

DIREZIONE PROVINCIALE DI GORIZIA
UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI

PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE

DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE

E PARTICOLARE (Categorie "D" ed "E")

CON IL PROCEDIMENTO INDIRECTO

DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (cost approach)

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| SOMMARIO | 2 |
| PRESENTAZIONE | 4 |
| QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO | 5 |
| DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI | 7 |
| QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI | 9 |
| ELENCO “DESTINAZIONI D’USO” COMPATIBILI CON LE CATEGORIE CATASTALI GRUPPI D e E | 10 |
| COSTI DI COSTRUZIONE STRUTTURE (Voce C2 Circolare n. 6/2012) - NOTE METODOLOGICHE E TABELLE | 13 |
| COSTRUZIONI INDUSTRIALI | 15 |
| <i>CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI fino a 2000 mq</i> | 15 |
| <i>CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI da 2000 a 5000 mq</i> | 15 |
| <i>LOCALI ACCESSORI AI CAPANNONI INDUSTRIALI</i> | 15 |
| <i>MAGAZZINI</i> | 16 |
| <i>TETTOIE</i> | 16 |
| <i>VASCHE E SERBATOI</i> | 16 |
| COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI | 17 |
| <i>UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA</i> | 17 |
| <i>COSTRUZIONI DIREZIONALI</i> | 17 |
| <i>COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE A SCOPO DI SVAGO</i> | 17 |
| <i>CENTRI COMMERCIALI O SIMILARI</i> | 18 |
| <i>SUPERMERCATI</i> | 18 |
| <i>EDIFICI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i> | 19 |
| <i>ISTITUTI DI CREDITO - BANCHE - ASSICURAZIONI</i> | 19 |
| <i>AUTORIMESSE - AUTOSILO - AREE PARCHEGGIO</i> | 19 |
| <i>ALBERGHI - LOCANDE – PENSIONI</i> | 20 |
| <i>CAMPEGGI</i> | 20 |
| EDIFICI E COMPLESSI SPORTIVI | 21 |
| <i>IMPIANTI SPORTIVI GIOCO CALCIO</i> | 21 |
| <i>IMPIANTI SPORTIVI PER TENNIS E CALCIO A 5</i> | 21 |
| <i>IMPIANTI SPORTIVI PER NUOTO</i> | 22 |
| <i>ALTRI IMPIANTI SPORTIVI</i> | 22 |
| <i>IMPIANTI GOLF</i> | 22 |
| <i>PALESTRE</i> | 23 |

| | |
|---|-----------|
| AREE DI SERVIZIO CARBURANTI | 23 |
| <i>CHIOSCHI</i> | <i>23</i> |
| <i>PENSILINE</i> | <i>23</i> |
| <i>SERBATOI.....</i> | <i>23</i> |
| COSTRUZIONI AGRICOLE | 24 |
| <i>CAPANNONI AGRICOLI.....</i> | <i>24</i> |
| <i>SERRE</i> | <i>24</i> |
| <i>SILOS</i> | <i>24</i> |
| <i>IMPIANTI BIOGAS, BIOMASSA</i> | <i>25</i> |
| <i>MANUFATTI VARI</i> | <i>25</i> |
| ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI..... | 25 |
| <i>CARROPONTI.....</i> | <i>25</i> |
| <i>PESE A PONTE.....</i> | <i>26</i> |
| <i>MONTACARICHI.....</i> | <i>26</i> |
| <i>ASCENSORI</i> | <i>26</i> |
| <i>RECINZIONI.....</i> | <i>27</i> |
| VALUTAZIONE DELL'AREA (Voce C1 Circolare n. 6/2012) | 28 |
| <i>VALORE DELL'AREA</i> | <i>28</i> |

PRESENTAZIONE

Lo scopo del presente prontuario è quello di fornire uno strumento operativo, per i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale, utile alla determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

Base metodologica per la determinazione di tale rendita è la ***Circolare n. 6 del 30 novembre 2012 emanata dall'ex Agenzia del Territorio*** e dei suoi allegati tecnici, ai sensi dall'articolo 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (*legge di stabilità 2015*).

Il nuovo prontuario, integrato con il quadro normativo di riferimento aggiornato, è stato elaborato per i tecnici dell'Agenzia, per i professionisti, ed in generale per tutti i soggetti interessati, al fine di incrementare il livello di coerenza, trasparenza ed efficacia dei controlli e, nel contempo, per fornire un utile supporto ed uno strumento di facile utilizzo nelle attività di determinazione della rendita catastale delle predette unità immobiliari.

I valori indicati per le diverse tipologie edilizie sono i costi di realizzazione a nuovo delle strutture da considerarsi al netto degli ulteriori costi da sostenere per la realizzazione degli impianti fissi a nuovo, delle spese tecniche relative a progettazione, direzione dei lavori e collaudo, degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e del profitto normale del promotore immobiliare.

Il presente prontuario in via sperimentale sarà di supporto per le nuove costruzioni.

QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Di seguito si elencano i principali documenti normativi e di prassi di riferimento per la stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

Regio Decreto Legislativo n. 652 del 13 aprile 1939, convertito con Legge n. 1249 del

11 agosto 1939

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 n. 514 del 8 aprile 1948

Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie

Decreto Presidente della Repubblica n. 1142 del 1° dicembre 1949

Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Decreto Legge n. 70 del 14 marzo 1988, convertito con modificazioni dalla legge n.154 del 13 maggio 1988

Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani

Decreto Ministeriale del 20 gennaio 1990

Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano

Decreto del Ministero delle Finanze n. 701 del 19 aprile 1994

Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari

Decreto Ministeriale n. 28 del 2 gennaio 1998

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 n. 139 del 23 marzo 1998

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 maggio 2006

Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E

Circolare n. 4 del 13 aprile 2007

Articolo 2, commi 40 e seguenti, del Decreto Legge n. 262 del 03 ottobre 2006 - Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari

