



TAVOLA ROTONDA SUL CATASTO 2023

SALA CONSILIARE DEL COMUNE DI SAN GENNARO VESUVIANO

10/05/2023

ing. Paolo Varricchio

Vice Coordinatore della Commissione Catasto

**IL CLASSAMENTO DELLE CATEGORIE A
DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARE**

Riferimenti normativi

D.P.R. n.1142/1949

Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Articolo 8 - Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare
(in vigore dal 19 marzo 1950)

La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici ed in genere dai fabbricati previsti nell'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.

Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili.

Riferimenti normativi

D.P.R. n.1142/1949

Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano

Articolo 30 - Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare
(in vigore dal 19 marzo 1950)

Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8.
Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità.

Riferimenti utili

Agenzia del Territorio - Circolare n.4/2006

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

Agenzia del Territorio - Circolare n.4/2007

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.

Agenzia del Territorio - Circolare n.6/2012

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

Le categorie a destinazione speciale e particolare

GRUPPO D	
D/1	Opifici
D/2	Alberghi e pensioni (con fine di lucro)
D/3	Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)
D/4	Case di cura ed ospedali (con fine di lucro)
D/5	Istituto di credito, cambio e assicurazione (con fine di lucro)
D/6	Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro)
D/7	Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'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.

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

Il classamento delle unità immobiliari urbane le metodologie estimative catastali

PROCEDIMENTO DIRETTO (artt.15 e ss. Del D.P.R. n.1142 del 01/12/1949)	
APPROCCIO REDDITUALE (INCOME APPROACH)	<i>La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.</i>
PROCEDIMENTO INDIRETTO (artt.27 e ss. Del D.P.R. n.1142 del 01/12/1949)	
APPROCCIO DI MERCATO (MARKET APPROACH)	<i>La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari 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.</i>
APPROCCIO DI COSTO (COST APPROACH)	<i>Il valore venale dell'immobile oggetto di accertamento, quando non ne risulti possibile la determinazione dall'analisi del mercato delle compravendite, si stabilisce "...con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari."</i>

Il classamento delle unità immobiliari urbane le metodologie estimative catastali

La possibilità di utilizzare l'approccio reddituale o di mercato è fortemente limitata, da un lato, dal vincolo normativo costituito dall'epoca censuaria di riferimento che per la sua lontananza nel tempo (**biennio 1988-89**) aumenta il livello di incertezza che caratterizza le analisi di mercato dei segmenti immobiliari in esame e dall'altro, dalla particolarità e singolarità degli immobili oggetto di accertamento, cui consegue la limitatezza dello *stock* complessivo di riferimento.

Gli Uffici Provinciali dell'Agencia, nella loro consolidata pratica corrente, sono caratterizzati dalla diffusa tendenza all'impiego dell'approccio di costo; le linee guida per l'utilizzo di questo approccio nella Provincia di Napoli sono contenute nel:

Agencia delle Entrate

**PRONTUARIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE CATEGORIE SPECIALI
(GRUPPO D) E PARTICOLARI (GRUPPO E) - EPOCA CENSUARIA 1988/1989**

I Edizione – Febbraio 2021

L'APPROCCIO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO

L'art. 28, comma 2, del DPR n. 1142/1949 prevede che, qualora non sia possibile procedere all'analisi del mercato delle compravendite, il valore venale dell'immobile sia determinato sulla base del costo di ricostruzione applicando a questo un adeguato coefficiente di riduzione per tener conto dello stato attuale delle unità immobiliari. L'approccio di costo consente di determinare la rendita catastale con un 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 dell'immobile opportunamente deprezzato per tener conto dello stato attuale dell'unità immobiliare. Lo stato attuale deve essere valutato in condizioni di ordinarietà e riferito all'epoca censuaria stabilita per legge (biennio 1988/89); di conseguenza ciò che è stato realizzato in epoca successiva all'epoca censuaria viene considerato come "nuovo" mentre ciò che è realizzato in epoca precedente, e non oggetto di ristrutturazione, va deprezzato applicando un adeguato coefficiente di riduzione.

