



Direzione Provinciale di Campobasso

Ufficio Provinciale – Territorio

**PRONTUARIO DI MASSIMA
PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E
PARTICOLARE – categorie "D" ed "E"
(APPROCCIO DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO)**

Epoca censuaria di riferimento 1988–1989

A cura del Reparto Servizi Tecnici
Responsabile: ing. Vittorio Lembo
Componenti: geom. Roberto Corona
geom. Fioravante De Angelis
geom. Angelo de Soccio
dott.ssa Franca Mele

Indice:

❖	Premessa	pag. 3
1.	Quadro normativo di riferimento	pag. 4
2.	Le categorie speciali e particolari: definizioni	pag. 5
2.1	Immobili a destinazione speciale	pag. 6
2.2	Immobili a destinazione particolare	pag. 11
3.	Note metodologiche	pag. 14
3.1	Voci di costo	pag. 14
3.2	Deprezzamento	pag. 16
4.	Saggio di fruttuosità	pag. 18
5.	Valori unitari per le categorie a destinazione speciale	pag. 19
5.1	Categoria D/1 (Opifici) e Categoria D/7 (Fabbricati per attività ind.li)	pag. 19
5.2	Categoria D/2 (Alberghi e pensioni)	pag. 21
5.3	Categoria D/3 (Teatri e cinematografi)	pag. 22
5.4	Categoria D/4 (Case di cura e ospedali)	pag. 22
5.5	Categoria D/5 (Istituti di credito)	pag. 22
5.6	Categoria D/6 (Fabbricati per esercizi sportivi)	pag. 23
5.7	Categoria D/8 (Fabbricati per attività commerciali)	pag. 24
5.8	Categoria D/10 (Fabbricati agricoli)	pag. 25
5.9	Elementi riguardanti tutte le categorie	pag. 26
6.	Valori unitari per le categorie a destinazione particolare	pag. 27
6.1	Categoria E/3 (Costruzioni e fabbr. per speciali esigenze pubbliche)	pag. 27
6.2	Categoria E/7 (Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti)	pag. 28
6.3	Elementi riguardanti tutte le categorie	pag. 28

Premessa

La presente pubblicazione ha lo scopo di fornire uno strumento operativo per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Caposaldo della trattazione che segue è la circolare n. 6 del 30 novembre 2012 dell'Agenzia del Territorio–Direzione Centrale Catasto e Cartografia, recante ad oggetto "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico –estimativi" e assunta a norma di legge a partire dal 1 gennaio 2015 (comma 244 L.190/2014). Questa, oltre ad aver fornito specifici indirizzi operativi in relazione alle problematiche derivanti dai procedimenti estimali finalizzati alla determinazione della rendita catastale alla luce della mutata realtà del patrimonio immobiliare, ha riproposto il tema dell'approccio del costo di riproduzione e del deprezzamento degli immobili urbani speciali e particolari.

Infine, è necessario precisare che questo prontuario non può essere considerato un'opera compiuta immune da limiti e manchevolezze, ma è da intendersi solo come uno strumento dinamico di riferimento da integrare ed aggiornare alla luce delle esperienze lavorative, delle innovazioni normative e delle esigenze determinate nella prassi operativa.

1. – Quadro normativo di riferimento

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

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 – “Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano”.
- Istruzione II del 24 maggio 1942.
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 – “Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie”.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 – “Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano”.
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 – “Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani”.
- D.M. 20 gennaio 1990 – “Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano”.
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 – “Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari”.
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 – “Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale”.
- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 – “Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662”.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 – “Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E”.
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 – “Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262 “Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari”.
- Decreto del Min. Economia e Finanze del 26 luglio 2012 – “Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità”.
- Circolare n. 6 del 30/11/2012 – “Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico-estimativi”.
- Circolare n. 2/E del 01/02/2016 – “Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare – Nuovi criteri di individuazione dell’oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura DO.C.FA.)”.