Decreto Ministero Economia e Finanze del 26 luglio 2012

Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità

Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012

Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico – estimativi

Legge n. 208 del 28 dicembre 2015

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016) – art. 21

Circolare n. 2/E del 1° febbraio 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 Docfa)

Istruzioni Operative del 1° febbraio 2016

Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.3

Nota DCCCPI prot. n. 60244 del 27 aprile 2016

Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse alle disposizioni di cui all'art. 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché alla redazione degli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3

Nota DCCCPI prot. n. 185468 del 3 novembre 2016

Individuazione delle fattispecie di esclusione dalla stima catastale di impianti funzionali al "processo produttivo" del settore ferroviario – Richiesta di chiarimento in merito all'applicazione dell'art. 1 commi da 21 a 24 – Legge n. 208/2015

Nota DCCCPI prot. n. 195322 del 14 novembre 2016

Legge 28 dicembre 2015, n. 208, art. 1, commi da 21 a 24. Attivazione nuove funzionalità negli applicativi di Territorio Web relative alle unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare

Nota DCCCPI prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016

Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale

Nota DCCCPI prot. n. 50557 del 14 marzo 2017

Accertamento catastale delle unità immobiliari destinate a centrali eoliche. Indirizzi operativi per la stima della rendita catastale

Istruzioni Operative DCCCPI del 8 giugno 2017

Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.4

Circolare n. 18/E del 8 giugno 2017

Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali

Nota DCCCPI prot. n. 74742 del 6 aprile 2018

Rendita da attribuire agli immobili censiti nelle categorie E/7 e E/8

Circolare n. 16/E del 1° luglio 2019

Nuovi criteri di classamento di taluni 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

DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

L'art. 10 della legge n. 1249 del 11 agosto 1939, riguardante l'accertamento generale dei fabbricati urbani per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, per le unità immobiliari a destinazione speciale o particolare prevede che *“La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni, è determinata con stima diretta per ogni singola unità. Egualmente si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppabili in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche”*.

Le modalità di stima catastale ai fini del calcolo delle tariffe per le unità a destinazione ordinaria, applicabili anche alla stima delle categorie speciali e particolari, sono disciplinate dal Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano, approvato con [D.P.R. n. 1142 del 1° dicembre 1949](#) (dall'art. 15 fino all'art. 29) che prevede il ricorso a procedimenti estimativi diretti e indiretti.

Il procedimento diretto, delineato dagli artt. 15 e seguenti del D.P.R., richiede l'esistenza di un mercato degli affitti, per immobili simili a quello da stimare, per determinare la rendita media annua ordinaria retraibile al netto delle perdite eventuali e delle spese a carico della proprietà.

Il procedimento indiretto, previsto dagli artt. 27 e seguenti del D.P.R., prevede la determinazione del reddito ordinario applicando un adeguato tasso di fruttuosità al capitale fondiario stabilito sulla base dei prezzi applicati per unità immobiliari con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe o, qualora assenti, in base al **costo di ricostruzione deprezzato** per vetustà.

Per le indicazioni e i chiarimenti sulle metodologie tecnico-estimative da utilizzare per l'applicazione dei procedimenti di stima sopra richiamati si rinvia al contenuto della **circolare n. 6 del 30 novembre 2012 emanata dall'ex Agenzia del Territorio**¹, e dei suoi allegati tecnici, il cui impianto costituisce, ai sensi dall'articolo 1, comma 244, della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (*legge di stabilità 2015*), strumento di interpretazione autentica del citato articolo 10 del R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249.

A decorrere dal **1° gennaio 2016**, le componenti immobiliari oggetto di stima diretta delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare sono state ridefinite, dall'art. 21 della legge n. 208 del 28 dicembre 2015 (*legge di stabilità 2016*), nelle seguenti quattro categorie:

- il suolo;
- le costruzioni;
- gli elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità;
- le componenti impiantistiche, non integrate, funzionali ad uno specifico processo produttivo che **sono escluse** dalla stima.

¹ Scaricabile al link:

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Archivio/Ex+Agenzia+Territorio/Circolari+Territorio/Archivio+circolari+territorio+2012/?page=archivio>

Su tali novità la circolare n. *2/E del 1° febbraio 2016 dell’Agenzia delle Entrate*² rappresenta un utile strumento di approfondimento.

Riguardo il procedimento di stima da adottare, occorre evidenziare che la citata circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 (successivamente legificata), nel declinare le modalità operative di utilizzazione di ciascun approccio di stima, ha altresì ribadito l’esistenza di una gerarchia applicativa degli stessi.

In tal senso, occorrerà, quindi, ricercare preliminarmente la possibilità di utilizzare il procedimento diretto, mediante la verifica dell’esistenza di un mercato delle locazioni di tali beni da cui dedurre il reddito lordo ordinariamente ritraibile da ciascun bene ed attraverso il quale procedere alla determinazione della rendita catastale mediante detrazione delle spese e perdite eventuali, così come previsto dalla disciplina estimativa catastale.

Solo laddove non vi siano elementi sufficienti per l’applicazione del procedimento diretto, la stima potrà essere effettuata mediante l’utilizzo del procedimento indiretto.

In tale evenienza, sempre nel rispetto della gerarchia sopra richiamata, andrà preliminarmente indagata l’eventuale esistenza di un mercato delle compravendite dei beni in esame, condizione che induce ad utilizzare il cosiddetto approccio di mercato ($RC = V \times r$), e solo nel caso di assenza anche di questo mercato, bisognerà procedere con il cosiddetto approccio di costo (*costo di ricostruzione deprezzato*) ($RC = \sum Ci \times r$)³.

