



Direzione Provinciale di Savona
Ufficio Provinciale - Territorio

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

Edizione (2020)

Epoca censuaria 1988/89

Savona , Giugno 2020

Sommario

1. Quadro delle categorie	4
1.1. Immobili a destinazione speciale D.	5
1.2. Immobili a destinazione particolare E.	11
2. Metodologie di stima	19
2.1. L'esclusione della componente impiantistica	19
2.2. Procedimento diretto: l'Approccio Reddittuale	22
2.3. Procedimento indiretto: l'Approccio di Mercato	23
2.4. Procedimento indiretto: l'Approccio di Costo	23
2.5. Coefficienti di deprezzamento	24
2.6. Il saggio di fruttuosità	26
2.7. L'epoca di stima	26
2.8. Il fine di lucro	27
2.9. La superficie convenzionale	27
3. Il territorio di riferimento	27
4. Riferimenti normativi e di prassi catastale	32
5. I costi di costruzione	36
5.1. Edilizia Terziaria/Direzionale e Commerciale	36
5.2. Edilizia Produttiva	38
5.3. Edilizia Ricettiva-Residenze Collettive/Turistica e Ricettiva	41
5.4. Servizi	42
5.5. Edilizia per Servizi	43
5.5.1. Edilizia per intrattenimento	43
5.5.2. Edilizia Sportiva	46
5.6. Impianti Tecnologici	53
5.7. Infrastrutture / Impianti	54
5.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario	54
5.7.2. Sistemazioni	58
6. Suddivisione in zone	60
7. Valori aree pertinentziali scoperte	61
8. Incidenza aree	63



PORTO

*La via
di via
Mazzini
e via del*

Settembre 13

1. QUADRO DELLE CATEGORIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con l'adozione dal 2016 della nuova procedura Docfa 4.00.4, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova

costruzione o di variazione, sono integrati da un ulteriore elemento informativo, rappresentato dalla specifica “*destinazione d’uso*” dell’immobile.

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

1.1. IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D.

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

D/1 – OPIFICI.

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

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

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

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

D/2 – ALBERGHI E PENSIONI

Immobili destinati ad attività ricettiva.

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

REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/2 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>

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

Immobili destinati a spettacoli, mostre e simili.

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

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

D/4 – CASE DI CURA ED OSPEDALI

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

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

D/5 – ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONI

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

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

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

D/6 – FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI

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

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

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

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

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

norma non prevedono locali per l'accesso del pubblico; le dighe e le opere di sbarramento a servizio delle centrali di produzione di energia, così come, in genere, gli immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE E.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REGOLE DI COMPATIBILITA'		
TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO		
CATEGORIA CATASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	<i>Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei</i>
	1811	<i>Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri</i>
	1812	<i>Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali</i>
	1813	<i>Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale</i>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E/4 – RECINTI CHIUSI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE.

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

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

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

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

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

- abitazione o foresterie ;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita od esposizione di qualsiasi merce;
- centri commerciali;
- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;
- musei, pinacoteche;
- sale convegni;
- scuole;
- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;

³ Confronta primo periodo della nota 1

- autosilos e aree a parcheggio ;
- altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

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

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

E/5 – FABBRICATI COSTITUENDI FORTIFICAZIONI E LORO DIPENDENZE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. METODOLOGIE DI STIMA

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

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

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

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

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

2.1. L'ESCLUSIONE DELLA COMPONENTE IMPIANTISTICA

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

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

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

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

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

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

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

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

	ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA		
	SI	NO	NOTE
centrali idroelettriche	suolo, costruzioni, opere edili di sbarramento, pozzi piezometrici, gallerie di derivazione e canali, opere di fondazione.	condotte forzate, tubature che convogliano le acque verso le turbine o verso le opere di scarico, turbine, valvole, pompe, alternatori, trasformatori, carri ponte.	
centrali fotovoltaiche	il suolo (impianti a terra), l'elemento strutturale di ubicazione (solaio, copertura ⁵), locali tecnici, recinzioni, platee di fondazione, gli impianti di illuminazione, videosorveglianza, antincendio, ecc. (elementi di utilità trasversale).	sistemi ancoraggio pannelli solari (al suolo o alle costruzioni), inverter, pannelli fotovoltaici, cablaggi.	I pannelli che costituiscono essi stessi struttura di copertura o di chiusura verticale delle costruzioni vanno inclusi nella stima.