La rendita catastale è determinata, quindi, attraverso la seguente relazione:

$$RC = V \cdot r = (K + P) \cdot r$$

dove

- V è il valore di mercato
- r è il saggio di fruttuosità (pari al 2% per gli immobili del Gruppo D, ovvero al 3% per quelli del Gruppo E)
- K è il costo di produzione a sua volta pari a

$$K = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6$$

con

- C1 = valore del lotto (area coperta + aree scoperte accessorie e pertinenziali)
- C2 = costo di realizzazione a nuovo delle strutture
- C3 = costo a nuovo degli impianti fissi
- C4 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo
- C5 = oneri concessori e di urbanizzazione
- C6 = oneri finanziari
- P è il profitto normale del promotore immobiliare

D Coefficiente di deprezzamento

Ai costi riportati nel prontuario possono essere applicati i coefficienti di vetustà e obsolescenza a seconda dell'epoca di realizzazione, se antecedente al biennio economico 1988/89 ed in assenza di successive ristrutturazioni, al fine di valutare il deprezzamento dell'immobile.

La vetustà tiene conto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione all'età.

Nel caso in cui la perdita di valore del bene sia riconducibile a fenomeni di deterioramento fisico (vetustà) il deprezzamento può essere determinato utilizzando il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) di seguito riportato:

$$D = 1 - \left\{ \left[\frac{(A + 20) * 2}{140} \right] - 2,86 \right\}$$

Dove A (Age life Ratio) è il rapporto, moltiplicato per 100, tra VTE (vita effettiva, ovvero gli anni che intercorrono tra la realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria di riferimento), e VTU (vita utile, ovvero gli anni oltre il quale il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale è stato realizzato).

L'obsolescenza, invece, tiene conto del fatto che alcune parti si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale e non risultano più, parzialmente o totalmente, idonee ad assolvere al loro originario impiego in condizioni di mercato.

In questi casi, ovvero quando la perdita di valore del bene sia riconducibile, oltre che a fenomeni di deterioramento fisico, anche all'obsolescenza, il deprezzamento può essere determinato utilizzando il modello lineare descritto nella circolare 6/T/2012 di cui si riporta la seguente tabella.

		VT _{EFFETTIVA} / VT _{UTILE} [age life ratio]									
		0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0
Valore residuo [V _R] 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%

Considerato che le capacità produttive dell'unità immobiliare vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte del capitalista ordinario, il valore deprezzato non può, in ogni caso, risultare inferiore alla media tra quello iniziale e quello residuo al termine del ciclo di vita utile. Ne consegue che il deprezzamento massimo applicabile non può, in ogni caso, essere superiore al 50%.

Per quanto attiene la vita utile (VTU) degli immobili, si assume, invece, una variazione dai 40 ai 60 anni per gli opifici e dai 75 ai 100 anni per i capannoni e gli edifici terziari.

UN ESEMPIO DI CALCOLO

Hotel 4 stelle
 Edificato nel 1990
 Area del lotto 1.500mq
 Costruzione con pianta di 450mq
 composta da piano terra e due piani in
 elevazione
 Parcheggio di 200mq
 Aree verdi di 300mq
 Piscina di 100mq
 Annessi vari 450mq

