



Ufficio Provinciale di Napoli – Territorio

**PRONTUARIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DELLE UNITÀ IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE (GRUPPO D) E
PARTICOLARE (GRUPPO E).
EPOCA CENSUARIA 1988/1989**

SOMMARIO

1) PREMESSA	PAG.3
2) PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI	PAG.4
3) I PROCEDIMENTI DI STIMA	PAG.5
4) L'APPROCCIO DI COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO	PAG.7
5) PRECISAZIONI SULLE COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA	PAG.12
6) QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E REGOLE DI COMPATIBILITA' CON LE DESTINAZIONI	PAG.14
7) SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE	PAG.22
8) VALORI DEI SUOLI	PAG.25
9) COSTI DI COSTRUZIONI E IMPIANTI	PAG.26

TABELLE DI RIFERIMENTO

- TAB. A - PREMESSE METODOLOGICHE ED ESEMPIO APPLICATIVO
- TAB. B1 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO AGRICOLO
- TAB. B2 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO INDUSTRIALE
- TAB. B3 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO RICETTIVO
- TAB. B4 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO COMMERCIALE
- TAB. B5 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO TERZIARIO
- TAB. B6 – COSTI DI COSTRUZIONE PER IL COMPARTO PUBBLICO
- TAB. C - COSTI DI ALTRI MANUFATTI, SISTEMAZIONI ESTERNE ED IMPIANTI COMUNI
- TAB. D1 – VALORI DEI SUOLI PER COMUNE
- TAB. D2 – INCIDENZE SUOLO RISPETTO ALLA VOCAZIONE NEL COMPARTO DI RIFERIMENTO

1 - PREMESSA

Il presente prontuario ha lo scopo di fornire uno strumento operativo di riferimento per tutti i professionisti che operano nel settore dell'estimo catastale, ed in particolare nella determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie catastali appartenenti ai gruppi D ed E), al fine di favorire una maggiore trasparenza ed equità fiscale dell'azione amministrativa.

Il documento, sulla scorta di quanto già pubblicato da altri Uffici Provinciali-Territorio, esplicita gli elementi necessari a superare l'utilizzo di un metodo sintetico comparativo nella determinazione del valore di mercato in favore del più rigoroso approccio del costo di ricostruzione deprezzato. Detto procedimento, come indicato anche dalla circolare n. 6/T del 2012, è infatti il più ricorrente in relazione all'epoca censuaria attualmente vigente (1988/89), rispetto alla quale la mancanza o la difficoltà di reperimento di dati di mercato (locazioni e compravendite) sufficienti ed attendibili limita il ricorso agli ulteriori approcci di stima diretti (approccio reddituale e approccio di mercato).

Il principale supporto tecnico è dunque costituito dagli allegati II e III alla circolare n. 6/T/2012, qualificata dall' art. 1 comma 244 della legge n. 190/2014 come riferimento normativo per l'applicazione dell'articolo 10 del Regio Decreto-Legge 13 aprile 1939, n. 652 (determinazione con stima diretta dei fabbricati per uso industriale o commerciale).

Il prontuario raccoglie i valori utilizzati da questo Ufficio per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare provenienti dalle diverse fonti disponibili, tra cui si annoverano pubblicazioni di settore (nello specifico, il prezzario "DEI" – Tipografia del Genio Civile – Maggioli Editore – Ed. 2014 e le più recenti pubblicazioni e quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare), alcuni prontuari recentemente pubblicati dagli uffici provinciali-territorio dell'Agenzia delle entrate, ricerche di mercato ed informazioni provenienti da dati oggettivi (prezzario Q8, computi metrici, fatture ecc. acquisiti dai tecnici in fase di verifica di congruità delle rendite proposte) opportunamente ricondotti all'epoca censuaria 1988-89.

Sono quindi riportati, all'interno del prontuario, gli elementi di costo necessari per la stima della rendita catastale, con il metodo del costo di ricostruzione deprezzato, per sole tipologie edilizie maggiormente diffuse in ambito provinciale, fermo restando l'esigenza di ricorrere ad elementi economici più specifici in presenza di tipologie edilizie aventi caratteristiche tecnico-economiche che esulano dalla generalità delle casistiche descritte.

Il presente documento è da intendersi dunque come mero strumento di supporto e riferimento per i professionisti e per l'ufficio, non esaustivo né sostitutivo dell'attività estimale e soggetto, peraltro, ad integrazioni ed aggiornamenti in funzione di innovazioni normative, tipologiche e costruttive derivanti dalla prassi applicativa.

2 – PRINCIPALI RIFERIMENTI NORMATIVI E DI PRASSI

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi, utili per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare.

- **R.D.L. n. 652/1939** Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano;
- **Legge n. 1249/1939** Conversione in legge, con modificazioni, del R. D.L. 13 aprile 1939 n. 652;
- **Istruzione II del 24/05/1942** Norme tecniche e disposizioni relative a fabbricati e costruzioni stabili diverse dai fabbricati rurali;
- **Istruzione III del 28/06/1942** criteri per la determinazione della rendita catastale;
- **D. Lgs n.514/1948** “Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie;
- **D.P.R. n. 1142/1949** “Approvazione del Regolamento per la formazione del CEU”
- **Decreto Legge n. 70 del 14/03/1988, convertito con modificazioni dalla legge n. 154 del 13/05/1988** Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani
- **Decreto Ministeriale del 20/01/1990** Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano
- **Art. 9 del D.L. n. 557/1993** censimento dei fabbricati rurali e riconoscimento della ruralità degli immobili agli effetti fiscali;
- **Decreto del Ministero delle Finanze n. 701 del 19/04/1994** Regolamento recante norme per l’automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari
- **Decreto Ministeriale n. 28 del 02/01/1998** 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 23/03/1998** 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/T del 2006** direttive per la corretta attribuzione della categoria catastale e criteri per l’individuazione del minimo perimetro immobiliare;
- **Circolare n. 4/T del 2007** accertamento delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari E;

- **D.M. 26/07/2012** dichiarazione sostitutiva atto di notorietà per le abitazioni rurali e per i fabbricati strumentali;
- **Circolare n. 2/T del 2012** (integra la Circolare n. 7/T del 2007) nuova disciplina in materia di censimento dei fabbricati rurali;
- **Circolare n. 6/T del 2012** determinazione della rendita catastale: profili tecnico-estimativi;
- **Circolare n. 36/E/2013** Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali
- **Art. 1 co. 244 della Legge n. 190/2014** assunzione al rango di norma di legge della Circolare n° 6/2012 dell'Agenzia del Territorio;
- **Art. 1 co. 21 della Legge n. 208/2015** esclusione dalla stima diretta di macchinari, congegni, attrezzature ed altri impianti, funzionali allo specifico processo produttivo;
- **Circolare n. 2/E/2016** nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta;
- **Circolare n. 27/E/2016** installazioni fotovoltaiche autonome e pertinenziali;
- **Circolare n. 18/E/2017** infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali;
- **Art. 1 co. 578 e 579 L. 205/2017** Aree e depositi strumentali ai servizi ed alle attività portuali all'interno del perimetro dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionali.
- **Circolare n. 16/E del 01/07/2019** 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.
- **Circolare n. 28/E/2023** Centrali eoliche – Determinazione della rendita catastale.
- **Art. 7 quinquies della Legge n.143/2024** Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto

3 – I PROCEDIMENTI 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 precedente capitolo 2, ed in particolare l'Istruzione III del 28/06/1942 (paragrafi 47 e seguenti), sono oggetto di stima catastale le componenti fondiari ed edilizie (aree, fabbricati e manufatti edilizi) e le componenti impiantistiche

connesse od incorporate ai fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi. Per le stime aventi efficacia a decorrere dal 1° gennaio 2016, occorre tener presente, inoltre, le profonde innovazioni introdotte dalla L. n. 208 del 2015 che, all'art. 1 comma 21, stabilisce che la stima va effettuata “*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*”.

La stima della rendita catastale è basata su dati economici riferiti al biennio 1988 – 89, epoca censuaria attualmente vigente, ed è definita stima “diretta” in quanto effettuata in maniera puntuale sugli immobili appartenenti alle categorie dei gruppi D ed E, per i quali, proprio in relazione alla peculiarità delle caratteristiche costruttive e tipologiche, non risulta possibile far riferimento al sistema delle classi e delle tariffe d'estimo. La rendita catastale può essere determinata utilizzando uno dei tre approcci estimativi previsti dal Regolamento approvato dal D.P.R. n. 1142 del 01/12/1949 e dalla Circolare n. 6/T/2012: approccio reddituale (procedimento diretto); approccio di mercato e approccio di costo.