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

	ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA		
	SI	NO	NOTE
centrali eoliche	suolo, torri su cui sono installati gli aerogeneratori e relative opere di fondazione, locali tecnici, recinzioni.	aereogeneratori (rotori, navicelle), cablaggi.	
centrali a biogas	digestori costituiti da vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo con copertura fissa o mobile che costituiscono strutture di non agevole rimozione.	macchinari, attrezzature, impianti che assolvono funzione delle fasi del processo produttivo di biogas.	
stazione distribuzione carburanti	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.) eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) opere di fondazione, elementi di utilità trasversale.	colonnine erogatrici di carburanti, macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, ecc..	
autolavaggi	suolo con relative sistemazioni (pavimentazioni, recinzioni, ecc.), eventuali costruzioni presenti (locali di deposito, pensiline, serbatoi interrati, ecc.) e gli elementi di utilità trasversale.	macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, colonnine erogatrici di altri servizi (aspiratori ecc.)	
immobili industria manifatturiera o per attività commerciali	silos posti a monte e a valle del processo produttivo, celle frigorifere (quando sono costruzioni o parte integrante di una costruzione più ampia)	silos che costituiscono elementi della linea produttiva (es. impianti di miscelazione), silos che possono essere rimossi agevolmente, celle frigorifere (semplici cabine), impianti di refrigerazione, presse, sistemi robotizzati, carri ponte, gru, macchinari per miscelazione, macinazione ecc.	
depuratori	area, sistemazione area, recinzione, vasche cilindriche o longitudinali realizzate in calcestruzzo o metallo che costituiscono strutture di non agevole rimozione, elementi di utilità trasversale.	dispositivi di caricamento, miscelazione e regolazione della portata dei reflui.	

	ELEMENTI DA INCLUDERE O ESCLUDERE NELLA STIMA		
	SI	NO	NOTE
centrali termoelettriche	suolo, recinzioni, strade, parcheggi, uffici, magazzini, officine, strutture per la produzione, strutture accessorie a servizio della produzione (stoccaggio materie prime e lavorati, carico, scarico e trasporto) locali ospitanti apparecchiature di controllo e produzione, serbatoi, vasche, opere di presa e scarico acque, opere di contenimento prodotti inquinanti	compressore, camera di combustione, turbina caldaie, turbine a vapore, condensatori, pompe, generatori di vapore a recupero, alternatori, trasformatori, valvole, silenziatori.	
impianti di risalita	suolo, stazioni a valle e a monte, costruzioni connesse alle stazioni, recinzioni delle aree e gli elementi di utilità trasversale.	funi, carrelli sospensioni, cabine, motori.	
parchi divertimento	area, recinzioni, opere di sistemazione, fabbricati vari, piscine, arena, cinema, e gli elementi di utilità trasversale.	attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. (ruote panoramiche, ecc.).	
istituti di credito cambio e assicurazione	suolo, uffici, caveau (con esclusione di ogni particolare dotazione impiantistica) e gli elementi di utilità trasversale.	bancomat, metal detector, tornelli.	

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

2.2. PROCEDIMENTO DIRETTO: L'APPROCCIO REDDITUALE

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

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

Per la sua applicazione occorre determinare:

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

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

2.3. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI MERCATO

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

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

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

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

2.4. PROCEDIMENTO INDIRETTO: L'APPROCCIO DI COSTO

Ai sensi dell'art. 28, comma 2, del Regolamento n. 1142/1949, qualora non risulti possibile l'analisi di mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile si stabilisce "... con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari". In sostanza, in assenza di adeguati riferimenti di mercato (canoni locativi e prezzi di compravendita noti), il criterio di stima riferito al costo costituisca l'unica valida alternativa all'approccio di mercato e a quello reddituale.

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

La rendita catastale si ricava dal valore venale tramite l'applicazione di un adeguato saggio di fruttuosità. Al fine di assicurare la coerenza col valore di mercato, la stima del valore

venale (V) deve tener conto del profitto normale dell'imprenditore immobiliare (P) che deve essere sommato al costo di produzione (K).

La rendita catastale è data dalla seguente formula:

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

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

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

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

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

2.5. COEFFICIENTI DI DEPREZZAMENTO

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

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

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

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

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

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

Dove:

D è il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo

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

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

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

Edifici terziari 75-100 anni

Opifici 40-60 anni

Capannoni in c.a. 75-100 anni

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

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

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

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

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

Modello di deprezzamento lineare - Valori del coefficiente di deprezzamento D

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

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

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

Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo

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

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

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

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

2.6. IL SAGGIO DI FRUTTUIOSITÀ

Il saggio di fruttuosità per il calcolo della rendita catastale, nel caso in cui vengano utilizzati gli approcci di mercato o di costo, è pari al 2% per gli immobili appartenenti alla categoria del Gruppo D e al 3% per gli immobili appartenenti alla categoria del Gruppo E, secondo un orientamento ormai consolidato a seguito dell'interpretazione della giurisprudenza di legittimità (cfr. sentenza della Corte di Cassazione n.10037 del 24 giugno 2003).