RIF.	COMPONENTE	U.D.M.	CONSIST.	VAL. UNITARI	VAL.COMPLESSIVI	GRUPPO	
1	LOTTO	MQ	1 500,00	€ 100,00	€ 150 000,00	C1	
A	RECEPTION, HALL, SALA COLAZIONE - piano terra	MQ	250,00	€ 420,00	€ 105 000,00	C2	
B	CAMERE - piano primo	MQ	400,00	€ 420,00	€ 168 000,00		
	CAMERE - piano secondo	MQ	400,00		€ 168 000,00		
C	UFFICIO - piano terra	MQ	20,00	€ 420,00	€ 8 400,00		
D	DEPOSITO E BAGNI SERVIZIO - piano primo	MQ	35,00	€ 273,00	€ 9 555,00		
	DEPOSITO E BAGNI SERVIZIO - piano secondo	MQ	35,00		€ 9 555,00		
E	LOCALI TECNICI - piano terra	MQ	65,00	€ 189,00	€ 12 285,00		
F	BALCONI - piano primo	MQ	30,00	€ 105,00	€ 3 150,00		
	BALCONI - piano secondo	MQ	30,00		€ 3 150,00		
G	SERVIZI IGIENICI E CUCINE - piano terra	MQ	100,00	€ 315,00	€ 31 500,00		
H	SCALA INTERNA - piano terra	MQ	15,00	€ 420,00	€ 6 300,00		
	SCALA INTERNA - piano primo	MQ	15,00		€ -		
	SCALA INTERNA - piano secondo	MQ	15,00		€ -		
I	TETTOIE - piano terra	MQ	20,00	€ 40,00	€ 800,00		
L	PISCINA - piano terra	MQ	100,00	€ 260,00	€ 26 000,00		
M	SOLARIUM/TERRAZZO - piano terra	MQ	50,00	€ 50,00	€ 2 500,00		
N	AREE DI PARCHEGGIO - piano terra	MQ	300,00	€ 27,50	€ 8 250,00		
O	SISTEMAZIONE A VERDE - piano terra	MQ	300,00	€ 13,00	€ 3 900,00		
P	PAVIMENTAZIONI IN PIASTRELLE - piano terra	MQ	280,00	€ 34,00	€ 9 520,00		
Q	ASCENSORE	cad	8800,00	€ 1,00	€ 8 800,00	C3	
Z	SPESE, ONERI, PROFITTO	N	1	€ 279 935,21	€ 35 079,90	C4	
					€ 28 793,25	C5	
					€ 103 809,96	C6	
					€ 112 252,10	P	
					VALORE TOTALE	€ 1 014 600,21	VT
					SAGGIO	2%	r
					RENDITA CATASTALE	€ 20 292,00	RC
					INCIDENZA SUOLO	26,05%	I

TAB. A - PREMESSE METODOLOGICHE E FOGLIO DI CALCOLO

Il Prontuario è un prospetto di supporto e di riferimento per la determinazione della rendita catastale delle tipologie edilizie più comuni in ambito provinciale e rappresenta, nella sua prima versione, uno strumento dinamico da integrare ed aggiornare in funzione di innovazioni normative-tipologiche e della prassi applicativa. La sezione introduttiva sintetizza gli aspetti peculiari del documento fornendo gli elementi essenziali alla corretta interpretazione dei dati riportati nelle successive tabelle.