La gerarchia dei procedimenti e degli approcci di stima è strettamente connessa alla disponibilità dei dati di mercato; in particolare, nelle località in cui è presente un mercato locativo particolarmente dinamico, è auspicabile l'utilizzo di un **approccio reddituale** per poter determinare direttamente la rendita catastale sulla base dei canoni di locazione di immobili similari, ovvero detraendo dal reddito ordinariamente ritraibile, le spese e le perdite eventuali¹. Nelle località in cui non è in uso il sistema dell'affitto, ma è presente un mercato di compravendite particolarmente dinamico, è consigliabile, invece, l'utilizzo dell' **approccio di mercato**, che consente di ricavare la rendita catastale sulla base dei prezzi di vendita riscontrati in immobili similari (o le cui molteplici caratteristiche possono essere confrontate tramite opportuni coefficienti di omogeneizzazione²), ed applicando al più probabile valore di mercato un opportuno saggio di fruttuosità.

In subordine, ma più frequentemente, qualora non sia possibile reperire contratti di locazione ed atti di compravendita relativi al biennio economico di riferimento, è preferibile adottare l'**approccio del costo di ricostruzione (deprezzato)**, sebbene quest'ultimo risulti più complesso poiché la determinazione della rendita catastale si basa sul calcolo del costo a nuovo di tutte le componenti

¹ si rimanda all'Allegato tecnico I della circ. 6/T/2012 per eventuali approfondimenti

² Nonostante la circolare 6/T/2012 suggerisca di privilegiare procedimenti di confronto *multiparametrici*, per i quali si rimanda alla specifica letteratura di settore, ai fini di una stima sintetica vengono frequentemente utilizzati procedimenti *mono-parametrici*, consistenti nella definizione di un unico valore caratteristico da riferire alla superficie totale *virtualizzata*, ottenuta sommando alla consistenza del corpo principale, quella di tutte le altre porzioni che compongono l'immobile moltiplicata per il relativo coefficiente di virtualizzazione, che esprime l'apprezzamento commerciale rispetto alla componente principale.

incidenti sul valore venale (lotto, costruzioni, impianti, spese, oneri e profitto) e dell'eventuale deprezzamento in relazione alle condizioni di vetustà ed obsolescenza, nonché sull'applicazione di un opportuno saggio di fruttuosità.

Nel paragrafo che segue viene esposto l'approccio di costo al fine di agevolare i professionisti nel calcolo della rendita proposta con gli atti di aggiornamento DOCFA, fermo restando l'attività di verifica da parte dell'ufficio volta ad accertare la coerenza del valore proposto con i valori venali comunemente stimati attraverso processi sintetici comparativi parametrici, al fine di limitare sperequazioni tra le rendite già consolidate in atti e quelle definite in ossequio alle indicazioni operative contenute nel presente prontuario.

4 – 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.

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, di seguito sintetizzate.

C1 valore del lotto

Il valore dell'area è determinato nell'ipotesi di lotto inedito, tenendo conto dell'uso attuale del bene (*existing use*) e non di quello maggiormente redditizio tra quelli legalmente ammissibili (*highest and best use*). Per stabilire il valore del lotto possono essere utilizzate le tabelle allegate al presente prontuario che indicano degli intervalli di variazione dell'incidenza della componente suolo rispetto alla costruzione (intese come valori complessivi, non unitari). Tali aliquote scaturiscono da una analisi dello stock immobiliare e delle vocazioni del territorio eseguita dall'ufficio per ciascun comparto di riferimento (agricolo, industriale, ricettivo, commerciale e terziario per servizi alla collettività) e vanno applicate, in maniera critica, in funzione dell'ubicazione dell'immobile.

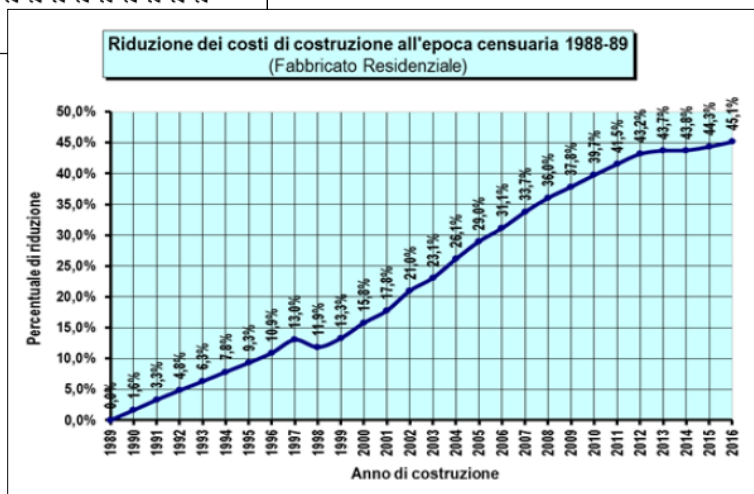
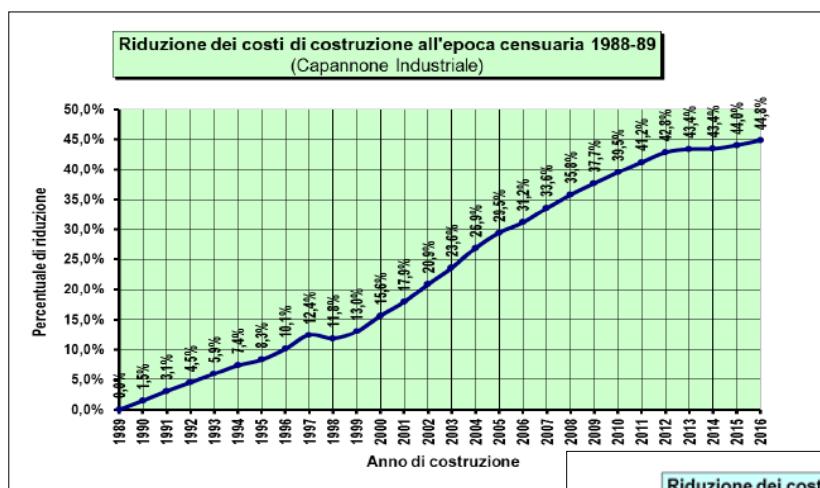
A tale proposito, il su richiamato allegato tecnico II alla circ. 6/T/2012 precisa che in assenza di dati storici il valore dell'area (C1) può essere considerato, di norma, non inferiore al 12% del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C2), salvo che si tratti di aree ubicate nei principali centri storici e luoghi turistici o destinate a tipologie immobiliari per le quali il suolo rappresenta la componente principale (campi sportivi, aree di sosta o di rifornimento carburanti ecc.). Tale percentuale è di derivazione normativa in quanto definita dal DPR n. 182/1989 in attuazione della L n. 392/1978.

C2 costo di realizzazione a nuovo delle strutture

Il costo di realizzazione a nuovo delle strutture, con riferimento all'epoca censuaria 1988-89, può essere stabilito utilizzando le tabelle allegate al presente prontuario che riportano gli elementi estimali tipici di ciascuna destinazione d'uso (industriale, agricola, ricettiva, commerciale, terziaria, pubblica). I dati economici esposti sono il risultato di una sistematizzazione dei valori attribuiti di

prassi dall'ufficio e di un loro confronto con altri prezzi provinciali e pubblicazioni specializzate di settore, mediante opportuni coefficienti di adeguamento geografico e temporale³.

Di seguito vengono graficizzati gli indici di adeguamento temporale che consentono di riportare al biennio 1988-1989 i costi di costruzione di un fabbricato residenziale o industriale realizzato fino al 2016 tramite l'utilizzo di un coefficiente moltiplicativo pari, al massimo, al 45%.



C3 costo di realizzazione a nuovo degli impianti fissi

Si determina in maniera analoga a quanto esposto per le strutture, con riferimento ai soli elementi strutturalmente connessi di utilità trasversale, così come identificati dalle Circ. n. 2/E/2016 e n.

³ In particolare, per confrontare i dati economici delle province del Centro e del Nord Italia con quelle del Sud viene considerato, ai sensi del DPR n. 182/1989, un abbattimento del costo di produzione delle materie prime pari al 10% circa, mentre per ricondurre all'epoca di stima i dati economici riportati nel prezzario "DEI" (Ed. 2014) sono stati utilizzati opportuni indici di adeguamento temporale ricavati dall'applicativo "Rivaluta" reperibile dal sito ufficiale dell'ISTAT.

27/E/2016 e successive note della Direzione Centrale e come meglio specificato nel successivo paragrafo 5.

