

Ufficio Provinciale di Agrigento
Reparto Servizi all'Utenza

Agrigento, 23 NOV. 2011

Prot. n° 9719

Allegati

Rif. nota del

Prot. n°

All' Ordine degli Ingegneri della Provincia di
AGRIGENTO

All' Ordine degli Architetti della Provincia di
AGRIGENTO

All' Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali
della Provincia di
AGRIGENTO

Al Collegio dei Geometri della Provincia di
AGRIGENTO

Al Collegio dei Periti Agrari della Provincia di
AGRIGENTO

Oggetto: Novità procedurali e nuove pubblicazioni.

Si portano a conoscenza degli spettabili Ordini Professionali in indirizzo le seguenti novità procedurali e le pubblicazioni effettuate da questo Ufficio.

- in data 18/11/2011 è stata pubblicata la Circolare 7/2011 riguardante l'attività di accertamento delle rendite presunte e le modalità di aggiornamento degli immobili oggetto di tali rendite;
- questo Ufficio ha determinato i nuovi importi delle sanzioni per le violazioni catastali a seguito delle modifiche introdotte con il D.lgs n.23 del 14/3/2011. Si allega tabella indicante i nuovi importi.
- questo Ufficio ha predisposto un prontuario per il classamento delle categorie D ed E, che si trasmette in allegato. Si tratta di una versione iniziale che si prevede di

Via Mazzini, 253
92100 Agrigento
tel. 0039(0922 469567)
P.I. 06455481009 C.F. 80416110585
e-mail: up_agrigento@agenziaterritorio.it
www.agenziaterritorio.it

Pagina 1 di 2
avvisi vari 23-11-2011

incrementare con l'inserimento di nuovi valori via via stimati anche sulla scorta dei suggerimenti proposti da Codesti Ordini Professionali.

- con nota prot.62092 del 3/10/2011 la Regione Siciliana ha prorogato al 31/01/2012 il termine ultimo per l'accatastamento dei fabbricati oggetto di Concessione Demaniale marittima.

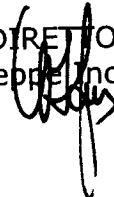
Si coglie, altresì, l'occasione per informare che a far data dal 12/12/2011, saranno modificati gli orari di prenotazione degli appuntamenti per la presentazione delle pratiche docfa e pregeo. Ciò tenuto conto della diminuzione di richieste di prenotazione on line che generalmente si manifesta a fine anno in concomitanza con il periodo natalizio e , altresì, della diminuzione del personale in servizio per le ferie di fine anno,. In particolare sarà possibile prenotare un appuntamento docfa nella fascia oraria compresa tra le 8,15 e le 10,00 e una pratica pregeo nella fascia oraria compresa tra le 10,15 e le 11,55.

Si trasmette la brochure informativa sugli errori più frequenti in docfa e pregeo erroneamente non inviata con la nota prot.9154 del 31/10/2011.

Si invita gentilmente a dare la massima diffusione ai propri iscritti del contenuto della presente .

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

IL DIRETTORE
Giuseppe Incorpora



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652					
Tipo Mappale n. 1234 del 01/01/2000	Ditta n. 1 di 1	Unita' a destinazione ordinaria	n.		
Causale: Nuova Costruzione		speciale e particolare	n.	1	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori): 01/01/2000		totali in costituzione	n.	1	
Intestati n. 1					
Documenti allegati: Mod. 1N parte I n.	Mod. 2N parte I n.	planimetrie	n.		
Mod. 1N parte II n.	Mod. 2N parte II n.	pagine elaborato planimetrico	n.		

Quadro I Ditta da intestare:					
Cognome	Nome	Comune di nascita	Prov. Data di nasc.	Sesso	Codice Fiscale
Signor	Bianchi	Alessandria Della Rocca	AG 01/01/1968	M	SGNBCH68A01A181F
N. titolo reg. rif. Titolo e Natura del possesso o godimento					Quota
1 01	-	Proprietà			1000/ 1000

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili					Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		C		5	230						F/3						
VIA DANTE 81																	
											T						

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica
l'unita' immobiliare e' attualmente allo stato grezzo, priva di rifiniture interne ed esterne, di infissi e di impianti e non suscettibile di produrre reddito

Il Dichiarante: SIGNOR BIANCHI	
Residente in AGRIGENTO (AG) - VIA DANTE n. 81 c.a.p. 92100	

	(firma)
Il Tecnico: Ing. ROSSI MARIO	
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO n. 2259	
Codice Fiscale: RSSMRA97A23A089W	

	(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
AGRIGENTO			5	230			
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° ci	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA DANTE	81	T			BCNC A TUTTI I SUB (CORTE E SCALA) SOPPRESSO PASSA AL SUB.10	
2	VIA DANTE	81	T			MAGAZZINO	
3	VIA DANTE	81	T			MAGAZZINO	
4	VIA DANTE	81	T			MAGAZZINO	
5	VIA DANTE	81	T			MAGAZZINO	
6	VIA DANTE	81	1			APPARTAMENTO	
7	VIA DANTE	81	1			IN CORSO DI COSTRUZIONE	
8	VIA DANTE	81	2			APPARTAMENTO	
9	VIA DANTE	81	2			SOPPRESSO PASSA AL SUB.11 12	
10	VIA DANTE	81	T			BCNC A TUTTI I SUB (CORTE E SCALA) PROVIENE DAL SUB.1	
11	VIA DANTE	81	2			APPARTAMENTO PROVIENE DAL SUB.9	
12	VIA DANTE	81	T			CORTE ESCLUSIVA DEL SUB.11 PROVIENE DAL SUB.1	

Protocollo _____	data _____
IL TECNICO Ing. ROSSI MARIO ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO n. 2259	_____
Codice Fiscale: RSSMRA97A23A089W	firma e timbro

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro A Dichiarazione di fabbricato urbano o nuova costruzione presentata ai sensi dell'art. 28 del RDL 13 aprile 1939, n. 652										
Tipo Mappale n.	1234	del	01/01/2000	Ditta n.	1	di	1	Unita' a destinazione ordinaria	n.	1
Causale:	Nuova Costruzione							speciale e particolare	n.	
Data in cui l'immobile è divenuto servibile all'uso (ultimazione dei lavori):	01/01/1999							totali in costituzione	n.	1
Già in atti al C.T. con Idc	Com:	U2AA	Fgl:	5	Pla:	230	Sub:			
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	1	Mod. 2N parte I	n.			planimetrie	n.	
	Mod. 1N parte II	n.		Mod. 2N parte II	n.			pagine elaborato planimetrico	n.	

Quadro U Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali				Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti									
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
Indirizzo										Piano	Scala	Interno	Lotto	Edificio			
1		C		5	230					001	A/7	1	7		723,04		SI
VIA DANTE 81										T							

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il Dichiarante: SIGNOR BIANCHI	
Residente in AGRIGENTO (AG) - VIA DANTE n. 81 c.a.p. 92100	

	(firma)
Il Tecnico: Ing. ROSSI MARIO	
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO n. 2259	
Codice Fiscale: RSSMRA97A23A089W	

	(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Quadro B Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652								
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.	2
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	
			beni comuni non censibili	n.	1	in costituzione	n.	2
Causali: frazionamento e fusione								
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): 07/12/2000								
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n.	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie		n.
	Mod. 1N parte II	n.	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico		n.
Preallineamento	Volture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti		n.
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.				

Quadro U Unità Immobiliari																	
Riferimenti Catastali						Utilità Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita	1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio
1	BCNC	S		5	230	1											
2		S		5	230	9											
3	BCNC	C		5	230	10											
	VIA DANTE	81										T					
4		C		5	230	11				001	A/3	2	6		356,36	SI	
				5	230	12											
	VIA DANTE	81										T					

Quadro D Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

Il Dichiarante: SIGNOR BIANCHI	
Residente in AGRIGENTO (AG) - VIA DANTE n. 91 c.a.p. 92100	_____
	(firma)
Il Tecnico: Ing. ROSSI MARIO	
ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI AGRIGENTO n. 2259	
Codice Fiscale: RSSMRA97A23A089W	_____
	(timbro e firma)

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

ATTIVITA' RELATIVE AD ATTI DI AGGIORNAMENTO ORDINARI

TIPOLOGIA	FATTISPECIE SANZIONATA	DATA PRESA A RIFERIMENTO		TERMINE PER L'ADEMPIMENTO (RISPETTO ALLA DATA PRESA A RIFERIMENTO)	IMPORTI EDITTALI DELLE SANZIONI		RITARDO ENTRO UN ANNO (3)		RITARDO TRA UN ANNO E TRE ANNI		RITARDO TRA QUATTRO ANNI E CINQUE ANNI	
		DESCRIZIONE	INTERVALLI TEMPORALI		MIN	MAX	IMPORTO SANZIONE	IMPORTO CON DEFINIZIONE AGEVOLATA	IMPORTO SANZIONE	IMPORTO CON DEFINIZIONE AGEVOLATA	IMPORTO SANZIONE	IMPORTO CON DEFINIZIONE AGEVOLATA
					(EURO)	(EURO)						
A	Mancata dichiarazione o denuncia di variazione per le unità immobiliari, costruite od interessate da lavori ultimati successivamente al 17.03.1985	data in cui l'unità immobiliare è divenuta abitabile o servibile all'uso cui è destinata (nuova costruzione) o di ultimazione dei lavori (denuncia di variazione)	tra il 01/01/2002 e il 31/12/2003	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	10,00	103,00						
			tra il 01/01/2004 e il 11/03/2006	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	258,00	2.066,00	258,00	64,50	388,00	97,00	516,00	129,00
			tra il 12/03/2006 e il 01/01/2011	entro 30 giorni								
			tra il 02/01/2011 e il 31/05/2011	entro 30 giorni	258,00	2.066,00	258,00	86,00	388,00	129,33	516,00	172,00
			dal 01/06/2011	entro 30 giorni	1032,00	8.264,00	1032,00	344,00	1548,00	516,00	2064,00	688,00
E	Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta	data in cui l'unità immobiliare ha perso i requisiti di esenzione	tra il 01/01/2002 e il 31/12/2003	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	10,00	103,00						
			tra il 01/01/2004 e il 11/03/2006	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	258,00	2.066,00	258,00	64,50	388,00	97,00	516,00	129,00
			tra il 12/03/2006 e il 01/01/2011	entro 30 giorni								
			tra il 02/01/2011 e il 31/05/2011	entro 30 giorni	258,00	2.066,00	258,00	86,00	388,00	129,33	516,00	172,00
			dal 01/06/2011	entro 30 giorni	1032,00	8264,00	1032,00	344,00	1548,00	516,00	2064,00	688,00
D	Mancata denuncia di cambiamento nello stato dei terreni in dipendenza di costruzioni di fabbricati urbani (tipo mappale)	data di riconosciuta abitabilità o agibilità dei locali (Art. 8 legge 679 del 1.10.1969)	successivamente al 01/07/2002	entro sei mesi	4,00	61,00	4,00	1,33	8,00	2,67	16,00	5,33
H	Mancata o tardiva presentazione delle volture catastali - CATASTO URBANO - CATASTO TERRENI	data di avvenuta registrazione da parte dell'Ufficio delle Entrate dell'atto civile o giudiziario o della denuncia di successione (art. 3 DPR 650/72)	successivamente al 02/12/2002	entro 30 giorni	15,00	61,00	15,00	5,00	20,00	6,67	30,00	10,00
I	Mancata presentazione o errata redazione del tipo frazionamento o del tipo particellare	data di avvenuta notificazione alla parte della omessa presentazione o della errata presentazione		entro 30 giorni dalla notificazione alla parte	15,00	61,00	15,00	5,00	20,00	6,67	30,00	10,00
C	Mancata ripresentazione di planimetria debitamente regolarizzata a seguito di notificazione di non accettabilità della planimetria allegata alla dichiarazione o variazione di unità immobiliari urbane	data della notificazione di non accettabilità della planimetria		entro il termine (non inferiore a 30 giorni) stabilito nell'invito a regolarizzare la violazione (art. 59 DPR 1142/49)	10,00	103,00	15,00	5,00	20,00	6,67	30,00	10,00

Atti di aggiornamento prodotti dai soggetti obbligati dopo la notifica del l'avviso di sopralluogo con data certa e prima della surroga

TIPOLOGIA	FATTISPECIE SANZIONATA	DATA PRESA A RIFERIMENTO		TERMINE PER L'ADEMPIMENTO (RISPETTO ALLA DATA PRESA A RIFERIMENTO)	IMPORTI EDITTALI DELLE SANZIONI		SANZIONE	
		DESCRIZIONE	INTERVALLI TEMPORALI		MIN (EURO)	MAX (EURO)	IMPORTO SANZIONE (EURO)	IMPORTO CON DEFINIZIONE AGEVOLATA (EURO)
A	Mancata dichiarazione o denuncia di variazione per le unità immobiliari, costruite od interessate da lavori ultimati successivamente al 17.03.1985 Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta	data in cui l'unità immobiliare è divenuta abitabile o servibile all'uso cui è destinata (nuova costruzione) o di ultimazione dei lavori (denuncia di variazione)	tra il 01/01/2002 e il 31/12/2003	entro il 31 gennaio dell'anno successivo				
			tra il 01/01/2004 e il 11/03/2006	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	258,00	2.066,00	516,00	129,00
			tra il 12/03/2006 e il 01/01/2011	entro 30 giorni				
			tra il 02/01/2011 e il 31/05/2011	entro 30 giorni	<u>258,00</u>	<u>2.066,00</u>	<u>516,00</u>	<u>172,00</u>
			dal 01/06/2011	entro 30 giorni	<u>1032,00</u>	<u>8264,00</u>	<u>2064,00</u>	<u>688,00</u>

Atti di aggiornamento prodotti dai soggetti obbligati dopo la surroga

TIPOLOGIA	FATTISPECIE SANZIONATA	DATA PRESA A RIFERIMENTO		TERMINE PER L'ADEMPIMENTO (RISPETTO ALLA DATA PRESA A RIFERIMENTO)	IMPORTI EDITTALI DELLE SANZIONI		SANZIONE	
		DESCRIZIONE	INTERVALLI TEMPORALI		MIN (EURO)	MAX (EURO)	IMPORTO SANZIONE (EURO)	IMPORTO RIDOTTO A 1/4 (EURO)
A	Mancata dichiarazione o denuncia di variazione per le unità immobiliari, costruite od interessate da lavori ultimati successivamente al 17.03.1985 Mancata dichiarazione dei fabbricati che dalla categoria degli esenti passano a quelli soggetti all'imposta	data in cui l'unità immobiliare è divenuta abitabile o servibile all'uso cui è destinata (nuova costruzione) o di ultimazione dei lavori (denuncia di variazione)	tra il 01/01/2002 e il 31/12/2003	entro il 31 gennaio dell'anno successivo				
			tra il 01/01/2004 e il 11/03/2006	entro il 31 gennaio dell'anno successivo	258,00	2.066,00	1032,00	258,00
			tra il 12/03/2006 e il 01/01/2011	entro 30 giorni				
			tra il 02/01/2011 e il 31/05/2011	entro 30 giorni	258,00	2.066,00	516,00	172,00
			dal 01/06/2011	entro 30 giorni	1032,00	8264,00	3096,00	1032,00



Agenzia del
Territorio



Ufficio Provinciale di Agrigento

**APPUNTI TECNICI A SUPPORTO DELLA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
PER LE UNITA' IMMOBILIARI
A DESTINAZIONE SPECIALE (Gruppo D) E PARTICOLARE (Gruppo E)**

Direttore:

Ing. Giuseppe INCORPORA

Ricerche e supporto:

Geom. Franco BUSCEMI;

Geom. Vito ALONGE.