Si ritiene opportuno ricordare che la nota prot. n. 60244 del 27 aprile 2016, al paragrafo 6 “Decorrenza dei nuovi criteri di individuazione dell’oggetto di stima diretta di cui all’articolo 1, comma 21, della legge n. 208 del 2015”, fornisce alcuni chiarimenti in merito, tra cui l’individuazione del momento temporale a cui riferire la stima.

In particolare, si specifica che per le “**dichiarazioni ordinarie**” rese ai sensi dell’articolo 28⁴ del Regio Decreto-Legge n. 652 del 1939⁵:

- quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016 e relative ad interventi edilizi ultimati a partire da tale data, risulta applicabile la nuova disciplina di cui all’articolo 1, comma 21, della Legge;
- quando presentate a decorrere dal 1° gennaio 2016, ma relative ad interventi edilizi ultimati anteriormente a tale data:
 - nel caso di cui il termine di legge per le dichiarazioni in catasto fosse già scaduto alla citata data del 1° gennaio 2016 – circostanza, peraltro, che comporta l’applicazione delle previste sanzioni – deve farsi riferimento alle previgenti disposizioni in tema di stima diretta, di cui alla circolare n. 6/T del 30 novembre 2012;
 - nel caso in cui la dichiarazione sia stata presentata nei termini di legge, deve invece farsi riferimento alle nuove disposizioni di cui all’articolo 1, comma 21, della Legge;
- quando presentate anteriormente al 1° gennaio 2016, ovviamente relative a interventi edilizi ultimati prima di tale data, restano applicabili le previgenti disposizioni in materia di impianti.

² Scaricabile al link :

<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Normativa+e+Prassi/Circolari/Archivio+circolari/Circolari+2016/Febraio+2016/?page=normativa>

³ cfr. Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012 - allegato tecnico II

⁴ Come modificato dal Decreto Legge 10 gennaio 2006, n. 4, convertito con modificazioni della Legge 9 marzo 2006, n. 80

⁵ Convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939, n.1249

QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1° luglio 1941

Gruppo D

Immobili a destinazione speciale

- | | |
|------|--|
| D/1 | Opifici |
| D/2 | Alberghi e pensioni |
| D/3 | Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili |
| D/4 | Case di cura ed ospedali |
| D/5 | Istituti di credito, cambio ed assicurazione |
| D/6 | Fabbricati e locali per esercizi sportivi |
| D/7 | Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. |
| D/8 | Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. |
| D/9 | Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio |
| D/10 | Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole ⁶ |

Gruppo E

Immobili a destinazione particolare

- | | |
|-----|---|
| E/1 | Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei. |
| E/2 | Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio. |
| E/3 | Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche ⁷ |
| E/4 | Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche ⁸ |
| E/5 | Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze |
| E/6 | Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale |
| E/7 | Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti |
| E/8 | Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia |
| E/9 | Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E |

⁶ categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5

⁷ edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc. - pese pubbliche, ecc.

⁸ per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

ELENCO “DESTINAZIONI D’USO” COMPATIBILI CON LE CATEGORIE CATASTALI GRUPPI D e E

| | |
|---|---|
| D/1 – Opifici | |
| 0101 | Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas |
| 0102 | Immobili in uso a centrali idroelettriche |
| 0103 | Immobili in uso a centrali eoliche |
| 0104 | Immobili in uso a centrali fotovoltaiche |
| 0105 | Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili |
| 0201 | Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere |
| 0202 | Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas |
| 0301 | Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive |
| 0302 | Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti |
| 0503 | Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa) |
| 0504 | Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa) |
| 1701 | Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia |
| D/2 - Alberghi e pensioni | |
| 0901 | Alberghi e strutture simili |
| 0902 | Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi |
| 0904 | Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero |
| D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili | |
| 1001 | Teatri, cinema, sale per concerti e arene |
| D/4 - Case di cura e ospedali | |
| 1201 | Ospedali |
| 1203 | Strutture per l'assistenza sociale residenziale |
| D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione | |
| 0602 | Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria |
| D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi | |
| 1101 | Immobili destinati ad impianti sportivi |
| 1102 | Palestre e piscine in fabbricati promiscui |
| 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 |

| | |
|---|---|
| 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, ponti privati soggetti a pedaggio | |
| 1601 | Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili |
| D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole | |
| 1401 | Immobili destinati ad attività agrituristiche |
| 1402 | Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura |
| 1403 | Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali |
| 1404 | Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura |
| 1405 | Costruzione strumentale alla protezione delle piante |
| 1406 | Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile |
| 1407 | Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna |
| 1408 | Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola |
| 1409 | Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso |
| 1410 | Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche |
| 1411 | Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali |
| 1412 | Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli |

| | |
|---|--|
| E/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei | |
| 1801 | Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei |
| 1811 | Banchine e aree scoperte dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale adibite alle operazioni e ai servizi portuali e passeggeri |
| 1812 | Depositi dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale strettamente funzionali alle operazioni e ai servizi portuali |
| 1813 | Depositi doganali dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionale |
| E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio | |
| 1806 | Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio |
| E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche | |
| 1802 | Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche |
| 1805 | Impianti per la distribuzione dei carburanti |
| E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche | |
| 1803 | Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche |
| E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze | |
| 1807 | Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze |
| E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale | |
| 1808 | Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale |
| E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti | |
| 1809 | Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti |
| E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia | |
| 1804 | Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia |
| E/9- Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E | |
| 1810 | Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E |

COSTI DI COSTRUZIONE STRUTTURE (Voce C2 Circolare n. 6/2012) - NOTE METODOLOGICHE E TABELLE

I costi di costruzione di seguito indicati sono stati desunti da specifiche indagini condotte nei comuni della provincia di competenza e dai dati desumibili da consolidate pubblicazioni di settore tra le quali:

- DEI – Tipografia del Genio Civile – Prezzi, Tipologie Edilizie 2019

Per i costi non presenti nelle tabelle del presente prontuario, si potrà far riferimento ai valori desunti dalle pubblicazioni sopraindicate, i cui valori saranno riferiti all'epoca censuaria 1988/1989, mediante l'applicazione degli indici dei prezzi al consumo pubblicati dall'ISTAT.