C4 spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo

Sono calcolate in modo analitico, utilizzando le tariffe professionali di Ingegneri ed Architetti (approvate con Legge 2 marzo 1949, n. 143 e ss.mm.ii.) vigenti nell'epoca censuaria di riferimento e comprensive degli oneri previdenziali ovvero, forfettariamente, in percentuale rispetto al costo di strutture e impianti (C2 + C3). In tale ultima evenienza, può essere assunta, in prima approssimazione, una percentuale pari al 6%.

C5 oneri concessori e di urbanizzazione

Sono calcolati in modo analitico, sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali nel cui territorio è ubicata l'unità immobiliare, ovvero forfettariamente, ossia come percentuale del costo delle strutture (C2). In tale ultima evenienza, può essere assunta, in prima approssimazione, una percentuale pari al 5% relativa al biennio economico di riferimento.

C6 oneri finanziari

Sono costituiti dagli interessi passivi sul capitale di anticipazione, quindi:

$$C6 = \sum C_i \cdot (q^n - 1)$$

dove:

- C_i è la *i-esima* voce di costo (con *i* da 1 a 5),
- q è il binomio di interesse ($q=1+I_{nt}$) e
- n è il numero di anni di esposizione finanziaria relativa a ciascuna voce di costo⁴.

In prima approssimazione può ipotizzarsi che l'ordinario periodo coperto dall'iter di investimento sia di due anni, durante i quali, per le somme sopra indicate ($C_1+C_2+C_3+C_4+C_5$), maturano degli interessi passivi ed un saggio annuo stabilito al 13%, ovvero al Tasso Ufficiale di Sconto nell'epoca censuaria 1988-1989.

⁴ Se si ipotizza, ad esempio, uno scenario temporale di due anni per la realizzazione dell'intera opera, in cui inizialmente si sostengono i costi per l'acquisizione dell'area e per gli oneri concessori e di urbanizzazione (con relativa esposizione finanziaria, quindi, di due anni), mentre gli altri costi si immaginano concentrati, in prima approssimazione, a metà del l'intero periodo di realizzazione (con relativa esposizione finanziaria, quindi, di un anno), assumendo un tasso di interesse del 13% (pari al tasso ufficiale dell'epoca censuaria 1988-89), l'ammontare degli oneri finanziari sarebbe determinato attraverso la seguente relazione $C_6 = \{(C_1+C_5) \cdot [(1+13\%)^2 - 1]\} + \{(C_2+C_3+C_4) \cdot [(1+13\%)^1 - 1]\}$. Anche per le unità immobiliari per le quali l'area non rappresenta il carattere principale l'ipotesi di concentrare tutti i costi a metà dell'intero periodo di realizzazione dell'opera comporterebbe una differenza marginale rispetto alla precedente ipotesi, attesa l'ordinaria alea di stima che caratterizza la valutazione degli immobili in esame.

P profitto normale del promotore immobiliare

Il profitto del promotore nell'operazione immobiliare deve essere in grado di coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato e viene assunto pari alla media del rendistato⁵ lordo nel biennio economico 1988-1989. In prima approssimazione può essere assunto pari al 12,44% del totale dei costi ($C_1+C_2+C_3+C_4+C_5+C_6$).

D Coefficiente di deprezzamento

Ai costi riportati in questo 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. In via generale, la vetustà tiene conto del fatto che il valore dei beni decade fisicamente nel tempo in relazione alla loro età, mentre l'obsolescenza tiene conto del fatto che alcune parti di essi, o il loro insieme, si deprezzano per invecchiamento tipologico, tecnologico e funzionale, non risultando più, parzialmente o totalmente, idonee ad assolvere al loro originario impiego in condizioni di mercato.

In particolare, nel caso in cui 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*, il deprezzamento può essere determinato utilizzando il modello empirico proposto dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (U.E.E.C.) di seguito riportato, mentre nei casi in cui 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/2012⁶ di cui si riporta la seguente tabella.

		V _{TEFFETTIVA} / V _{TUTILE} [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%

Nel caso di soli fenomeni di deterioramento fisico, in assenza di obsolescenza funzionale, il

⁵ Il rendistato rappresenta il rendimento medio ponderato di un paniere di titoli pubblici, elaborato e pubblicato dalla Banca d'Italia (fino al 01/10/1995 il parametro era costituito dal rendimento lordo di un paniere di titoli composti da BTP e da obbligazioni emesse da aziende autonome, enti pubblici ed enti territoriali, soggetti ad imposta e con vita residua superiore ad un anno).

⁶ Per la trattazione completa e l'esemplificazione del calcolo del deprezzamento di rimanda alla circolare n. 6/T/2012 ed in particolare agli allegati tecnici III e IV

coefficiente di deprezzamento da applicare al costo a nuovo delle strutture viene espresso, tramite la seguente formula:

$$D = 1 - \{[(A+20)^2 / 140] - 2,86\}$$

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).

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 (VT_U) 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.

5 - PRECISAZIONI SULLE COMPONENTI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

La circolare n. 2/E/2016 ha ridefinito l'oggetto della stima catastale stabilendo le componenti immobiliari da prendere in considerazione per il calcolo della rendita catastale e gli elementi, tipicamente di natura impiantistica, da escludere da detta stima in quanto rispondenti a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo.

La norma prevede infatti l'inclusione nella stima catastale dei soli elementi impiantistici *“strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità”*, ovvero 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 catastale⁷.

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,

⁷ 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.

nei limiti dell'ordinario apprezzamento", sempreché queste non siano già prese in considerazione nella valutazione delle costruzioni. Ad esempio, sono elementi di utilità trasversale gli impianti elettrici, idrico-sanitari, fognari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e di movimentazione (ascensori, montacarichi), nonché i pannelli solari integrati ai tetti (che non possono essere smontati senza rendere inutilizzabile la copertura) e gli impianti eolici (per la sola componente torre con relativa fondazione ⁸).

Come chiarito con nota della DCSCCPI prot. n. 60244 del 27/04/2016, poiché le disposizioni che hanno ridefinito l'oggetto della stima catastale si applicano a decorrere dal 01/01/2016, quando le dichiarazioni riguardano interventi edilizi ultimati anteriormente a tale data e dichiarati in catasto oltre i termini di legge, deve farsi riferimento alle previgenti disposizioni in materia di stima diretta di cui alla circolare n. 6/T/2012.

A titolo di esempio, si riportano le principali componenti tipiche di alcune costruzioni da includere nella stima catastale, oltre alle sistemazioni esterne, ai piccoli manufatti destinati a locali tecnici e di deposito e ai summenzionati impianti di utilità trasversale (elettrico, idrico-sanitario, fognario, di condizionamento, di movimentazione ecc.).

COSTRUZIONI	DA INCLUDERE NELLA STIMA	DA ESCLUDERE DALLA STIMA
centrali idroelettriche	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 ⁹), platee di fondazione, eventuali pannelli integrati alle strutture di copertura o tamponamento	sistemi ancoraggio pannelli solari (al suolo o alle costruzioni), inverter, pannelli fotovoltaici, cablaggi.
centrali eoliche	opere di fondazione	aereogeneratori (rotori, navicelle), torri su cui sono installati gli aerogeneratori, 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/autolavaggi	pensiline, serbatoi interrati	colonnine erogatrici di carburanti, macchine accettatrici di banconote, car wash aperti a spazzole rotanti, ecc..

⁸ Le recenti Ordinanze della Corte di Cassazione Sez. VI nn. 20726, 20727, 20728 e 21287 del 2020 hanno statuito che, contrariamente a quanto sostenuto nella circ. 27/E/2016, anche il palo dell'aerogeneratore vada escluso dalle componenti oggetto di stima ai sensi della circ. 2/E/2016.

⁹ La valutazione dell'elemento strutturale di ubicazione va effettuata in analogia ad una superficie utile all'installazione dell'impianto fotovoltaico, la componente impiantistica va valutata solo se essa stessa costituisce struttura di copertura.

industrie manifatturiere 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), o agevolmente rimovibili, celle frigorifere (semplici cabine), impianti di refrigerazione, presse, sistemi robotizzati, carri ponte, gru, macchinari per miscelazione, macinazione ecc.
depuratori	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.
centrali termoelettriche	strutture accessorie a servizio della produzione (stoccaggio materie prime e lavorati, carico, scarico e trasporto), 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	stazioni a valle e a monte, costruzioni connesse alle stazioni,	funi, carrelli sospensioni, cabine, motori.
parchi divertimento	piscine, arena, cinema	attrazioni costituite da strutture che integrano parti mobili. (ruote panoramiche, ecc.).
istituti di credito cambio e assicurazione	caveau (con esclusione di ogni particolare dotazione impiantistica)	bancomat, metal detector, tornelli.