2. – Le categorie speciali e particolari: definizioni

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

Più precisamente:

- il gruppo delle categorie D comprende gli immobili a destinazione speciale di cui al 1° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire quelli costituiti da opifici ed in genere dai fabbricati previsti dall'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, sostituito dall'art. 72 del testo unico delle leggi sulle imposte dirette riguardante, con formulazione più larga, oltre gli opifici, tutte le costruzioni destinate specificatamente all'esercizio di attività produttive e commerciali e non suscettibili di altra destinazione;
- il gruppo delle categorie E comprende gli immobili di cui al 2° comma dell'art. 10 suddetto, vale a dire le costruzioni non raggruppabili in categorie e classi per la particolarità delle loro caratteristiche.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile.

Ad esempio, negozi, depositi e laboratori artigianali possono essere qualificati in categoria ordinaria C/1 (negozi), C/2 (depositi) e C/3 (laboratori artigianali), oppure in categoria speciale D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale), D/1 (opifici) e D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale).

In questi casi, la scelta della categoria dipende anche dalle caratteristiche specifiche e dalla localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale).

Si ritiene utile precisare che l'assegnazione a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare, risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

2.1 - Immobili a destinazione speciale

1. D/1 – Opifici.

Immobili ove si svolge un'attività industriale finalizzata alla trasformazione di materie prime o semilavorati in prodotti finiti.

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

2. D/2 – Alberghi e pensioni.

Unità immobiliari urbane costituite da un fabbricato o porzione di esso o da più fabbricati destinati ad attività ricettiva, anche se non appositamente costruite per tale destinazione d'uso, che presentino le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n°1249/39.

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

3. D/3 – Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili.

Costruzioni destinate a teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli, anche se non appositamente costruite per tali destinazioni, che presentino le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
D/3 <i>Teatri, cinematografi, sale per concerti, spettacoli e simili</i>	1001	<i>Teatri, cinema, sale per concerti e arene</i>

4. D/4 – Case di cura ed ospedali.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati, o porzioni di essi in immobili a destinazione promiscua, destinati ad attività sanitarie che presentino le caratteristiche di cui all'art.10 della legge n° 1249/39.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
D/4 <i>Case di cura e ospedali</i>	1201	<i>Ospedali</i>
	1203	<i>Strutture per l'assistenza sociale residenziale</i>

5. D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati, o porzioni di essi in immobili a destinazione promiscua, destinati ad attività bancaria o assicurativa che presentino le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

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

6. D/6 – Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

Unità immobiliari urbane costituite da fabbricati, o porzioni di essi in immobili a destinazione promiscua, destinati ad attività sportive e/o ricreative che presentino le caratteristiche di cui all'art. 10 della legge n° 1249/39.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
D/6 <i>Fabbricati e locali per esercizi sportivi</i>	1101	<i>Immobili destinati ad impianti sportivi</i>
	1102	<i>Palestre e piscine in fabbricati promiscui</i>

7. D/7 – Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione.

Unità immobiliari urbane destinate ad attività artigianali di trasformazione di semilavorati in prodotti finiti di modesta entità.

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

8. D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

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

9. D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
D/9 <i>Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo</i>	1601	<i>Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili</i>

10. D/10 – Fabbricati agricoli.

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 sono stati costruiti (categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5).

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

2.2 - Immobili a destinazione particolare

Si riporta di seguito, per ciascuna categoria del Gruppo E, l'elenco delle specifiche destinazioni d'uso degli immobili introdotte con circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016.

1. E/1 – Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei.

Immobili destinati al soddisfacimento del pubblico trasporto, comprese le aree connesse, ancorché di natura demaniale.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/1 <i>Stazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei</i>	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei</i>

2. E/2 – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

L'attribuzione di tale categoria non è più attuale e si conserva solo per memoria in relazione ai classamenti rinvenibili negli atti storici del catasto.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/2 <i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>	1806	<i>Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio</i>

3. E/3 – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche.

Costruzioni e fabbricati nei quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, con esclusione di quelli aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali e industriali.

ATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/3 <i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>	1802	<i>Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche</i>
	1805	<i>Impianti per la distribuzione dei carburanti</i>

4. E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche.

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

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/4 <i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>	1803	<i>Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche</i>

5. E/5 – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze.

Fabbricati adibiti a caserme e fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/5 <i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>	1807	<i>Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze</i>

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

Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/6 <i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>	1808	<i>Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale</i>

7. E/7 – Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti.

Fabbricati destinati esclusivamente all'esercizio pubblico dei culti, ossia aperti a tutti coloro che professano una determinata confessione religiosa.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/7 <i>Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti</i>	1809	<i>Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti</i>

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

Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia.