I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione (vedi paragrafo 6 punti C2. e C3. della citata circolare n. 6/2012) e **non sono** comprensivi degli oneri indiretti (le spese tecniche relative alla progettazione e direzione lavori, gli oneri concessori e di urbanizzazione, gli oneri finanziari ed il profitto normale del promotore).

Si sottolinea che il presente prezzario contiene valori di massima applicabili solo in condizioni di ordinarietà (unità non ordinarie ma condizioni ordinarie), **non vengono**, pertanto, tenute in considerazione particolari situazioni di contorno favorevoli o di svantaggio degli immobili da periziare.

L'art. 53 del D.P.R. 11442/49 e il paragrafo 52 dell'Istruzione n. 3 del 1942 mettono in evidenza come la consistenza delle unità immobiliari censite nelle categorie speciali e particolari deve avvenire con un'elencazione, comprensiva di descrizione puntuale, di tutti gli elementi che compongono le strutture finalizzate all'attività industriale o commerciale, compresi gli impianti fissi.

Le metrature vanno computate al lordo dei muri e delle tamponature, conteggiando una sola volta, ed in genere nei locali a destinazione principale, i vani adibiti a scale e ascensori di comunicazione nel caso di edificio su più piani.

Nel caso di accatastamento che coinvolga più corpi di fabbrica eterogenei, a ognuno di essi deve essere attribuito un valore in relazione alla diversa tipologia edilizia e, conseguentemente, al diverso costo di costruzione.

I saggi di fruttuosità rimangono univocamente determinati nel 2% per il gruppo D e nel 3% per il gruppo E (ex multis sentenza Cass. Civ. n. 10075/06).

Tabella coefficienti ISTAT

| Anno | 1988 | 1989 | media |
|-------------|-------------|-------------|--------------|
| 2018 | 2,206 | 2,087 | 2,147 |
| 2017 | 2,187 | 2,069 | 2,128 |
| 2016 | 2,167 | 2,050 | 2,109 |
| 2015 | 2,161 | 2,045 | 2,103 |
| 2014 | 2,178 | 2,060 | 2,119 |
| 2013 | 2,165 | 2,049 | 2,107 |
| 2012 | 2,119 | 2,004 | 2,062 |
| 2011 | 2,054 | 1,943 | 1,999 |
| 2010 | 2,010 | 1,902 | 1,956 |
| 2009 | 1,984 | 1,877 | 1,931 |
| 2008 | 1,954 | 1,849 | 1,902 |
| 2007 | 1,899 | 1,797 | 1,848 |
| 2006 | 1,871 | 1,770 | 1,821 |
| 2005 | 1,831 | 1,733 | 1,782 |
| 2004 | 1,803 | 1,706 | 1,755 |
| 2003 | 1,768 | 1,672 | 1,720 |
| 2002 | 1,722 | 1,629 | 1,676 |
| 2001 | 1,684 | 1,593 | 1,639 |
| 2000 | 1,633 | 1,545 | 1,589 |
| 1999 | 1,599 | 1,513 | 1,556 |
| 1998 | 1,579 | 1,493 | 1,536 |
| 1997 | 1,553 | 1,470 | 1,512 |
| 1996 | 1,514 | 1,432 | 1,473 |
| 1995 | 1,434 | 1,357 | 1,396 |
| 1994 | 1,381 | 1,306 | 1,344 |
| 1993 | 1,325 | 1,254 | 1,290 |
| 1992 | 1,270 | 1,202 | 1,236 |
| 1991 | 1,197 | 1,113 | 1,155 |
| 1990 | 1,124 | 1,064 | 1,094 |
| 1989 | 1,057 | 1,000 | 1,029 |
| 1988 | 1,000 | 1,000 | 1,000 |

COSTRUZIONI INDUSTRIALI

Note:

Per altezze superiori a 5 mt si applica un incremento del 5% per ogni metro fino ad un massimo del 10%.

Per altezze superiori a 10 mt l'incremento può salire sino al 25-30%.

Nel caso di solai intermedi si applica un costo pari a 100 €/mq

I costi sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89 e sono applicabili ad immobili che presentino caratteristiche costruttive e dimensionali ordinarie in riferimento alla loro destinazione d'uso

CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI fino a 2000 mq

Costruzione ad un piano, con struttura verticale in c.a. gettato in opera o prefabbricato e coibentato, ad una o più campate, con tramezzi in muratura o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana e falde in lastre precomprese prefabbricate; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività. Altezza gronda fino a 5 mt

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|-----------------------|--------------|------------|------------|
| per luci fino a mt 15 | €/mq | 110,00 | 160,00 |
| per luci oltre mt 15 | €/mq | 130,00 | 200,00 |

CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI da 2000 a 5000 mq

Costruzione ad un piano, con struttura verticale in c.a. gettato in opera o prefabbricato e coibentato, ad una o più campate, con tramezzi in muratura o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana e falde in lastre precomprese prefabbricate; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività. Altezza gronda fino a 5 mt

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|------------------------|--------------|------------|------------|
| per luci fino a mt. 15 | €/mq | 90,00 | 160,00 |
| per luci oltre mt 15 | €/mq | 120,00 | 200,00 |

LOCALI ACCESSORI AI CAPANNONI INDUSTRIALI

come definiti nelle voci precedenti

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Uffici di reparto interni ai capannoni | €/mq | 150,00 | 250,00 |
| Locali mensa | €/mq | 200,00 | 300,00 |
| Servizi igienici e locali spogliatoio interni al capannone | €/mq | 150,00 | 300,00 |
| Locali di sgombero, ripostigli, locali tecnici | €/mq | 90,00 | 160,00 |
| Uffici direzionali interni anche su più piani con un buon livello di finiture | €/mq | 250,00 | 350,00 |
| Uffici direzionali esterni in corpi aggiunti con un buon livello di finiture | €/mq | 300,00 | 450,00 |

