i valori di mercato riportati nelle tabelle, sono comprensivi anche del valore ascrivibile all'area edificabile su cui è stato realizzato il fabbricato.

Sono sottoposte ad approfondita analisi ai fini dell'attribuzione della categoria speciale/particolare, anziché ordinaria, le unità immobiliari che superano le seguenti consistenze:

- Categoria A/10 vani 18 ovvero mq 350
- Categoria C/1 mq 400 superficie utile complessiva non ragguagliata
- Categoria C/2 mq 400
- Categoria C/3 mq 500
- Categoria C/6 mq 400.

Come accennato al precedente capitolo 3, ai fini di questo Prontuario, per non complicare eccessivamente l'analisi, le tabelle dei valori di mercato non fanno riferimento alle macro-aree OMI ma distinguono solamente i seguenti ambiti territoriali: Capoluogo, Costa ed Entroterra. Il dato elaborato dall'Ufficio, suddiviso per ambito territoriale, ha ovviamente il compito di fornire indicazioni di valori di larga massima, pertanto la stima effettuata dal tecnico rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.

Macro aree OMI	Ambiti territoriali Prontuario
Comune di Genova	Capoluogo
Riviera di ponente	Costa
Golfo Paradiso	Costa
Golfo del Tigullio	Costa
Valle Stura	Entroterra
Valle Scrivia	Entroterra
Val Fontanabuona	Entroterra
Val Petronio	Entroterra
Entroterra	Entroterra

Nel caso si proceda alla valutazione di immobili nei quali è presente una componente impiantistica strutturalmente connessa (vedi circolare n. 1/2016), al valore del fabbricato, andrà sommato anche quello relativo a tali componenti, determinato sulla base del loro costo di costruzione o come incidenza percentuale sul valore immobiliare.

La scelta del valore del range tabellare da attribuire all'immobile oggetto di accatastamento, sarà operata dal professionista in funzione delle caratteristiche intrinseche (tipologia edilizia, epoca di costruzione, dotazione e qualità degli impianti fissi presenti, livello di finitura...) ed estrinseche (ubicazione, livello dei collegamenti...) del compendio immobiliare da censire.

Il valore così individuato, sarà applicato alla superficie 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 ragguglio riportati in calce alle singole tavole.

Al valore di mercato di un immobile appartenente alle categorie speciali e particolari dovrà essere sommato quello delle eventuali opere esterne di sistemazione del suolo (ad es. pavimentazioni, recinzioni, aree a verde semplice o attrezzato, ecc.). In assenza di dati contabili, tali valori possono essere dedotti in funzione dei relativi costi di costruzione così come riportato nel paragrafo relativo all'approccio di costo. Questi costi rivestono carattere di genericità e non dipendono dal contesto ubicazionale in cui si trova l'immobile.

5.1. EDILIZIA TERZIARIA, DIREZIONALE E COMMERCIALE

Costruzioni comuni ad un piano o più piani altezza non superiore a mt. 3-4 per piano (strutture in c.a. con copertura gettata in opera, parete divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati; pavimentazione in conglomerato cementizio)	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	415 a 520
Costa	415 a 520
Entroterra	330 a 415

Costruzioni ad un piano caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri e da un grado di rifinitura adeguato	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	520 a 725 (*)
Costa	520 a 725 (*)
Entroterra	415 a 580 (*)

(*) seminterrati o interrati ridurre il valore del 20%.

Per entrambe le tipologie, per i locali annessi all'attività, il valore unitario sarà determinato applicando gli opportuni coefficienti di ragguaglio che in sintesi vengono così riportati:

Uffici e servizi ricavati all'interno della struttura principale	1,1; 1,3
Uffici e servizi posti in stabili dedicati, contigui alla struttura principale	1,5; 2,0
Magazzini in stabili separati	0,7; 0,9.

Strutture per grande distribuzione supermercati centri commerciali		
VALORE DI MERCATO		€/mq
Comune di Genova	Spazi di vendita	800 - 1.400
	Magazzini -spogliatoi	600 - 1.100
	Locali tecnici	400
	Parcheggi in struttura	350 - 550
	Parcheggi in copertura	100 - 200
Costa	Spazi di vendita	800 - 1.400
	Magazzini -spogliatoi	600 - 1.100
	Locali tecnici	400
	Parcheggi in struttura	400 - 600
	Parcheggi in copertura	100 - 200
Entroterra	Spazi di vendita	600 - 1.000
	Magazzini -spogliatoi	400 - 800
	Locali tecnici	300
	Parcheggi in struttura	280 - 450
	Parcheggi in copertura	50 - 100

In caso di strutture di vendita con particolari finiture è possibile applicare un incremento dal 15% al 30%

In caso di strutture di vendita senza particolari finiture (vedi bricolage e fai da te) è possibile applicare una riduzione dal 15% al 30%

Costruzioni per uffici aventi struttura in c.a., acciaio, mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati ed impianti di rilevanza.

VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	1240 a 1550
Costa	1240 a 1550
Entroterra	860 a 1080

Tettoie

Vedi paragrafo 5.2.