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

9. E/9 – Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E (categoria residuale).

Questa categoria rappresenta il contenitore residuale di tutte le altre costruzioni caratterizzate dalla singolarità tipologica e dalla stretta correlazione dell'uso al soddisfacimento di un pubblico servizio.

CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO	
	COD.	DESCRIZIONE
E/9 <i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>	1810	<i>Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E</i>

3. – Note metodologiche

In conformità alle fonti legislative e regolamentari concernenti la formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, per le unità immobiliari rientranti nelle categorie D ed E, la rendita catastale può essere determinata, in alternativa al criterio reddituale, sulla base del valore venale da cui si ricava il beneficio fondiario attraverso l'applicazione di un opportuno saggio di fruttuosità. A sua volta, il valore venale del bene può essere stimato, in alternativa al criterio del mercato, ricorrendo al principio del valore del costo di riproduzione deprezzato. Quest'ultimo è descritto negli Allegati Tecnici II, III e IV della circolare n. 6 del 30/11/2012 della Direzione Centrale Catasto e Cartografia dell'Agenzia del Territorio, a cui occorre far riferimento per l'applicazione della metodologia estimale, come stabilito dalla Legge 23/12/2014 art. 1 comma 244.

I valori dei manufatti riportati nel presente prontuario sono stati definiti attraverso procedimenti di stima basati sull'approccio del costo di riproduzione deprezzato, con riferimento al biennio censuario 1988/89, aventi per oggetto le tipologie edilizie maggiormente ricorrenti nel territorio provinciale. I costi, riportati all'epoca censuaria di riferimento attraverso l'utilizzazione degli indici ISTAT, sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia e da consolidate pubblicazioni di settore quali, a titolo di esempio, il manuale DEI – Tipografia del Genio Civile – "Prezzi Tipologie Edilizie".

Più precisamente, tale modo di procedere deve portare alla definizione del valore di costo a nuovo dell'immobile con riferimento al cosiddetto "*stato attuale*". Si evidenzia che lo stato attuale dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio dell'ordinarietà (fondamentale per assegnare correttamente la rendita catastale come recita il paragrafo 21 dell'Istruzione IV della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali sulla qualificazione e classificazione). L'applicazione di quest'ultimo principio è legata alla necessità di svincolare le operazioni di accertamento catastale da circostanze non ordinarie, assicurando, per la determinazione della rendita, criteri perequativi non condizionati dalla individuale capacità di gestione dell'immobile da parte del proprietario.

Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988/89, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato degli immobili; conseguentemente, tutto ciò che è realizzato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.

In relazione a quanto rappresentato nell'Allegato Tecnico II della Circolare 6/2012, **il costo di produzione K** è determinato dalla sommatoria di una serie di voci che di seguito vengono esplicitate.

3.1 Voci di costo

1. Costo (o valore) del lotto ($C_A = \text{costo dell'area}$): il lotto individua l'insieme dell'area coperta e delle aree scoperte accessorie e pertinenziali, considerando però la sola potenzialità edificatoria già espressa attraverso l'attuata edificazione, senza tener conto di quella prevista dallo strumento urbanistico in vigore; infatti, la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene e non quello fisicamente possibile e legalmente ammissibile.

In assenza di dati storici di mercato, il valore dell'area può essere stimato, in genere, nella misura non inferiore al 12% del costo tecnico di costruzione delle strutture (cfr. D.P.R. del 04.05.1989 n. 182) indicato al successivo punto. È opportuno precisare che per aree ubicate in zone centrali e per tipologie per le quali l'area rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, aree di sosta e rifornimento carburanti, etc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile; infatti, l'incidenza dell'area cresce ordinariamente passando da ambiti periferici ad ambiti di consolidato assetto urbanistico, nei quali la cosiddetta rendita di posizione di un fabbricato è più elevata, in quanto maggiore è il contributo dato dalla localizzazione al valore complessivo dell'immobile.