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

MAGAZZINI

Costruzioni ad uno o più piani, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, oppure prefabbricato e coibentato, ad una o più campate, con tramezzi in muratura o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana o a falde, anche in lastre precomprese prefabbricate; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|------------------|--------------|------------|------------|
| Voce unica | €/mq | 100,00 | 200,00 |

TETTOIE

Come da descrizione

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Struttura portante ad una o 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 | 40,00 | 80,00 |
| Struttura di tipo pesante per campate di grande luce | €/mq | 90,00 | 160,00 |

VASCHE E SERBATOI

Serbatoi e vasche di raccolta/stoccaggio/accumulo di materiale vario, entro e fuori terra

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|------------------|--------------|------------|------------|
| Fuori terra | €/mc | 15,00 | 50,00 |
| Entro terra | €/mc | 25,00 | 60,00 |

COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI

Note: -

Nel caso di solai intermedi si applica un costo pari a 100 €/mq

I costi sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89 e sono applicabili a immobili che presentino caratteristiche costruttive e dimensionali ordinarie in riferimento alla loro destinazione d'uso

UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA

Unità immobiliari ubicate in fabbricati di nuova costruzione o ricavate in palazzi storici e di pregio, destinate ad uffici, con tramezzatura in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati rifiniti e coibentati, ovvero pareti mobili; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| Tipologia | unità | min | max |
|--|-------|--------|--------|
| Piani fuori terra | €/mq | 350,00 | 650,00 |
| Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi e locali di deposito | €/mq | 150,00 | 300,00 |

COSTRUZIONI DIREZIONALI

Costruzioni ad uno o più piani, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero pareti mobili; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| Tipologia | unità | min | max |
|---------------------------------|-------|--------|--------|
| Fabbricati di nuova costruzione | €/mq | 350,00 | 650,00 |
| Fabbricati storici o di pregio | €/mq | 500,00 | 950,00 |

COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE A SCOPO DI SVAGO

*Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, destinate a **cinema, teatri, discoteche, locali per spettacoli e intrattenimenti**, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero in cartongesso; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività:*

| Tipologia | unità | min | max |
|---|-------|--------|--------|
| Piani fuori terra | €/mq | 300,00 | 900,00 |
| Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi | €/mq | 200,00 | 450,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

CENTRI COMMERCIALI O SIMILARI

Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, destinate alla vendita al dettaglio o all'ingrosso; con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero in cartongesso; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--|--------------|------------|------------|
| Area commerciale | €/mq | 300,00 | 800,00 |
| Locali deposito e vani tecnici | €/mq | 200,00 | 350,00 |
| Locali servizi igienici e spogliatoi | €/mq | 250,00 | 480,00 |
| Sistemazione area coperta destinata a parcheggio a servizio della struttura e portici | €/mq | 100,00 | 150,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata a parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |
| Sistemazione area scoperta pertinenziale destinata al passaggio | €/mq | 15,00 | 45,00 |

SUPERMERCATI

Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero in cartongesso; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--|--------------|------------|------------|
| Area commerciale | €/mq | 300,00 | 600,00 |
| Locali deposito e vani tecnici | €/mq | 200,00 | 350,00 |
| Locali servizi igienici e spogliatoi | €/mq | 250,00 | 400,00 |
| Sistemazione area coperta destinata a parcheggio a servizio della struttura e portici | €/mq | 100,00 | 150,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata a parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |
| Sistemazione area scoperta pertinenziale destinata al passaggio | €/mq | 15,00 | 45,00 |

EDIFICI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

*Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione destinate a **case di cura, cliniche private, ambulatori, ecc.**, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana o a falde; finiture, servizi ed impianti adeguati all'attività*

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Piani fuori terra | €/mq | 350,00 | 700,00 |
| Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi e depositi | €/mq | 150,00 | 400,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata a parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |
| Sistemazione area scoperta pertinenziale destinata al passaggio | €/mq | 15,00 | 45,00 |

ISTITUTI DI CREDITO - BANCHE - ASSICURAZIONI

Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero pareti mobili o cartongesso; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--|--------------|------------|------------|
| Area sportelli | €/mq | 500,00 | 1.200,00 |
| Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi e depositi | €/mq | 250,00 | 600,00 |
| Piani superiori uffici e/o archivi | €/mq | 400,00 | 1.000,00 |
| Caveau | €/mq | 300,00 | 600,00 |

AUTORIMESSE - AUTOSILO - AREE PARCHEGGIO

Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana o a falde; nonché aree per parcheggio scoperte o coperte; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Edificio multipiano dedicato | €/mq | 120,00 | 250,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata a parcheggio di automezzi | €/mq | 15,00 | 45,00 |
| Piani coperti destinati a parcheggio in fabbricato ad uso promiscuo | €/mq | 80,00 | 150,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

ALBERGHI - LOCANDE – PENSIONI

Costruzioni ad uno o più piani, costituite da fabbricati di recente edificazione o ricavate in palazzi storici e di pregio, in zona turistico-ricettiva, centro storico o localizzazione particolarmente vocata; con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, c.a.p. o in acciaio con tamponature prefabbricate e coibentate; con tramezzi in muratura, o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati, ovvero cartongesso; tetto a copertura piana o a falde; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Albergo a 5 "stelle" – camere | €/mq | 600,00 | 1.200,00 |
| Albergo a 4 "stelle" – camere | €/mq | 600,00 | 1.000,00 |
| Albergo a 3 "stelle" – camere | €/mq | 500,00 | 800,00 |
| Albergo a 2 "stelle" – camere | €/mq | 400,00 | 700,00 |
| Pensioni, albergo 1 “stella” | €/mq | 300,00 | 500,00 |
| Sala ristoranti – hall – sale ricreative | €/mq | 300,00 | 1.100,00 |
| Locali deposito | €/mq | 150,00 | 550,00 |
| Servizi igienici comuni, spogliatoi, locali tecnici | €/mq | 200,00 | 650,00 |
| Locali sauna, centro benessere | €/mq | 350,00 | 1.000,00 |
| Piscina | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| Parcheggio coperto | €/mq | 120,00 | 250,00 |
| Sistemazione area parcheggio scoperto | €/mq | 15,00 | 45,00 |