ARGOMENTO	CONSIDERAZIONE DI CARATTERE GENERALE
1. RIFERIMENTI NORMATIVI	Si fa riferimento non solo alla normativa catastale di base (R.D.L. n.652/1939, Istruzione III del 1942 e D.P.R. 1142/1949), ma anche ad alcune Circolari fondamentali dell'ex Agenzia del Territorio (tra cui la n. 4/T/2006, la n. 4/T/2007 e la n. 6/T/2012) ed alla Circolare 2/E/2016 dell'Agenzia delle Entrate e successive.
2. RIFERIMENTI TECNICI	Il principale riferimento tecnico è rappresentato dal prezioso DEI (edizione 2014), oltre ad una serie di altri prontuari predisposti dagli Uffici Provinciali dell'Agenzia, disponibili in rete, i cui valori sono stati considerati previo adeguamento ubicazionale.
3. APPROCCIO ESTIMALE	Il procedimento di stima prescelto è l'approccio del costo di ricostruzione deprezzato (o <i>Cost Approach</i>) che consente di determinare il costo complessivo della costruzione come somma di singoli contributi. In funzione dello stato di conservazione del bene all'epoca di riferimento della stima (biennio economico 1988-1989) il costo della costruzione può essere deprezzato per i soli immobili realizzati antecedentemente a tale data e non oggetto di ristrutturazione. Al costo della costruzione vanno sommati il valore del suolo e quello di spese tecniche, oneri accessori, di urbanizzazione e finanziari e utile del promotore, così come precisato dalla circ. 6/T/2012.
4. ORGANIZZAZIONE DELLE VOCI	La disposizione delle voci all'interno delle tabelle B riveste scopi meramente inventariali e non va, quindi, interpretata come una rigida classificazione, in quanto la singola voce abbinata ad una determinata tipologia può essere ricompresa anche in altre casistiche.
5. INTERVALLI DI VALORE	Laddove definiti, i range min/max indicano una variabilità del valore in funzione delle caratteristiche costruttive-dimensionali e del livello impiantistico-tecnologico e di finiture del manufatto considerato.
6. VALORI DEI SUOLI (C1)	I valori riportati nel prontuario sono stati rilevati dalla prassi locale e riflettono dunque valutazioni ordinariamente adottate nella stima delle aree. La graduazione dei range proposti si fonda principalmente sull'ubicazione delle aree rispetto al centro urbano (con riferimento anche alle fasce definite dall'OMI) ed alle principali infrastrutture di mobilità (autostrade, strade, stazioni di trasporto), mentre la scelta del valore dipende dalle specifiche caratteristiche posizionali (accessibilità, vicinanza ai poli attrattori), morfologiche (dimensione, pendenza, forma) ed insediative (salubrità, sicurezza) del lotto considerato.
7. INCIDENZE SUOLI (C1)	Gli intervalli di verifica del rapporto C1/C2 vengono definiti per tipologie edilizie comuni ovvero caratterizzate da un rapporto di copertura compreso tra il 25% ed il 75% e non contemplano quelle particolari tipologie edilizie per le quali la componente suolo risulta trascurabile (C1/C2 < 5-10%) o preponderante (C1/C2 > 50%) in termini dimensionali e/o economici. Qualora non sia possibile stabilire la quota pertinenziale di suolo alla quale riferire il valore unitario, possono essere adottati gli stessi criteri di ripartizione delle pertinenze comuni, ovvero un incremento non inferiore al 5% del costo tecnico di costruzione della componente principale e pari al 15% nelle aree a maggior vocazione commerciale e ricettiva.
8. COSTI DI COSTRUZIONE (C2)	I valori riportati nel prontuario si riferiscono ai costi tecnici di realizzazione di costruzioni e sistemazioni esterne, espressi al netto di spese, oneri e utili ai sensi della circ. 6/T/2012. Laddove non diversamente specificato tali costi sono comprensivi degli impianti tecnologici essenziali di utilità trasversale (elettrico, idrico-sanitario e fognario).
9. COSTI DI IMPIANTI (C3)	I valori riportati nel prontuario si riferiscono ai costi di realizzazione degli impianti diversi da quelli essenziali (già ricompresi nei costi di costruzione), espressi al netto di spese, oneri e utili ai sensi della circ. 6/T/2012. Non vengono riportati gli impianti funzionali al processo produttivo così come definiti dalla circ. 2/E/2016 e successivi chiarimenti dell'Agenzia.