5.2. EDILIZIA PRODUTTIVA

Capannoni ad un piano, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a 5 mt. luci delle campate variabili in funzione della struttura portante (*)

VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	Strutture leggere 365 a 465
	Strutture medio-pesanti 520 a 570
Costa	Strutture leggere 365 a 465
	Strutture medio-pesanti 520 a 570
Entroterra	Strutture leggere 280 a 370
	Strutture medio-pesanti 390 a 450

(*) Per altezze superiori a 5 metri applicare ai valori un incremento del 5% per metro, fino a un massimo del 10%. Per altezze superiori a 10 metri (fino a 16 m.) l'incremento può salire fino al 25-30%.

Capannoni ad un piano , struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e C.A.P. (travi di copertura) pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in C.A. o muratura ordinaria, copertura ad elementi prefabbricati. Altezza alla gronda fino a 5 mt. (*)	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	Luci fino a 10 m. 340 a 390 Luci fino a 20 m. 550 a 600 Luci fino a 30 m. 650 a 700
Costa	Luci fino a 10 m. 340 a 390 Luci fino a 20 m. 550 a 600 Luci fino a 30 m. 650 a 700
Entroterra	Luci fino a 10 m. 290 a 330 Luci fino a 20 m. 470 a 560 Luci fino a 30 m. 550 a 590

(*) Per altezze superiori a 5 metri applicare ai valori un incremento del 5% per metro, fino a un massimo del 10%.

Costruzioni speciali ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza (c.a. o mista) con solai atti a sopportare carichi statici e dinamici anche notevoli, finiture ordinarie.	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	570 a 675
Costa	570 a 675
Entroterra	450 a 540

Per tutte le tipologie, per i locali annessi all'attività, il valore unitario sarà determinato applicando gli opportuni coefficienti di ragguaglio che in sintesi vengono così riportati:

Uffici e servizi ricavati all'interno della struttura principale	1,1; 1,3
Uffici e servizi posti in stabili dedicati, contigui alla struttura principale	1,5; 2,0
Magazzini in stabili separati	0,7; 0,9

Tettoie		
VALORE DI MERCATO		€/mq
Comune di Genova	Tettoia di tipo semplice	80
	Tettoia di tipo medio	105
	Tettoia a destinazione particolare	260
Costa	Tettoia di tipo semplice	80
	Tettoia di tipo medio	105
	Tettoia a destinazione particolare	260
Entroterra	Tettoia di tipo semplice	65
	Tettoia di tipo medio	80
	Tettoia a destinazione particolare	210

Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra.

Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o di più campate di altezza non inferiore a mt. 4-5, coperture comunque configurate con elementi orizzontali eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio.

Tettoia a destinazione particolare (mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti.

Cabine elettriche	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	300
Costa	300
Entroterra	300

5.3. EDILIZIA RICETTIVA, RESIDENZE COLLETTIVE

EDILIZIA RICETTIVA - Residenze collettive/turistica e ricettiva					
VALORE DI MERCATO		€/mq	una - due stelle	tre stelle	quattro - cinque stelle
Comune di Genova	Piano delle camere		400 - 800	800 - 1200	1200 - 1600
	Hall, sale ricevimento, sale convegni, palestre, centro benessere, spa		500 - 900	900 - 1300	1300 - 1700
	reception - bar		400 - 800	700 - 1100	900 - 1200
	cucine - locali servizio		300 - 700	500 - 900	700 - 1100
	locali tecnici		300	400	500
Costa	Piano delle camere		500 - 900	1000 - 1400	1300 - 1700
	Hall, sale ricevimento, sale convegni, palestre, centro benessere, spa		600 - 1000	1000 - 1500	1400 - 1800
	reception - bar		500 - 900	800 - 1200	1000 - 1300
	cucine - locali servizio		300 - 700	500 - 900	700 - 1100
	locali tecnici		300	400	500
Entroterra	Piano delle camere		200 - 400	300 - 600	600 - 1000
	Hall, sale ricevimento, sale convegni, palestre, centro benessere, spa		200 - 400	300 - 600	700 - 1100
	reception - bar		200	300	600 - 1000
	cucine - locali servizio				400
	locali tecnici		200	300	300

Comune di Genova: nelle zone degradate del centro storico, strutture 1-2 stelle, si può applicare un abbattimento dei valori dal 10% al 20%

Costa: nella Macroarea Provinciale OMI Tigullio, strutture 4-5 stelle, è possibile la maggiorazione dei valori dal 10% al 50%

5.4. EDILIZIA PER SERVIZI

Parcheggio multipiano (superficie comprensiva di area di manovra)	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	350 a 550
Costa	350 a 550
Entroterra	280 a 450

Costruzioni a destinazione particolare caratterizzati da impianti tecnici e da finiture adeguate alla destinazione (teatri/cinema, palestre, discoteche, locali pubblici spettacolo, etc.).	
VALORE DI MERCATO	€/mq
Comune di Genova	520 a 725 (*)
Costa	520 a 725 (*)
Entroterra	415 a 580 (*)

(*) seminterrati o interrati ridurre il valore del 20%.