2.7. L'EPOCA DI STIMA

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

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

2.8. IL FINE DI LUCRO

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

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

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

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

2.9. LA SUPERFICIE CONVENZIONALE

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

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

3. IL TERRITORIO DI RIFERIMENTO

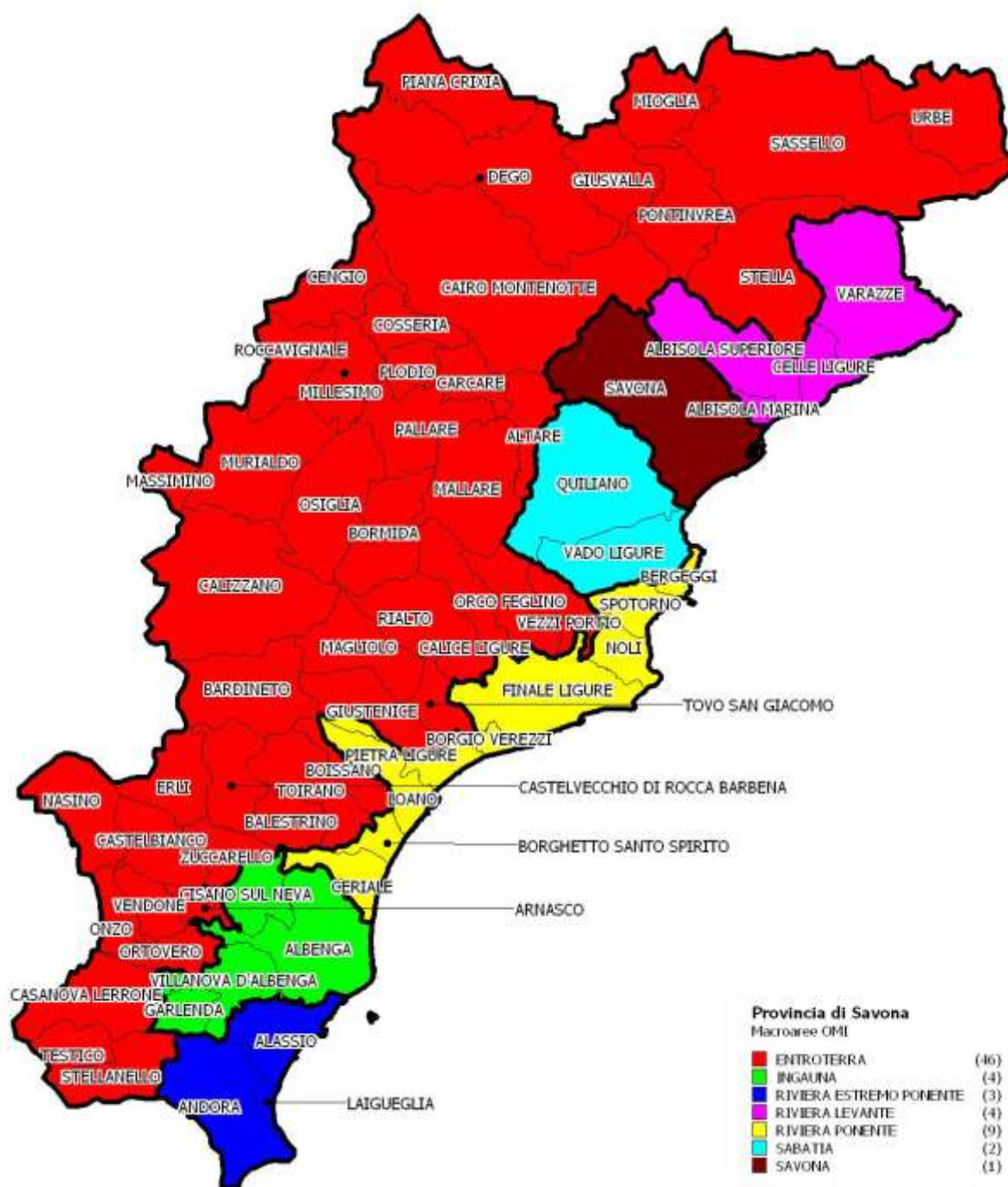
Il territorio provinciale di si sviluppa su una superficie di c.a. 1545 Km. quadrati

Geograficamente, il territorio è, prevalentemente collinare e montuoso, occupato dal settore nord-orientale delle Alpi Marittime e da quello occidentale dell'Appennino Ligure, separati dal Colle di Cadibona.. Il versante marittimo è caratterizzato da brevi dorsali montuose, separate da strette valli che scendono ripide al mare, quello padano da valli piuttosto ampie,

percorse da alcuni affluenti del Po, quali al Bormida di Millesimo e di Spigno, l'Erro e l'Orba. Portate più irregolari e regime torrentizio hanno i corsi d'acqua che sfociano nel Mar Ligure (l'Arroscia ed il Neva, il Centa il Letimbro, il Sansobbia ed il Teiro). Ai problemi legati al dissesto idrogeologico, tipico dell'intera Regione, si aggiunge l'abbandono dell'agricoltura di montagna nella regione interna della provincia, con conseguente mancata manutenzione degli alvei torrentizi e del sottobosco. Questo stesso fenomeno aumenta il rischio di incendi boschivi, soprattutto in estate. A tutela dei vari ambienti del territorio sono stati istituiti alcuni Parchi Regionali, quali il Parco del Beigua, il Parco del Bric Tana e quello di Piana Crixia e dal 1995 le Riserve naturali dell'Isola di Bergeggi, della Gallinara e di Rio Torsero. Dal punto di vista demografico la Provincia di Savona è la meno densamente abitata tra quelle liguri. Notevoli sono le differenze di densità di popolazione tra la fascia costiera e la regione montuosa dell'interno.