Coordinamento, elaborazione dati e stesura finale:

Ing. Michele PULLARA – Responsabile Reparto Gestione Banche Dati.

Vers. 1.0 – Ottobre 2011

PREMESSA E NOTA METODOLOGICA.

In questo fascicolo sono stati raccolti e organizzati, secondo una logica e con una impostazione prettamente applicativa, informazioni, principi, accenni di giurisprudenza, elementi di stima e dati di mercato che si ritiene possano costituire un utile sussidio per il libero professionista in fase di formulazione della rendita catastale proposta per le tipologie più diffuse di unità immobiliari, da censire nelle categorie speciali e particolari.

Poiché la materia è, ormai da oltre un decennio, oggetto di approfondimenti, analisi e rielaborazioni sviluppate da autorevoli specialisti della materia e da stimati colleghi dell’Agenzia, nella redazione di questi appunti ci si è limitati ad effettuare una preliminare ricerca delle fonti disponibili, tra le quali vanno doverosamente citati i prontuari in uso in altri uffici provinciali della Sicilia (Palermo, Catania e Siracusa) e non (Alessandria, Cuneo, Padova, Vercelli), nonché preziosi correntemente in uso nei reparti Servizi Tecnici. Molte delle informazioni desunte dalle predette fonti sono state successivamente “armonizzate”, ovvero sintetizzate e aggiornate, sulla scorta di ulteriori recenti ricerche di mercato e delle informazioni suffragate da dati oggettivi (computi metrici, documenti d’acquisto etc.) acquisiti dai tecnici che operano presso questo Ufficio Provinciale sul fronte del controllo di congruità delle rendite proposte. Per ciò che concerne i valori unitari delle aree, si è proceduto ad una opportuna elaborazione delle quotazioni proposte dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia su tutto il territorio della provincia, tenendo conto delle percentuali medie d’incidenza del valore dell’area sulle quotazioni relative alle tipologie edilizie più diffuse nelle varie zone esaminate. I valori unitari così ottenuti sono stati debitamente ricondotti all’epoca censuaria 1988-89.

Lungi dal volere attribuire al lavoro svolto la dignità scientifica propria di un manuale di stime catastali, questi appunti rappresentano il tentativo di creare, sul tema, un “linguaggio comune” tra i professionisti e i tecnici dell’Ufficio provinciale di Agrigento, con l’auspicio di migliorare il livello d’intesa tecnica sulle specifiche problematiche e ridurre così le cause di contenzioso; ciò che rappresenterebbe il compimento di un passo ulteriore in direzione del consolidamento del rapporto di reciproca collaborazione tra l’ufficio ed i professionisti.

In tal senso, nel pieno convincimento che l’elaborato non è affatto immune da limiti e manchevolezze, si confida proprio nello spirito propositivo e di collaborazione dei colleghi professionisti esterni per conseguire un progressivo miglioramento della qualità complessiva delle informazioni qui contenute ed il loro periodico aggiornamento, in relazione al progresso tecnologico ed alle connesse economie di produzione di manufatti ed impianti.

Michele Pullara

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E CLASSAMENTO.

Concetto di unità immobiliare urbana.

Secondo l'art. 4 del RDL n. 652 del 1939 *"Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo."* Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che *"si considera unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio"*.

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana *"ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente"*.

Più recentemente la nozione di UIU è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che *"L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale"* e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari *"anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."*¹

Il legislatore, con la suddetta nozione di unità immobiliare – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – è riuscito ad abbracciare tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel catasto edilizio urbano: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi ovvero ubicate nei piccoli centri rurali.

¹ Nelle diverse definizioni di unità immobiliare sopra richiamate non si fa alcun riferimento ai materiali utilizzati, né ai sistemi di assemblaggio degli stessi. Detti materiali potranno quindi essere, per le costruzioni poste sulla terra ferma, di natura lapidea, di acciaio, ovvero di altra natura, e per quelle galleggianti, di natura lignea o ferrosa. Del pari l'assemblaggio delle componenti costruttive potrà avvenire con la chiodatura, l'imbullonatura, la saldatura, ovvero attraverso malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico-fisiche dei relativi componenti.

Il classamento – profili generali.

Al fine di pervenire ad un corretto classamento è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore – con riferimento all'articolazione del quadro di qualificazione e più in generale al sistema tecnico-estimale del catasto fabbricati – ha attribuito rispettivamente alle locuzioni "categoria speciale o particolare" e "categoria ordinaria".

Dette locuzioni, peraltro di usuale utilizzo e di chiara accezione nella disciplina estimativa, assumono una più marcata connotazione nell'ambito dei procedimenti di stima massivi, come quello catastale.

In tale contesto, l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

Di contro, gli aggettivi "speciale" e "particolare" hanno un significato, per certi versi, opposto a quello di "ordinario" e qualificano immobili *"costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni"*, nonché *"immobili, che per la singolarità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi"* omogenee.

In questi casi, come è noto, la singolarità o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, rende impraticabile la suddetta metodologia di stima sintetico-comparativa e quindi necessaria la stima puntuale della medesima unità, spesso attraverso il ricorso a procedimenti estimativi indiretti, quali il costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dallo stesso prodotti.

Sul piano operativo, ai fini dell'attribuzione di un corretto classamento è di fondamentale importanza 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 poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, che differenziano gli immobili in esame dalle unità tipo o di riferimento, rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria. E' comunque da osservare come, se per molte tipologie il carattere, speciale o particolare, è di semplice individuazione, in quanto è strettamente legato alla destinazione, per molte altre ciò non avviene, poichè la "caratteristica destinazione" non è sufficiente per determinare l'ordinarietà o meno dell'unità immobiliare.

Ad esempio, è noto come i depositi ed i laboratori possono essere qualificati in categoria C/2 (depositi) e C/3 (laboratori artigianali), oppure nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) e D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale).

In questi casi, la scelta della categoria più rispondente alle caratteristiche dell'immobile dipende, evidentemente, anche da altre caratteristiche, quali: la dimensione e la diversa localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale appositamente attrezzata).

Per quanto riguarda il parametro dimensionale, per prassi consolidata presso l'Ufficio Provinciale di Agrigento la soglia discriminante è assunta in 400 mq²; in tal senso, una unità immobiliare a destinazione commerciale che di norma va ascritta alla categoria C/1 **può** (non necessariamente deve) essere ascritta alla categoria speciale D/8 se la sua superficie supera i 400 mq.

Oltre al richiamato principio di ordinarietà, un ulteriore fattore discriminante, come sottolineato in precedenza, è costituito dalla specifica finalizzazione dell'immobile ad "attività industriale o commerciale", prevista dall'art. 8 del Regolamento, approvato con DPR 1° dicembre 1949, n. 1142.

Indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti³, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, il tecnico deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale.

In definitiva, 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, dovranno essere ricomprese nel gruppo D.

Di contro, alla qualificazione nel gruppo E si dovrà ricorrere per 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.

Quale ultima raccomandazione, si ricorda che l'assegnazione a una determinata categoria deve dipendere esclusivamente dalla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

² Nel campo della distribuzione commerciale la superficie di 400 mq è comunemente accettata come limite tra i punti vendita cosiddetti "tradizionali" e quelli "moderni" (supermercati, ipermercati, ecc.).

³ Al riguardo è da sottolineare l'orientamento sempre più marcato del legislatore a correlare il sistema catastale ai caratteri tecnico-valutativi oggettivi degli immobili, lasciando al sistema impositivo la valutazione dei caratteri soggettivi e le eventuali agevolazioni connesse.

Le categorie Speciali e Particolari: Quadro Generale.

Si propone di seguito il quadro generale delle categorie Speciali e Particolari, aggiornato alle norme attualmente vigenti e integrato delle massime, delle disposizioni ministeriali e delle direttive impartite dall'Agenda del Territorio sul tema. Il testo è integralmente estratto dal Prontuario dei valori unitari di costo attualmente in uso presso l'Ufficio Provinciale di Palermo, redatto nel 2008 a cura del III Reparto (catasto fabbricati). Ai colleghi ed ex colleghi palermitani, in particolare al Geom. Benito Polizzi, si esprime piena e sincera gratitudine per il prezioso lavoro svolto.

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE - Gruppo D

D/1 - Opifici (fabbricati ove si svolge un'attività industriale a mezzo di meccanismi inamovibili per necessaria infissione), ovvero gli stabilimenti o le fabbriche che occupano interi fabbricati o porzioni avulse 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, una fabbrica di automobili o di motocicli, un polverificio, uno zuccherificio, una distilleria una diga, ecc.) o intesa a generare prodotti e servizi per venderli ad altri o ricavarne un utile (ad esempio, autosilos dotati di impianti di sollevamento delle autovetture); falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali idroelettriche, eoliche, termoelettriche, fotovoltaiche, nucleari, 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.

D/2 - Alberghi e villaggi turistici; locande e pensioni; case di riposo o pensionati per anziani.

D/3 - Teatri e cinematografi e discoteche; arene; parchi giochi, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti e spettacoli e simili (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*).

D/4 - Case di cura, ospedali e poliambulatorii (quando presentano le caratteristiche che individuano le speciali esigenze per un'attività sanitaria privata).

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazioni (*vedi § 9 dell'Istruzione per la presentazione delle dichiarazioni e delle planimetrie del 27 luglio 1939*), 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 par bancarie 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 (*Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*).

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi, sale per ginnastica, stadi, piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, ecc.) o con semplici gradinate (quando si ravvisa una gestione reddituale); impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate; impianti di risalita (funivie, sciovie, seggiovie, ecc.), quando presentano le caratteristiche che determinano le speciali caratteristiche di un'attività turistico-sportiva a gestione reddituale.

Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*).

D/7 - 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 (*circolare n. 127 del 18 luglio 1939*), gli impianti per lavaggio auto (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempre che non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); le stazioni di servizio per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (*art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio*); le officine per riparazione autoveicoli dotate di attrezzature particolari o specifiche e che non rientrino a far parte di stazioni di servizio; le costruzioni tese ad ospitare impianti radio-televisivi o telefonici mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione via cavo o via etere (*vedi circolare 16 maggio 2006, n. 4*) le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale (*Lettera-circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR. II.*); 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 (*Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*); gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto di proprietà di persona o società esterna o estranea al complesso abitativo (condomini «orizzontali» o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale (*Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.. II.*); 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; centrali del latte; 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, sia se gestiti da Poste italiane s.p.a. che da altri operatori privati (*Nota 21 giugno 2002, n. 45841, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare*) e quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli.

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: gli autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi «a raso» a pagamento; le aree attrezzate a sosta per caravan (se presentano le caratteristiche che determinano le speciali esigenze di un'attività commerciale); le aree per deposito di rottami o inerti, ecc., qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS. TT. EE.); i porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali – ancorché in regime di concessione demaniale – e caratterizzati dalla presenza di servizi, quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo, ed i posti barca situati nei suddetti porti (Circolare 14 marzo 1992, n. 5, della ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota 6 febbraio 2002, n. 13329, della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare e Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio); capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); quei locali di vasta ampiezza dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. o solo adibiti a contenere questi ultimi, ma che non abbiano apprestamenti (vetrine) per mostre; gli autosaloni nei quali si pratica la sola commercializzazione di autoveicoli; campeggi; fabbricati destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali); strutture complesse di stabilimenti balneari con attività multiformi (presenza di ristoranti, bar, palestre, ecc.), sempre che vi sia una correlazione con l'attività principale; i fabbricati del tipo industriale adibiti alla conservazione dei prodotti surgelati; fiere campionarie; le stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante agli autoveicoli (*art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio*); le caserme, le scuole, gli asili infantili e gli uffici pubblici in genere dislocati in immobili di proprietà privata (*§ 3.1.3, lettera "e" della circolare 16/05/2006 dell'Agenzia del territorio*); l'insieme di unità immobiliari commerciali (outlet) presenti in compendio immobiliare "open space" caratterizzate da flessibilità planimetrica o volumetrica potenzialmente variabile nel tempo (*art. 2, comma 40, del D.L. 3/10/2006, n. 262 e correlativo Provvedimento del 2/1/2007 dell'Agenzia del territorio*). Vanno anche inclusi in questa categoria quelle costruzioni connesse alle attività agricole (ad esempio le cantine sociali) ma finalizzate prevalentemente alla trasformazione dei prodotti agricoli e alla derivante commercializzazione degli stessi prodotti.