5.5. AREE SCOPERTE

Per l'area scoperta i limiti, massimo e minimo, entro i quali oscillano gli apprezzamenti di mercato riferibili al biennio censuario 1988/89, sono compresi tra 3,00 €/mq e 65 €/mq., a seconda delle specifiche utilizzazioni (area di servizio, posteggio, giardino, deposito, distacco, scarpate, aree annesse, ecc.) e delle diverse estensioni:

Descrizione	Valore min	Valore max
Aree a verde, marginali, scarpate	3,00 €/mq	7,00 €/mq
Area a giardino	7,00 €/mq	15,00 €/mq
Area a distacco e servizio	15,00 €/mq	35,00 €/mq
Area a deposito	25,00 €/mq	50,00 €/mq
Area a parcheggio (*)	40,00 €/mq	65,00 €/mq

(*) Per Entroterra si può applicare un abbattimento dei valori fino al 15%

5.6. PORTI INDUSTRIALI

Le unità immobiliari ubicate nel porto industriale devono essere valutate in funzione dell'effettiva autonomia funzionale e reddituale, nonché della finalità commerciale o industriale.

La circolare 4/2007 dell'ex Agenzia del Territorio specifica che sono censibili in categoria E “i fabbricati o locali utilizzati dai viaggiatori e dal personale adibito al servizio di trasporto, come le biglietterie, le sale d’attesa, le sale di controllo del traffico, i servizi igienici ad uso dei viaggiatori o del personale, le aree occupate dai binari (ovvero da piste aeroportuali o moli marittimi) e dalle banchine destinate al servizio pubblico, ivi comprese quelle adibite alla movimentazione delle merci, i parcheggi siti all’interno del perimetro della stazione fruibili dal personale dipendente, le aree di rispetto o adibite alla sosta dei veicoli di trasporto asserviti alla stazione, i locali utilizzati per il pronto soccorso, quelli adibiti a deposito bagagli, nonché i locali, di limitata consistenza, destinati ai servizi d’ordine e sicurezza, allorché collocati nei fabbricati ospitanti la stazione. Costituiscono altresì cespite unico con la “stazione”, strettamente funzionali alla gestione della infrastruttura del trasporto, le torri di controllo, i magazzini e le aree per il deposito temporaneo delle merci, le aree o officine destinate alla manutenzione ordinaria dei mezzi di trasporto, gli impianti di trasformazione e produzione di energia elettrica, necessari ad assicurare la continuità nella funzionalità della stazione, gli impianti di stoccaggio e distribuzione di carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell’ambito della stazione ed ogni altro spazio o locale indispensabile all’esercizio del pubblico trasporto.”

Viceversa, le aree portuali con destinazione commerciale/industriale vanno censite in categoria D.

A questo proposito occorre tener presente l’innovazione contenuta nella Legge di Stabilità 2018 (legge 27 dicembre 2017, n. 205, art.1 commi 578-582): “A decorrere dal 1° gennaio 2020, le banchine e le aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale (...), adibite alle operazioni e ai servizi portuali (...), le connesse infrastrutture stradali e ferroviarie, nonché i depositi ivi ubicati strettamente funzionali alle suddette operazioni e servizi portuali, costituiscono immobili a destinazione particolare, da censire in catasto nella categoria E/1, anche se affidati in concessione a privati. Sono parimenti censite nella categoria E/1 le banchine e le aree scoperte dei medesimi porti adibite al servizio passeggeri, compresi i crocieristi. Ai fini della sussistenza del requisito della stretta funzionalità dei depositi, diversi da quelli doganali, alle operazioni e ai servizi portuali di cui al presente comma, si fa riferimento alle autorizzazioni rilasciate dalla competente Autorità di sistema portuale”.

La citata Legge di Stabilità (comma 581) ribadisce che “gli immobili o loro porzioni, diversi da quelli di cui al comma 578, che sono destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato e ad altri usi non strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali di cui al medesimo comma, qualora presentino autonomia funzionale e reddituale, sono censiti in catasto come unità immobiliari autonome, nelle appropriate categorie diverse da quelle del gruppo E.”

Per le disposizioni applicative si veda la Circolare 16/E del 1/7/2019.

Valorizzazione fabbricati ubicati in ambito portuale		
Descrizione	Valore min	Valore max
Officina	360 €/mq	540 €/mq
Magazzino	380 €/mq	540 €/mq
Ufficio	500 €/mq	715 €/mq
Locali di servizio	520 €/mq	640 €/mq

Valorizzazione aree scoperte pertinentziali		
da 0	a 1.000 mq	100 €/mq
da 1.001 mq	a 4.000 mq	90 €/mq
da 4.001 mq	a 10.000 mq	80 €/mq
da 10.001 mq	a 25.000 mq	70 €/mq
da 25.001 mq	a 60.000 mq	60 €/mq
oltre 60.001 mq		50 €/mq

Valorizzazione aree scoperte operative comprensive degli eventuali costi degli impianti (solo terminalisti)		
da 0	a 10.000 mq	80 €/mq
da 10.001 mq	a 60.000 mq	75 €/mq
da 60.001 mq	a 150.000 mq	68 €/mq
oltre 150.001 mq		65 €/mq

5.7. PORTI TURISTICI

La circolare 4/2006 dell'ex Agenzia del Territorio prevede che ai porti turistici, per i quali risultano assenti infrastrutture tese ad ospitare vettori deputati al trasporto pubblico di persone o merci e possano riscontrarsi condizioni di autonomia funzionale e reddituale, deve essere attribuita la categoria D/8, in quanto gli stessi sono da equipararsi agli autosilos ed ai parcheggi.