6 - QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE E COMPATIBILITA' CON LE DESTINAZIONI

Le categorie dei Gruppi D ed E comprendono gli immobili a destinazione, rispettivamente, speciale e particolare, cioè quelli per i quali l'art. 10 della legge n° 1249 del 1939 prevede che la rendita catastale vada determinata con stima diretta per ogni singola unità. Con l'adozione dal 2016 della nuova procedura Docfa 4.00.4, successivamente aggiornata con la versione Docfa 4.00.5, i dati descrittivi delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, oggetto di dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, sono stati 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.

La destinazione funzionale e le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive, dimensionali e posizionali, consentono di differenziare gli immobili in esame da quelli censibili in categoria ordinaria. La circolare n. 4/T/2006, in particolare, ha fornito le principali indicazioni per poter stabilire la corretta categoria catastale all'interno di ciascun gruppo, precisando che l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente" e "diffuso", ovvero tale da poter definire un campione significativo di unità di riferimento e di confronto relativamente alle quali effettuare una stima per comparazione, attraverso il sistema per categorie e classi ed il relativo quadro tariffario. Di contro, gli aggettivi "speciale" e "particolare" qualificano, rispettivamente, immobili costruiti per le specifiche esigenze di un'attività produttiva di beni e servizi, non suscettibili di una destinazione diversa senza

radicali trasformazioni, ed immobili che, per la singolarità delle loro caratteristiche rispondenti a particolari esigenze pubbliche, non sono raggruppabili in classi omogenee né assimilabili alle tipologie del gruppo D. Le unità immobiliari censite in categorie speciali e particolari vanno quindi valutate mediante stima diretta, ovvero puntuale, adottando uno degli approcci previsti dalla circ. 6/T/2012, oppure, in subordine, tramite stima sintetica comparativa, laddove l'immobile appartenga ad un comparto funzionale omogeneo o ad una tipologia sufficientemente standardizzata a livello locale tale da giustificare il riferimento ad immobili simili.

Ulteriore precisazione va effettuata in merito alla locuzione "fine di lucro", che, come precisato dalla Circolare 4/T/2006, va interpretata come "*finalizzata all'attività industriale o commerciale*", e non correlata alla natura giuridica del soggetto o agli eventuali interessi pubblici perseguiti. La nozione di "categoria catastale", infatti, prescinde dall'effettivo (ed eventualmente autorizzato) utilizzo, ma riguarda esclusivamente la destinazione (anche solo potenziale) che ordinariamente hanno detti immobili nel contesto locale, desunta dalle sole caratteristiche costruttive, tipologiche, tecnologiche, dimensionali e, al più, posizionali. L'indipendenza tra la norma catastale e quella urbanistica o di settore viene peraltro ribadita dalle circolari n.4/T/2006 e 4/T/2007.

In definitiva, va attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche costruttive e tipologiche degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento simili, della stessa zona censuaria, alle quali è assegnata una categoria e classe del quadro di qualificazione. Di contro, il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili le cui caratteristiche costruttive-tipologiche non sono riferibili a nessuna delle categorie ordinarie, in quanto concepiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività a carattere produttivo e terziario e dunque non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni ed infine, per esclusione, il classamento nella categoria particolare va assegnato a quegli immobili la cui singolarità delle caratteristiche costruttive-tipologiche ne impedisce il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

Fermo restando i consolidati orientamenti giurisprudenziali e di prassi, i criteri delineati risultano dirimenti nei casi di immobili aventi specifiche destinazioni funzionali che possono essere comprese in più gruppi del Quadro di Qualificazione, come da tabella seguente. In linea generale, tramite un'analisi del patrimonio immobiliare locale condotta in fase di valutazione, l'ufficio può identificare elementi di soglia discriminanti relativi a parametri tipologici, impiantistici e dimensionali che giustifichino l'inserimento in una delle categorie ordinarie, oppure in una di quelle speciali o particolari.

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

CONFRONTO TRA DESTINAZIONI	GRUPPO A		GRUPPO B							GRUPPO C						
	A/1-A/9	A/10	B/1	B/2	B/4	B/5	B/6	B/7		C/1	C/2	C/3	C/4	C/5	C/6	C/7
GRUPPI D ED E	ABITAZIONI	STUDI PRIVATI	CASERME, OSPIZI	CASE DI CURA	UFFICI PUBBLICI	SCUOLE	BIBLIOTECHE	CAPPELLE, ORATORI		NEGOZI	DEPOSITI	LABORATORI	PALESTRE	STAB. BALN.	STALLE, RIMESSE	TETTOIE
D/1-D/7	ED. INDUSTRIALI															
D/2	ED. RICETTIVI															
D/4	ED. ASSISTENZIALI															
D/5	IST. CREDITO															
D/6	ED. SPORTIVI															
D/8	ED. COMMERCIALI															
D/8	ED. DIREZIONALI															
D/10	ED. AGRICOLI															
E/7	ED. RELIGIOSI															

Di seguito si riportata una breve descrizione delle tipologie afferenti alle categorie del gruppo D ed E ed una loro classificazione secondo macro-aree funzionali e destinazioni d'uso che recepisce gli aggiornamenti apportati alla nuova versione Docfa 4.00.5 relativamente alla cat. E/1.

D/1 – Opifici.

Immobili dove 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, dighe, falegnamerie che non hanno carattere artigianale, cabine elettriche, centrali di produzione di energia, forni e caseifici organizzati di rilevante importanza economica ecc.

D/1 - OPIFICI			
MACRO AREA FUNZIONALE		CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
	Immobili connessi alla produzione e distribuzione di energia, al trattamento dei rifiuti e allo stoccaggio (prevalente componente suolo)	101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
		102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
		103	Immobili in uso a centrali eoliche
		104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
		105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
		201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
		202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
		302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
		503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
		504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	Edilizia industriale	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
		301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive

D/2 – Alberghi e pensioni

Immobili destinati ad attività ricettiva, quali alberghi, *residence*, villaggi turistici, pensioni, agriturismo privi dei requisiti di ruralità etc.

D/2 - ALBERGHI E PENSIONI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Edilizia terziaria-ricettiva (generalmente modulare)	901	Alberghi e strutture simili
	902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero

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

Immobili destinati a spettacoli, mostre e simili, come, ad esempio, teatri, cinematografi, arene, sale per concerti, etc.

D/3- TEATRI, CINEMATOGRAFI, SALE PER CONCERTI E SPETTACOLI E SIMILI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Edilizia terziaria per lo svago	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene

D/4 – Case di cura ed ospedali

Immobili a destinazione sanitaria ed assistenziale che contemplano spazi per la degenza, ad esempio cliniche, case di cura, ospedali, strutture per l'assistenza sociale residenziale, etc.

D/4 - CASE DI CURA E OSPEDALI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Edilizia terziaria - assistenziale (generalmente modulare)	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale

D/5 – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni

Istituti di credito, cambio ed assicurazioni con 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) all'interno della zona ed in base alle caratteristiche costruttive e all'uso appropriato vanno generalmente censite in categoria A/10 o 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 e cioè non siti in locali ordinariamente destinati ad attività commerciali.

D/5 - ISTITUTI DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Edilizia terziaria-direzionale	602	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

Ad esempio stadi, piscine, palestre, campi sportivi (calcetto, tennis, palla a volo, basket, baseball, golf etc.), maneggi, gradinate, impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate.

D/6- FABBRICATI E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Impianti sportivi	1101	Immobili destinati ad esercizi sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui

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

Fabbricati in genere non produttivi, ma costruiti per soddisfare determinate esigenze di un opificio industriale (come lo stoccaggio). Sono compresi in questa categoria essi i locali per deposito attrezzi o mezzi, le officine per lavaggio e riparazione autoveicoli dotate di attrezzature specifiche; le discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e gli impianti di depurazione delle acque reflue (senza produzione annessa), i fabbricati per gli impianti di estrazione di acque ed altri prodotti dal sottosuolo ecc.

D/7 - FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ INDUSTRIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Immobili connessi alla produzione e distribuzione di energia, al trattamento dei rifiuti e allo stoccaggio (prevalente componente suolo)	403	Aree scoperte di stoccaggio
	501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi (cfr. F/7)
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
 Edilizia industriale	402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	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. circolare n. 18/E del 08/06/2017).

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 i fabbricati destinati alla grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali (supermercati, ipermercati, autogrill, centri commerciali, outlet), gli uffici strutturati e gli istituti di formazione, gli immobili connessi a servizi commerciali di trasporto e le aree di svago.