In merito alle «fiere campionarie», quando il compendio stesso è composto 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 dichiarano:

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 della fiera, ad uso del personale dipendente ed espositori; magazzini merci, piazzali deposito merci e piani caricatori; 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 di vigilanza e di sicurezza; pronto soccorso.

b) Come **distinte unità immobiliari**, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali, gli immobili o loro porzioni, laddove autonomi per funzionalità e redditività e destinati a: abitazioni e foresterie; bar - caffè e ristoranti; rivendite di giornali e tabacchi; negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce; centri commerciali; alberghi e ostelli; uffici pubblici o privati; caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza; musei, pinacoteche, sale convegni e scuole; magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere; autosilos e aree di parcheggio; altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo (*nota C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR II, Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 della Direzione dell'Agenzia del territorio e Art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agenzia del territorio*).

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento.

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali, ad esempio, i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazioni di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera «protezione» di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale, che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti, le cantine sociali e comunque qualsiasi bene finalizzato all'uso agricolo come gli immobili nei quali vengono lavorati prodotti agricoli e si effettuano operazioni di trasformazione, conservazione e limitata commercializzazione degli stessi, ecc.), comprese quelle costruzioni destinate ad attività agrituristiche. **Non rientrano** nelle costruzioni connesse con le attività agricole quelli in cui vengono esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR (con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati ovvero le unità immobiliari superiore al 50%) finalizzate alla trasformazioni industriale dei prodotti agricoli ed alla commercializzazione degli stessi, le quali costruzioni si devono far rientrare nella categoria "D/7" ovvero nella categoria "D/8", laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli o la commercializzazione dei suddetti prodotti (*§ 3.3. 1. della Circolare dell'Agenzia del territorio n. 4 del 16 maggio 2006*).

IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE - Gruppo E

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.). Si rimanda, comunque, a quanto dettato dalla Direzione dell'Agencia del territorio con *Circolare 16 maggio 2006*, n. 4, specificatamente al § 2.3, e all'art. 2, comma 40, del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, e al correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 dell'Agencia del territorio, alla *Circolare 13 aprile 2007* dell'Agencia del territorio, nonché alle *Lettere circolari n. 40789 del 23 maggio 2007* e *n. 54376 dell'11 luglio 2007* dirette anche alla Rete Ferroviaria Italiana.

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

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/3 - Costruzioni e fabbricati per le speciali esigenze pubbliche, come chioschi per la rivendita di giornali e riviste nonché chioschi per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici dei luoghi aventi, tutti, caratteristiche "singolari" per tipologia costruttiva (struttura precaria per l'uso di materiali leggeri), nonché per dimensioni e diffusione ordinariamente contenuta, chioschi per informazioni al pubblico, per impianti di erogazione di carburanti per rifornimento autoveicoli, quando circoscritti alla sola "area OIL" coincidente di massima con il settore adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, chioschi in uso alle forze dell'ordine, chioschi per sale di aspetto delle tranvie, le stazioni autotranviarie, tettoie ed attrezzature ad uso pubblico nelle spiagge, padiglioni degli Enti comunali di Assistenza destinati ad uso di refettori con cucina per finalità di assistenza pubblica, pese pubbliche, i gabinetti pubblici; gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata non reddituale; le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio.

Rientrano in tale categoria, in ogni caso, i manufatti e gli immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza, di una stabile permanenza nel luogo in cui sono installati, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "classi".

(Lettera circolare C3/327 del 2 giugno 1997 della ex Direzione centrale del Catasto, dei Servizi geotopografici e della Conservazione dei RR.II., § 2.3 della Circolare 16 maggio 2006, n. 4, art. 2, comma 40, del D.L. 03/10/2006, n. 262, correlativo Provvedimento del 2 gennaio 2007 e Circolare 13 aprile 2007, n. 4, tutti dell'Agazia del territorio).

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.). 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 al cune esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, ecc.); tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico e le aree attrezzate a sosta per caravan quando non presentano caratteristiche che determinano le speciali esigenze per un'attività commerciale.

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati). Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme o fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni "culturali" (ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), "commerciali" o "terziarie" (negozi, uffici, ecc.), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/9 - Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo «E», quali, ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale (*Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopografici e della Conservazione dei RR II.*); i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, ecc., i manufatti realizzati lungo i metanodotti, le attrezzature utilizzate per stabilimenti balneari ad uso pubblico e gratuito realizzate dagli Enti locali (*Lettera circolare n. C3/10980 del 21 febbraio 2001 della ex Direzione Centrale del Catasto, dei Sevizi Geotopografici e della Conservazione dei RR.II.*).

NOTA:

Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale.

La determinazione della rendita catastale.

L'articolo 10 del R.D.L. n. 652/1939, testualmente recita:

"1. La rendita catastale delle unita' immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attivita' industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, e' determinata con stima diretta per ogni singola unita'."

"2. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unita' immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarita' delle loro caratteristiche."

Le modalità con le quali viene effettuata la stima sono così definite dall'Istruzione III emanata nel 1942 dall'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali:

"la determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovrainposte e dei contributi di ogni specie." (§ 47)

"La determinazione diretta della rendita catastale ... si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto" (§ 50).

"La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di u.i.u. 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.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/(1-a)$ dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrainposte e contributi di ogni specie" (§ 51).

Dal D.P.R. 01/12/1949 n. 1142 (Approvazione del regolamento per la formazione del NCEU):

Art. 28 – Del capitale fondiario

"Il capitale fondiario è costituito dal valore venale dell'unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe.

Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al valore di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari”.

Il periodo di riferimento degli elementi economici da porre a base dei calcoli estimali (inizialmente stabilito nel triennio 1937 – 1939) con D.M. 20/01/1990 rimane attualmente fissato nel biennio 1988-89.

Art. 29 – Saggio di interesse.

“Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinare la rendita è il “saggio di capitalizzazione “ che risulta attribuito dal mercato ad investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe.”

Coerentemente con i noti principi dell’estimo immobiliare, la scelta di tale saggio deve essere, dunque, il frutto di approfondito esame dei dati di mercato, opportunamente ponderato in ragione delle eventuali specificità evidenziate dall’unità immobiliare in questione (c.d. comodi e scomodi).

In proposito, il legislatore si è espresso sull’applicazione dei coefficienti moltiplicatori per il calcolo del valore (ai fini fiscali) delle unità immobiliari sulla scorta delle rendite; l’art. 1 comma 2 del D.M. 14/12/1991, infatti:

“Il moltiplicatoredi cui all'art.52, comma 4, del decreto del Presidente della Repubblica 26-4-1986, n.131,.....per le unità immobiliari classificate nei gruppi D ed E si applica all'ammontare della nuova rendita attribuita per stima diretta, nella misura pari, rispettivamente, a 50 ed a 34.”

Alla luce di questa disposizione di legge, si è nel tempo consolidato l’orientamento di applicare il saggio del 2% per le unità immobiliari in categoria D, e del 3% per le unità censite in categoria E.

Questo indirizzo è ribadito anche dalla Direzione Centrale Cartografia Catasto e Pubblicità Immobiliare che, con lettera circolare n. 62934 del 11/08/2004, ha posto in evidenza (anche per gli aspetti connessi a finalità deflative del contenzioso tributario) l’esigenza che la scelta di saggi di fruttuosità diversi da quelli predetti (sia da parte dell’utenza che dall’ufficio) sia opportunamente motivata sulla scorta di concreti e documentati elementi di stima espressi dal mercato.

In definitiva, la rendita catastale delle unità a destinazione speciale e particolare viene correntemente determinata con la formula:

$$R = V \times r_r$$

in cui V è il valore venale dell'immobile riferito all'epoca censuaria 1988-89; e r_r il predetto saggio di capitalizzazione al *lordo delle imposte, sovrainposte e dei contributi di ogni specie e, come anzi detto, correntemente fissato al 2% per gli immobili di categoria D e al 3% per quelli di categoria E.*

I criteri estimali che vengono in genere utilizzati per la determinazione del valore venale dell'immobile sono:

- a) valore di mercato;
- b) valore di surrogazione o costo di ricostruzione deprezzato.

Il primo criterio consiste nella comparazione dell'immobile con i valori di fabbricati che per caratteristiche di localizzazione, di posizione, di tipologia costruttiva, destinazione d'uso e superficie possano essere assimilati a quello oggetto di stima. Tale metodo, come è noto, comporta la formazione di una scala di valori dei beni analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello da stimare, entro la quale va inserito quello in questione. I prezzi di riferimento usati nella formazione della scala debbono essere numerosi, attendibili e riferiti all'epoca censuaria tanto da consentire un efficace paragone del bene da stimare con la scala di riferimento.

In considerazione della peculiarità degli immobili in esame, che ordinariamente non vengono compravenduti in grande quantità data anche la specifica realtà locale della provincia di Agrigento, si ritiene non possa essere ragionevolmente definito per detti immobili un vero e proprio mercato di riferimento.

Ciò posto – e coerentemente con quanto dettato la vigente Istruzione n° 2 del Ministero delle Finanze emanata in data 24 maggio 1942 e dal sopra richiamato art. 28 del D.P.R. n. 1142/49 - si conclude che il valore ordinario degli immobili strumentali censiti e/o da censire nelle vigenti categorie dei gruppi D ed E secondo debba ricercarsi essenzialmente per mezzo del criterio del valore di surrogazione, applicato attraverso il metodo del valore di ricostruzione opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà, dell'obsolescenza tecnologico-funzionale e delle condizioni di manutenzione/conservazione. A tale valore va poi sommato quello dell'**intera area del lotto di terreno** (area asservita), costituita dalla **somma dell'area di sedime (ossia coperta) e di pertinenza (cioè scoperta)** dell'unità immobiliare. Quindi:

$$V = A + F + S + I - D_F - D_I + (P)$$

in cui:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area "nuda" di sedime e pertinenza;

F = costo di costruzione dei fabbricati;

S = costo della sistemazione dell'area di pertinenza;

I = costo degli impianti stabilmente infissi;

D_F = deprezzamento di fabbricati e sistemazioni esterne per vetustà e obsolescenza economico-funzionale;

D_I = deprezzamento degli impianti per vetustà e obsolescenza;

P = eventuale incremento per particolari pregi storico-architettonici dei fabbricati (generalmente nullo per fabbricati strumentali; talvolta da considerare per particolari edifici a destinazione residenziale).

Valutazione dell'Area - A

L'area dell'intero lotto viene valutata in funzione della sua appetibilità commerciale derivante dalle condizioni morfologiche del terreno, dalla sua accessibilità, dalle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti ecc.) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi con la loro destinazione urbanistica (zona agricola/rurale, periferica, semicentrale, centrale, per insediamenti produttivi/commerciali soggetta a piano urbanistico ecc.).

Vista la finalità ed il carattere della stima, per la determinazione del valore da adottare si può procedere in termini di incidenza percentuale ragionevolmente presunta sul valore unitario commerciale OMI relativo alla destinazione prevalente nella zona considerata. Coerentemente con gli studi condotti dai più autorevoli istituti statistici, tale percentuale d'incidenza dipende dalla grandezza demografica del comune in questione e, nell'ambito di un dato Comune, è altresì funzione dell'appetibilità commerciale dell'area e quindi, in definitiva, dell'ubicazione più o meno centrale nell'ambito dell'agglomerato urbano in questione.

L'applicazione dell'opportuno coefficiente di rivalutazione monetaria Istat, risponde all'esigenza di utilizzare valori monetari di costo riferiti all'epoca censuaria 1988-89, rispettando, in termini relativi, l'assortimento e la variabilità dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare nel 2° semestre del 2009.

I valori di riferimento proposti per i comuni della provincia e ottenuti con le modalità indicate, sono riportati nella tabella che segue.

VALORI DI RIFERIMENTO DELLE AREE - CAT. D-E EPOCA CENSUARIA 1988/89									
Comune	Centrale		Semicentrale - Espansione - Periferia Urbanizzata		Periferia non urbanizzata - Suburbana non apprezzata - Rurale		Zone suburbane apprezzate per vocazione turistica o residenziale - stagionale		
	Rif. O.M.I. - zone B		Rif. O.M.I. - zone C e D		Rif. O.M.I. - zone E e R		Rif. O.M.I. - zone E (2)		
	min (1)	MAX (1)	min (1)	MAX (1)	min (1)	MAX (1)	min (2)	MAX (2)	Descrizione
AGRIGENTO	€ 100,00	€ 150,00	€ 30,00	€ 50,00	€ 2,50	€ 20,00	€ 55,00	€ 120,00	San Leone - Vill. Peruzzo
ALESSANDRIA DELLA ROCCA	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
ARAGONA	€ 35,00	€ 50,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 10,00			
BIVONA	€ 30,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 2,50	€ 6,00			
BURGIO	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
CALAMONACI	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
CALTABELLOTTA	€ 20,00	€ 25,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 2,00	€ 5,00			
CAMASTRA	€ 20,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
CAMMARATA	€ 35,00	€ 50,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 7,00			
CAMPOBELLO DI LICATA	€ 25,00	€ 40,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 1,50	€ 8,00			
CANICATTI'	€ 45,00	€ 75,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 12,00			
CASTELTERMINI	€ 35,00	€ 55,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 1,50	€ 7,00			
CASTROFILIPPO	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 2,00	€ 7,00			
CATTOLICA ERACLEA	€ 25,00	€ 40,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 3,00	€ 6,00	€ 25,00	€ 55,00	Eraclea Minoa
CIANCIANA	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
COMITINI	€ 15,00	€ 25,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 1,50	€ 5,00			