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

Con riferimento all'attività da diporto, la stima della rendita catastale del molo sarà data dalla somma dei singoli valori dei posti barca presenti nel porto turistico.

	Lunghezza posti barca										
	8	10	12	12L	16	20	28	32	36	40	50
Valore unitario	12.500	18.500	26.000	26.500	32.500	46.500	64.250	105.500	114.000	160.500	228.250
r.c. unitaria	250	370	520	530	650	930	1.285	2.110	2.280	3.210	4.565

6. I COSTI DI COSTRUZIONE

Ai costi di costruzione esposti in questo capitolo vanno aggiunti gli oneri, le spese tecniche ed il profitto dell'imprenditore.

Qui di seguito alcune indicazioni tratte dalla Circolare 6/2012.

Spese tecniche relative alla progettazione, alla direzione lavori ed al collaudo

Sono calcolate con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (approvate con Legge 2 marzo 1949, n. 143 e s.m.i.) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali.

In assenza di dati specifici, è ammesso il calcolo forfetario nella misura del 3-10% dei costi di costruzione a nuovo delle strutture e degli impianti. Tale percentuale è coerente con quanto rinvenibile nelle tariffe professionali di ingegneri ed architetti per categorie di opere ed importi simili, così come previsto nell'Allegato II della circolare 6/T del 2012.

Oneri concessori e di urbanizzazione

Sono calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare, come al solito, all'epoca censuaria di riferimento.

In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfetario nella misura del 5% dei costi di costruzione a nuovo delle strutture;

Oneri finanziari

Sono costituiti degli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare.

In prima approssimazione, può ipotizzarsi che l'ordinario periodo coperto dall'iter dell'investimento sia pari a un anno, durante il quale, per le somme sopra indicate, maturano degli interessi passivi ad un saggio annuo che può essere stabilito, nella misura del 13% (pari al Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria 1988-1989) sulla somma di tutti gli altri costi;

Il profitto normale

Il profitto normale (P), come anticipato, è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione immobiliare e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito, che il promotore ritrae per lo svolgimento la sua attività. Il profitto deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato.

Può essere assunto, in prima approssimazione, pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989 (12,44%) e va calcolato sulla somma di tutti i costi precedentemente determinati.

6.1. EDILIZIA TERZIARIA/DIREZIONALE E COMMERCIALE

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Attività commerciale	Commercio al dettaglio insediamenti di grandi dimensioni	Strutture per grande distribuzione supermercati centri commerciali. In caso di strutture di vendita con particolari finiture è possibile applicare un incremento dal 15% al 30% In caso di strutture di vendita senza particolari finiture (vedi bricolage e fai da te) è possibile applicare una riduzione dal 15% al 30%	€/mq	min	550
				max	750
				medio	650
		Costruzioni ad un piano caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri e da un grado di rifinitura adeguato.	€/mq	min	310
				max	365
				medio	338

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Attività direzionale	Uffici, Attività al servizio di trasporti e comunicazioni; Attività finanziaria	Costruzioni per uffici aventi struttura in c.a., acciaio, mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati ed impianti di rilevanza.	€/mq	min	500*
				max	1000*
				medio	750
	Caveau		€/mc	min	415
				max	520
				medio	468

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Attività terziaria/commerciale /direzionale	Uffici e attività varie	Costruzioni comuni ad un piano o più piani altezza non superiore a mt. 3-4 per piano (strutture in c.a. con copertura gettata in opera, parete divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati ; pavimentazione in conglomerato cementizio)	€/mq	min	180
				max	365
				medio	273

* Costruzioni con altezza media di piano pari a 3,20 ml

6.2. EDILIZIA PRODUTTIVA

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Capannoni ad un piano, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a 5 mt. luci delle campate variabili in funzione della struttura portante	Strutture leggere	€/mq	min	
			max	
			medio	155
	Strutture medie/pesanti	€/mq	min	
			max	
			medio	210

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

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Capannoni ad un piano , struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e C.A.P. (travi di copertura) pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in C.A. o muratura ordinaria, copertura ad elementi prefabbricati. Altezza alla gronda fino a 5 mt.	Luci fino a 10 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	130
	Luci fino a 20 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	215
	Luci fino a 30 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	250

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

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Costruzioni speciali ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza (c.a. o mista) con solai atti a sopportare carichi statici e dinamici anche notevoli, finiture ordinarie.		€/mq	min	260
			max	310
			medio	285

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

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Tettoie	Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra.	€/mq	min	
			max	
			medio	55
	Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o di più campate di altezza non inferiore a mt. 4-5, coperture comunque configurate con elementi orizzontali eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio.	€/mq	min	
			max	
			medio	80
Tettoia a destinazione particolare (mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	min		
		max		
		medio	180	