Nel territorio provinciale sono presenti n. 69 comuni, di cui 19 che si affacciano direttamente sul mare, mentre i restanti 50 sono comuni dell'entroterra. Savona (capoluogo) risulta geograficamente collocata sul mare, il porto inizialmente solo commerciale, ha oggi assunto notevole rilevanza dal punto di vista turistico.

Al fine di condurre le analisi del mercato immobiliare residenziale provinciale e consentirne una più facile lettura di sintesi, l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) ha suddiviso il territorio, come rappresentato in figura, in 7. macroaree, definendo:.



Le 7 aree sono così composte:

1. ENTROTERRA (Cairo Montenotte, Carcare, Cengio, Millesimo, Stella, Toirano, Tovo San Giacomo, Boissano, Cisano sul Neva, Altare, Dego, Sassello, Calice Ligure, Ortovero, Calizzano, Garlenda, Maltare, Cosseria, Giustenice, Magliolo, Pallare, Orco Feglino, Pontinvrea, Murialdo, Stellanello, Vezzi Portio, Piana Crixia, Roccavignale, Bardinetto, Casanova Lerrone, Urbe,

- Plodio, Arnasco, Balestrino, Rialto, Mioglia, Osiglia, Giusvalla, Bormida, Vendone, Castelbianco, Zuccarello, Erli, Onzo, Nasino, Testico, Castelvechio di Rocca Barbena, Massimino).
2. INGAUNA (Cisano sul Neva, Albenga, Villanova d'Albenga e Garlenda)
 3. RIVIERA ESTREMO PONENTE (Alassio, An dora, Laigueglia)
 4. RIVIERA LEVANTE (Albissola Marina, Albisola Superiore, Celle Ligure, Varazze)
 5. RIVIERA PONENTE (Bergeggi, Spotorno, Noli, Finale Ligure, Borge Verezzi, Pietra Ligure, Loano, Ceriale, Borghetto Santo Spirito)
 6. SABATIA (Quiliano, Vado Ligure)
 7. SAVONA (Savona)

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

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

L'utilizzo delle quotazioni OMI nell'ambito del processo estimale, rappresenta un valido criterio operativo di supporto all'attività del tecnico professionista. Il dato elaborato dall'Ufficio, suddiviso per ambito territoriale, ha ovviamente il compito di fornire indicazioni di valori di larga massima, pertanto la stima effettuata dal tecnico rappresenta l'unico elaborato in grado di rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e di motivare il valore da attribuire al bene medesimo.)

Macro aree OMI	Ambiti territoriali Prontuario
Comune di Savona	Costa
Entroterra	Entroterra
Ingauna	Entroterra e costa
Riviera Estremo Ponente	Costa
Riviera Levante	Costa
Riviera Ponente	Costa
Sabatia	Entroterra e costa

In base alle caratteristiche del territorio della provincia le macrozone OMI sono state riunite in 3 zone territoriali omogenee, di seguito elencate:

ZONA A - COSTIERA	ZONA B	ZONA C - ENTROTERRA
-------------------	--------	---------------------

	PRIMO ENTROTERRA	
ALASSIO	BOISSANO	ALTARE
ALBENGA	CALICE LIGURE	ARNASCO
ALBISOLA SUPERIORE	CISANO SUL NEVA	BALESTRINO
ALBISSOLA MARINA	GARLENDÀ	BARDINETO
ANDORA	GIUSTENICE	BORMIDA
BERGEGGI	ORCO Feglino	CAIRO Montenotte
BORGHETTO	ORTOVERO	CALIZZANO
BORGIO VEREZZI	QUILIANO	CARCARE
CELLE LIGURE	STELLA	CASANOVA LERRONE
CERIALE	TOIRANO	CASTELBIANCO
FINALE LIGURE	TOVO S. GIACOMO	CASTELVECCHIO R.B.
LAIGUEGLIA	VEZZI PORTIO	CENGIO
LOANO	VILLANOVA D'ALBENGA	COSSERIA
NOLI		DEGO
PIETRA LIGURE		ERLI
SAVONA		GIUSVALLA
SPOTORNO		MOGLIOLO
VADO LIGURE		MALLARE
VARAZZE		MASSIMINO
		MILLESIMO
		MIIOGLIA
		MURIALDO
		NASINO
		ONZO
		OSIGLIA
		PALLARE
		PIANA CRIXIA
		PLODIO
		PONTINVREA
		RIALTO
		ROCCA VIGNALE