FAVARA	€ 40,00	€ 55,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 10,00			
GROTTE	€ 25,00	€ 35,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
JOPPOLO GIANCAXIO	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
LAMPEDUSA E LINOSA	€ 95,00	€ 130,00	€ 35,00	€ 60,00	€ 10,00	€ 30,00			
LICATA	€ 55,00	€ 70,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,50	€ 9,00	€ 25,00	€ 50,00	Playa - Mollarella
LUCCA SICULA	€ 20,00	€ 30,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 1,50	€ 5,00			
MENFI	€ 44,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 2,50	€ 7,00	€ 25,00	€ 45,00	Fiori - Porto Palo
MONTALLEGRO	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
MONTEVAGO	€ 15,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 2,50	€ 7,00			
NARO	€ 25,00	€ 40,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 2,50	€ 7,00			
PALMA DI MONTECHIARO	€ 25,00	€ 35,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 1,50	€ 7,00	€ 20,00	€ 40,00	Marina-T.Gaffe-Ciotta
PORTO EMPEDOCLE	€ 50,00	€ 65,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 1,50	€ 7,00	€ 30,00	€ 65,00	Lido Azzurro-Durruei
RACALMUTO	€ 25,00	€ 35,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 6,00			
RAFFADALI	€ 40,00	€ 60,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 6,00			
RAVANUSA	€ 35,00	€ 50,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 1,50	€ 8,00			
REALMONTE	€ 30,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 7,00	€ 35,00	€ 80,00	Lido Rossello-Scavuzzo
RIBERA	€ 45,00	€ 60,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 3,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 55,00	Seccagrande
SANTA MARGHERITA DI BELICE	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 2,50	€ 7,00			
SAMBUCA DI SICILIA	€ 45,00	€ 65,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 2,50	€ 7,00			
SAN BIAGIO PLATANI	€ 15,00	€ 25,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
SAN GIOVANNI GEMINI	€ 35,00	€ 45,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 1,50	€ 7,00			
SANTA ELISABETTA	€ 20,00	€ 30,00	€ 15,00	€ 25,00	€ 1,50	€ 5,00			
SANT'ANGELO MUXARO	€ 20,00	€ 25,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 1,50	€ 5,00			
SANTO STEFANO QUISQUINA	€ 25,00	€ 35,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 1,50	€ 7,00			
SCIACCA	€ 85,00	€ 130,00	€ 25,00	€ 40,00	€ 3,00	€ 12,00	€ 30,00	€ 70,00	Foggia-S. Marco-S. Giorgio

SICULIANA	€ 45,00	€ 55,00	€ 20,00	€ 35,00	€ 2,00	€ 7,00	€ 25,00	€ 65,00	Siciliana Marina
VILLAFRANCA SICULA	€ 20,00	€ 35,00	€ 10,00	€ 20,00	€ 1,50	€ 5,00			

(1): Nel caso in cui l'area costituisca sedime o pertinenza comune a più unità immobiliari, il valore unitario adottato va moltiplicato per un coefficiente di incidenza tenendo conto del numero complessivo di uuu cui l'area è asservita.

(2): Valori desunti nell'ipotesi di insediamenti edilizi con indici di fabbricabilità fondiaria ricorrenti 1,0-1,5 mc/mq, correlati ai dati OMI per la tipologia edilizia prevalente (ville e villini). I coefficienti di incidenza dell'area adottati sono prudenziali (assimilabili a quelli da edilizia residenziale a carattere semi-intensivo).

Per quanto concerne le unità da censire in categorie E, va detto che queste insistono spesso su aree espropriate per finalità pubbliche e sottratte ai fini speculativi. Tali aree in genere non sono di proprietà dell'ente che gestisce l'attività che vi si svolge ma molto spesso sono di proprietà dello Stato, delle Regioni, Province, Comuni o loro consorzi; trattasi comunque di aree generalmente soggette a vincolo di rispetto stradale e quasi sempre inedificabili.

In queste fattispecie, può essere consigliabile applicare i criteri di determinazione dell'indennizzo calcolato per le procedure d'esproprio che portano a valori di circa il 50% del valore venale delle aree edificabili aventi destinazione produttiva se si tratta di aree funzionalmente utilizzabili per l'edificazione, mentre nel caso di aree soggette a vincolo di rispetto stradale o assolutamente inedificabili è possibile attribuire un valore pari alla metà di quello d'esproprio arrivando a circa il 25% del valore venale medio delle aree a destinazione produttiva similari.

Costo di costruzione dei fabbricati – F.

I costi di costruzione dei fabbricati, nell'ambito di ciascuna tipologia costruttiva, sono da considerarsi pressoché uniformi in tutti i Comuni della Provincia. Se ne deduce che, a parità di consistenza, i valori ordinari degli stessi si differenziano secondo la valenza commerciale dell'area che li ospita: tale elemento risulta pertanto quello discriminante.

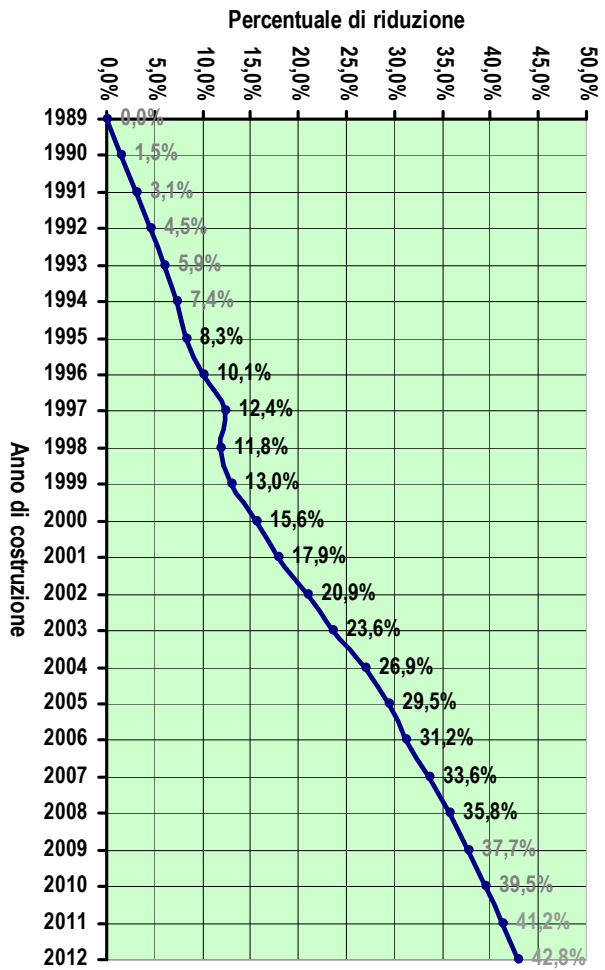
Le costruzioni vengono stimate a valore di costo, riferito all'epoca censuaria e, se edificate in epoca precedente a quella censuaria di riferimento (che è il 1988-'89), al valore di costo di quel periodo dovrà essere applicata la detrazione per vetustà per gli anni che precedono.

Per fabbricati e manufatti realizzati in data posteriore al 1989, la riduzione all'epoca censuaria di riferimento di tutti i costi di costruzione sostenuti – *da intendersi comprensivi di tutte le spese accessorie (progettazione, direzione lavori ecc.) e degli oneri connessi (contributi e oneri concessori ecc.)* - può essere effettuata sulla scorta delle variazioni registrate dagli indici del costo di costruzione di un capannone industriale, rilevati dall'ISTAT per il periodo 1995-2008, il cui andamento è stato proiettato (con tendenza di tipo lineare) nei campi esterni al periodo di rilevazione (dal 1989 al 1994 e dal 2009 al 2010).

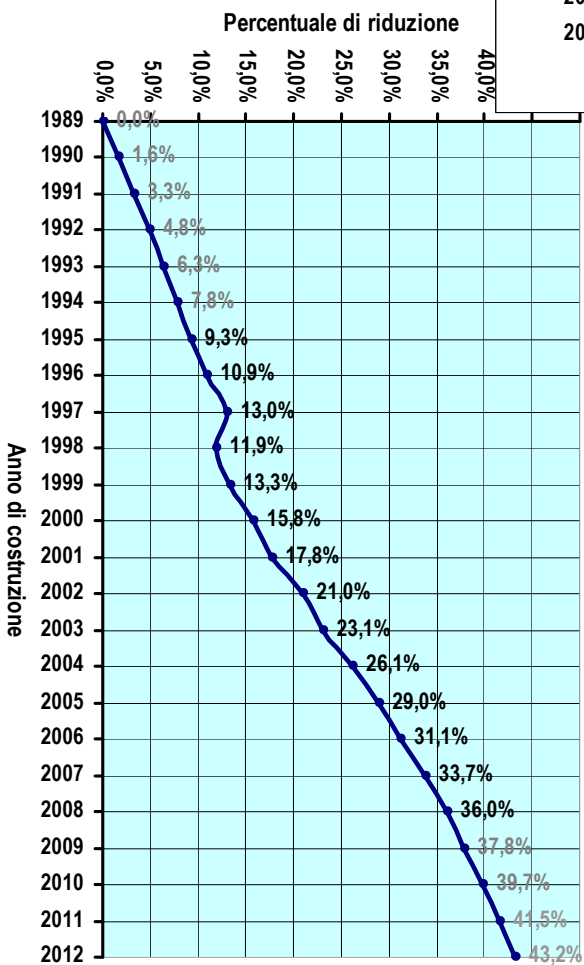
Per le costruzioni (es. unità in categorie D/2, D/4 e D/5) aventi caratteristiche costruttive meglio assimilabili a quelle di un edificio adibito a civile abitazione piuttosto che ad un capannone industriale, per la riduzione dei costi è conveniente riferirsi all'andamento degli indici specifici relativi alla costruzione, appunto, di un fabbricato residenziale anch'esso "esteso" all'esterno del periodo di rilevazione con il criterio suddetto.

Nei grafici che seguono, l'andamento degli indici predetti è stato tradotto nella relazione tra anno di costruzione (successivo al 1989) e abbattimento percentuale applicabile dei costi di costruzione sostenuti.

Riduzione dei costi di costruzione all'epoca censuaria 1988-89
(Capannone Industriale)



Riduzione dei costi di costruzione all'epoca censuaria 1988-89
(Fabbricato Residenziale)



La valutazione degli impianti – I.

Sull'obbligo di valutazione censuaria degli impianti e macchinari stabilmente infissi nei fabbricati si riporta in stralcio, innanzi tutto, quanto previsto in merito dalla Circolare del Ministero delle Finanze- Direzione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 123 del 14/11/1944 XXIII – Servizio IV°, prot. 15576 (Posta Civile 316), avente ad oggetto: *N.C.E.U. – Determinazione delle rendite catastali.*

...(Omissis)..

Il terzo comma dell'art. 10 della legge 11 luglio 1942 XX, N. 843, precisa che gli immobili indicati nell'articolo 28 della legge 8 giugno 1936-XVI, N. 1231 (opifici industriali, fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni), tanto se affittati quanto se usati dal proprietario sono descritti, nel vigente catasto mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori e di scarico, la rete di trasmissione, di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili.

Tale disposizione è poi integrata da quella contenuta nell'ultimo comma dell'art. 4 del D.L. 7 Dicembre 1942 XXI, N. 1468, che precisa, nel caso di impianti ferroviari, quali siano gli elementi costitutivi suscettibili di imposta fabbricati, discriminandoli da quelli soggetti all'imposta terreni.

...(Omissis)..

*Nell'accertamento del reddito degli opifici debbono considerarsi come parti integranti dei medesimi i generatori della forza motrice, i meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice stessa, **quando siano connessi ed incorporati col fabbricato.**- Non sono da considerarsi come tali le trasmissioni e le macchine lavoratrici.- A maggiore chiarimento della enunciazione legislativa deve aggiungersi che le trasmissioni ivi contemplate altro non sono che quelle interposte fra le macchine*

generatrici della forza motrice e quelle operative e non altre.-

Pertanto resta pacifico che le trasmissioni a carattere immobiliare per loro natura ossia "i meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando sono connessi ed incorporati al fabbricato" (alberi di trasmissione ecc.) debbono essere comprese nell'accertamento, mentre quelle a carattere

immobiliare per destinazione denominano ora nel nuovo Codice Civile con la locuzione più generica "pertinenze" (cinghie, catene, ecc.) alla stregua delle macchine operatrici, che debbono essere escluse.-

...(Omissis)..

Conseguentemente alle premesse saranno da considerarsi elementi costitutivi degli opifici industriali o ad essi assimilati, da comprendere quindi nella valutazione per l'accertamento della rendita catastale:

a) la tubatura per la distribuzione dell'acqua formante parte integrante degli acquedotti;

b) la tubatura esterna per la distribuzione del gas per gli usi pubblici e privati;

c) i bacini montani, le dighe e le condotte forzate;

d) gli elettrodotti, gli impianti e le linee di distribuzione dell'energia elettrica in genere, nonché le sottostazioni di trasformazione compresi i trasformatori statici, potendosi considerare la corrente alternata ad alta tensione che giunge alla sottostazione stessa, alla stregua della forza di cui è dotata;

e) i binari ed il piano stradale delle ferrovie private, nonché le aree sulle quali sono installati i relativi impianti;

f) i binari delle tranvie collocati su aree pubbliche e relativi impianti di segnalazione e linee telefoniche;

g) i ponti, con la parte di area ad essi occupata, le gallerie e simili sia delle strade ferrate pubbliche che dalle tranvie in sede propria.

...(Omissis).

In materia si è avuta da poco una prestigiosa pronuncia di costituzionalità che ha ulteriormente esteso il novero degli impianti da valutare.

Trattasi della sentenza n. 162 del 20/05/2008 della Corte Costituzionale, resa in merito alla legittimità costituzionale dell'art. 1-quinquies del decreto-legge 31 marzo 2005 n. 44 (Disposizioni urgenti in materia di enti locali), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 31 maggio 2005, n. 88, su impulso della Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna in relazione al ricorso proposto dall'Agenzia del Territorio – ufficio di Ferrara, contro Centro Energia Ferrara S.p.A..

Si riportano i passaggi salienti del pronunciamento reso dalla Corte:

“... La normativa in materia di catasto edilizio urbano definisce in modo esaustivo le nozioni, i principi ed i metodi che sono alla base dell'estimo catastale, sia per gli immobili urbani in generale sia per i cespiti a destinazione speciale, come le centrali elettriche.