CAMPEGGI

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--|--------------|------------|------------|
| Reception e uffici | €/mq | 160,00 | 350,00 |
| Bungalow | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Edifici destinati ad attività commerciali | €/mq | 250,00 | 400,00 |
| Mobile home | €/mq | 300,00 | 650,00 |
| Servizi igienici, docce, ecc. | €/mq | 150,00 | 300,00 |
| Sistemazione piazzole attrezzate | €/mq | 10,00 | 70,00 |
| Sistemazione aree scoperte (camminamenti, illuminazione, recinzione, ecc.) | €/mq | 30,00 | 70,00 |
| Piscine | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| Tettoie per parcheggio automezzi | €/mq | 35,00 | 90,00 |

EDIFICI E COMPLESSI SPORTIVI

| IMPIANTI SPORTIVI GIOCO CALCIO | | | |
|---|--------------|------------|------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Spogliatoio in muratura | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Spogliatoio in metallo o prefabbricati | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| Campo da gioco in erba naturale | €/mq | 10,00 | 20,00 |
| Campo da gioco in materiale sintetico | €/mq | 20,00 | 40,00 |
| Impianto di illuminazione (ca ogni 1.000 mq) | a corpo | 2.500,00 | 5.000,00 |
| Gradinate scoperte in c.a. | €/mq | 80,00 | 200,00 |
| Gradinate scoperte in metallo | €/mq | 50,00 | 100,00 |
| Gradinate coperte con struttura di copertura in metallo | €/mq | 125,00 | 235,00 |
| Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a. | €/mq | 150,00 | 270,00 |
| Servizi (uffici-caffetteria-infermeria) | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |

| IMPIANTI SPORTIVI PER TENNIS E CALCIO A 5 | | | |
|---|------------------------|------------|------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Spogliatoio in muratura | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Spogliatoio in metallo o prefabbricati | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| Campo da gioco Tennis | in terra battuta | €/mq | 15,00 |
| | materiale sintetico | €/mq | 25,00 |
| Campo da gioco Calcio a 5 | in erba naturale | €/mq | 10,00 |
| | in materiale sintetico | €/mq | 20,00 |
| Impianto di illuminazione (ca ogni 1.000 mq) | a corpo | 2.500,00 | 5.000,00 |
| Gradinate scoperte in c.a. | €/mq | 80,00 | 200,00 |
| Gradinate scoperte in metallo | €/mq | 50,00 | 100,00 |
| Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a. | €/mq | 150,00 | 270,00 |
| Servizi (uffici-caffetteria-infermeria) | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

| IMPIANTI SPORTIVI PER NUOTO | | | |
|--|----------------------|------------|------------|
| <i>Impianti sportivi destinati alla disciplina del nuoto, pallanuoto con vasca omologata dalla Federazione</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Struttura | €/mq | 300,00 | 450,00 |
| Spogliatoio in muratura | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Spogliatoio in metallo o prefabbricato | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| Vasca | vasca corta (mt. 25) | per corsia | 5.500,00 |
| | vasca lunga (mt. 50) | per corsia | 11.000,00 |
| | vasca per bambini | €/mq | 150,00 |
| Area scoperta /solarium | €/mq | 15,00 | 30,00 |
| Gradinate coperte con struttura di copertura in metallo | €/mq | 125,00 | 235,00 |
| Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a. | €/mq | 150,00 | 270,00 |
| Servizi (uffici-caffetteria-infermeria) | €/mq | 200,00 | 400,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |

| ALTRI IMPIANTI SPORTIVI | | | |
|---|--------------|------------|------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Pista di pattinaggio su pista (esclusi i costi della struttura) | €/mq | 25,00 | 45,00 |
| Illuminazione della pista di pattinaggio | a corpo | 3.000,00 | 5.000,00 |
| Campo da bocce (esclusi i costi della struttura) | €/mq | 20,00 | 40,00 |
| Illuminazione del campo bocce a due corsie | a corpo | 1.500,00 | 2.500,00 |

| IMPIANTI GOLF | | | |
|--|--------------|------------|------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Spogliatoio in muratura | €/mq | 250,00 | 400,00 |
| Spogliatoio in metallo o prefabbricato | €/mq | 200,00 | 350,00 |
| Locale ricovero golf-carts | €/mq | 120,00 | 250,00 |
| Tettoia | €/mq | 50,00 | 100,00 |
| Gradinate con struttura in metallo | €/mq | 50,00 | 100,00 |
| Servizi (uffici-caffetteria-infermeria) | €/mq | 250,00 | 450,00 |
| Area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |
| Area destinata al campo da golf | €/mq | 1,00 | 3,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

PALESTRE

Palestre, centri benessere, fitness, ricavati da locali con precedente diversa destinazione, ristrutturati o adeguati

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Piani fuori terra | €/mq | 170,00 | 600,00 |
| Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi | €/mq | 140,00 | 300,00 |
| Spazi benessere attrezzati ordinari | €/mq | 250,00 | 400,00 |
| Spazi benessere attrezzati di pregio | €/mq | 350,00 | 600,00 |

AREE DI SERVIZIO CARBURANTI

CHIOSCHI

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| Chiosco in muratura | €/mq | 200,00 | 350,00 |
| Chiosco in prefabbricato con struttura metallica | €/mq | 150,00 | 300,00 |
| Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura | €/mq | 15,00 | 45,00 |