D/8 - FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UNA ATTIVITÀ COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILI DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI			
MACRO AREA FUNZIONALE		CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
	Immobili connessi a servizi di trasporto	401	Interporti e terminal portuali
		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
	Aree per il tempo libero e servizi ai veicoli (prevalente componente suolo)	903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
		1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
		1005	Orti e giardini botanici
		1006	Stabilimenti balneari
		1202	Stabilimenti termali
		1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli
	Edilizia terziaria - di interesse comune (generalmente modulare)	601	Uffici strutturati
		801	Scuole
		802	Istituti universitari e conservatori
		803	Collegi e convitti, educandi e seminari
		804	Accademie e scuole militari
		1301	Immobili militari
		1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica
	Edilizia Commerciale	1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico
		701	Centri commerciali
		702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
		703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
		704	Immobili destinati ad attività fieristiche
		705	Autorimesse pluripiano e autosilos
		905	Immobili per servizi di ristorazione
		1002	Discoteche, sale da ballo e simili
		1003	Sale da gioco

D/9 – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo (cod. 1601)

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

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 funzionali, tipologiche e costruttive siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella originaria. In assenza dei previsti requisiti di ruralità, gli immobili dichiarati in tale categoria andranno accertati nella categoria, ordinaria o speciale, più prossima alla destinazione propria dell'immobile ed alle sue caratteristiche intrinseche. Tali immobili vanno dai semplici locali per l'allevamento del bestiame ed il deposito di materiali, attrezzi o mezzi ai fabbricati più complessi destinati alla manipolazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli.

D/10 - FABBRICATI PER FUNZIONI PRODUTTIVE CONNESSE ALLE ATTIVITÀ AGRICOLE		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Locali per la coltivazione e l'allevamento (tipologia autocertificazione Do.c.Fa. 1,2,3,4,7)	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
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna
 Edifici complessi funzionali alle attività agricole (tipologia autocertificazione Do.c.Fa. 5,6,8,9)	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile
	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1408	Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola
 Immobili connessi alla produzione e distribuzione di energia, al trattamento dei rifiuti e allo stoccaggio (prevalente componente suolo-tipologia autocertificazione Do.c.Fa.10)	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 servizio di trasporto terrestri, marittimi ed aerei

Stazioni per servizi di trasporto, terrestri e marittimi ed aerei, per la parte strettamente funzionale al pubblico trasporto, comprendente, di norma i fabbricati o locali viaggiatori (biglietterie, sale di attesa e di imbarco, uffici ecc.), i servizi igienici, le aree di sosta e quelle di deposito. Ai sensi dell'art. 1 della **L. 205/2017** sono inclusi anche le aree e i depositi strumentali ai servizi ed alle attività portuali all'interno del perimetro dei porti di rilevanza economica nazionale ed internazionali. Non sono invece censibili in categoria E/1 i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, per i quali di norma si attribuisce la categoria D/8, mentre si censiscono separatamente nella categoria più consona, quando autonome, le unità che individuano immobili o loro porzioni destinate ad altre attività di tipo commerciale, industriale, uffici.

E/1 - STAZIONI PER SERVIZI DI TRASPORTO TERRESTRI, MARITTIMI E AEREI		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Immobili connessi a servizi di trasporto	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 (Cod. 1806)

Rientrano in questa categoria i ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

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

Rientrano in questa categoria le stazioni di rifornimento di autoveicoli, limitatamente alla parte “OIL”, i chioschi e le edicole, in presenza di costruzioni aventi caratteri “singolari” per tipologia costruttiva (per l’uso di materiali leggeri e per le dimensioni e la diffusione contenute). Di contro, ogni tipologia sufficientemente diffusa sul territorio, tale da poter costituire un insieme omogeneo di unità immobiliari raggruppabili in classi, in funzione degli specifici caratteri costruttivi va censito, di norma, nella categoria appropriata alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche.

E/3 - COSTRUZIONI E FABBRICATI PER SPECIALI ESIGENZE PUBBLICHE		
MACRO AREA FUNZIONALE	CODICE	DESCRIZIONE DESTINAZIONE
 Edilizia pubblica	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione di carburanti

E/4 – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (Cod. 1803)

Rientrano in questa categoria le unità immobiliari costituite da speciali “recinti chiusi”, finalizzati ad ospitare mercati o ad essere utilizzati per posteggio bestiame, le unità immobiliari destinate a fiere nei soli casi in cui le stesse siano costituite soprattutto da aree scoperte, di volta in volta appositamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, attrezzate unicamente con semplici costruzioni destinate a soddisfare le esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.).

E/5 – Fabbricati costituendi fortificazioni e loro dipendenze (Cod. 1807)

Sono censibili in questa categoria gli immobili di antica costruzione con carattere monumentale. Nell’eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità funzioni “culturali” (ad esempio, musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), “commerciali” o “terziarie” (negozi, uffici, ecc.), è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, ed, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

E/6 – Fari, semafori o torri per rendere d’uso pubblico l’orologio comunale (Cod. 1808)

E/7 – Fabbricati destinati all’uso pubblico dei culti (Cod. 1809)

Edifici o porzioni di edifici destinati all’esercizio pubblico dei culti, quali le chiese, i santuari, le cappelle, nonché i templi di ogni confessione religiosa, comprese le sacrestie e gli altri locali incorporati alle chiese ed ai templi, se funzionali alla custodia di ciò che, direttamente o indirettamente, serve all’esercizio dei culti o al trattenimento dei Ministri del culto per i loro esercizi spirituali, con esclusione delle abitazioni e delle altre destinazioni non strettamente connesse.

E/8 – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, escluso i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (Cod. 1804)

E/9 – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E (Cod. 1810).

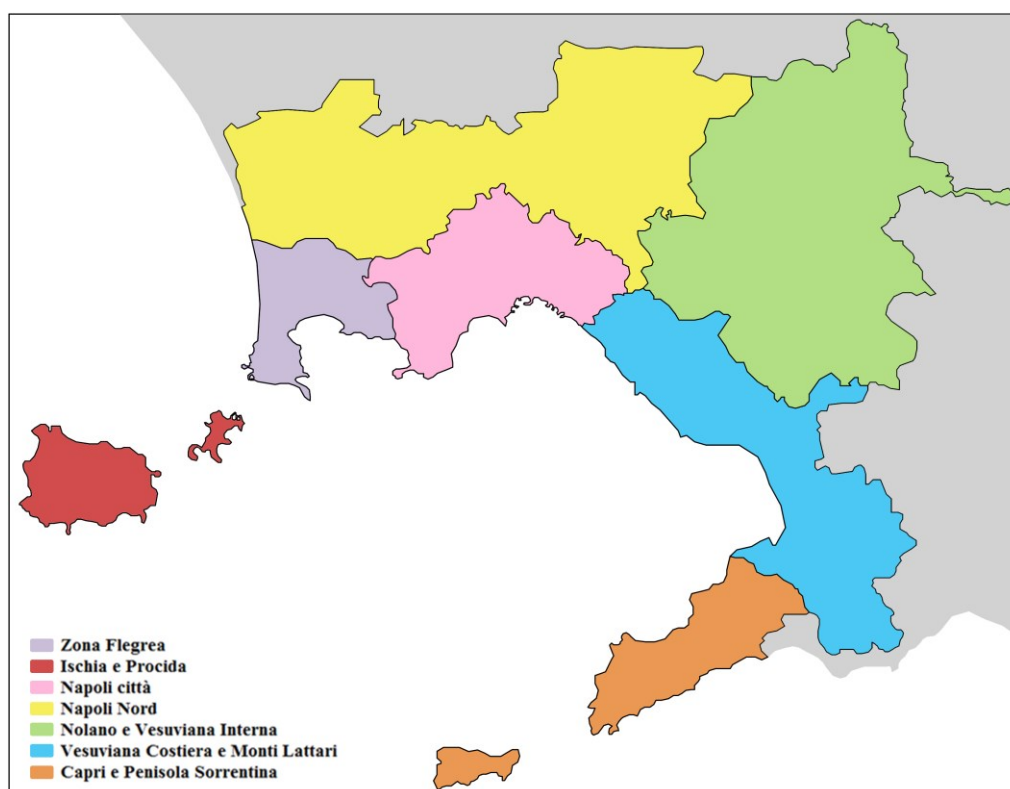
In questa categoria, residuale, sono compresi tutti gli altri immobili a destinazione particolare che per le loro caratteristiche non possono rientrare nelle categorie precedenti.

7. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Per analizzare le dinamiche socio-economiche e ambientali che legano i comuni della Provincia di Napoli, l'intero territorio è stato suddiviso in sette macro-aree (Capri-Penisola sorrentina, Ischia-Procida, Napoli città, Zona flegrea, Napoli nord, Vesuviana costiera-Monti lattari e Nolano-vesuviana interna). Il capoluogo è stato ulteriormente ripartito in 4 sotto-aree, data l'estensione ed eterogeneità del territorio urbano. Le sette macro-aree sono state definite partendo dalla zonizzazione effettuata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ma svincolandosi dai limiti numerici imposti dalle finalità statistiche delle pubblicazioni OMI¹⁰ e recependo, invece, le aggregazioni per sistemi territoriali di sviluppo (STS) delineate nella L.R. 13/2008 (P.T.R. Campania) e riprese anche nel P.T.C.P. adottato¹¹ dall'ente. Si riporta di seguito la zonizzazione ottenuta sovrapponendo gli ambiti sopra definiti e l'elenco dei comuni ricadenti in ciascuna macro area.