		SASSELLO STELLANELLO TESTICO URBE VENDONE TESTICO
--	--	--

4. RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI CATASTALE

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

1. *Regio Decreto 8 giugno 1936, n. 1231 - «conversione in legge, con modificazioni, del regio decreto legge 24 ottobre 1935, n. 1887*
2. *Legge del 11/08/1939 n. 1249 - Conversione in legge, con modificazioni, del R. Decreto-legge 13 aprile 1939-XVII, n. 652, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani, la rivalutazione del relativo reddito e la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
3. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali istruzione II “accertamento e classamento”*
4. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali -Servizio IV- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano- Istruzione III “Organizzazione dei lavori Accertamenti particolari – collaudo - statistica ”.*
5. *Ministero delle Finanze Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali- Servizio VI- acceleramento dei lavori di formazione del nuovo catasto edilizio urbano Istruzione IV “Qualificazione , classificazione , e formazione delle tariffe” .*
6. *Legge 11 luglio 1942, n. 843 - coordinamento di talune norme riguardanti agevolazioni tributarie in materia di edilizia e differimento di termini a causa dello stato di guerra.*
7. *Circolare n. 123 del 14/11/1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – N.C.E.U. – determinazione della rendita catastale di alcune categorie dei gruppi d ed e (opifici e costruzioni ad essi assimilati ai sensi dell’art. 28 della legge 8 giugno 1936 n. 1231).*

8. *D.P.R. 1-12-1949 n. 1142 - approvazione del regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano.*
9. *DPR 22/12/1986,n.917 “Approvazione del TU delle imposte sui redditi”*
10. *DM 19/4/1994 N.701 - “ Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari.”*
11. *Circolare n. 4 del 16/05/2006 - Agenzia del Territorio- “Modalità individuazione e classamento delle u.i.u . censibili D-E”*
12. *Provvedimento del 02/01/2007 dell’Agenzia del Territorio- “Definizione delle modalità tecniche ed operative per l'accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 e per l'autonomo censimento delle porzioni di tali unità immobiliari, destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto”*
13. *Circolare n. 4 del 13/4/2007 - dell’Agenzia del Territorio “articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.*
14. *Circolare n. 7 del 15/06/2007 dell' Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I – “Accertamento dei fabbricati che hanno perso i requisiti per il riconoscimento della ruralità e di quelli mai dichiarati in catasto”.*
15. *Circolare del 22/11/2007 n.14, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I – “Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche”*
16. *Ris.3/2008 del 06/11/2008 n.76688 Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.- “Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici”*

17. Circolare del 29/10/2009 n.4, Agenzia del Territorio - Direzione Centrale Cartografia, Catasto e P.I.– “Adozione versione 4 della procedura DOCFA per dichiarazione delle unità immobiliari urbane al CEU”
18. DL del 13/05/2011 n.70 – “Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 12 luglio 2011, n. 106” .
19. DM 14/09/2011 – “Modalità applicative e documentazione necessaria per la presentazione della certificazione per il riconoscimento della ruralità dei fabbricati””
20. Circolare del 22/09/2011 n.6, Agenzia del Territorio- Direzione Centrale Cartografia, Catasto– “Articolo 7, commi 2-bis, 2-ter, 2-quater del decreto legge 13 maggio 2011, n. 70,convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 .Attribuzione delle categorie A/6 e D/10 ai fabbricati rurali. Prime indicazioni.”
21. DL del 06/12/2011 n.201 – “Disposizioni urgenti per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici. Decreto-Legge convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214”
22. Circolare n. 6 del 30/11/2012 - Agenzia del Territorio-Direzione Centrale Catasto e Cartografia "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare :profili tecnico estimativi"
23. Circolare n.36/e del 19 dicembre 2013- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Normativa e Direzione Centrale Catasto e Cartografia “Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali”
24. Legge del 23/12/2014 n. 190 -Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2015). Stralcio
25. Legge 28 dicembre 2015, n. 208 - (legge di stabilità 2016)
26. Circolare n. 2/e del 01 febbraio 2016 - Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare
27. Circolare n. 27/e del 13/6/2016- Agenzia delle Entrate - Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare e Direzione

Centrale Normativa- *“chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno il Sole 24ore per i 130 anni del catasto”*

28. Circolare n. 18/e del 08/06/2017 - Agenzia delle Entrate-Direzione Centrale Catasto, Cartografia e Pubblicità Immobiliare.-

“Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”

29. Legge 27 dicembre 2017, n. 205 Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2018 e bilancio pluriennale per il triennio 2018-2020, all'articolo unico, (commi 578-581 e 728)

30. Circolare n. 16/e del 08/06/2017 - Agenzia delle Entrate-Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità Immobiliare.- *“Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali”* Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84. .

31. Comunicazione di Servizio 1 - Agenzia delle Entrate-Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Catastali, Cartografici e Pubblicità Immobiliare. Nuovi criteri di classamento di taluni beni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84. Modifiche apportate alla procedura DOCFA (nuova versione 4.00.5) ed al relativo servizio di trasmissione telematica (SISTER).