10. INCIDENZE DI SPESE, ONERI E UTILE	In assenza di specifica documentazione fornita dalla parte, per valutare il contributo di spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudo di costruzioni ed impianti, si assume un'aliquota media del 6% ricavata dalla letteratura di settore. Analogamente, per gli oneri accessori e di urbanizzazione e gli oneri finanziari la Circolare n. 6/T/2012 prevede la possibilità di assumere, in prima battuta, l'aliquota del 5% del costo di costruzione per i primi e l'aliquota del 13% del costo complessivo lordo (al netto del profitto) per i secondi. Infine, la medesima circolare fissa un'aliquota media per determinare il profitto pari al 12,44% del costo complessivo lordo. Esplicitando per C1, C2 e C3 la sommatoria dei singoli contributi (C4, C5, C6, P) che ne incrementano il relativo valore, si ricavano i fattori di conversione netto-lordo, ovvero i seguenti coefficienti moltiplicativi: 1.27 per C1, 1.41 per C2 e 1.36 per C3.
11. COMUNI INSULARI	I costi di costruzione delle componenti principali nei comuni insulari vanno incrementati del 15% rispetto a quelli indicati nel presente prontuario per tener conto delle difficoltà logistiche legate al trasporto merci.
12. VOCI E VALORI NON CONSIDERATI	Il prontuario riporta le sole voci più frequenti in ambito provinciale, per cui nel caso di caratteristiche differenti da quelle riferite alle tipologie esaminate, i valori proposti potranno essere oggetto di incrementi o riduzioni, purché tale circostanza venga opportunamente evidenziata e motivata. In alternativa, è possibile attingere ad altri prontuari provinciali previo eventuale adeguamento del valore in funzione della diversa ubicazione.
13. CARATTERISTICHE NON RILEVATE	Poiché il DM 701/94 stabilisce, all'art. 2 comma 2, che i Docfa devono contenere tutti gli elementi necessari alla successiva verifica della rendita catastale senza visita in sopralluogo, il tecnico incaricato è tenuto a compilare correttamente tutte le parti che descrivono le caratteristiche dimensionali, funzionali, tecnologiche, materiche ed economiche dell'immobile, ivi comprese le sistemazioni esterne, gli impianti e gli eventuali manufatti comuni, oltre a dover riportare in planimetria tutti gli elementi necessari all'accettazione del documento quali altezze, destinazioni, orientamento, confinanti ecc. Nel caso di cambi di destinazione o modifiche volumetriche è buona norma allegare apposita documentazione fotografica e citare il titolo abilitativo a supporto di tali variazioni, al fine di consentire all'ufficio di acquisire le ulteriori informazioni non desumibili dal web o tramite gli applicativi informatici in uso (S.I.T.). In assenza di informazioni sufficienti, l'ufficio potrà fare riferimento, in fase di verifica, alle più frequenti caratteristiche della tipologia in esame.
14. PERTINENZE COMUNI	I manufatti e le sistemazioni comuni vanno in genere attribuiti a ciascuna unità in funzione delle quote millesimali di superficie o di valore rispetto all'intero fabbricato, oppure, in maniera speditiva, in base al numero di unità o al numero di piani che costituiscono l'immobile. Laddove tali operazioni non fossero tecnicamente possibili (ad esempio per fabbricati comprendenti molte unità funzionalmente e dimensionalmente eterogenee), si può procedere ad incrementare la componente principale del costo tecnico di costruzione del 5 - 15% in funzione dell'apprezzamento qualitativo di tali pertinenze rispetto al valore complessivo dell'unità immobiliare.
15. APPROCCI RESIDUALI	L'approccio sintetico comparativo può essere utilizzato, in subordine rispetto all'approccio del costo di ricostruzione deprezzato, laddove l'immobile appartenga ad un comparto funzionale omogeneo o ad una tipologia sufficientemente standardizzata a livello locale che ne giustifichi il riferimento, ai fini perequativi, ad immobili similari già valutati dall'ufficio. Nel caso di variazioni marginali su immobili con rendita in atti accertata e consolidata è possibile riconfermare il valore precedente, mentre per piccole variazioni, comunque significative, imputabili a nuovi manufatti è possibile apprezzare il solo valore di questi ultimi espresso in termini "lordi" ovvero comprensivo di spese, oneri e utile.