¹⁰ Le recenti statistiche regionali sul mercato immobiliare residenziale pubblicate dall'OMI fanno riferimento a 8 macroaree più il capoluogo, il cui mercato costituisce (dato storicamente consolidato) il 40% del totale provinciale.

¹¹ Il PTR individua i STS sulla base della geografia dei processi di auto-riconoscimento delle identità locali e di auto-organizzazione nello sviluppo, classificandoli a livello regionale in funzione di dominanti territoriali (naturalistica, rurale-culturale, rurale-industriale, urbana, urbano-industriale e paesistico-culturale), al fine di stabilire eventuali indirizzi preferenziali d'intervento. Il PTCP di Napoli, invece, opera alcune modifiche alle diverse aggregazioni proposte (Sistemi locali del lavoro, Sistemi territoriali di sviluppo e Distretti industriali) in quanto prescinde dai confini comunali, stabilendo la dimensione più congrua per attuare adeguatamente le diverse strategie del piano.



1-CAPRI E PENISOLA SORRENTINA (8)	2-ISCHIA E PROCIDA (7)	3-FLEGREA (3)	4-NAPOLI CITTA' (1)	5-NAPOLI NORD (25)	6-VESUVIANA COSTIERA - MONTI LATTARI (18)	7-VESUVIANA INTERNA - NOLANA (30)
ANACAPRI	BARANO D'ISCHIA	BACOLI	NAPOLI	ACERRA	AGEROLA	BRUSCIANO
CAPRI	CASAMICCIOLA TERME	MONTE DI PROCIDA		AFRAGOLA	BOSCOREALE	CAMPOSANO
MASSA LUBRENSE	FORIO	POZZUOLI		ARZANO	BOSCOTRECASE	CARBONARA DI NOLA
META	ISCHIA			CAIVANO	CASOLA DI NAPOLI	CASAMARCIANO
PIANO DI SORRENTO	LACCO AMENO			CALVIZZANO	CASTELLAMMARE DI STABIA	CASTELLO DI CISTERNA
SANT'AGNELLO	PROCIDA			CARDITO	ERCOLANO	CERCOLA
SORRENTO	SERRARA FONTANA			CASALNUOVO DI NAPOLI	GRAGNANO	CICCIANO
VICO EQUENSE				CASANDRINO	LETTERE	CIMITILE
				CASAVATORE	PIMONTE	COMIZIANO
				CASORIA	POMPEI	LIVERI
				CRISPANO	PORTICI	MARIGLIANELLA
				FRATTAMAGGIORE	SAN GIORGIO A CREMANO	MARIGLIANO
				FRATTAMINORE	SAN SEBASTIANO AL VESUVIO	MASSA DI SOMMA
				GIUGLIANO IN CAMPANIA	SANT'ANTONIO ABATE	NOLA
				GRUMO NEVANO	SANTA MARIA LA CARITA'	OTTAVIANO
				MARANO DI NAPOLI	TORRE ANNUNZIATA	PALMA CAMPANIA
				MELITO DI NAPOLI	TORRE DEL GRECO	POGGIOMARINO
				MUGNANO DI NAPOLI	TRECASE	POLLENA TROCCHIA
				QUALIANO		POMIGLIANO D'ARCO
				QUARTO		ROCCARAINOLA
				SANT'ANTIMO		SAN GENNARO VESUVIANO
				VILLARICCA		SAN GIUSEPPE VESUVIANO
				VOLLA		SAN PAOLO BEL SITO
						SAN VITALIANO
						SANT'ANASTASIA
						SAVIANO
						SCISCIANO
						SOMMA VESUVIANA
						STRIANO
						TERZIGNO
						TUFINO
						VISCIANO

Come accennato, la Macro-area 1 di Napoli città, data la particolare struttura urbanistica che non agevola la perimetrazione in zone omogenee, è stata ulteriormente ripartita in 4 sotto-ambiti individuati con riferimento ai raggruppamenti proposti dall'OMI nelle statistiche regionali del mercato immobiliare residenziale ed esplicitati in base alle sezioni e fogli catastali. Per la corretta scelta dei

range di valori dei suoli urbani indicati nelle tabelle allegate al presente prontuario (TAB. D1 e TAB. D2) va dunque fatto riferimento alla seguente tabella che identifica i quartieri, le zone o le strade caratterizzate da diversa qualità insediativa all'interno del medesimo raggruppamento. Per evitare ambiguità terminologiche, i 3 ambiti insediativi urbani di ciascun sotto ambito sono stati denominati: periurbano, intermedio e consolidato.

	ZONA PERIURBANA	ZONA INTERMEDIA	ZONA CONSOLIDATA
COSTIERA E COLLINARE	CHI 35-36	CHI 30,37	AVV 8, 14-16; CHI 10-19, 25, 38, 40; SFE
CENTRALE E SUDOCIDENTALE	CHI 5, 7-9, 20-24, 26-29, 31-34, 39	AVV 5-7, 9-10, 13 MER 3, 7, 8, 11 POR 3 SCA 21-24 STE 4-6 VIC 10-15	AVV 11-12 PEN POR (tranne 3) MON NIS SGU SLO VIC 4
NORD-OCCIDENTALE	AVV 1-4 CHA PIA SCA 3, 6-9, 11-12, 14, 25	CHI 1-4, 6 SCA 15, 20 SOC (tranne 4-5)	SCA 17-18 SOC 4-5 STE
SETTENTRIONALE E ORIENTALE	SCA 1-2, 4-5, 10 SPI	BAR MER 1-2, 4-6, 9-10, 12 PON (tranne 13, 15) SCA 13, 16, 19 SEC (tranne 7-9) SGO (tranne 3-5) VIC 1, 5-6, 8	PON 13, 15 SEC 7-9 SGO 3-5 VIC 3, 7, 9

Infine, i costi di realizzazione a nuovo di alcune tipologie edilizie ed i valori dei suoli possono essere differenziati in ragione delle diverse specificità locali. Ad esempio, nei comuni insulari, dove sussistono difficoltà logistiche connesse all'approvvigionamento e al trasporto delle risorse, si registra un incremento dei costi di realizzazione delle strutture mediamente pari al 15%. Inoltre, nelle isole ed in alcuni comuni costieri, si rilevano ambiti di particolare pregio commerciale-turistico-ricettivo, che fanno registrare sensibili incrementi di valore dei suoli rispetto alla restante porzione del territorio comunale. Per l'identificazione di tali zone rilevanti si fa riferimento alla seguente tabella.

COMUNE	ZONA AD ELEVATO PREGIO RICETTIVO	FOGLI CATASTALI
ANACAPRI	CENTRO PANORAMICO - PUNTA TRASETE	6,7
BARANO D'ISCHIA	I MARONTI	31,32,34
CAPRI	MARINA GRANDE, DA PIAZZETTA A TRAGARA	2,5,6,7
CASAMICCIOLA TERME	FASCIA COSTIERA DINTORNI PORTO	1,3,8,12
CASTELLAMMARE DI STABIA	FASCIA COSTIERA	8,9
ERCOLANO	DINTORNI SCAVI	11
FORIO	ZARO-S.FRANCESCO E CITARA	7,9,27,29,31,32
GIUGLIANO IN CAMPANIA	VARCATURO COSTIERA	72, 83
ISCHIA	FASCIA COSTIERA ORIENTALE DA PORTO A PONTE	4,5,8,9,10
LACCO AMENO	FASCIA COSTIERA, S.MONTANO-MONTE VICO	2,3,5
MASSA LUBRENSE	NASTRO VERDE - S.AGATA DEI DUE GOLFI	1,4
META	FASCIA COSTIERA	1,3
NAPOLI	VIA PARTENOPE	CHI/11, SFE/4
NAPOLI	C.V.EMANUELE, CENTRO STORICO, DINTORNI POSTA	MON/1, MON/3, POR/2, SGU/2
PIANO DI SORRENTO	FASCIA COSTIERA	1,2
POMPEI	CENTRO E DINTORNI SCAVI	7,8,9,12
POZZUOLI	RIONE TERRA	76
PROCIDA	DAL PORTO ALLA CORRICELLA	3,4,7
SANT'AGNELLO	FASCIA COSTIERA	2
SERRARA FONTANA	SANT'ANGELO	20,21,23
SORRENTO	COSTIERA, DINTORNI TASSO, NASTRO VERDE	1,2,3,4,11
VICO EQUENSE	CENTRO STORICO	7,30

8. VALORI DEI SUOLI

Nell'approccio del costo di ricostruzione deprezzato, il valore del suolo è l'elemento principale che consente di differenziare la rendita di immobili di analoga tipologia in base all'ubicazione. Al di là dell'incidenza minima del 12% indicata nell'allegato tecnico II alla Circ. 6/T/2012, il prontuario fornisce degli intervalli di valori di prassi riferibili, in prima battuta, alle diverse fasce OMI (centrale, semicentrale, periferica, extraurbana, suburbana). La scelta dello specifico valore da attribuire dipende, in primo luogo, dall'accessibilità e vicinanza alle infrastrutture di mobilità (autostrade, strade principali, stazioni ferroviarie ecc.), ed in secondo luogo dalle caratteristiche dimensionali e morfologiche del suolo (estensione, pendenza, geometria), nonché dalle specifiche qualità insediative (salubrità e sicurezza). Per il Comune Capoluogo i range vengono riferiti a ciascun ambito definito al precedente cap.7 che evidenzia le diverse qualità insediative di quartieri, zone o strade di ciascun ambito.