5. I COSTI DI COSTRUZIONE

5.1. EDILIZIA TERZIARIA/DIREZIONALE E COMMERCIALE

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Attività commerciale	Commercio al dettaglio insediamenti di grandi dimensioni	Costruzioni ad un piano caratterizzate da ampie superfici coperte, libere da pilastri e da un grado di rifinitura adeguato.	€/mq	min	
				max	
				medio	415
		Costruzioni comuni ad un piano o più piani altezza non superiore a mt. 3-4 per piano (strutture in c.a. con copertura gettata in opera, parete divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati ; pavimentazione in conglomerato cementizio)	€/mq	min	210
				max	260
				medio	235

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
	Uffici, Attività al servizio di trasporti e comunicazioni; Attività finanziaria	Costruzioni per uffici aventi struttura in c.a., acciaio mista, comunque rifinite, dotate di servizi centralizzati ed impianti di rilevanza	€/mq	min	
				max	
				medio	400
		Caveau	€/mc	min	415
				max	520
				medio	468
		Tettoie a destinazione particolare di tipo pesante per campate di grande luce, rifiniture accurate presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	min	
				max	
				medio	180

5.2. EDILIZIA PRODUTTIVA

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Capannoni ad un piano, aventi struttura e copertura in cemento armato gettato in opera, acciaio o mista, altezza generalmente non superiore a 5 mt. luci delle campate variabili in funzione della struttura portante	Strutture leggere	€/mq	min	
			max	
			medio	190
	Strutture medie/pesanti	€/mq	min	
			max	
			medio	225

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

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Capannoni ad un piano , struttura mista ad una o più campate di c.a. (pilastri) e C.A.P. (travi di copertura) pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in C.A. o muratura ordinaria, copertura ad elementi prefabbricati. Altezza alla gronda fino a 5 mt.	Luci fino a 10 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	155
	Luci fino a 20 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	190
	Luci fino a 30 m.	€/mq	min	
			max	
			medio	250

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

Descrizione Tipologia	udm	Costi parametrici	
Costruzioni speciali ad uno o più piani, struttura portante di particolare robustezza (c.a. o mista) con solai atti a sopportare carichi statici e dinamici anche notevoli, finiture ordinarie.	€/mq	min	260
		max	360
		medio	310

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

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Tettoie	Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste, copertura in materiale leggero, pavimentazione semplice o in battuto di terra.	€/mq	min	
			max	
			medio	50
	Tettoia di tipo medio: struttura portante ad una o di più campate di altezza non inferiore a mt. 4-5, coperture comunque configurate con elementi orizzontali eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio.	€/mq	min	
			max	
			medio	80
	Tettoia a destinazione particolare (mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce, elementi di rifinitura accurati, presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	min	
			max	
			medio	180

5.3. EDILIZIA RICETTIVA-RESIDENZE COLLETTIVE/TURISTICA E RICETTIVA

Descrizione Tipologia		udm		Costi parametrici
Convivenze di tipo civile, religioso, militare, carceri		€/mq	min	
Alberghi, RTA, case di cura.			max	
Costruzioni a destinazione particolar, caratterizzati da impianti tecnici e da un grado di rifinitura elevato. Costo espresso per complesso alberghiero medio (3 stelle)			medio	660
Coeff. di adeguamento per cat. diverse.				
5 stelle	1,3			
4 stelle	1,15			
2 stelle	0,75			

Prezzo di costo dei piani interrati riduzione del 40%

5.4.SERVIZI

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Istruzione	Edilizia scolastica	Edificio scolastico pluripiano. Struttura mista integrata, finiture ed impianti adeguati.	€/mq	min	
				max	
				medio	1080
Park	Edilizia per parcheggi	Parcheggio multipiano	€/posto auto	min	
				max	
				medio	7750

5.5. EDILIZIA PER SERVIZI

5.5.1. Edilizia per intrattenimento

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Edilizia per intrattenimento (Cinema Teatri)	Costruzioni a destinazione particolare (teatri/cinema) caratterizzati da impianti tecnici e da finiture adeguate alla destinazione.	€/mq	min	
			max	
			medio	415

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Ricreativa	Campeggi	Sistemazione di aree e piazzole di sosta per tende/roulottes camper	€/mq	min	100
				max	155
				medio	128
		Gruppo servizi igienici in muratura leggera o prefabbricati	€/mq	min	
				max	
				medio	310

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Ricreativa	Campeggi	Boungalow	in struttura leggera senza servizi	€/mq	min	
					max	
					medio	230
			in muratura con servizi	€/mq	min	
					max	
					medio	390

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Ricreativa	Stabilimento balneare	Chiosco bar con servizi e attrezzatura adeguate in stabilimento balneare.	in legno	€/mq	min	310
					max	415
					medio	363
			in muratura	€/mq	min	465
					max	545
					medio	505
		Cabine balneari	Cabine spogliatoio fisse in muratura	€/mq	min	
					max	
					medio	155
			Costruzione per per docce/bagni	€/mq	min	
					max	
					medio	465
		basamento in cls (solarium ecc..)		€/mq	min	
					max	
					medio	40