2. Costo di realizzazione a nuovo delle strutture (C_{TC} = costo tecnico di costruzione): tale costo può essere desunto da fonti consolidate (prezziari) e riportato all'epoca censuaria di riferimento attraverso l'utilizzazione degli indici ISTAT. Uno dei prezziari di riferimento può essere sicuramente considerato il manuale DEI – Tipografia del Genio Civile – "Prezzi Tipologie Edilizie".

3. Costo a nuovo degli impianti fissi (C_{TI} = costo tecnico degli impianti): è necessario precisare che l'art. 1 comma 21 della Legge n. 208/2015 (Legge di stabilità 2016) ridefinisce l'oggetto della stima catastale per gli immobili in argomento, stabilendo quali sono le componenti da prendere in considerazione nella stima diretta e quali, al contrario, siano gli elementi tipicamente di natura impiantistica da escludere da detta stima, in quanto funzionali al processo produttivo.

In sintesi, vanno inclusi nella stima il suolo, le costruzioni e gli elementi che, strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni con qualsiasi mezzo di unione, risultano caratterizzati da un'utilità trasversale ed indipendente dal processo produttivo svolto all'interno dell'unità immobiliare (la Circolare 2E/2016 ricomprende tra tali elementi gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione, gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe, i tappeti mobili).

In precedenza, comunque, tale costo veniva individuato, come nel caso delle strutture, attraverso idonee fonti consolidate (prezziari) e riportato all'epoca censuaria di riferimento mediante l'utilizzazione degli indici ISTAT.

4. Spese tecniche (S_T): si tratta delle spese imputabili alla progettazione, direzione lavori e collaudo; tali importi possono essere calcolati in modo diretto con riferimento alle tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (Legge n. 143/1949) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali, oppure in modo indiretto nella misura variabile tra l'8% ed il 10% del costo tecnico di costruzione delle opere edili in relazione alla natura della costruzione.

5. Oneri concessori e di urbanizzazione (O_{CU}): sono calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare; tale importo deve essere comunque ricondotto all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici, almeno in prima approssimazione, si può considerare un'incidenza pari a circa il 5% del costo tecnico di costruzione delle strutture edilizie.

6. Oneri finanziari (I): individuano gli interessi passivi sul capitale di anticipazione, per tener conto del costo che il promotore sostiene nel reperire le somme necessarie al finanziamento dell'operazione immobiliare; non è prevista una

percentuale di indebitamento e la determinazione dell'importo è funzione della durata n dell'investimento. Tali oneri sono calcolati sulla base della seguente formula

$$I = \sum_{i=1}^k C_i (q^n - 1)$$

dove

k indica il numero delle voci di costo fin qui sostenute,

C_i individua i costi fin qui sostenuti pari a $(C_A + C_{TC} + S_T + O_{CU})$,

n rappresenta la durata dell'investimento,

$q = 1 + r$,

$r = 13\%$ pari al Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria 1988-1989.

7. Profitto normale (P): l'utile del promotore costituisce il profitto complessivo al lordo delle imposte che egli ritrae dall'impiego di tutti i capitali nell'operazione immobiliare, deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito. L'entità della percentuale di utile del promotore sui costi va desunta dal mercato e varia in relazione ai fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione; nella fattispecie tale incidenza viene assunta pari alla media del rendistato lordo nel biennio economico 1988-1989 (12,44%). Il rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia (fino al 01/10/1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composti da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti ad imposta e con vita residua superiore ad un anno). Pertanto, il profitto andrà calcolato sulla somma di tutti gli importi che precedono in ragione dell'incidenza pari al 12,44% $\Rightarrow P = (C_A + C_{TC} + S_T + O_{CU} + I) \times 0,1244$.

In conclusione, quindi, il costo **K** di produzione a nuovo di un immobile è dato dalla sommatoria delle seguenti voci di costo:

$$\mathbf{K = C_A + C_{TC} + S_T + O_{CU} + I + P}$$

3.2 Deprezzamento

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

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

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono

costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

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

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

Nell'allegato III succitato sono riportate le tabelle per il calcolo del coefficiente di deprezzamento D in funzione delle grandezze predette.

4. – Saggio di fruttuosità

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

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

2% per immobili classificabili in categoria D;

3% per immobili classificabili in categoria E.