FOGLIO DI CALCOLO - ESEMPIO DI COMPILAZIONE

RIF.	NAT.	COMPONENTE	U.D.M.	CONSIST.	VAL. UNITARI	DEPREZZ.	VAL. COMPLESSIVI	GRUPPO	DESCRIZIONE		
1	S	LOTTO	MQ	4430	15		66.450	C1	SUOLO (SEDIME + AREE ESCLUSIVE/COMUNI)		
2	S	QUOTA 1/3 LOTTO BCNC	MQ	200	15		3.000				
A	C	CAPANNONE IN C.A. H=9M	MQ	1500	250		375.000	C2	COSTRUZIONI, MANUFATTI E SISTEMAZIONI ESTERNE		
B	C	BAGNI ESTERNI MURATURA	MQ	75	180		13.500				
C	C	LOCALI TECNICI	MQ	20	105		2.100				
D	C	CELLE FRIGO INTERNE	MQ	30	250		7.500				
E	C	TETTOIA	MQ	30	40		1.200				
F	C	SCALA ESTERNA	MQ	15	140		2.100				
G	S	SIST. PIAZZALE ASFALTO	MQ	2500	18		45.000				
H	S	AREA VERDE	MQ	200	5		1.000				
I	S	TERRAZZO	MQ	60	65		3.900				
L	C	RECINZIONE MURATURA (ML)		220	120		26.400				
M	E	CANCELLO AUTOMATICO	N	2	1.100		2.200	C3	ELEMENTI IMPIANTISTICI STRUTTURALMENTE CONNESSI		
N	E	ASCENSORE X 6 PERSONE	N	1	9000		9.000				
O		SPESE, ONERI, PROFITTO	N	1	218.692		29.334	C4		= 6% (C2+C3) SPESE TECNICHE	
							23.885			C5	= 5% (C2) ONERI CONC. E DI URBANIZZAZIONE
							79.504			C6	= 13% (C1+C2+C3+C4+C5) ONERI FINANZIARI
							85.969			P	= 12,44% (C1+C2+C3+C4+C5+C6) UTILE/PROFITTO
							777.042			VT	= C1+C2+C3+C4+C5+C6+P
		VALORE TOTALE			777.042		VT		= C1+C2+C3+C4+C5+C6+P		
		SAGGIO			2%		r		= 2% CAT. D - 3% CAT. E		
		RENDITA			15541		RC		= VT X r		
		INCIDENZA SUOLO			15%		I		= C1/C2		