... Quindi, il principio per cui alla determinazione della rendita catastale concorrono “gli elementi costitutivi degli opifici ... anche se fisicamente non incorporati al suolo (così come statuisce l'art. 1-quinquies) vale per tutti gli immobili di cui all'art. 10 del r.d.l. n. 652 del 1939, ivi comprese le centrali elettriche.

*In effetti, la norma di cui all'art. 1-quinquies, con riferimento alle centrali elettriche, rimanda ad una definizione di **costruzione stabile che viene individuata nell'essere costituita "dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso", senza che valgano le argomentazioni della contribuente sulla natura transitoria delle imbullonature con cui le turbine sono connesse al suolo. Né di alcun pregio risultano i richiami codicistici legati al concetto di bene immobile.***

L'incorporazione che, nel caso delle turbine, avviene materialmente e a scopo permanente, le rende, seppure meccanicamente separabili, parti essenziali per la destinazione economica di tutta la centrale idroelettrica, tanto che questa non è concepibile senza di esse.

In definitiva, si può affermare che tutte quelle componenti, comprese, in particolare, le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale.

Proprio l'art. 812, primo comma, codice civile., secondo cui "sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo", prevede la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, ed introduce il concetto di bene immobile per incorporazione, non specificando l'esatto significato di tale ultimo termine; qualsiasi collegamento infatti è idoneo a classificare un bene quale bene immobile, essendo irrilevante la modalità di collegamento di un impianto con la struttura principale.

....Omissis...

*Da quanto affermato, consegue che ogni possibile dubbio sulle modalità di determinazione della rendita catastale, con riguardo alle centrali elettriche, è risolto proprio dall'art. 1-quinquies del decreto-legge n. 44 del 2005, il quale individua **come criterio per la determinazione della rendita suddetta, non l'amovibilità o meno di un bene, ma la circostanza che esso costituisca (come le turbine) una componente strutturale ed essenziale, che contribuisce alla funzione complessiva ed unitaria dell'opificio stesso.***

....Omissis...

*L'unico effetto dell'art. 1-quinquies è quello di considerare immobili le centrali elettriche, senza alcuna possibilità per il giudice di fornire una diversa interpretazione, **ma non anche quello di escludere dal novero degli immobili per incorporazione le altre costruzioni pure se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.***

L'art. 1-quinquies, quindi, non ha creato un regime particolare per le centrali elettriche, ma, anzi, ha riportato le stesse nell'ambito della tipologia di beni cui sono state sempre accomunate, come, tra l'altro, gli altiforni, i carriponte, i grandi impianti di produzione di vapore, eliminando qualsiasi dubbio sorto sulla determinazione della rendita catastale delle stesse...."

Il deprezzamento dei fabbricati per vetustà e obsolescenza dei fabbricati - D_F

Con il termine vetustà di un edificio si intende il degrado derivante dal tempo trascorso fra l'epoca di costruzione o ristrutturazione totale e l'attualità (degrado fisico), dall'utilizzo del bene in relazione alla manutenzione effettuata (logorio) e dal decadimento reddituale per minore utilità a causa di costi di esercizio più onerosi e più frequente necessità di manutenzione straordinaria, nonché per aumento dei costi indiretti conseguenti alla riduzione della produzione.

L'obsolescenza tecnologico-funzionale contempla invece tutti quei fattori legati alla dotazione impiantistica, alle caratteristiche architettoniche, strutturali e urbanistiche del compendio immobiliare (altezze dei locali, luci, portate, numero e adeguatezza delle aperture, disposizione dei corpi di fabbrica, numero e disposizione degli accessi, idoneità dei collegamenti interni e dei servizi, aree esterne di manovra e parcheggio, ecc.) che determinano delle limitazioni o comunque una minore efficienza nello svolgimento dell'attività produttiva nello stesso esercitata. In particolare, l'obsolescenza tecnologica deriva dalla necessità di adeguare certi impianti o caratteristiche strutturali per recepire nuove normative o innovazioni tecnologiche, e funzionale se legata al fatto che gli schemi compositivi e distributivi dell'edificio possono non essere più consoni rispetto all'utilizzazione prevista.

I predetti fattori di degrado sono cumulativamente quantificati come una percentuale di abbattimento del costo di costruzione dei fabbricati F , crescente in ragione del rapporto tra gli anni intercorsi fra la realizzazione del fabbricato e l'epoca censuaria 1988-89, e la vita utile del fabbricato.

Ovviamente, non si dovrà operare alcun deprezzamento ($D_F = 0$) per tutti quegli immobili realizzati a partire dal 1988.

Gli edifici industriali hanno una vita utile molto più breve (40-60 anni) rispetto a quelli civili, e comunque non superiore a 100 anni, a causa della maggiore usura cui sono sottoposti.

Nella prima fase della vita utile, fino a circa un terzo di questa, il deprezzamento è connesso alla sola vetustà, cioè all'uso e al passare del tempo. Progressivamente, fino a circa la metà della vita utile, si accentuano i costi di manutenzione e si cominciano a notare gli effetti del decadimento reddituale, oltre che dell'obsolescenza tecnologica e funzionale. Infine, oltre la metà della vita utile, il valore dell'immobile continua a diminuire ma in modo meno sensibile, tendendo a un valore residuo pari almeno al 30% del valore a nuovo.

Per gli edifici che hanno un'età superiore alla loro vita utile ma ancora utilizzati seppure in attività di minore impegno, il valore residuo si può ridurre al costo dei materiali di risulta (circa 10-15% del valore a nuovo), in quanto si ritiene che, se lo stabile viene utilizzato, lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente.

Percentuale di abbattimento del valore F a "nuovo" (1988-89)			
Età della costruzione (anni) riferita al 1988-89	Vita utile della costruzione = 30 anni	Vita utile della costruzione = 50 anni	Vita utile della costruzione = 100 anni
10	17%	10%	5%
20	44%	25%	10%
30	70%	45%	15%
40	età > 30 anni ma ancora utilizzati: 90%	55%	25%
50		70%	35%
60		età > 50 anni ma ancora utilizzati: 85%	50%
70			55%
80			60%
90			65%
100			70%
			età > 100 anni ma ancora utilizzati: 85%

Il deprezzamento degli impianti per vetustà e obsolescenza degli impianti – D₁

Gli impianti vengono stimati a partire dal valore a nuovo all'epoca di riferimento censuario, applicando le detrazioni per vetustà ed obsolescenza impiantistica in analogia con quanto fatto per i fabbricati.

In ogni caso, se un impianto e' funzionante, il suo valore residuo si ritiene comunque non inferiore al 25% di quello a nuovo.

Riduzione del valore l a "nuovo" (1988-89)	
Stato di conservazione e manutenzione	Riduzione di valore
OTTIMO (impianti nuovi o seminuovi)	0%
BUONO	10%
MEDIOCRE	30%
SCADENTE	50%
PESSIMO (ma ancora funzionanti)	75%

Schema logico-applicativo del criterio.

A scopo meramente illustrativo delle modalità di applicazione del criterio sopra esposto, si propone uno schema logico di calcolo che può essere adottato – *pur con le dovute integrazioni e determinazioni legate alle specificità di ciascun cespite oggetto di dichiarazione* – nella maggior parte dei casi ricorrenti nella pratica quotidiana.

ESEMPIO N. 1

Oggetto della dichiarazione:

Compendio immobiliare adibito ad attività di tipo industriale – produttivo (D/7), realizzato nel 1972.

A) Il lotto:

- Il compendio insiste su un lotto di 6300 mq, sito a Licata in zona semiperiferica dell'abitato, caratterizzata da un buon livello di dotazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione.

B) I corpi di fabbrica:

- Capannone della superficie catastale di mq 1000 ed altezza media (all'estradosso della copertura) pari a mt 5,80, realizzato con struttura in c.a. gettato in opera, tompagnamenti in blocchetti di cemento alleggerito e copertura in latero-cemento, pavimentazione di tipo industriale e serramenti in metallo di buona fattura. In una porzione di circa 60 mq di superficie utile del fabbricato, sono ricavati i servizi igienici e gli spogliatoi del personale, al piano superiore gli uffici amministrativi dell'attività, caratterizzati da un livello di finiture discreto. Buone le condizioni di conservazione complessive.
- Tettoia con struttura metallica di tipo leggero e copertura con pannelli autoportanti coibentati tipo Isopan, ingombro 300 mq;

C) Le opere di sistemazione:

- Lo sviluppo complessivo del perimetro del lotto, pari a 330 ml, è recintato per circa 160 mq con muro di cinta in c.a. fino ad un'altezza di 1,50 mt e soprastante rete metallica, i rimanenti 170 ml sono delimitati da recinzione con paletti e rete metallica di altezza totale 1,50 mt. La superficie pertinenziale scoperta di 4.800 mq si presenta per 3.200 mq sistemata a piazzali di manovra e parcheggi con pavimentazione in conglomerato bituminoso (pacchetto completo), mentre i rimanenti 1.600 mq sono sistemati a verde e giardino con piante ornamentali.

D) Gli impianti stabilmente infissi:

- n. 1 pesa a ponte ml 13 x 3,20 portata 60 tonnellate;
- n. 1 carroponete luce 16 m portata 10 tonnellate.

Stima del valore di riproduzione

- Valore del lotto: $6300 \times € 20,00/\text{mq} = \underline{€ 126.000,00}$;
- Costi di costruzione fabbricati:
 - Capannone – area produzione: $(1000 - 60) \times 5,80 \times 32,00 \text{ €/mc} = € 174.464$;
 - Capannone – area spogliatoi e servizi: $60 \times 2,80 \times 70,00 \text{ €/mc} = € 11.780$;
 - Capannone – area amministrazione/uffici: $60 \times 3,00 \times 85,00 \text{ €/mc} = € 15.300$;
 - Tettoia: $30,00 \text{ €/mq} \times 300 = € 9.000,00$;

Totale costo di costruzione del fabbricato “a nuovo” (riferito al 1988-89) = $174.464 + 11.780 + 15.300 = € 201.544$;

Deprezzamento delle costruzioni per vetustà - obsolescenza:

- Valore deprezzato del capannone:
 - Vita utile prevista: 50 anni - età del fabbricato al 1989 = 17 anni - deprezzamento 22%;
 - Valore deprezzato del fabbricato: $(1 - 0,22) \times 201.544,00 = \underline{€ 157.204}$;
- Valore deprezzato della tettoia:
 - Vita utile prevista: 30 anni - età del manufatto al 1989 = 17 anni - deprezzamento 40%;
 - Valore deprezzato del fabbricato: $(1 - 0,40) \times 9000 = \underline{€ 5.400}$.

- Costo delle opere di sistemazione:
 - Porzione sistemata a parcheggi – spazi di manovra e viabilità interna: $3200 \times 12,00 \text{ €/mq} = \underline{€ 38.400}$;
 - Sistemazione a verde con siepi e/o piante ornamentali non di particolare pregio: $1600 \times 3,00 \text{ €/mq} = \underline{€ 4.800}$;
 - Recinzione: $160 \times 35,00 \text{ €/ml} + 10 \times 5,00 = \underline{€ 6.450}$.
- Valore degli impianti stabilmente infissi (in discrete condizioni di conservazione)
 - Pesa a ponte portata 60 t dimensioni 3,20 x 13,00: valore “a nuovo” epoca 1988-89 = € 10.000,00.
Valore deprezzato per vetustà ed obsolescenza (discrete condizioni -15%) = $10.000 \times 0,85 = \underline{€ 8.500}$.
 - Carro ponte luce 16 mt e portata max 10 tonn: valore “a nuovo” epoca 1988-89 = € 24.500,00.
Valore deprezzato per vetustà ed obsolescenza (discrete condizioni -15%) = $24.500 \times 0,85 = \underline{€ 20.825}$.

Valore di riproduzione complessivo dell’immobile:

$$V = 126.000 + 157.204 + 5.400 + 38.400 + 4.800 + 6.450 + 8.500 + 20.825 = € 367.579;$$

Rendita catastale:

$$Rc = 367.579 \times 0,02 = € 7.351,58.$$

ESEMPIO N. 2

Oggetto della dichiarazione:

Fabbricato realizzato o adattato per le specifiche esigenze di un'attività di tipo commerciale (D/8), definita nel 2002.

E) Il lotto:

- Il fabbricato insiste su un lotto di 2000 mq, sito in territorio di Raffadali in zona semiperiferica dell'abitato, caratterizzata da un livello di dotazione di infratrutture e opere di urbanizzazione medio.

F) I corpi di fabbrica:

- Fabbricato con struttura in c.a. gettato in opera, compagnature in muratura di blocchi di cemento alleggerito, solai in latero-cemento. La superficie catastale totale di mq 800 è distribuita su due livelli, con altezza di interpiano di 4,50 (PT) e 3,50 mt (1° P). Di buon livello e adeguati alle esigenze connesse all'attività di esposizione e vendita si intendono le finiture interne ed esterne, la pavimentazione ed i serramenti. L'ufficio ed i servizi igienici ad uso degli addetti sono dislocati al primo piano ed impegnano una superficie complessiva di circa 35 mq.

G) Le opere di sistemazione:

- Lo sviluppo complessivo del perimetro del lotto, pari a 180 ml, è interamente recintato con muro di cinta in c.a. fino ad un'altezza di 1,50 mt e soprastante ringhiera. La superficie pertinenziale scoperta di 1.600 mq si presenta per 1.200 mq sistemata a piazzali di manovra e parcheggi con pavimentazione in conglomerato bituminoso (pacchetto completo), mentre i rimanenti 400 mq sono sistemati a verde e giardino con piante ornamentali.

H) Gli impianti stabilmente infissi:

- n. 4 climatizzatori d'aria tipo split a soffitto;

Stima del valore di riproduzione

- Valore del lotto: $2000 \times € 15,00/\text{mq} = € 30.000;$

- Costi di costruzione fabbricato:

- Fabbricato – area esposizione e vendita: $(400 \times 4,50 + 400 \times 3,50) \times 80,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 256.000}}$;

Deprezzamento delle costruzioni per vetustà - obsolescenza: non si opera alcun abbattimento trattandosi di immobile realizzato in epoca posteriore al 1989.