PENSILINE

Pensiline prefabbricate in acciaio e pavimentazione realizzata con masselli posati su sottofondi in calcestruzzo, armato con rete in acciaio

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|-------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Struttura in metallo ad un montante | €/mq | 80,00 | 150,00 |
| Struttura in metallo a due montanti | €/mq | 100,00 | 200,00 |

SERBATOI

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|--------------------------------------|--------------|------------|------------|
| Metallici interrati da 3 a 30 mc | a corpo | 1.000,00 | 4.500,00 |
| Metallici non interrati da 3 a 30 mc | a corpo | 850,00 | 4.000,00 |
| In c.a. da 10 a 100 mc | €/mc | 80,00 | 150,00 |

COSTRUZIONI AGRICOLE

CAPANNONI AGRICOLI

*Costruzioni ad uno o più piani, adibite a **ricovero mezzi agricoli, stalle, cantine vitivinicole**, costituite da fabbricati di recente costruzione o anche ricavate in palazzi storici e di pregio, con struttura verticale in muratura o c.a. gettato in opera, oppure prefabbricato e coibentato, ad una o più campate, con tramezzi in muratura o calcestruzzo, oppure elementi prefabbricati in cls vibrato rifiniti e coibentati; tetto a copertura piana o a falde, anche in lastre precomprese prefabbricate; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività*

| Tipologia | | unità | min | max |
|-------------------------------------|---|-------|--------|--------|
| In muratura | | €/mq | 90,00 | 160,00 |
| In elementi prefabbricati metallici | | €/mq | 80,00 | 160,00 |
| In elementi prefabbricati in c.a. | | €/mq | 150,00 | 200,00 |
| Maneggio | | €/mq | 100,00 | 200,00 |
| Cantina vitivinicola | Locali per lavorazione e imbottigliamento | €/mq | 130,00 | 350,00 |
| | Locali e grotte per invecchiamento | €/mq | 150,00 | 350,00 |
| | Locali per mescita e degustazione | €/mq | 200,00 | 600,00 |

SERRE

Costruzioni con finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività

| Tipologia | | unità | min | max |
|--|--|-------|-------|--------|
| Serre con orditura in metallo e tamponamento in vetro | | €/mq | 75,00 | 140,00 |
| Serre con orditura in metallo e tamponamento in materiale trasparente tipo polycarbonato | | €/mq | 35,00 | 80,00 |

SILOS

| Tipologia | | unità | min | max |
|---|--|-------|-------|-------|
| In struttura metallica capacità oltre 500 mc | | €/mc | 5,00 | 15,00 |
| In struttura metallica capacità fino a 500 mc | | €/mc | 15,00 | 25,00 |
| In struttura metallica capacità fino a 300 mc | | €/mc | 20,00 | 30,00 |
| In struttura metallica capacità fino a 150 mc | | €/mc | 25,00 | 35,00 |
| In c.a. prefabbricato capacità oltre 500 mc | | €/mc | 10,00 | 20,00 |
| In c.a. prefabbricato capacità fino a 500 mc | | €/mc | 20,00 | 30,00 |
| In c.a. prefabbricato capacità fino a 300 mc | | €/mc | 25,00 | 35,00 |
| In c.a. prefabbricato capacità fino a 150 mc | | €/mc | 30,00 | 40,00 |

PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE

| IMPIANTI BIOGAS, BIOMASSA | | | |
|---------------------------|--------------|------------|------------|
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Fabbricato principale | €/mq | 200,00 | 350,00 |
| Fermentatori, digestori | €/mc | 45,00 | 90,00 |
| Silos | €/mc | 20,00 | 40,00 |

| MANUFATTI VARI | | | |
|--|--------------|------------|------------|
| <i>Costruzioni semplici, di modeste dimensioni, in muratura/pannelli prefabbricati in c.a./panelli in lamiera grecata/in legno, con copertura piana o a falde, pavimentazione in battuta di cemento; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
| Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste copertura piana in lamiera o ondulati comuni, pavimentazione naturale | €/mq | 30,00 | 70,00 |
| Struttura coperta destinata all'allevamento: struttura portante di tipo leggero per luci modeste copertura piana in lamiera o ondulati comuni, pavimentazione naturale | €/mq | 50,00 | 150,00 |
| Porcilaia aperta, ovile, pollaio | €/mq | 40,00 | 80,00 |
| Serbatoi e vasche | €/mc | 15,00 | 50,00 |
| Sala mungitura | €/mq | 120,00 | 200,00 |

**ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE
COSTRUZIONI**

| CARROPONTI | | | |
|--|--|--------------|-----------|
| <i>Con carrello - argano posato in opera</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>Costo</i> | |
| Monotrave | Scartamento fino a 11,00 ml Portata 2 t | a corpo | 5.500,00 |
| | Scartamento fino a 11,00 ml Portata 6 t | a corpo | 8.000,00 |
| | Scartamento fino a 16,00 ml Portata 6 t | a corpo | 10.000,00 |
| | per ogni ml in più oltre i 16,00 ml Portata 6 t | a corpo | 500,00 |
| Bitrave | Scartamento fino a 11,00 ml Portata 6 t | a corpo | 12.000,00 |
| | Scartamento fino a 11,00 ml Portata 10 t | a corpo | 18.000,00 |
| | Scartamento fino a 16,00 ml Portata 6 t | a corpo | 15.000,00 |
| | Scartamento fino a 16,00 ml Portata 10 t | a corpo | 22.000,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