5. – Valori unitari per le categorie a destinazione speciale

I valori unitari delle costruzioni indicati di seguito sono da considerarsi già comprensivi del valore dell'area di sedime delle unità immobiliari. Dovrà essere valutata a parte l'area esterna pertinenziale (sistemata e/o non).

Si tenga presente che:

- per area di sedime si intende quella coperta dalle costruzioni edificate sul lotto di terreno;
- per area di pertinenza si intende quella totale scoperta.

Nel caso di presenza sullo stesso mappale di più unità immobiliari (a destinazione speciale e/o particolare e/o ordinaria), la consistenza dell'area di pertinenza comune (b.c.n.c.) deve essere suddivisa tra le unità proporzionalmente al loro valore.

5.1 – D/1–Opifici e D/7–Fabbricati per attività industriali

Capannoni industriali – Struttura in c.a. e c.a.p.		
Capannoni con pilastri e travi di copertura in cemento armato precompresso. Pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.;		
Capannoni con pilastri e travi di copertura in cemento armato gettato in opera. Pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.;		
Capannoni con pilastri e travi di copertura in cemento armato gettato in opera. Pareti di tamponatura in muratura ordinaria.		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Altezza al sottotrave fino a 4,50 ml		
Campobasso – Termoli	€/mq	300 ÷ 450
altri comuni	€/mq	250 ÷ 400
Altezza al sottotrave superiore a 4,50 ml		
Campobasso – Termoli	€/mq	330 ÷ 500
altri comuni	€/mq	280 ÷ 450

Capannoni industriali – Struttura in ferro		
Capannoni con struttura metallica.		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Altezza al sottotrave fino a 4,50 ml		
Campobasso – Termoli	€/mq	230 ÷ 320
altri comuni	€/mq	180 ÷ 280
Altezza al sottotrave superiore a 4,50 ml		
Campobasso – Termoli	€/mq	250 ÷ 350
altri comuni	€/mq	200 ÷ 300

PRONTUARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA'
IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

Strutture annesse ai capannoni industriali		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Uffici, locali espositivi, etc.		
Campobasso – Termoli	€/mq	350 ÷ 600
altri comuni	€/mq	300 ÷ 500

Tettoie e pensiline		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Tettoie di tipo semplice struttura portante di tipo leggero e copertura in ondulati	€/mq	40 ÷ 50
Tettoie di tipo medio struttura portante ad una o più campate ($h \leq 4,50$ ml), copertura in elementi costruttivi orizzontali, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali	€/mq	80 ÷ 100
Tettoie a destinazione particolare struttura di tipo pesante per campate di grande luce	€/mq	180
Pensiline metalliche struttura in acciaio rivestita con carter in metallo e doghe d'alluminio, a montante unico centrale o plurimo	€/mq	140

Silos di stoccaggio (volume sviluppato)		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Struttura in vetroresina	€/mc	15
Struttura in lamiera zincata	€/mc	25
Struttura in c.a.	€/mc	35

Tralicci in acciaio per telecomunicazione/energia elettrica		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Altezza fino a 10 metri	€/ml	450
Altezza fino a 30 metri	€/ml	600
Altezza maggiore di 30 metri	€/ml	700

Cabine elettriche		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Cabina con altezza interna fino a 3,50 ml	€/mq	200 ÷ 350
Cabina con altezza interna superiore a 3,50 ml	€/mq	300 ÷ 400

Centrali telefoniche, sedi televisive, etc.		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Fabbricati, o porzioni di essi, generalmente ubicati all'interno dei centri urbani		
Campobasso – Termoli	€/mq	600 ÷ 750
altri comuni	€/mq	500 ÷ 650

Pali eolici		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Torre (compreso basamento e fondazione)		
fino a 1.000 kW	€/kW	100
oltre 1.000 kW	€/kW	140

5.2 – D/2–Alberghi e pensioni

Costruzioni ad uso alberghi e pensioni		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Struttura alberghiera		
Campobasso – Termoli	€/mq	600 ÷ 900
altri comuni	€/mq	450 ÷ 700
Pensioni e residenze turistiche		
Campobasso – Termoli	€/mq	450 ÷ 700
altri comuni	€/mq	300 ÷ 500

Coefficienti di ragguglio	
Locali deposito, servizi tecnologici, etc.	0,60 ÷ 0,70
Terrazze	0,25
Porticati	0,40