- Costo delle opere di sistemazione:

- Porzione sistemata a parcheggi – spazi di manovra e viabilità interna: $1200 \times 12,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 14.400}}$;

- Sistemazione a verde con siepi e/o piante ornamentali di pregio: $400 \times 7,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{\text{€ } 2.800}}$;

- Recinzione: $180 \times 40,00 \text{ €/ml} = \underline{\underline{\text{€ } 7.200}}$.

- Valore degli impianti stabilmente infissi:

- Climatizzatori tipo split a soffitto: importo desunto dalla documentazione contabile (fatture del 2002):

- $4 \times \text{€ } 1.200/\text{cad} = \text{€ } 4.800$. Omogeneizzazione della spesa all'epoca censuaria 1988/89 sulla scorta dei relativi coefficienti Istat

- $4.800 \times 1,1739/1,8793 = \underline{\underline{\text{€ } 2.998}}$;

Valore di riproduzione complessivo dell'immobile:

$V = 30.000 + 256.000 + 14.400 + 2.800 + 7.200 + 2.998 = \text{€ } 313.398$;

Rendita catastale:

$R_c = 313.398 \times 0,02 = \underline{\underline{\text{€ } 6.267,96}}$.

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO RELATIVI AI COSTI DI REALIZZAZIONE DI FABBRICATI,
SISTEMAZIONI ED IMPIANTI RICORRENTI, ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89.**

FABBRICATI

1 OPIIFICI e FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' DI TIPO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

CAT. D/1 e D/7

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, in dipendenza del tipo di attività che vi si deve svolgere. Può presentare 1 o 2 livelli di piano; ha luci comprese tra i 5 e i 20 metri; superficie coperta di norma compresa tra i 500 e i 2.000 mq.; altezza media compresa tra 5,00 e 8,00 mt. I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) e finiture di livello corrente.

1.1 COSTRUZIONI ESEGUITE IN OPERA

1.1.1 Fabbricato/capannone industriale in muratura ordinaria e copertura in legno e tegole.

	€/mc		€/mc
da	20,00	a	26,00

1.1.2 Fabbricato/capannone industriale in muratura ordinaria e copertura in cemento armato o latero-cemento.

	€/mc		€/mc
da	22,00	a	30,00

1.1.3 Fabbricato/capannone industriale con struttura portante in cemento armato, tompagnatura in muratura ordinaria e copertura piana in c.a. o latero-cemento.

	€/mc		€/mc
da	28,00	a	40,00

1.2 COSTRUZIONI IN ELEMENTI PREFABBRICATI

1.2.1 Fabbricato/capannone industriale con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura in latero-cemento o elementi prefabbricati.

	€/mc		€/mc
da	30,00	a	45,00

1.2.2 Fabbricato/capannone industriale con struttura metallica, tompagnatura in muratura ordinaria o in blocchetti di cls e copertura leggera in lamiera gracata, ondulata e similari.

	€/mc		€/mc
da	21,00	a	32,00

1.2.3 Fabbricato/capannone industriale con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in pannelli prefabbricati di cls vibrato e copertura tipo shed-sap e similari.

	€/mc		€/mc
da	35,00	a	55,00

1.3 LOCALI ANNESSI ALLA COSTRUZIONE PRINCIPALE CON DESTINAZIONI VARIE (uffici, servizi, spogliatoi, foresteria ecc.) che interessano una superficie del fabbricato principale maggiore di 30 mq.

1.3.1	Spogliatoi, mense, servizi igienici, locali tecnici.	da	€/mc 65,00	a	€/mc 80,00
1.3.2	Uffici di reparto, compresi disimpegni e servizi e relativi impianti.	da	€/mc 80,00	a	€/mc 110,00
1.3.3	Uffici direzionali o di rappresentanza, livello di finiture medio-alto, compresi disimpegni servizi e impianti.	da	€/mc 130,00	a	€/mc 160,00

2 FABBRICATI DESTINATI AD OSPITARE ATTIVITA' DI TIPO COMMERCIALE

CAT. D/8

Struttura edilizia che si sviluppa su 1 o max 2 livelli di piano; superficie di norma superiore ai 400 - 500 mq per piano ed altezza non superiore a 5,00 mt; realizzata con tecniche costruttive similari a quelle descritte per i fabbricati D1-D7, da questi si differenzia principalmente per le soluzioni architettoniche interne e la scelta di materiali di maggior pregio nelle finiture, nonché di serramenti (vetrate, coperture in polycarbonato, etc) che assicurano schermatura e luminosità adeguate agli spazi espositivi e di vendita. I valori si intendono comprensivi di impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario) e finiture.

2.1 COSTRUZIONI AD ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A. O ESEGUITE IN OPERA

2.1.2 Fabbricato/capannone a destinazione commerciale caratterizzate da ampi spazi coperti "a pianta libera", con livello di finiture da medio (supermercati, grandi magazzini) ad elevato (spazi espositivi o di rappresentanza, centri commerciali, ecc.).

	€/mc		€/mc
da	70,00	a	105,00

2.2 LOCALI ANNESSI ALLA COSTRUZIONE PRINCIPALE CON DESTINAZIONI VARIE (uffici, servizi, spogliatoi, foresteria ecc.) che interessano una superficie del fabbricato principale maggiore di 50 mq.

2.2.1 Spogliatoi, mense, servizi igienici, locali tecnici.	da	€/mc 80,00	a	€/mc 115,00
2.2.2 Uffici direzionali o di rappresentanza, livello di finiture medio-alto, compresi disimpegni servizi e impianti.	da	€/mc 120,00	a	€/mc 150,00

3 **FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' RICETTIVE E ALL'OSPITALITA'**

CAT. D/2 e D/4

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

3.1 STRUTTURE ORDINARIE, IN MURATURA O MISTE MURATURA-C.A.

3.1.1 Fabbricato con impianti e finiture di livello signorile/lusso.

	€/mc		€/mc
da	170,00	a	210,00

3.1.2 Fabbricato con impianti e finiture di livello economico/civile.

	€/mc		€/mc
da	110,00	a	145,00

3.2 STRUTTURE IN C.A. ORDINARIO O DI TIPO PREFABBRICATO (di concezione moderna nei rivestimenti esterni e nella distribuzione degli spazi)

3.2.1 Impianti e finiture di livello signorile/lusso.

	€/mc		€/mc
da	145,00	a	200,00

3.2.2 Impianti e finiture di livello economico/civile.

	€/mc		€/mc
da	100,00	a	130,00

4 FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITA' AGRICOLE, CONNESSE E SIMILARI

CAT. D/10

Struttura edilizia ad un piano realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi; superficie di norma compresa tra 500 e 1500 mq ed altezza utile tra 4,00 e 6,50 mt. Realizzata con tecniche costruttive similari a quelle descritte per i fabbricati D1-D7, da questi si differenzia per il tipo di pavimentazione interna (in battuto di cemento o cls semplice senza trattamento per l'impiego industriale) l'essenzialità degli impianti tecnologici e il carattere rustico di finiture e serramenti.

Nota:

Per i fabbricati o le porzioni adibiti ad attività ricettive per agriturismo fare riferimento ai valori indicati nella scheda relativa alle strutture D2-D4.

4.1 COSTRUZIONI ESEGUITE IN OPERA

4.1.1 Fabbricato/capannone con struttura portante in cemento armato, tompagnatura in muratura ordinaria e copertura piana in c.a. o latero-cemento (per attività manipolazione, conservazione, trasformazione e confezionamento prodotti agricoli).

	€/mc		€/mc
da	28,00	a	40,00

4.1.2 Capannone agricolo in muratura ordinaria e copertura in legno e tegole (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

	€/mc		€/mc
da	15,00	a	22,00

4.1.3 Capannone agricolo con struttura portante in c.a., mista o muratura e copertura in cemento armato o latero-cemento (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

	€/mc		€/mc
da	20,00	a	28,00

4.2 COSTRUZIONI IN ELEMENTI PREFABBRICATI

4.2.1 Fabbricato/capannone con struttura prefabbricata in cemento armato, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura in latero-cemento o elementi prefabbricati (per attività manipolazione, conservazione, trasformazione e confezionamento prodotti agricoli).

	€/mc		€/mc
da	30,00	a	45,00

- 4.2.2 Capannone a campata unica con struttura in elementi prefabbricati, tompagnatura in blocchetti di cls o pannelli prefabbricati in cls vibrato e copertura a due falde con capriate in acciaio e manto in lastre di fibrocemento o pannelli in lamiera coibentati; pavimentazione in cls (stalle, allevamenti, fienili, ricovero mezzi e attrezzi).

	€/mc		€/mc
da	24,00	a	32,00

- 4.2.3 Capannone aperto/semiaperto per stalle e fienili con struttura in elementi prefabbricati, copertura a due falde con capriate in acciaio e manto in lastre di fibrocemento o pannelli in lamiera coibentata, grecata e similari.

	€/mc		€/mc
da	17,00	a	27,00

5 **FABBRICATI PER UFFICI E ADIBITI A SEDE DI ISTITUTI DI CREDITO, POSTALI, CAMBIO O ASSICURAZIONE**

D5 e Uffici (D4/D8)

Struttura edilizia realizzata con materiali e sistemi di assemblaggio delle componenti costruttive diversi, con caratteristiche strutturali determinate dalle specifiche esigenze di un'attività terziaria, bancaria o parabancaria. Solitamente si sviluppa su più livelli di piano e, oltre agli impianti tecnologici generalmente riscontrabili nelle abitazioni di livello almeno civile e il cui costo s'intende compreso nei valori unitari che si propongono, dispone di altri impianti funzionali alla specifica attività che vi si svolge (cablaggi informatici, ascensori interni, antincendio, videosorveglianza, allarme, security e blindature) da computarsi separatamente.

5.1 STRUTTURE ORDINARIE, IN C.A., IN MURATURA O MISTE MURATURA-C.A.

5.1.1 Sedi centrali e di rappresentanza di istituti bancari o assicurativi, postali.

	€/mc		€/mc
da	180,00	a	270,00

5.1.2 Fabbricati o porzioni di fabbricati adattati ad ospitare sedi di uffici o comunque di attività del settore terziario.

	€/mc		€/mc
da	90,00	a	130,00

5.2 STRUTTURE PREFABBRICATE IN C.A..

5.2.1 Fabbricati c.d. "uffici strutturati" realizzati con sistemi costruttivi moderni (es. prefabbricazione modulare) secondo le specifiche esigenze dell'attività che vi viene svolta.

	€/mc		€/mc
da	120,00	a	180,00

MANUFATTI

6 CABINE ELETTRICHE

6.1 Cabina elettrica in muratura

cubatura fino a mc 50	€	100,00	/mc
cubatura fino a mc 70	€	90,00	/mc
cubatura fino a mc 90	€	80,00	/mc
cubatura superiore a 90 mc	€	70,00	/mc

6.2 Cabina elettrica con struttura mista muratura e c.a.

cubatura fino a mc 50	€	110,00	/mc
cubatura fino a mc 70	€	100,00	/mc
cubatura fino a mc 90	€	90,00	/mc
cubatura superiore a 90 mc	€	80,00	/mc

6.3 Cabina elettrica prefabbricata

cubatura fino a mc 30	€	180,00	/mc
cubatura fino a mc 50	€	130,00	/mc
cubatura superiore a 50 mc	€	115,00	/mc

7 CAMERE BLINDATE

Caveau e camere blindate per deposito valori

€	300,00	/mc	€	450,00	/mc
---	--------	-----	---	--------	-----

8 CAMINO INDUSTRIALE

Camino industriale a doppia fodera, sia in muratura di mattoni che in conglomerato di cemento

€	130,00	/ml	€	180,00	/ml
---	--------	-----	---	--------	-----

9 **PARCHEGGIO MULTIPIANO**

Parcheggio multipiano con struttura in c.a. gettato in opera, con rampe elicoidali di collegamento tra i vari livelli, strutture orizzontali e verticali a vista, pavimentazione parcheggi in conglomerato bituminoso e soprastante mano di resina, pavimentazione delle rampe in resina con trattamento antiscivolo. Capacità da 500 a 1500 posti auto.

€	5.500	/posto auto	€	6.500,00	/posto auto
---	-------	-------------	---	----------	-------------

10 **POZZI**

10.1 Pozzo del diametro di mt 2,00 fino alla profondità di mt 10,00 - compreso rivestimento pareti.

€	30,00	/mc	€	40,00	/mc
---	-------	-----	---	-------	-----

10.2 Pozzo trivellato del diametro di cm 30 fino alla profondità di mt 80,00.

€	40,00	/ml	€	50,00	/ml
---	-------	-----	---	-------	-----

11 **SERBATOI INTERRATI**

11.1 Serbatoio metallico interrato per carburanti e simili, posto in opera e completo di pozzetto, collegamenti elettrici e idraulici.

capacità	< 5mc	€	800,00
fino a	5 mc	€	1.100,00
fino a	10 mc	€	1.600,00
fino a	15 mc	€	2.300,00
fino a	20 mc	€	3.300,00
fino a	25 mc	€	4.800,00

N.B. Per serbatoi non interrati applicare una riduzione del 20%

11.2 Serbatoio in cemento armato per carburante, posto in opera e completo di pozzetto, apparecchiature e collegamenti.

capacità	10 - 30 mc	€	120,00	/mc
capacità	30 - 60 mc	€	100,00	/mc
capacità	> 60 mc	€	75,00	/mc

12 **TETTOIE e PENSILINE**

12.1 Di tipo leggero a struttura metallica autonoma e copertura in lamiera grecata, ondulata o in pannelli coibentati - Hmax 4,50 mt.

€ 30,00 /mq € 40,00 /mq

12.2 Di tipo leggero con struttura e copertura in legno rifinita con guaina bituminosa - Hmax 4,50 mt.

€ 25,00 /mq € 35,00 /mq

12.3 Struttura in muratura ordinaria (mattoni o conci) o in c.a. e copertura con travatura metallica o in legno rifinita con in lamiera ondulata o guaina bituminosa - Hmax 4,50 mt.