5.5.2. Edilizia Sportiva

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Edilizia sportiva	Costruzioni per esercizio attività sportiva (palestre, circoli sportivi..)	€/mq	min	
				max	
				medio	415

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Verde	Sistemazione di aree verdi per impianti sportivi	€/mq	min	
				max	
				medio	12

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizioni e sportiva	In erba e recinzione metallica	ml 120 x 90 ml	€/mq	min	
								max	
								medio	18,5
						ml 100 x 60 ml	€/mq	min	
								max	
								medio	16,7

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizioni e sportiva	In materiale sintetico inclusivo di preparazione sottofondo, rullatura e recinzioni	ml 100 x 60 ml	€/mq	min	
								max	
								medio	85

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizion e sportiva	Spogliatoi per due squadre e team aribitrale, completi di servizi e docce, struttura in ca e tamponamenti in muratura	ml 23 x 10 ml	€/mq	min	
								max	
								medio	480

Descrizione Tipologia						udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizione sportiva	Tribuna coperta con struttura in ca	€/mq	min	
							max	
							medio	360

Descrizione Tipologia						udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Rettangoli di gioco per competizione sportiva	Gradinata con struttura in ca	€/mq	min	
							max	
							medio	270

Descrizione Tipologia					dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Campi di calcio	Per allenamenti in terra battuta e recintato	ml 50 x 60 ml	€/mq	min	
							max	
							medio	14

Descrizione Tipologia					dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Per calcetto, in materiale sintetico, recintato e scoperto	ml 20X40 ml	€/mq	min	
							max	
							medio	100

Descrizione Tipologia						dimensioni	udm	Costi parametrici		
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da tennis	in terra battuta recintato	ml 36 x 18 ml	A corpo	min		
					max					
					medio			13000		
					in materiale sintetico recintato		A corpo	min		
								max		
								medio	18000	

Descrizione Tipologia						udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da tennis	Club house	€/mq	min	
							max	
							medio	570

Descrizione Tipologia					dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campo polivalente in materiale sintetico	ml 27 x 45 ml	A corpo	min	
							max	
							medio	77469

Descrizione Tipologia					dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campo da bocce scoperto	ml 2,8 x 27,5 ml	A corpo	min	
							max	
							medio	4700

Descrizione Tipologia					udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Campi da gioco e strutture collegate	Altre tipologie	Campi da golf	€/buca	min	
						max	
						medio	10000

Descrizione Tipologia				dimensioni	udm	Costi parametrici	
Verde e Sport	Attrezzature sportive	Piscine e vasche per competizioni sportive	Piscine	fino mq 50	€/mq	min	
						max	
						medio	310
				oltre 50 mq	€/mq	min	
						max	
						medio	420

5.6.IMPIANTI TECNOLOGICI

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Sottostazione elettrica di trasformazione	Potenza fino a 1.000 Kw/A	A corpo	min	
			max	
			medio	7800
	Potenza superiore a 2.000 Kw/A	A corpo	min	
			max	
			medio	13000

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Cabine elettriche	in muratura	€/mc	min	
			max	
			medio	87
	in prefabbricato	€/mc	min	87
			max	120
			medio	104

5.7.INFRASTRUTTURE / IMPIANTI

5.7.1. Distributori carburanti e Trasporto Ferroviario

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Fornitura ed installazione di pensilina a struttura metallica rivestita con carter metallico e doghe di alluminio, completa di fondazioni, impianto di illuminazione ed ancoraggio	dimensioni fino a 30 mq	A corpo	min	
					max	
					medio	7800
		a galleria		€/mq	min	
					max	
					medio	155
		Chiosco ad un solo piano, realizzato in materiale leggero, con copertura piana, a servizio di un distributore di carburanti	in alluminio/vetro	€/mq	min	
					max	
					medio	230
			in muratura	€/mq	min	
					max	
					medio	260

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Distributori carburanti	Stazioni di servizio e distributori di carburanti	Serbatoio in cemento armato completo.	capacità 10/20 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	155
			capacità 40/50 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	130
			capacità 50/100 mc	€/mc	min	
					max	
					medio	120

Descrizione Tipologia		udm	Costi parametrici	
Trasporto ferroviario	Raccordo ferroviario	€/ml	min	
			max	
			medio	360
	Rotaie (sostenute da strutture murarie) fissate ai sostegni	€/ml	min	
			max	
			medio	180
	Travi in cemento armato per il sostegno e guida dei carrelli con paranco da 2.000 Kg. a 20.000 Kg.	€/ml	min	30
			max	55
			medio	43