Va precisato che il valore del suolo si riferisce all'edificato già realizzato e non alle potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici, pertanto nella scelta dei valori occorre tenere conto anche della tipologia edilizia ordinariamente realizzata nella zona considerata. Da questo punto di vista è possibile definire degli intervalli di verifica del rapporto C1/C2 per tipologie edilizie comuni con rapporto di copertura compreso tra 1/4 e 3/4. Tali incidenze non si adattano, quindi, a quelle tipologie per le quali la componente suolo risulta, in termini dimensionali o economici, trascurabile ($C1/C2 < 5-10\%$), come per l'edilizia intensiva, oppure preponderante ($C1/C2 > 50\%$), come per le aree per impianti industriali o sportivi, stazioni di trasporto, aree di sosta e rifornimento).

Va infine precisato che le incidenze proposte sono state determinate in base alla vocazione di ciascun comune rispetto al comparto funzionale di riferimento (industriale, terziario, commerciale e ricettivo), ovvero al numero di unità ricadenti in determinate categorie catastali. Per questo motivo, la categoria, sebbene non vincolante per la scelta del tipo di valore da adottare, costituisce

comunque un primo elemento di valutazione, tenuto conto che, ordinariamente, gli immobili produttivi, censiti in cat. D/1, D/7 e D/10, sono ubicati fuori dai centri urbani e gli immobili ricettivi e commerciali, censiti in cat. D/2 e D/8, sono per lo più concentrati in contesti urbanizzati centrali o a valenza paesaggistica, mentre gli altri immobili terziari o pubblici per servizi alla collettività, censiti nelle restanti categorie dei gruppi D ed E, possono essere ubicati in zone più o meno urbanizzate.

9. COSTI DI COSTRUZIONI E IMPIANTI

Si riporta di seguito l'estratto della circolare n. 2/E del 1/2/2016 che, alle pagine 4 e 5, chiarisce quali siano gli elementi oggetto di stima.

Alla categoria "costruzioni" afferisce qualsiasi opera edile avente i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché della immobilizzazione al suolo, realizzata mediante qualunque mezzo di unione, e ciò indipendentemente dal materiale con cui tali opere sono realizzate. A titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria i fabbricati, le tettoie, i pontili, le gallerie, le opere di fondazione e di supporto in genere, così come quelle di sbarramento, approvvigionamento, contenimento e restituzione di materiali solidi, liquidi e gassosi, quali le dighe e le opere di presa e di scarico delle acque, i canali, i serbatoi, le cisterne e le vasche, le torri, le ciminiere e i pozzi, che siano posti a monte e a valle dei processi produttivi svolti all'interno delle unità immobiliari in argomento.

I valori relativi alle voci di costo riportate nelle tabelle allegate al prontuario costituiscono costi tecnici di costruzione ovvero non comprensivi delle spese tecniche, degli oneri concessori e di urbanizzazione, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore. Il valore delle componenti principali, laddove non diversamente specificato, è invece comprensivo anche del valore dei principali impianti tecnologici (elettrico, idro-sanitario e fognario). L'eventuale oscillazione dei costi in un intervallo min/max è da ricondurre, laddove non diversamente precisato, a valutazioni di merito circa le qualità costruttive-dimensionali e tecnologiche-impiantistiche e dei materiali e delle finiture utilizzate.

Nelle tabelle allegate al presente prontuario sono raggruppate per comparti funzionali le principali voci di costo tipiche di ciascuna categoria catastale. Viene inoltre fornita una breve descrizione sia del comparto di riferimento che dei singoli elementi e delle loro eventuali sotto-articolazioni. Infine, vengono riportate alcune specifiche tecniche per meglio dettagliare i valori economici esposti. È evidente che tale schema semplificativo, sebbene utile ad un immediato riconoscimento delle tipologie in esame, non è esaustivo; peraltro alcune voci potrebbero appartenere anche ad una o più destinazioni d'uso diverse tra quelle considerate (agricola, industriale, turistica, commerciale, terziaria, pubblica).

In una apposita sezione vengono invece riportate quelle voci relative ad altri manufatti, impianti e sistemazioni esterne che accomunano più destinazioni e costituiscono, in genere, componenti (esclusive o condivise) di minor peso sul valore complessivo. Per stabilirne l'eventuale quota pertinenziale si può fare riferimento ad una ripartizione per millesimi di superficie o di valore rispetto all'intero fabbricato oppure, in maniera speditiva, si può ripartire il valore della componente comune

in base al numero di unità che la condividono o al numero di piani del fabbricato. Laddove anche tale operazione non fosse tecnicamente possibile (ad esempio per fabbricati comprendenti molte unità funzionalmente e dimensionalmente eterogenee), si può procedere ad incrementare il costo della costruzione principale del 5 - 15 % in funzione dell'apprezzamento qualitativo di tali pertinenze rispetto al valore complessivo dell'unità immobiliare.

Per la corretta scelta ed applicazione dei valori economici proposti si rimanda alla consultazione delle tabelle allegate e del capitolo 7 del presente prontuario.

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 prezzoario 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 (<i>oCost 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 concessori 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. E' possibile utilizzare valori esterni ai range indicati, fino ad un massimo incremento/decremento del 30 %, purchè debitamente motivati						
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 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 preponderante (C1/C2 > 75%) in termini dimensionali e/o economici. Per queste ultime potranno essere adottati i valori unitari della tabella d2						
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 concessori 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, purchè 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				Poichè 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.						
16. CRITERI INDIVIDUZIONE CATEGORIA CATASTALE NEGOZI/LABORATORI				In linea generale è possibile ritenere che immobili commerciali/artigianali ricadenti in fabbricati a destinazione promiscua di superficie inferiore ai 400 mq possano essere censiti in una delle categorie ordinarie corrispondenti (C/1-C/3) mentre vadano classificati come categorie speciali per classi di superficie maggiori. Tale valore limite ordinario viene ampliato a 600 mq per i soli immobili ricadenti nel comune di Napoli						
FOGLIO DI CALCOLO - ESEMPIO DI COMPILAZIONE										
RIF.	NAT.	COMPONENTE	U.D.M.	CONSIST.	VAL. UNITARI	DEPREZZ.	VAL.COMPLESSIVI	GRUPPO	DESCRIZIONE	
1	S	LOTTO (15% C2)	MQ	477.700	0,15		71.655	C1	SUOLO (SEDIME + AREE ESCLUSIVE/COMUNI)	
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	C	SIST. PIAZZALE ASFALTO	MQ	2500	18		45.000			
H	C	AREA VERDE	MQ	200	5		1.000			
I	C	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	219.289		29.334	C4	= 6% (C2+C3) SPESE TECNICHE	
							23.885	C5	= 5% (C2) ONERI CONC. E DI URBANIZZAZIONE	
							79.791	C6	= 13% (C1+C2+C3+C4+C5) ONERI FINANZIARI	
							86.279	P	= 12,44% (C1+C2+C3+C4+C5+C6) UTILE/PROFITTO	
						VALORE TOTALE	779.844	VT	= C1+C2+C3+C4+C5+C6+P	
						SAGGIO	2%	r	= 2% CAT. D - 3% CAT. E	
						RENDITA	15597	RC	= VT X r	
						INCIDENZA SUOLO	15%	I	= C1/C2	