€ 45,00 /mq € 60,00 /mq

12.4 Struttura portante e copertura in cemento armato o latero-cemento, rifinita in tegole coppi o similari - Hmax 4,50 mt.

€ 65,00 /mq € 90,00 /mq

N.B. Tettoie appoggiate o fissate a costruzioni preesistenti -40%.

N.B. Per altezze maggiori di 4,50 mt, incrementare i valori del 10% per ogni mt di altezza in più.

12.5 Pensiline metalliche per distributori di carburante, in acciaio rivestite con carter in metallo e doghe d'alluminio a montante unico centrale o plurimo.

fino a 30 mq di superficie	€ 7.500,00	a corpo
da 30 mq a 100 mq	€ 155,00	/mq
da 101 a 300 mq	€ 125,00	/mq
oltre 300 mq	€ 100,00	/mq

13 **CHIOSCHI METALLICI**

13.1 Chiosco metallico ad elementi modulari prefabbricati per distributore di carburante e simili (modulo m. 1.20 x 1.20):

Composizione	Valore in opera
Composizione minima di 3 moduli :	€ 1.700,00
Per ciascun modulo aggiuntivo :	€ 500,00

14 **TRIBUNE e GRADINATE**

14.1 In cemento armato, normale o precompresso, idonee ad ospitare eventuali locali di servizio sottostanti (da valutarsi a parte)

€ 105,00 /mq € 125,00 /mq

14.2 Struttura in acciaio, legno o tubi da ponteggio.

€ 50,00 /mq € 70,00 /mq

15 **VASCHE e FOSSE**

15.1 Vasche o fosse di raccolta acque in muratura o in cls, di qualsiasi capacità

€ 40,00 /mc € 60,00 /mc

15.2 Vasche o fosse di raccolta acque - liquami in lamiera ondulata acciaio zincato, di qualsiasi capacità

Diametro ml	Capacità mc	Valore in opera
3,50	20	€ 1.200,00
6,50	50	€ 1.600,00
9,00	100	€ 2.000,00
12,50	200	€ 2.700,00
20,00	500	€ 4.100,00
29,00	1000	€ 7.200,00

SISTEMAZIONI DI AREE

16 CAMPI DA GOLF

Attrezzaggio e sistemazione di area per la realizzazione di campo da golf a 18 o 36 buche, modellazione superficiale inerbimento e sistemazioni varie, impianto di irrigazione e pompaggio, esclusi i fabbricati di servizio e intrattenimento (club house).

€	90.000 /buca	€	110.000,00 /buca
---	--------------	---	------------------

17 CAMPI SPORTIVI DA ESTERNO (calcetto, basket, tennis, pallavolo, pallamano, bocce etc)

Sistemazione del terreno, previa preparazione del sottondo, compresi eventuali drenaggi, cordoli di contenimento; esclusi: recinzione, illuminazione, fabbricati e le eventuali gradinate.

17.1	in terra battuta	€	10,00 /mq	€	15,00 /mq
17.2	in mateco (cls speciale)	€	20,00 /mq	€	25,00 /mq
17.3	manto erboso	€	15,00 /mq	€	20,00 /mq
17.4	in resina o materiale sintetico	€	40,00 /mq	€	55,00 /mq

18 MURI DI CINTA e RECINZIONI

Recinzione dell'altezza complessiva di H=2,50 - 3,00 mt, realizzata in muratura di conci di tufo, o in cemento armato, o con pannelli c.a. prefabbricati (per almeno h=1,50 mt) e soprastante rete o ringhiera metallica.

18.1	con ringhiera	€	50,00 /ml	€	65,00 /ml
18.2	con rete metallica	€	35,00 /ml	€	50,00 /ml
18.3	solo rete metallica	€	4,00 /ml	€	6,00 /ml

19 PIAZZALI - VIABILITA' INTERNA - PARCHEGGI

19.1 Sistemazione e attrezzaggio di piazzale ad uso parcheggi, viabilità interna e spazi di manovra. Pavimentazione prevalente in conglomerato bituminoso, sono compresi: la predisposizione del sottofondo, lo smaltimento acque meteoriche, le cordature in cls di delimitazione delle aree a verde e l'illuminazione distribuita (impianti a torre esclusi).

€	20,00 /mq	€	25,00 /mq
---	-----------	---	-----------

19.2 Semplice sistemazione superficiale dell'area pertinenziale di opifici e fabbricati simili, con la realizzazione di pavimentazione in conglomerato bituminoso o cementizio, o del solo trattamento superficiale in battuto di cemento, previa predisposizione del sottofondo.

Pavimentazione pacchetto completo	€	10,00 /mq	€	14,00 /mq
Trattam. in battuto cementizio o bituminoso	€	6,00 /mq	€	8,00 /mq

20 **AREE ATTREZZATE PER LA SOSTA DI CAMPER, ROULOTTES E PER IL CAMPEGGIO.**

Attrezzaggio delle aree adibite a camping e area di sosta/ospitalità per camper e roulotte. Sistemazione superficiale mista (pietrisco, elementi autobloccanti, terra battuta) per le zone di sosta e per la viabilità interna; sono compresi: le opere per lo smaltimento delle acque meteoriche, l'illuminazione, muretti e cordonature di pietrame o conci di tufo di delimitazione delle aree a verde, la rete di impianti di scarico e di approvvigionamento idrico ed elettrico dei mezzi in sosta. Esclusi i chioschi e le costruzioni di servizio di cubatura > 20 mc di qualsivoglia materiale, e tutti i manufatti finalizzati alle attività di intrattenimento e ricreative (anfiteatri, bar, pizzerie e discoteche).

€ 90,00 /mq € 120,00 /mq

21 **PISCINE**

Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso secondo norme e di rifiniture estetico-funzionali adeguate alla sua destinazione (*piastrellatura delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua*):

	Dimensioni	Valore in opera (per dimensioni crescenti)
21.1	Piccole dimensioni (fino a 80 mq - 150 mc)	da € 200,00 €/mc a € 160,00/mc
21.2	Medie dimensioni (fino a 300 mq - 750 mc)	da € 130,00 €/mc a € 85,00/mc
21.3	Grandi dimensioni (fino a 1200 mq - 3000 mc)	da € 70,00 €/mc a € 45,00/mc

IMPIANTI STABILMENTE INFISSI

22 ASCENSORI, MONTACARICHI E APPARECCHI DI SOLLEVAMENTO

22.1 Ascensore elettrico a funi con cabina in lamiera rivestita in materiale plastico e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e max 3 fermate.

22.1.1	Portata 6 persone (480 Kg)	€	8.800,00
22.1.2	Portata 8 persone (630 Kg)	€	10.500,00

N.B. Per ogni fermata in più maggiorazione € 700,00/fermata.

N.B. Per impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00

22.2 Ascensore elettrico di tipo oleodinamico con cabina in lamiera rivestita in materiale plastico e porte di cabina automatiche in lamiera tamburata, ad una velocità e max 3 fermate.

22.2.1	Portata 6 persone (480 Kg)	€	10.000,00
22.2.2	Portata 8 persone (630 Kg)	€	12.000,00
22.2.3	Portata > 8 persone	€	13.500,00

N.B. Per ogni fermata in più maggiorazione € 1000,00/fermata.

Per impianti attrezzati all'uso da parte dei disabili (bottoniere Braille hmax 1,20 m dal pavimento; precisione livello di piano etc.): + € 1.200,00

22.3 Montacarichi con sistema tradizionale a funi o tipo oleodinamico e cabina metallica, porte di piano a battente (fermate 2-3):

		a funi		oleodinamici	
22.3.1	di piccola portata < 100 Kg	€	5.600,00	€	6.200,00
22.3.2	Portata 300-500 Kg	€	8.000,00	€	9.500,00
22.3.3	Portata 750 Kg	€	9.000,00	€	11.000,00
22.3.4	Portata 1000 Kg	€	11.000,00	€	13.000,00
22.3.5	Portata 1500 Kg	€	12.000,00	€	14.500,00
22.3.6	Portata 2000 Kg	€	15.000,00	€	20.000,00
22.3.7	Portata > 2000 Kg	€	18.000,00	€	24.000,00

N.B. Per ogni fermata in più maggiorazione € 700,00 per il tipo a funi, € 1000,00 per il tipo oleodinamico

22.4 Montautomobili con sistema oleodinamico a due pistoni e con superficie del pianale di carico di mq. 12 circa e 2 fermate.

€ 36.000,00

22.5 Montalettighe con cabina in lamiera rivestita in laminato plastico con pavimento in gomma o linoleum, porta a due partite scorrevoli automatiche (fermate max 6):

22.5.1 Portata 675 Kg € 15.800,00

22.5.2 Portata 800 Kg € 18.000,00

22.6 Carroponte monotrave con carrello-paranco, di portata e scartamento variabili.

	Portata	Scartamento - fino a ml	Val. in opera
22.6.1	2 tonn.	11,00	€ 5.500,00
22.6.2	6 tonn.	11,00	€ 7.700,00
22.6.3	6 tonn.	16,00	€ 9.500,00
22.6.4	6 tonn.	Oltre 16,00 ml per ciascun ml in più	€ 500,00

22.7 Carroponte bitrave con carrello-argano, di portata e scartamento variabili.

	Portata	Scartamento - fino a ml	carrello monoargano	carrello a doppio argano
22.7.1	6 tonn.	11,00	€ 11.000,00	€ 16.500,00
22.7.2	6 tonn.	16,00	€ 13.000,00	€ 18.500,00
22.7.3	10 tonn.	11,00		€ 22.500,00
22.7.4	10 tonn.	16,00		€ 24.500,00

22.8 Gru a cavalletto con carrello-argano, con sbraccio di 7,00 - 8,00 ml di portata e scartamento variabili.

	Portata	Scartamento - fino a ml	Val. in opera
22.8.1	30 tonn.	10,00	€ 39.000,00
22.8.2	50 tonn.	10,00	€ 45.000,00
22.8.3	10 tonn.	16,00	€ 24.500,00
22.8.4	20 tonn.	25,00	€ 120.000,00

22.9 Cabina "uomo a bordo" da installare sul carrello argano o paranco di cui sopra.

€ 6.000,00

22.10 Gru a bandiera su colonna di portata e sbraccio variabili, traslazione manuale a spinta e paranco elettrico a catena.

	Portata	Sbraccio max ml	Val. in opera
22.10.1	500 Kg	2,00	€ 1.500,00
22.10.2	1000 Kg	3,00	€ 2.100,00
22.10.3	>1000 Kg	> 3,00	€ 2.900,00

N.B. Per gru con movimento di traslazione motorizzata + 15%.

22.11 Pesa a ponte - bilico di portata e superficie del pianale variabili, compreso apparecchio pesatore di tipo semplice.

	Portata	Dimensioni del pianale	Val. in opera
22.11.1	40-50 tonn.	9,00 x 3,20	€ 8.500,00
22.11.2	50-60 tonn.	9,00 x 3,20	€ 9.500,00
22.11.3	50-60 tonn.	13,00 x 3,20	€ 10.000,00
22.11.4	60-80 tonn.	13,00 x 3,20	€ 11.000,00

N.B. Per apparecchio misuratore di tipo elettronico incremento +25%.

22.12 Scale mobili per il superamento del dislivello max 4,00 mt. Dispositivi di comando e sicurezza compresi.

€ 41.000,00

23 CELLE ED IMPIANTI FRIGORIFERI

23.1 Celle frigorifere e camere fredde monoblocco o modulari comprensive di tutti gli accessori e oneri di montaggio.

	Potenza (frigorie/ora)	Motore (Hp)	Volume cella (mc.)	Valore in opera
23.1.1	1.000	1,0	9	€ 3.000,00
23.1.2	1.500	1,5	14	€ 4.000,00
23.1.3	2.500	2,0	26	€ 7.000,00
23.1.4	5.300	3,5	60	€ 17.000,00
23.1.5	7.100	4,5	80	€ 21.000,00
23.1.6	9.000	5,0	100	€ 25.000,00
23.1.7	12.000	7,5	130	€ 34.000,00
23.1.8	15.000	10,0	160	€ 40.000,00
23.1.9	22.000	20,0	400	€ 62.000,00
23.1.10	27.000	30,0	500	€ 70.000,00
23.1.11	38.000	35,0	750	€ 92.000,00
23.1.12	50.000	40,0	1.000	€ 125.000,00
23.1.13	77.000	50,0	1.500	€ 155.000,00
23.1.14	100.000	60,0	2.200	€ 210.000,00
23.1.15	150.000	80,0	3.500	€ 275.000,00
23.1.16	200.000	100,0	5.000	€ 335.000,00
23.1.17	300.000	140,0	7.500	€ 365.000,00
23.1.18	400.000	190,0	9.000	€ 410.000,00
23.1.19	500.000	220,0	12.000	€ 490.000,00
23.1.20	600.000	250,0	16.000	€ 575.000,00

N.B. Per celle "positive" (-1°C, +2°C) adibite alla conservazione di prodotti ortofrutticoli è ammissibile un abbattimento del 10-15%.

24 **SILI PER MATERIALI POLVERULENTI, SERBATOI E VASCHE PER ENOLOGIA, OLIO, LATTE E ALTRI LIQUIDI ALIMENTARI**

24.1 Serbatoi verticali in acciaio inox di tipo coibentato con anello refrigerante per uso enologico, compresi accessori (rubinetterie, valvole e sportello tubi di livello etc.)

	Diametro ml	Capacità fino a HI	Valore in opera
24.1.1	1,40	25	€ 1.700,00
24.1.2	1,60	50	€ 3.000,00
24.1.3	1,90	100	€ 4.600,00
24.1.4	2,10	200	€ 6.800,00
24.1.5	2,40	250	€ 7.500,00

24.2 Serbatoi verticali di tipo non coibentato in materiali vari per uso enologico e per stoccaggio altri liquidi alimentari, compresi accessori (rubinetterie, valvole e sportello tubi di livello etc.)