Descrizione Tipologia			udm	Costi parametrici	
Trasporto ferroviario	Sottostazione elettriche di trasformazione	Potenza fino a 1.000 Kw/A	A corpo	min	
				max	
				medio	7800
		Potenza superiore a 2.000 Kw/A	A corpo	min	
				max	
				medio	13000

5.7.2. Sistemazioni

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Sistemazioni	Opere varie per allacciamenti	A rete telefonica	dimensioni fino a 30 mq	A corpo	min	100
					max	500
					medio	
		A rete elettrica	a galleria	A corpo	min	155
					max	1500
					medio	
		A rete idrica	in alluminio/vetro	A corpo	min	260
					max	1000
					medio	
		A rete fognaria	in muratura	A corpo	min	500
					max	2300
					medio	

Descrizione Tipologia				udm	Costi parametrici	
Sistemazioni	Opere varie per allacciamenti	Pavimentazioni aree scoperte di pertinenza di fabbricati destinati a produzione/commercio, incluso sottofondo	in autobloccanti in cemento	€/mq	min	
					max	
					medio	65
			in conglomerato bituminoso	€/mq	min	
					max	
					medio	40

6. SUDDIVISIONE IN ZONE

Zone Territoriali Omogenee

ZONA A	ZONA B	ZONA C
ALASSIO	BOISSANO	ALTARE
ALBENGA	CALICE LIGURE	ARNASCO
ALBISOLA SUPERIORE	CISANO SUL NEVA	BALESTRINO
ALBISSOLA MARINA	GARLEDA	BARDINETO
ANDORA	GIUSTENICE	BORMIDA
BERGEGGI	ORCO FEGLINO	CAIRO MONTENOTTE
BORGHETTO S. SPIRITO	ORTOVERO	CALIZZANO
BORGIO VEREZZI	QUILIANO	CARCARE
CELLE LIGURE	STELLA	CASANOVA LERRONE
CERIALE	TOIRANO	CASTELBIANCO
FINALE LIGURE	TOVO S. GIACOMO	CASTELVECCHIO R.B.
LAIGUEGLIA	VEZZI PORTIO	CENGIO
LOANO	VILLANOVA D'ALBENGA	COSSERIA
NOLI		DEGO
PIETRA LIGURE		ERLI
SAVONA		GIUSVALLA
SPOTORNO		MAGLIOLO
VADO LIGURE		MALLARE
VARAZZE		MASSIMINO
		MILLESIMO
		MIOGLIA
		MURIALDO
		NASINO
		ONZO
		OSIGLIA
		PALLARE
		PIANA CRIXIA
		PLODIO
		PONTINVREA
		RIALTO
		ROCCAVIGNALE
		SASSELLO
		STELLANELLO
		TESTICO
		URBE
		VENDONE
		ZUCCARELLO

7. VALORI AREE PERTINENZIALI SCOPERTE

VALORI MEDI ORIENTATIVI IN €/mq.

<i>Edifici ad uso industriale e commerciale</i>	<i>zona A</i>	<i>zona B</i>	<i>zona C</i>
<i>sup. pavimentata > 100 mq</i>	<i>€ 40</i>	<i>€ 35</i>	<i>€ 25</i>
<i>sup. pavimentata < 100 mq.</i>	<i>€ 50</i>	<i>€ 40</i>	<i>€ 30</i>
<i>sup. sterrata e > 100 mq.</i>	<i>€ 23</i>	<i>€ 18</i>	<i>€ 13</i>
<i>sup. sterrata e < 100 mq.</i>	<i>€ 25</i>	<i>€ 20</i>	<i>€ 15</i>
<i>sup. sterrata >1000 mq.</i>	<i>€ 8</i>	<i>€ 6</i>	<i>€ 4</i>

<i>Complessi alberghieri e strutture ricettive</i>	<i>zona A</i>	<i>zona B</i>	<i>zona C</i>
<i>sup. pavimentata > 100 mq</i>	<i>€ 60</i>	<i>€ 50</i>	<i>€ 40</i>
<i>sup. pavimentata < 100 mq</i>	<i>€ 80</i>	<i>€ 60</i>	<i>€ 50</i>
<i>sup. sterrata e > 100 mq</i>	<i>€ 40</i>	<i>€ 30</i>	<i>€ 20</i>
<i>sup. sterrata e < 100 mq</i>	<i>€ 50</i>	<i>€ 40</i>	<i>€ 30</i>
<i>sup. sterrata > 1000 mq.</i>	<i>€ 12</i>	<i>€ 10</i>	<i>€ 8</i>

N.B.: I valori sopra indicati potranno essere differenziati in funzione della specifica utilizzazione

8. INCIDENZA AREE

INCIDENZA QUOTA D'AREA SU COSTO DI COSTRUZIONE	ZONA A	ZONA B	ZONA C
INCIDENZA MINIMA IN %	40	30	15
INCIDENZA MASSIMA IN %	50	40	30

N.B. I valori sopra indicati potranno essere differenziati in funzione della specifica utilizzazione

Per campeggi : incidenza dal 15% al 30% in funzione della posizione

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