| PESE A PONTE | | | |
|--|--|--------------|--------------|
| <i>Ponte a bilico(pesa) posta in opera</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | | <i>unità</i> | <i>costo</i> |
| Con pesatore semplice | Pianale da ml 9x3,20 Portata da 40-50 t | a corpo | 8.000,00 |
| | Pianale da ml 13x3,20 Portata da 50-60 t. | a corpo | 10.000,00 |
| | Pianale da ml 13x3,20 Portata da 60-80 t | a corpo | 12.000,00 |
| Con pesatore elettronico | Pianale da ml 9x3,20 Portata da 40-50 t | a corpo | 9.500,00 |
| | Pianale da ml 13x3,20 Portata da 50-60 t | a corpo | 11.500,00 |
| | Pianale da ml 13x3,20 Portata da 60-80 t | a corpo | 13.500,00 |

| MONTACARICHI | | | |
|---|--|--------------|--------------|
| <i>Montacarichi oleodinamico con cabina metallica porta a battente fino a tre fermate</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | | <i>unità</i> | <i>costo</i> |
| Portata q.li 1 | | a corpo | 3.500,00 |
| Portata q.li 5 | | a corpo | 8.400,00 |
| Portata q.li 10 | | a corpo | 11.900,00 |
| Per ogni fermata in più valori maggiorati di | | a corpo | 1.000,00 |

| ASCENSORI | | | |
|---|--|--------------|--------------|
| <i>Ascensore a funi del tipo automatico con cabina in lamiera di acciaio rivestita in pannelli, una velocità fino a tre fermate</i> | | | |
| <i>Tipologia</i> | | <i>unità</i> | <i>costo</i> |
| Portata kg 325 | | a corpo | 8.300,00 |
| Portata kg 480 | | a corpo | 9.500,00 |
| Portata kg 600 | | a corpo | 10.800,00 |
| Portata kg 900 | | a corpo | 15.000,00 |
| Per ogni fermata in più valori maggiorati di | | a corpo | 800,00 |

RECINZIONI

a protezione della proprietà o a protezione delle lavorazioni/stoccaggi, ecc., di altezza variabile, realizzati in:

| <i>Tipologia</i> | <i>unità</i> | <i>min</i> | <i>max</i> |
|---|--------------|------------|------------|
| muretto in cls o muratura e rete metallica sovrapposta plastificata | €/ml | 30,00 | 60,00 |
| griglia metallica tipo <i>orsogril</i> | €/ml | 40,00 | 80,00 |
| pannelli prefabbricati in c.a. vibrato | €/ml | 50,00 | 100,00 |

VALUTAZIONE DELL'AREA (Voce C1 Circolare n. 6/2012)

L'area oggetto della stima è rappresentata, di norma, dalle aree di sedime delle costruzioni costituenti l'unità immobiliare e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali (valore del lotto).

Ad esse vanno quindi ad aggiungersi le sistemazioni, le attrezzature e/o i valori unitari specificati nella precedente valutazione riferita ai vari costi di costruzione.

La tabella di seguito esposta riassume il valore del suolo, per ogni comune, in relazione della destinazione urbanistica, distinguendo tra zona periferica e centrale nei poli principali riferibili ai comuni di Gorizia, Monfalcone e Grado.

| VALORE DELL'AREA | | | | | | | |
|---|------------|--------|---------------------------|---------------------------------|-------------|----------------------|----------|
| <i>Valori espressi in euro per metro quadrato</i> | | | | | | | |
| Comuni | Zona Cens. | Valore | Industriale - artigianale | Terziario direzionale - servizi | Commerciale | Grossa distribuzione | Agricola |
| CAPRIVA DEL FRIULI | U | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| CORMONS | U | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| DOBERDO' DEL LAGO | U | min. | - | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | - | - | 30,00 | - | 20,00 |
| DOLEGNA DEL COLLIO | U | min. | - | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | - | - | 30,00 | - | 20,00 |
| FARRA D'ISONZO | U | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| FOGLIANO REDIPUGLIA | U | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| GORIZIA (Zona centrale) | 1-2 | min. | 10,00 | 15,00 | 15,00 | - | 5,00 |
| | | max | 30,00 | 40,00 | 40,00 | - | 20,00 |
| GORIZIA (Zona periferica) | 1-2 | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 |
| | | max | 30,00 | 30,00 | 30,00 | 40,00 | 20,00 |
| GRADISCA D'ISONZO | U | min. | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 |
| | | max | 25,00 | 30,00 | 30,00 | 40,00 | 20,00 |
| GRADO (Zona centrale) | U | min. | - | 20,00 | 20,00 | - | 5,00 |
| | | max | - | 60,00 | 60,00 | - | 20,00 |
| GRADO (Zona periferica) | U | min. | - | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | - | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| MARIANO DEL FRIULI | U | min. | 10,00 | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | 25,00 | - | 30,00 | - | 20,00 |
| MEDEA | U | min. | - | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | max | - | - | 30,00 | - | 20,00 |

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

| | | | | | | | |
|---|---|-------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| <i>MONFALCONE (Zona centrale)</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 15,00 | 15,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 30,00 | 40,00 | 40,00 | - | 20,00 |
| <i>MONFALCONE (Zona periferica)</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 30,00 | 30,00 | 30,00 | 40,00 | 20,00 |
| <i>MORARO</i> | U | <i>min.</i> | - | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | - | - | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>MOSSA</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>ROMANS D'ISONZO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>RONCHI DEI LEGIONARI</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 30,00 | 30,00 | 30,00 | 40,00 | 20,00 |
| <i>SAGRADO D'ISONZO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>SAN CANZIAN D'ISONZO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>SAN FLORIANO DEL COLLIO</i> | U | <i>min.</i> | - | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | - | - | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>SAN LORENZO ISONTINO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>SAN PIER D'ISONZO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | - | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | - | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>SAVOGNA D'ISONZO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>STARANZANO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 30,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>TURRIACO</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | - | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | - | 20,00 |
| <i>VILLESSE</i> | U | <i>min.</i> | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 5,00 |
| | | <i>max</i> | 25,00 | 30,00 | 30,00 | 40,00 | 20,00 |