Strutture complementari		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Locali spogliatoi e wc	€/mq	250 ÷ 350
Piscina completa di impianto di trattamento acque e filtri di depurazione	€/mq	250 ÷ 300

5.3 – D/3–Teatri, cinematografi, auditorium – sale per concerti

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Campobasso – Termoli	€/mq	550 ÷ 900
altri comuni	€/mq	400 ÷ 600

5.4 – D/4–Case di cura, ospedali

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Campobasso – Termoli	€/mq	600 ÷ 900
altri comuni	€/mq	450 ÷ 700

Coefficienti di ragguglio	
Locali deposito, servizi tecnologici, etc.	0,60 ÷ 0,70
Terrazze	0,25
Porticati	0,40

5.5 – D/5–Istituti di credito, cambio, assicurazioni

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Campobasso – Termoli	€/mq	900 ÷ 1.800
altri comuni	€/mq	600 ÷ 1.200

Il valore di eventuali locali aventi uso complementare può essere ridotto utilizzando una percentuale variabile dal 60% al 70%, in base al livello di piano, all'altezza interna, alla destinazione d'uso, etc..

Caveau		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Camere di sicurezza per banche	€/mc	500
Camere di sicurezza per gioiellerie e attività di commercio preziosi	€/mc	300 ÷ 400

5.6 – D/6–Fabbricati per esercizi sportivi

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Fabbricati (o porzioni di essi)		
Campobasso – Termoli	€/mq	450 ÷ 700
altri comuni	€/mq	350 ÷ 550

Strutture complementari		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Campo da tennis in terra rossa	€/mq	25
Campo da tennis in materiale sintetico	€/mq	40
Campo da tennis in cemento	€/mq	30
Campo sportivo in materiale sintetico (calcio, calcetto, basket, pallavolo, etc.)	€/mq	40
Campo da calcio in terra battuta o erba	€/mq	30 ÷ 40
Campo da bocce	€/mq	40
Pista di atletica in materiale sintetico	€/mq	40
Gradinate/tribune		
in c.a. o in c.a.p.	€/mq	150 ÷ 200
in acciaio o legno o tubi da ponteggio	€/mq	60 ÷ 80
Locali spogliatoi e wc	€/mq	250 ÷ 350
Piscina completa di impianto di trattamento acque e filtri di depurazione	€/mq	250 ÷ 300

Impianti		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Impianto di illuminazione	€/palo luce	€ 400
Torre faro (h=30 ml) completa di basamento e proiettori	a corpo	€ 20.000

5.7 – D8–Fabbricati costruiti per le speciali esigenze di un'attività comm.le

Struttura		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Centri commerciali con supermercati e gallerie commerciali		
Campobasso – Termoli	€/mq	500 ÷ 750
altri comuni	€/mq	400 ÷ 600
Supermercati e locali commerciali localizzati all'interno di fabbricati con destinazione d'uso promiscua		
Campobasso – Termoli	€/mq	600 ÷ 800
altri comuni	€/mq	350 ÷ 600
Strutture tipo capannone generalmente situate in zone artigianali e industriali		
Campobasso – Termoli	€/mq	400 ÷ 600
altri comuni	€/mq	300 ÷ 450
Ristoranti, bar, sale da ballo – discoteche		
Campobasso – Termoli	€/mq	750 ÷ 1.000
altri comuni	€/mq	400 ÷ 600
Uffici strutturati		
Campobasso – Termoli	€/mq	500 ÷ 800
altri comuni	€/mq	400 ÷ 600

Strutture annesse		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Depositi di stoccaggio merci		
Campobasso – Termoli	€/mq	300 ÷ 450
altri comuni	€/mq	200 ÷ 350

5.8 – D/10–Fabbricati per le funzioni produttive connesse alle attività agricole

Costruzioni ad uso ricettivo		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Dimora rurale – agriturismo		
Campobasso – Termoli	€/mq	450 ÷ 650
altri comuni	€/mq	350 ÷ 550

Coefficienti di ragguglio	
Locali deposito, servizi tecnologici	0,60 ÷ 0,70
Terrazze	0,25
Porticati	0,40