6.3. EDILIZIA RICETTIVA-RESIDENZE COLLETTIVE/TURISTICA E RICETTIVA

Descrizione Tipologia	udm		Costi parametrici
Convivenze di tipo civile, religioso, militare, carceri	€/mq	min	
Alberghi, RTA, case di cura.		max	
Costruzioni a destinazione particolar, caratterizzati da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato		medio	650
			Costi parametrici
1-2 stelle (aggiunta la classe 1)	€/mq		500
3 stelle			650
4 stelle			750
5 stelle			850
5 stelle lusso			900

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Campeggi ⁷	Bungalow in materiale leggero, senza servizi	€/mq	min	
			max	
			medio	200
	Bungalow in muratura, con servizi	€/mq	min	
			max	
			medio	280
	Case Mobili	€/mq	min	
			max	
			medio	240
	Piazzali di sosta attrezzati per roulotte e camper	€/mq	min	
			max	
			medio	60
Aree attrezzate con piazzole	€/mq	min		
		max		
		medio	130	

⁷ Per quanto riguarda le strutture ricreative (campi da gioco, piscine), ed aree pertinenziali (i servizi (bagni, ricezione, bar, ristoranti, uffici) e le attività commerciali, per i valori di costo si rimanda alle corrispondenti voci del prezziario.

6.4. SERVIZI

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Istruzione	Edilizia scolastica	Edificio scolastico pluripiano. Struttura mista integrata, finiture ed impianti adeguati.	€/mq	min	310
				max	365
				medio	338
Park	Edilizia per parcheggi	Parcheggio multipiano	€/posto auto	min	5.000
				max	7.750
				medio	6.375

6.5. EDILIZIA PER SERVIZI

6.5.1. Edilizia per intrattenimento

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Edilizia per intrattenimento (Cinema Teatri)	Costruzioni a destinazione particolare (teatri/cinema) caratterizzati da impianti tecnici e da finiture adeguate alla destinazione.	€/mq	min	310
			max	370
			medio	340

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Ricreativa	Stabilimento balneare	Chiosco bar con servizi e attrezzatura adeguate in stabilimento balneare.	in legno	€/mq	min	220
					max	270
					medio	245
			in muratura	€/mq	min	465
					max	540
					medio	503
		Cabine balneari	Cabine spogliatoio in legno		min	
					max	
					medio	180
			Cabine spogliatoio fisse in muratura	€/mq	min	
					max	
					medio	220
		Costruzione per per docce/bagni	€/mq	min		
				max		
				medio	465	
basamento in cls (solarium ecc..)		€/mq	min			
			max			
			medio	50		

6.5.2. Edilizia Sportiva

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Edilizia sportiva	Costruzioni per esercizio attività sportiva (palestre, circoli sportivi..)	€/mq	min	310
				max	370
				medio	340

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Verde	Sistemazione di aree verdi per impianti sportivi	€/mq	min	7
				max	15
				medio	11

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizion e sportiva	In erba e recinzione metallica	ml 120 x 90 ml	€/mq	min	50
								max	90
								medio	70
						ml 100 x 60 ml	€/mq	min	50
								max	90
								medio	70

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizion e sportiva	In materiale sintetico inclusivo di preparazione sottofondo, rullatura e recinzioni	ml 100 x 60 ml	€/mq	min	50
								max	90
								medio	70

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizioni e sportiva	Spogliatoi per due squadre e team arbitrale, completi di servizi e docce, struttura in ca e tamponamenti in muratura	ml 23 x 10 ml	€/mq	min	350
								max	450
								medio	400

Descrizione Tipologia						udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizione sportiva	Tribuna coperta con struttura in ca	€/mq	min	350
							max	500
							medio	425
					Gradinata con struttura in ca	€/mq	min	250
							max	400
							medio	325

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici		
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da tennis	in terra battuta recintato	ml 36 x 18 ml	A corpo	min		
								max		
								medio	19.440	
							in materiale sintetico recintato	A corpo	min	
									max	
									medio	25.920

Descrizione Tipologia						udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da tennis	Club house	€/mq	min	450
							max	670
							medio	560

Descrizione Tipologia					dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campo da bocce scoperto	ml 2,8 x 27,5 ml	A corpo	min	
							max	
							medio	4.620

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici		
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da golf*	€/buca	min	100.000
						max	130.000
						medio	115.000
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da golf**	€/buca	min	80.000
						max	100.000
						medio	90.000

* Campo di ottima qualità, di 18 buche campionato, con eventuale mini circuito executive, con accurato progetto tecnico/paesaggistico, realizzato su un'area pari o maggiore di 50 ha, con laghetti/collinette, con ampia superficie a green, dotato di percorso kart, campo prova e pregevole patrimonio arboreo, abilitato alle competizioni internazionali

** Campo di media qualità, di 18 buche campionato, realizzato su un'area di circa 40/50 ha, con ordinario progetto tecnico/paesaggistico, con ordinaria superficie a green, con limitati costi di movimento terra e limitato numero di laghetti/collinette, dotato campo prova e ordinario patrimonio arboreo

Descrizione Tipologia				Dimensioni	Udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Piscine e vasche per competizioni sportive	Piscine	vasche di capacità sino a mc 100	€/mc	min	
						max	
						medio	150
				vasche di capacità fra mc 101 e mc 250	€/mc	min	
						max	
						medio	120
				vasche di capacità maggiore di mc 250	€/mc	min	
						max	
						medio	100