TAB. B3 - COMPARTO RICETTIVO (D/2 , D/8)

La sezione comprende le principali tipologie ricettive alberghiere, paralberghiere, extralberghiere ed annesse destinate all'ospitalità di breve periodo. Tali immobili possono essere ubicati sia in zone periferiche che in zone centrali più o meno panoramiche. L'incidenza suolo è particolarmente significativa nei territori insulari e costieri a valenza paesaggistica e balneare.

TIPOLOGIA		PRINCIPALI VOCI DI COSTO				VALORE		
DESCRIZIONE	CODICI	ELEMENTO	DESCRIZIONE	SOTTO-ARTICOLAZIONE	COSTO NETTO	U.D.M.		
Strutture ricettive	901	ALBERGHI E SIMILI	Costi di realizzazione riferiti a camere standard con bagno ed estendibili anche agli altri ambienti comuni, purchè non dotati di peculiari caratteristiche architettoniche e di panoramicità che ne aumentano/riducono il valore. Per le grandi strutture ricettive è possibile ridurre i valori proposti fino al 20% se il numero di camere è superiore a 80	Strutture in muratura di vecchia edificazione (antecedente il 1942) generalmente sviluppate su più piani di altezza media superiore a 3,5 m	1 stella e ostelli	360	€/mq	
				2 stelle e pensioni	410	€/mq		
				3 stelle	460	€/mq		
				4 stelle	500	€/mq		
				5 stelle	550	€/mq		
				5 stelle lusso	600	€/mq		
				1 stella e ostelli	300	€/mq		
				2 stelle e pensioni	335	€/mq		
				3 stelle	375	€/mq		
				4 stelle	420	€/mq		
				5 stelle	460	€/mq		
		5 stelle lusso	500	€/mq				
		Hall, reception, uffici, sala attesa, sale comuni	STESSO VALORE DELLE CAMERE					
		Suite e camere deluxe con vista panoramica e superiore livello impiantistico e di finiture	INCREMENTO DEL 10 - 20% DEL COSTO CAMERE					
		Camere a ridotta panoramicità poste ai piani inferiori in scavo aperto o terrapieno	DECREMENTO DEL 10 - 20 % DEL COSTO CAMERE					
		LOCALI ACCESSORI PER IL PERSONALE	Garage e locali di servizio ed uffici riservati principalmente al personale che consente lo svolgimento dell'attività ricettiva	Garage, locali tecnici e depositi al piano seminterrato	DECREMENTO DEL 50 - 60% DEL COSTO CAMERE			
				Depositi, spogliatoi ed altri locali di servizio dislocati ai piani che ospitano le camere	DECREMENTO DEL 30 - 40% DEL COSTO CAMERE			
				Servizi igienici e cucine	DECREMENTO DEL 20 - 30% DEL COSTO CAMERE			
				Uffici e infermerie	STESSO VALORE DELLE CAMERE			
		SERVIZI COMPLEMENTARI PER GLI OSPITI	Aree comuni e servizi accessori frequentemente presenti in strutture ricettive di livello superiore e destinati al parcheggio, alla ristorazione, allo sport, allo svago ed al relax , caratterizzati da un elevato livello impiantistico e di finiture	Bar, ristorante, sala colazione, sale conferenze e polifunzionali	STESSO VALORE DELLE CAMERE			
				Centri benessere e massaggi, area fitness e sala giochi-relax	360 - 450	€/mq		
				SPA caratterizzate da impianti di livello superiore (escluse vasche-piscine)	450 - 500	€/mq		
				Vasche prefabbricate	VEDI COMPARTO TERZIARIO			
Vasca in pvc di piccole dimensioni	100			€/mq				
Sale esterne verandate	in struttura robusta in struttura leggera			180 - 200 140 - 160	€/mq €/mq			
Solarium in copertura/terrazzo o al piano terra (compresa pavimentazione e recinzioni)	35 - 65			€/mq				
Pergolati e gazebo, anche scoperti, realizzati per esigenze ricettive permanenti con struttura metallica o in legno e buone finiture (esclusa pavimentazione)	50			€/mq				
Aree di parcheggio esterne scoperte (pavimentazione in asfalto/calcestruzzo)	20 - 35			€/mq				
Residenze ad uso ricettivo	902, 904			ALLOGGI TURISTICI ⁽¹⁾	Immobili concepiti come abitazioni ma adattati a strutture ricettive e ad esse assimilabili per distribuzione e livello impiantistico, nonché per la presenza di servizi accessori.	Agriturismi, Resort e Country House con finiture economiche assimilabili a quelle di abitazioni di tipologia A/3 - A/4	250 - 320	€/mq
					Case vacanze e affittacamere con finiture accurate assimilabili a quelle di tipologia A/2 - A/7	300 - 400	€/mq	
		Residenze d'epoca, ville storiche ed altre analoghe strutture ricettive in muratura con finiture di pregio assimilabili a quelle di tipologie A/1 - A/8 - A/9	450 - 550		€/mq			
Aree Attrezzate ad uso ricettivo	903, 1006	CAMPEGGI E STABILIMENTI BALNEARI	Strutture ricettive all'aperto e stabilimenti balneari caratterizzati dalla presenza di piccoli manufatti (chioschi, cabine, gruppo servizi) o residenze autonome (bungalow, mobile home) con estese aree di sosta e passaggio	Aree, piscine ed altre attrezzature ludiche esterne	VEDI COMPARTO TERZIARIO			
				Aree attrezzate per campeggio (costo medio complessivo comprensivo di sistemazione a verde e a pavimento, impianto elettrico, irrigazione, cabine e chioschi su piattaforma)	120	€/mq		
				Aree di sosta e passaggio	pedane in legno	10	€/mq	
					piattaforme in pietra / cls senza sottoservizi	20	€/mq	
					piazzole di sosta pavimentate con sottoservizi	35	€/mq	
				<i>Mobile home</i> prefabbricate in legno ⁽²⁾	150 - 170	€/mq		
				cabine per servizi igienici, spogliatoi e depositi in struttura leggera/pesante	120 - 225	€/mq		
				bungalow e uffici con struttura leggera/pesante, finiture essenziali ed eventuali servizi	170 - 250	€/mq		
chioschi-bar con struttura leggera/pesante e finiture accurate	225 - 350	€/mq						
Immobili per la ristorazione	905	VILLE PER RICEVIMENTI	Strutture ad uso misto che forniscono servizi accessori di pernottamento anche autonomi rispetto alla principale attività di ristorazione	Camere per il pernottamento	400 - 500	€/mq		
				Sala ristorante	400 - 500	€/mq		
				Servizi complementari e accessori	VEDI CATEGORIA D/2 - CODICE 901			

ULTERIORI SPECIFICHE TECNICHE

(1) Si fa riferimento a residenze di rilevante superficie adatte ad uso ricettivo tramite modifiche permanenti a carattere distributivo ed impiantistico quali, ad esempio, l'introduzione di una reception e di una o più sale comuni (attesa, colazione/ristorazione, relax ecc.) e di corridoi comuni di accesso alle singole camere indipendenti. Tali immobili si caratterizzano per un numero di camere e di bagni superiore all'ordinario ed, in genere, per la gestione in forma imprenditoriale, nonché per l'eventuale presenza di ulteriori servizi accessori quali piscine, solarium, parcheggi, ecc.

(2) Come chiarito nella nota della DC prot. 82992 del 27-05-2016, le "mobile home" posizionate in piazzole di sosta appositamente predisposte per il collegamento alle reti di servizi primari del campeggio, pur non rappresentando cespiti indipendenti, concorrono alla valutazione estimale del compendio immobiliare di cui fanno stabilmente parte, in quanto tese a soddisfare un'esigenza ricettiva non transitoria (l'eventuale presenza di ruote è da ricondurre, infatti, ad esigenze di posizionamento iniziale o ricollocazione all'interno del medesimo compendio, piuttosto che ad una temporaneità di utilizzo).