Aziende agricole		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Capannone con struttura in c.a. o c.a.p.	€/mq	250 ÷ 400
Stalla	€/mq	150 ÷ 300
Fienile/granaio	€/mq	100 ÷ 150
Locale lavorazione	€/mq	180 ÷ 300
Deposito – locale tecnico	€/mq	80 ÷ 150
Tettoia di tipo semplice struttura portante di tipo leggero e copertura in ondulati su terreno naturale	€/mq	40 ÷ 50
Concimaia – porcilaia aperta	€/mq	20 ÷ 30
Vasca	€/mq	30
Capannone con struttura in ferro e tampognatura in pannelli sandwich (pollaio – ovile)	€/mq	80 ÷ 140

5.9 – Elementi riguardanti tutte le categorie

Sistemazione area scoperta		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Area pavimentata in pietra, etc.	€/mq	30 ÷ 40
Area pavimentata in asfalto	€/mq	15 ÷ 20
Area pavimentata in pietrame	€/mq	7 ÷ 10
Area pavimentata in cls	€/mq	15 ÷ 20
Area a verde	€/mq	5 ÷ 10
Area sistemata per discarica RSU	€/mq	45 ÷ 55
Lastrico solare (diritto di superficie)	€/mq	25 ÷ 30
Impianto di illuminazione esterno (es. fotovoltaici)	a corpo	12.000
Impianto di videosorveglianza (es. fotovoltaici)	a corpo	16.000

Recinzioni		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Rete metallica con montanti in ferro (o legno)	€/ml	20
Rete metallica con montanti in ferro (o legno) su cordolo in c.a.	€/ml	50
Muratura ordinaria	€/ml	100
Ferro verniciato o lavorato su cordolo in c.a.	€/ml	100 ÷ 120
Cancelli	a corpo	1.000 ÷ 2.000

6. – Valori unitari per le categorie a destinazione particolare

6.1 – E/3–Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Locale gestore, deposito	€/mq	200 ÷ 350

Tettoie e pensiline		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Tettoie di tipo semplice struttura portante di tipo leggero e copertura in ondulati	€/mq	40 ÷ 50
Tettoie di tipo medio struttura portante ad una o più campate ($h \leq 4,50$ ml), copertura in elementi costruttivi orizzontali, eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali	€/mq	80 ÷ 100
Tettoie a destinazione particolare (es. mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, etc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce	€/mq	180
Pensiline metalliche per distributori di carburante struttura in acciaio rivestita con carter in metallo e doghe d'alluminio, a montante unico centrale o plurimo	€/mq	140

Serbatoi		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Capacità 5 mc	a corpo	1.500
Capacità 7 mc	a corpo	1.800
Capacità 10 mc	a corpo	2.400
Capacità 15 mc	a corpo	3.000
Capacità 20 mc	a corpo	3.500
Capacità 25 mc	a corpo	4.500
Capacità 30 mc	a corpo	5.500
Capacità 50 mc	a corpo	7.500
Per GPL capacità 15 mc	a corpo	10.000
Per GPL capacità 30 mc	a corpo	14.000

6.2 – E/7–Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

Strutture		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Chiese, etc.	€/mq	500 ÷ 800
Cappelle	€/mq	300 ÷ 500

6.3 – Elementi riguardanti tutte le categorie

Sistemazione area scoperta		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Area pavimentata in pietra, etc.	€/mq	30 ÷ 40
Area pavimentata in asfalto	€/mq	15 ÷ 20
Area pavimentata in pietrame	€/mq	7 ÷ 10
Area pavimentata in cls	€/mq	15 ÷ 20
Area a verde	€/mq	5 ÷ 10
Lastrico solare (diritto di superficie)	€/mq	25 ÷ 30
Impianto di illuminazione esterno	a corpo	12.000
Impianto di videosorveglianza	a corpo	16.000

Recinzioni		
Tipologia	Unità	Valore unitario
Rete metallica con montanti in ferro (o legno)	€/ml	20
Rete metallica con montanti in ferro (o legno) su cordolo in c.a.	€/ml	50
Muratura ordinaria	€/ml	100
Ferro verniciato o lavorato su cordolo in c.a.	€/ml	100 ÷ 120
Cancelli	a corpo	1.000 ÷ 2.000