6.5.3. Edilizia Rurale

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Attività di tipo agricolo e zootecniche	Edilizia rurale	Manufatti per la custodia delle piante, qualora non assimilabili a serre.	Strutture prefabbricate, comprensive di impianti - superfici coperte fino a mq. 5.000.	€/mq	min	
					max	
					medio	100
			Strutture prefabbricate, comprensive di impianti - superfici coperte oltre mq. 5.000.	€/mq	min	
		max				
		medio			80	

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Attività di tipo agricolo e zootecniche	Edilizia rurale	Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depositi attrezzi e derrate).	Fienili, Porcilaie, Pollai/ Conigliere	€/mq	min	
					max	
					medio	80
			Stalle aperte, a stabulazione libera, con una o più corsie interna per l'alimentazione, compreso recinto esterno e vasca deposito liquami	€/mq	min	
					max	
					medio	100
			Stalle chiuse, a stabulazione libera/mista, ad una o più file di boxes a lettiera permanente	€/mq	min	
					max	
					medio	130

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Attività di tipo agricolo e zootecniche	Edilizia rurale	Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depositi attrezzi e derrate).	Magazzini/ Deposito attrezzi e derrate	€/mq	min	
					max	
					medio	170
		Ricoveri zootecnici e Costruzioni strumentali per l'agricoltura (Magazzini/depositi attrezzi e derrate).	Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra.	€/mq	min	
					max	
					medio	80

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

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Attività di tipo agricolo e zootecniche	Edilizia rurale	Serre per piante, fiori o ortaggi destinate al commercio al dettaglio	Strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	min	
					max	
					medio	120
		Strutture in metallo, coperture in vetroresina policarboanto, plexigass o simili	€/mq	min		
				max		
				medio	80	

6.6. IMPIANTI TECNOLOGICI

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Sottostazione elettrica di trasformazione	Potenza fino a 1.000 Kw/A	A corpo	min	
			max	
			medio	7.800
	Potenza superiore a 2.000 Kw/A	A corpo	min	
			max	
			medio	13.000

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Cabine elettriche	in muratura	€/mc	min	70
			max	80
			medio	75
	in muratura mista	€/mc	min	70
			max	80
			medio	75

6.7. INFRASTRUTTURE / IMPIANTI

6.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Fornitura ed installazione di pensilina a struttura metallica rivestita con carter metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	dimensioni fino a 30 mq	A corpo	min	
					max	
					medio	7.800
		a galleria	€/mq	min		
				max		
				medio	220	
		Chiosco ad un solo piano, realizzato in materiale leggero, con copertura piana, a servizio di un distributore di carburanti	in alluminio/vetro	€/mq	min	
					max	
					medio	235
in muratura	€/mq	min	260			
		max	390			
		medio	325			

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Serbatoio in cemento armato completo.	capacità 10/20 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	155
			capacità 40/50 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	130
			capacità 50/100 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	105

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Serbatoi interrati per carburanti in lamiera (comprese opere edili e meccaniche). Per serbatoi non interrati il costo diminuisce del 10%	capacità 3 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	1.035
			capacità 5 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	1.450
			capacità 7 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	1.760
			capacità 10 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	2.380
capacità 13 mc	€/cad	min				
		max				
		medio	2.740			

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Serbatoi interrati per carburanti in lamiera (comprese opere edili e meccaniche). Per serbatoi non interrati il costo diminuisce del 10%	capacità 15 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	3.520
			capacità 20 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	4.290
			capacità 25 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	4.805
			capacità 30 mc	€/cad	min	
					max	
					medio	5.940
per GPL da mc.15	€/cad	min				
		max				
		medio	23.500			

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Serbatoi interrati per carburanti in lamiera (comprese opere edili e meccaniche). Per serbatoi non interrati il costo diminuisce del 10%	per GPL da mc.30	€/cad	min	
					max	
					medio	31.000

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Reclamistica	Per impianto piccolo	€/mq	min	
					max	
					medio	1.290
			Per impianto medio	€/mq	min	
					max	
					medio	1.960
			Per impianto grande	€/mq	min	
					max	
					medio	2.580

6.7.2. *Impianti di Conservazione*

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Impianti di conservazione	Celle frigorifere	Cella frigorifera del volume di mc. 9.00 e motore 1.00 HP capace di sviluppare 1.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	3.510
		Cella frigorifera del volume di mc. 14.00 e motore 1.50 HP capace di sviluppare 1.500 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	4.235
		Cella frigorifera del volume di mc. 26.00 e motore 2.00 HP capace di sviluppare 2.500 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	7.850
		Cella frigorifera del volume di mc. 60.00 e motore 3.50 HP capace di sviluppare 5.300 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	18.075
	Cella frigorifera del volume di mc. 80.00 e motore 4.50 HP capace di sviluppare 7.100 frigorie/h	A corpo	min		
			max		
			medio	21.690	

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Impianti di conservazione	Celle frigorifere	Cella frigorifera del volume di mc. 100.00 e motore 5.00 HP capace di sviluppare 9.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	26.340
		Cella frigorifera del volume di mc. 130.00 e motore 7.50 HP capace di sviluppare 12.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	35.120
		Cella frigorifera del volume di mc. 160.00 e motore 10.00 HP capace di sviluppare 15.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	43.900
		Cella frigorifera del volume di mc. 400.00 e motore 20.00 HP capace di sviluppare 22.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	64.560
Cella frigorifera del volume di mc. 500.00 e motore 30.00 HP capace di sviluppare 27.000 frigorie/h	A corpo	min			
		max			
		medio	72.305		