	Materiale	Diametro ml	Capacità fino a HI	Valore in opera
24.2.1	Acciaio inox	1,40	50	€ 1.300,00
24.2.2	Acciaio inox	1,60	100	€ 1.800,00
24.2.3	Acciaio inox	1,90	150	€ 2.400,00
24.2.4	Acciaio inox	2,10	200	€ 2.800,00
24.2.5	Acciaio inox	3,00	600	€ 5.500,00
24.2.6	Acciaio inox	6,20	2600	€ 18.000,00
24.2.7	Vetroresina	1,40	50	€ 800,00
24.2.8	Vetroresina	1,60	100	€ 1.200,00
24.2.9	Vetroresina	1,90	150	€ 1.500,00
24.2.10	Vetroresina	2,10	200	€ 1.800,00

- 24.3 Vinificatori in acciaio inox corredati dei dispositivi di refrigerazione, lavorazione ed estrazione della vinaccia ed accessori (scale, passerelle, rubinetterie, valvole, tubi di livello etc.)

	Diametro ml	Capacità fino a Hl	Valore in opera
24.3.1	1,90	100	€ 9.000,00
24.3.2	2,10	150	€ 11.000,00
24.3.3	2,40	250	€ 13.000,00
24.3.4	3,10	500	€ 19.000,00
24.3.5	3,30	800	€ 22.500,00

- 24.4 Sili per cereali o materiali sfusi polverulenti, in c.a. o lamiera zincata, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, impianti di ventilazione, elevatori ecc.:

	Capacità fino a mc	Valore in opera €/mc
24.4.1	150	€ 90,00
24.4.2	300	€ 70,00
24.4.3	500	€ 60,00
24.4.4	> 500	€ 45,00

25 GENERATORI ELETTRICI

25.1 Gruppi elettrogeni con motore diesel ad avviamento elettrico, non insonorizzato, comprensivi di accessori e quadri di controllo.

	Potenza kVA	Tipo	Valore
25.1.1	10	Trifase/aperto	€ 4.600,00
25.1.2	15-20	Trifase/aperto	€ 5.500,00
25.1.3	20-25	Trifase/aperto	€ 6.500,00
25.1.4	30-35	Trifase/aperto	€ 7.500,00
25.1.5	40-70	Trifase/aperto	€ 9.500,00
25.1.6	80-100	Trifase/aperto	€ 13.000,00
25.1.7	100-150	Trifase/aperto	€ 17.500,00
25.1.8	150-200	Trifase/aperto	€ 21.500,00
25.1.9	200-300	Trifase/aperto	€ 27.000,00
25.1.10	300-500	Trifase/aperto	€ 40.000,00
25.1.11	>500	Trifase/aperto	€ 60.000,00

N.B. Per generatori di tipo silenziato/insonorizzato applicare un incremento del 15%.

N.B. Se dotati di quadro automatico in armadio separato applicare incremento del 12%.

26 TRASFORMATORI

26.1 Trasformatori di tensione da 5-20 KV a 230 - 400 V, a bagno d'olio. Costo completo in opera.

	Potenza kVA	Valore
26.1.1	50	€ 1.394,00
26.1.2	63	€ 1.498,00
26.1.3	100	€ 1.758,00
26.1.4	125	€ 1.911,00
26.1.5	160	€ 2.221,00
26.1.6	200	€ 2.479,00
26.1.7	250	€ 2.892,00
26.1.8	315	€ 3.305,00
26.1.9	400	€ 3.873,00
26.1.10	500	€ 4.390,00
26.1.11	630	€ 5.165,00

N.B. Per trasformatori in aria, abbattimento 10-15%.

27 **IMPIANTISTICA TIPICA DELLE STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO**

27.1 Impianto ad aria compressa di media capacità.

Valore in opera	
€	1.549,00

27.2 Colonnine erogatrici di carburante a funzionamento automatico.

Composizione	Valore in opera
Per il primo erogatore :	€ 1.600,00
Per ciascun erogatore aggiuntivo:	€ 1.300,00

27.3 Ponti sollevatori oleodinamici per autovetture.

	Portata	Valore in opera
27.3.1	Portata max 30 q.li	€ 5.000,00
27.3.2	Portata max 50 q.li	€ 6.500,00

27.4 Impianto di lavaggio per autovetture con sistema a ponte mobile, spazzole rotanti ed asciugatore.

Valore in opera comprensivo del quadro di comando e tutti gli accessori:

da € 9.000,00 ad € 10.500,00

27.5 Reclamistica - insegna luminosa su palo.

Per ciascuna insegna su proprio sostegno:

da € 1.500,00 ad € 2.500,00

28 **IMPIANTI SPECIALI**

28.1 Fornaci da laterizi (metodo Hoffmann) costo approssimativo a nuovo, per camera compreso camino.

da € 4.100,00 ad € 5.200,00

28.2 Impianti per il trattamento di acque reflue (depuratori) tipo Culligan.

per cantine sociali (scarico 40 mc / giorno) € **103.291,00**

per alberghi e comunità (fino a 300 posti letto) € **113.620,00**

28.3 Impianti per la produzione di energia da fonte eolica (Categoria D/1)

Centrali eoliche on-shore. Costituite da un certo numero di generatori eolici, dalle installazioni elettriche ed i cavi per la connessione alla rete, i trasformatori, le piazzole ove risiedono i singoli aerogeneratori e la relativa viabilità di collegamento. I costi si intendono comprensivi di tutte le rimanenti voci di spesa necessarie per strutturare l'opificio (fondazioni, strade, infrastrutture elettriche, lavori d'installazione, progettazione, qualificazione anemologica del sito, pratiche autorizzative, ecc.). (Circolare n.14/2007, Nota prot. 5863 Direzione Regionale Sicilia).

La tipologia presa a riferimento è un impianto di medio-grandi dimensioni, con potenza installata > 10 MW, che utilizza aerogeneratori della potenza installata compresa tra 700 Kw e 1,1 Mw. I parametri fondamentali incidenti sul costo dell'impianto sono: a) le condizioni orografiche del terreno (che possono incidere fino al 12 % in più o in meno sul costo di realizzazione); b) la potenza unitaria installata per ciascun aerogeneratore (ciò che determina economia di scala sui costi per Mw installato fino al 16%).

In assenza di dati analitici dettagliati relativi alle singole voci di costo, il costo complessivo di tale tipologia di investimento è quantificabile in circa € 1.100.000 per ciascun Mw installato per impianti di dimensioni medio-grandi (da 10 Mw in su).

Tale costo, con riferimento all'epoca censuaria di riferimento (1988/89) ed in relazione ai predetti parametri di variabilità sopra richiamati, rimane così determinato ⁽¹⁾

Potenza installata per aerogeneratore	Caratteristiche orografiche del territorio		
	ottime	normali	scadenti
700 Kw	490.000 €/Mw	560.000 €/Mw	630.000 €/Mw
850 Kw	455.000 €/Mw	520.000 €/Mw	580.000 €/Mw
1.100 Kw	420.000 €/Mw	480.000 €/Mw	535.000 €/Mw

Tale costo unitario si ripartisce secondo i seguenti raggruppamenti per tipologie di spesa:

- a)** Costo dell'aerogeneratore (compresi: trasporto, montaggio e relative opere provvisionali): 73 %;
- b)** Opere elettriche: 11 %;
- c)** Opere murarie, accessorie e infrastrutture: 16 %;

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

⁽¹⁾ I valori proposti sono intesi al netto dei costi delle seguenti opere accessorie che concernono la sottostazione di trasformazione, generalmente costituente cespite a sè stante e censito separatamente: edifici di servizio per la sottostazione, componenti elettromeccaniche box con quadri elettrici e trasformatori da bassa a media tensione, apparecchiature per il controllo a distanza, cablaggi interrati per il collegamento alla rete di trasmissione in media tensione.

Fonti: ENEA, IAE - International Energy Agency, RENAEL - Rete Nazionale delle Agenzie Locali per l'Energia e APAT; Università di Genova (studio di fattibilità centrale eolica Rialto).

28.4 Impianti fotovoltaici (Categoria D/1)

Trattasi di sistemi finalizzati a trasformare l'energia solare direttamente in energia elettrica, generalmente costituiti da: a) campo fotovoltaico, deputato a raccogliere energia mediante moduli fotovoltaici disposti opportunamente a favore del sole; b) inverter, la cui funzione è quella di stabilizzare l'energia raccolta, convertirla in corrente alternata ed iniettarla in rete; c) quadristica di protezione e controllo; d) cablaggi di connessione. La quantificazione di costi appresso proposta si intende comprensiva di tutte le suddette parti componenti, ma al netto dell'iva.

Per le finalità legate alla stima diretta per la conseguente determinazione della rendita catastale, si fa riferimento alla tecnologia attualmente di gran lunga più diffusa che utilizza celle in silicio monocristallino o policristallino. I moduli realizzati con questi materiali assicurano un rendimento che si traduce in un fabbisogno di superficie di circa **8 metri quadri / Kwp** (Kilowatt di picco). Tali dimensioni si riferiscono a superfici nette, mentre occorre anche prevedere una superficie libera (5-10%) per distanziare i pannelli appoggiati su superfici piane, sia per evitare l'ombreggiamento degli uni sugli altri sia per permetterne le operazioni di pulizia e manutenzione.

Il costo di realizzazione - chiavi in mano - di un tale impianto è generalmente legato alla potenza erogabile secondo un rapporto €/Kwp che dipende anche dalle dimensioni dell'impianto. In funzione della classificazione attualmente dettata dalla normativa italiana sul Conto Energia, si suggeriscono i seguenti valori unitari di costo, già riferiti all'epoca censuaria 1988-89.

Potenza dell'impianto	Costo dell'investimento per Kwp	Costo al mq di sedime occupato (proiezione orizzontale)
1 - 6 Kwp	€ 2.500/Kwp	315 €/mq
6 - 20 Kwp	€ 2.100/Kwp	265 €/mq
20 - 200 Kwp	€ 2.000/Kwp	250 €/mq
200 - 1000 Kwp	€ 1.850/Kwp	230 €/mq
oltre 1000 Kwp	€ 1.700/Kwp	215 €/mq

Tale costo unitario si ripartisce secondo i seguenti raggruppamenti per tipologie di spesa:

- a)** Struttura ed ancoraggio: 5 %;
- b)** Assemblaggio e montaggio: 15 %;
- c)** Inverter: 10 %;
- d)** Sviluppo del progetto: 10 %;
- e)** Pannelli fotovoltaici: 60 %;

Al costo dell'impianto così ottenuto va comunque sommato il costo dell'area, variabile in relazione all'ubicazione dell'impianto.

N.B. Nel caso di impianto fotovoltaico su serra, incrementare i valori proposti del 5% - 8% per tenere conto della maggiore incidenza del costo della struttura di sostegno.

Fonti: Cfr. Lorenzoni A. e altri (30 settembre 2009), *Rapporto di ricerca per GIF (Gruppo Imprese Fotovoltaiche Italiane), Il valore dell'energia fotovoltaica in Italia, Università degli Studi di Padova - Dipartimento di Ingegneria Elettrica;*

28.5 Stazioni-sottostazioni di trasformazione (categoria D/1)

Impianto di trasformazione della corrente elettrica prodotta dal parco di generatori eolici, da bassa/media tensione a media/alta tensione (in genere da 30Kv a 150 Kv). Consta di un'area recintata e pavimentata di varia estensione corredata di cabine/edifici di servizio e ospitante i dispositivi di sezionamento, i trasformatori, quadri elettrici, la centralina di telecontrollo e quanto necessario per la connessione alla rete di distribuzione primaria. I valori proposti si intendono al netto del costo della sola area di sedime.

In assenza di voci di costo unitarie relative a tutti gli impianti componenti la sottostazione, si riporta un valore complessivo della componente impiantistica e dei manufatti costituenti dotazione tipica e ordinaria (cabine, sistemazione piazzale in conglomerato bituminoso, recinzione), espresso in percentuale sul costo complessivo dell'impianto eolico.

Nel suo complesso, il costo totale di tale tipologia di investimento è quantificabile in circa € 1.000.000 per ciascun Mw installato (rif. 2007) per impianti di dimensioni medio-grandi (da 10 Mw in su).

Costo totale dell'impianto eolico all'epoca censuaria di riferimento (1988/89): € 515.000/Mw installato.

Ripartizione del costo totale per raggruppamenti di spesa:

- a) consulenza, indagini preliminari, sviluppo dell'iniziativa e gara pubblica (2-3% dell'investimento totale);
- b) installazione delle macchine eoliche (75-80% dell'investimento totale);
- c) opere accessorie e infrastrutture (16-18% dell'investimento totale);**
- d) collegamento alla rete (6%-7% del totale).

La voce di costo c) Opere accessorie ed infrastrutture comprende: fondazioni, scavi per cavidotti, viabilità necessaria per lo spostamento delle gru e i componenti dei generatori, eventuali edifici di servizio per la sottostazione, componenti elettromeccaniche: box con quadri elettrici e trasformatore da bassa a media tensione, apparecchiature per il controllo a distanza, cablaggi interrati per il collegamento elettrico delle macchine; accesso alla rete: cavidotto aereo o interrato per il collegamento alla rete di trasmissione in media tensione.

Questi costi incidono, in generale, intorno al 16-18% dell'investimento complessivo, mentre la quota relativa alla realizzazione della sottostazione di trasformazione si aggira a circa l'8-9% dell'investimento totale.

Con riferimento alla potenza nominale d'ingresso abbiamo: $V = 0,08 * 515.000 =$ (approx)

41.200 €/Mw install

Es:

Per una sottostazione a servizio di un impianto da 20 Mw:

$$V = 20 * 41.200 = € 824.000; \quad R.C. = 0,02 * 824.000 = € 16.480.$$

Fonti: ENEA, IAE - International Energy Agency, RENAEL - Rete Nazionale delle Agenzie Locali per l'Energia e APAT; Università di Genova (studio di fattibilità centrale eolica Rialto).