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Impianti di conservazione	Celle frigorifere	Cella frigorifera del volume di mc. 750.00 e motore 35.00 HP capace di sviluppare 38.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	95.545
		Cella frigorifera del volume di mc. 1.000.00 e motore 40.00 HP capace di sviluppare 50.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	129.115
		Cella frigorifera del volume di mc. 1.500.00 e motore 50.00 HP capace di sviluppare 77.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	162.685
		Cella frigorifera del volume di mc. 2.200.00 e motore 60.00 HP capace di sviluppare 100.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	216.910
Cella frigorifera del volume di mc. 3500.00 e motore 80.00 HP capace di sviluppare 150.000 frigorie/h	A corpo	min			
		max			
		medio	284.050		

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Impianti di conservazione	Celle frigorifere	Cella frigorifera del volume di mc. 5000.00 e motore 100.00 HP capace di sviluppare 200.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	346.025
		Cella frigorifera del volume di mc. 7500.00 e motore 140.00 HP capace di sviluppare 400.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	377.015
		Cella frigorifera del volume di mc. 9000.00 e motore 190.00 HP capace di sviluppare 3000.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	423.495
		Cella frigorifera del volume di mc. 12000.00 e motore 220.00 HP capace di sviluppare 5300.000 frigorie/h	A corpo	min	
				max	
				medio	508.710
Cella frigorifera del volume di mc. 16000.00 e motore 250.00 HP capace di sviluppare 6000.000 frigorie/h	A corpo	min			
		max			
		medio	593.925		

6.7.3. Impianti di insilaggio

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Impianti di insilaggio	Silos stoccaggio e imballaggio	Costruzioni in strutture metalliche complete di basamento in c.a. e accessori per carico e scarico per insilaggio materiali sfusi.	cap.fino 150 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	100
			cap.fino 300 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	80
			cap.fino 500 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	70
			cap.oltre 500 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	60

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Impianti di insilaggio	Silos stoccaggio e imballaggio	Costruzioni in c.a. prefabbricato complete di basamento in c.a. e accessori per carico e scarico per insilaggio materiali sfusi	cap.fino 150 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	90
			cap.fino 300 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	70
			cap.fino 500 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	60
			cap.oltre 500 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	50

6.7.4. Movimentazione

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Movimentazione	Per portata di kg 24	A corpo	min	
			max	
			medio	3.615
	Per portata di kg 50	A corpo	min	
			max	
			medio	4.130
	Per portata di kg 100	A corpo	min	
			max	
			medio	4.650

* Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 415,00

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Movimentazione	Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica porta di piano a battente e fermate 2 - 3..*	Per portata di kg 500	A corpo	min	
				max	
				medio	8.265
		Per portata di Kg 700	A corpo	min	
				max	
				medio	9.815
		Per portata di Kg 1.000	A corpo	min	
				max	
				medio	11.360

* Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 725,00

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Movimentazione	Montacarichi tradizionale a funi con cabina metallica porta di piano a battente e fermate 2 - 3..*	Per portata di Kg 1.500	A corpo	min	
				max	
				medio	12.910
	Per portata di Kg 2.000	A corpo	min		
			max		
			medio	15.495	
	Per portata di Kg 3.000	A corpo	min		
			max		
			medio	18.595	

* Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 725,00

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici		
Movimentazione	Ascensore oleodinamico automatico con cabina in lamiera rivestita in formica porte in lamiera tamburata, 2-3 fermate..*	Per portata di kg 325	A corpo	min	
				max	
				medio	9.295
		Per portata di kg 480	A corpo	min	
				max	
				medio	10.330
		Per portata di kg 600	A corpo	min	
				max	
				medio	11.360
		Per portata di kg 900,00 ad uso disabili	A corpo	min	
				max	
				medio	14.975

* Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di € 1.035,00

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Movimentazione	scale mobili	Scale mobili per trasporto di persone atte a superare un dislivello fino a 4,00 m compresi gruppo trazione composto da motori elettrici asincroni speciali, sistema a doppia catena dentata per trasporto, gradini, corrimano e dispositivi di comando e sicurezza	A corpo	min	
				max	
				medio	41.315

6.7.5. Sistemazioni

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Sistemazioni	Opere varie per allacciamenti	A rete telefonica	dimensioni fino a 30 mq	A corpo	min	103
					max	516
					medio	310
		A rete elettrica	a galleria	A corpo	min	155
					max	1.550
					medio	853
		A rete idrica	in alluminio/vetro	A corpo	min	260
					max	1.031
					medio	646
		A rete fognaria	in muratura	A corpo	min	516
					max	2.580
					medio	1.548

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Sistemazioni	Opere varie per allacciamenti	Pavimentazioni aree scoperte di pertinenza di fabbricati destinati a produzione/commercio, incluso sottofondo	in autobloccanti in cemento €/mq	min	
				max	
				medio	
			in conglomerato bituminoso €/mq	min	
				max	
				medio	30
			in conglomerato cementizio €/mq	min	
				max	
				medio	35
			in piastrelle di gres €/mq	min	
				max	
				medio	45

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici		
Sistemazioni	Opere varie per allacciamenti	Recinzioni	in ferro verniciato *	€/ml	min	
				€/ml	max	
				€/ml	medio	112,5
			montanti in ferro verniciato e rete metallica (h= 2,50 m)	€/ml	min	
				€/ml	max	
				€/ml	medio	
			in rete metallica con pannelli in cav	€/ml	min	
				€/ml	max	
				€/ml	medio	75
			in blocchi Trieste o Rosa Cometa	€/ml	min	
				€/ml	max	
				€/ml	medio	137,5
in muratura ordinaria (h=2,50 m)	€/ml	min				
	€/ml	max				
	€/ml	medio	200			

* altezza 2,50 ml

7. INCIDENZA AREE

Il valore dell'area occupata dai fabbricati (sedime) è espresso in quota percentuale, complessivamente dal 10% al 75%, sul costo di costruzione complessivo, a nuovo, dei manufatti. Le aree che maggiormente incidono, seppure in diversa misura, sul valore finale delle strutture industriali e/o commerciali sono state individuate in prossimità del centro della città, nelle zone periferiche dotate di svincoli autostradali e nei comuni lungo la costa.

L'ampio intervallo sopra indicato consente comunque di individuare la giusta scala dei valori da applicare alle diverse situazioni che, tuttavia, in casi particolari possono richiedere ulteriori approfondimenti e riflessioni che il tecnico potrà motivare, esporre e quantificare anche attraverso percentuali scelte a sua discrezione. Le incidenze in parola sono state individuate sia per destinazione che per comune, come riportato nelle tabelle seguenti.

Valle Stura		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
VALLE STURA	Tiglieto	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Mele	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Rossiglione	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Campo Ligure	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Masone	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15

VALLE SCRIVIA-POLCEVERA		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario Direzionale Servizi	Commerciale Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
VALLE SCRIVIA-POLCEVERA	Isola del Cantone	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Ceranesi	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Campomorone	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Mignanego	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Busalla	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Ronco Scrivia	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Savignone	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Casella	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Serra Riccò	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Sant'Olcese	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15

VAL FONTANABUONA		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
VAL FONTANABUONA	Lumarzo	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Neirone	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Uscio	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Avegno	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Tribogna	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Moconesi	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Favale di Malvaro	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Lorsica	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Cicagna	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15

VAL FONTANABUONA		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
VAL FONTANABUONA	Coreglia Ligure	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Orero	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	S. Colombano Certenoli	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Leivi	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Carasco	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Cogorno	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15

VAL PETRONIO		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
VAL PETRONIO	Casarza L.	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15
	Castiglione Chiavarese	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	35	40	40	40	15

ENTROTERRA		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
ENTROTERRA	Vobbia	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Crocefieschi	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Valbrevenna	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Montoggio	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Davagna	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Bargagli	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Torriglia	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Propata	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Rondanina	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Montebruno	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15

ENTROTERRA		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
ENTROTERRA	Fascia	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Gorreto	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Rovegno	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	S. Stefano d'Aveto	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Fontanigorda	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Rezzoaglio	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Borzonasca	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Mezzanego	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15
	Ne	Minimo	15	20	15	20	10
		Massimo	30	40	35	40	15

Genova Comune		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
GENOVA COMUNE	Centro	Minimo	25	35	25	35	15
		Massimo	50	60	60	60	25
	Ponente	Minimo	20	25	20	25	15
		Massimo	45	50	50	50	20
	Valpolcevera	Minimo	20	25	20	25	15
		Massimo	45	50	50	50	20
	Val Bisagno	Minimo	20	25	20	25	15
		Massimo	45	50	50	50	20
	Levante	Minimo	20	25	20	25	15
		Massimo	45	60	60	60	25

Riviera di Ponente		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
RIVIERA DI PONENTE	Arenzano	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20
	Cogoleto	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20

Golfo Paradiso		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
GOLFO PARADISO	Pieve Ligure	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20
	Sori	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20
	Recco	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20
	Bogliasco	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20
	Camogli	Minimo	20	25	20	35	15
		Massimo	45	50	50	60	20

Golfo del Tigullio		Incidenza d'area [%]	Industriale	Terziario, Direzionale, Servizi	Commerciale, Grande Distribuzione	Turistico Ricettivo	Agricola
GOLFO DEL TIGULLIO	S. Margherita Ligure	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Portofino	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Rapallo	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Zoagli	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Chiavari	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Lavagna	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Sestri Levante	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25
	Moneglia	Minimo	20	25	25	30	15
		Massimo	45	60	60	75	25

Per Stabilimenti Balneari: con nota della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e di Pubblicità Immobiliare Settore Servizi Catastali n.661036 del 01/08/2019 avente come oggetto l'accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale. sono state fornite indicazioni circa la parametrizzazione del valore delle aree prive di costruzioni - progressivamente decrescente in relazione all'estensione complessiva dell'arenile - correlato al valore unitario di riferimento individuato per le aree edificate, ossia di sedime delle costruzioni.