TAB. B1 - COMPARTO AGRICOLO (D/10)							
La sezione comprende le strutture ed i manufatti specificamente concepiti o adattati per soddisfare le esigenze di un'attività agricola di coltivazione o allevamento oppure attività ad esse connesse (conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione dei prodotti eno-gastronomici, produzione di energia, ospitalità). Tali immobili sono ubicati generalmente in zone agricole rurali o poco urbanizzate (tipicamente in fasce OMI R) alle quali non è ordinariamente riferibile un'incidenza suolo significativa.							
TIPOLOGIA		PRINCIPALI VOCI DI COSTO			VALORE		
DESCRIZIONE	CODICI	ELEMENTO	DESCRIZIONE	SOTTO-ARTICOLAZIONE	COSTO NETTO	U.D.M.	
Locali per la coltivazione e l'allevamento		STALLE E FIENILI	Tettoie in struttura leggera o robusta con annessa corsia di alimentazione ad una o più file ed eventuale fienile, destinata ad animali di grande taglia (bufale, cavalli ecc.)	Struttura aperta o semiaperta in legno/ferro a stabulazione libera	75	€/mq	
				Struttura chiusa in muratura a stabulazione libera, fissa o mista	110	€/mq	
		ALTRI RICOVERI PER ANIMALI	Strutture coperte di altezza contenuta destinate alla custodia e all'allevamento di animali di piccola taglia	Gabbie in legno/ferro	55	€/mq	
				Ricoveri in muratura o struttura mista	75	€/mq	
		PADDOCK SCOPERTI	Area pascolo scoperta, recintata e non pavimentata	Area delimitata da muri in laterizi/cls	30	€/mq	
				Area recintata da staccionata in legno o paletti e rete in ferro	15	€/mq	
		SALE MUNGITURA	Locali in muratura o c.a. con specifici adattamenti per la funzione, compresa sala latte generalmente pavimentata in ceramica (il range è funzione delle caratteristiche dimensionali del manufatto)		140 - 180	€/mq	
		SERRE	Strutture in metallo su base di cemento	Con copertura in vetro	90	€/mq	
Con copertura in materiale plastico/sintetico	65			€/mq			
Manufatti destinati alla conservazione di prodotti eno-gastronomici	1402, 1403, 1404, 1405, 1407	CELLE FRIGO	Strutture murarie di non facile rimozione (esclusi impianti frigo)		180	€/mq	
			CISTERNE	Strutture in muratura per lo stoccaggio di liquidi		80	€/mq
		SILOS PER STOCCAGGIO		Strutture di non facile rimozione, generalmente realizzate in calcestruzzo/acciaio su platea sopraelevata, utilizzate a valle o a monte del processo produttivo per lo stoccaggio di materiali solidi quali cereali, calce, inerti ecc. (se realizzate in lamiera zincata va incrementato il costo del 10%)	Prefabbricati cilindrici	fino 150 mc	80
			fino 300 mc			65	€/mc
			fino 500 mc			55	€/mc
			oltre 500 mc			40	€/mc
			Aperti/a trincea realizzati in opera in cls		25	€/mq	
		SERBATOI VITIL-VINICOLI	Strutture prefabbricate in acciaio inox destinate ad immagazzinare olio e/o vino (esclusi quelli di facile rimozione)	fino a 150 hl		3.500	€/cad
				fino a 300 hl		4.000	€/cad
				fino a 500 hl		6.000	€/cad
				oltre 500 hl		7.500	€/cad
		VASCHE DI CONSERVAZIONE	Vasche di raccolta e conservazione vino, olio, latte ecc. poggianti su basamento in cls, escluse quelle di facile rimozione (se realizzate in vetroresina va decrementato il costo del 30%)	In acciaio inox	fino a 50 hl	1.200	€/cad
					fino a 100 hl	1.600	€/cad
					fino a 150 hl	2.200	€/cad
fino a 200 hl	2.500				€/cad		
Locali annessi all'attività agricola	1401,1406, 1408, 1409	COSTRUZIONI RURALI COMUNI	Costruzioni in muratura generalmente presenti in aziende agricole o in strutture agrituristiche	Sale ristorazione/esposizione		285 - 355	€/mq
				Abitazioni rurali e Agriturismi		250 - 320	€/mq
				Uffici		200-250	€/mq
				Servizi igienici (IN LOCALI AUTONOMI)		riduzione 20% valore destinazione afferente	€/mq
				Tettoie chiuse con lamiera e capannoni semplici con struttura leggera e ridotte dimensioni		160	€/mq
				Locali interrati e fuori terra ad uso rimessa/cantina		125 - 140	€/mq
Immobili produttivi da fonti d'energia rinnovabili	1410, 1411, 1412	COSTRUZIONI INDUSTRIALI	Complessi di immobili finalizzati alla produzione di di biocarburanti e di energia elettrica da fonti fotovoltaiche o agro-forestali	Capannoni		VEDI COMPARTO INDUSTRIALE	
				Impianti fotovoltaici		VEDI COMPARTO INDUSTRIALE	
				Impianti eolici		VEDI COMPARTO INDUSTRIALE	
				Serbatoi di accumulo e vasche di smaltimento		VEDI COMPARTO INDUSTRIALE	

TAB. B2 - COMPARTO INDUSTRIALE (D/1 , D/7)								
La sezione comprende le strutture e i manufatti specificamente concepiti o adattati per soddisfare le esigenze di un'attività industriale/produttiva o attività connesse, come stoccaggio, smaltimento ed artigianato. Tali immobili sono generalmente ubicati fuori dai centri storici, in zone periferiche o in specifici insediamenti produttivi extraurbani (zone ASI, zone PIP, zone OMI E) e si caratterizzano dunque per la ridotta incidenza del suolo.								
TIPOLOGIA		PRINCIPALI VOCI DI COSTO				VALORE		
DESCRIZIONE	CODICI	ELEMENTO	DESCRIZIONE	SOTTO-ARTICOLAZIONE		COSTO NETTO	U.D.M.	
Immobili connessi alla produzione e distribuzione di energia ed al trattamento dei rifiuti	101, 102, 103, 104, 105, 201, 202, 302, 403, 501, 502, 503, 504, 1701, 1702 ⁽¹⁾ , 1703,	COSTRUZIONI IDRAULICHE	Strutture in uso principalmente a centrali idroelettriche e siti di smaltimento e trattamento di reflui urbani e industriali (per i serbatoi terranei e sotterranei il costo unitario si riduce all'aumentare della capienza)	Pozzi	Struttura muraria fuori terra coperta	60	€/mq	
					Struttura muraria interrata-scavo (fino a 150 m)	300	€/ml	
				Serbatoi	Struttura in acciaio cilindrica o a sfera	5	€/mc	
					Struttura in c.a. fino a 500 mc	80 - 100	€/mc	
					Struttura in c.a. fino a 5000 mc	60 - 80	€/mc	
					Serbatoio aereo a torre (fino a 20 m)	320	€/mc	
				Vasche e aree di smaltimento	Sistemazione del terreno a lagone	7	€/mq	
					Concimaia a platea in cls	11	€/mq	
					Vasca liquami con pareti e fondo in cls	25	€/mq	
					Vasca di sedimentazione/depurazione interrata in c.a. fino a 3 m di profondità	40	€/mc	
			Vasca di sedimentazione/depurazione interrata in c.a. oltre i 3 m di profondità	50	€/mc			
		IMPIANTI EOLICI ⁽²⁾	Impianto mini-eolico a bassa potenza (max 200 kw) con torre di sostegno degli aerogeneratori di max 40 m di altezza	450 - 600	€/ml			
		IMPIANTI FOTOVOLTAICI INTEGRATI ⁽³⁾	Costo dei pannelli fotovoltaici costituenti struttura di copertura, in genere di tettoie. Laddove non specificata, la potenza può essere calcolata rapportando la superficie coperta al valore di 8 mq/kwp per tetti inclinati e 12 mq/kwp per tetti piani	Di bassa potenza fino a 20 KwP (uso residenziale)	1.100	€/KWp		
				Di media potenza fino a 100 KwP (uso industriale)	1.000	€/KWp		
				Di elevata potenza fino a 1000 KwP (uso produttivo)	900	€/KWp		
MANUFATTI INDUSTRIALI	Costruzioni di dimensioni contenute sviluppate su unico livello, che integrano le funzioni di centrali di produzione e di altri siti industriali e commerciali, ivi compresi quelli che ospitano capannoni.	Container di piccole dimensioni generalmente provvisti di allacci ai sottoservizi, anche se dotati di ruote, purchè la loro presenza e funzione all'interno del compendio non sia transitoria	90	€/mq				
		Cabine elettriche e locali tecnici	Locali prefabbricati oltre i 150 mc	105	€/mq			
			Locali in muratura oltre i 150 mc	150	€/mq			
			Cabine prefabbricate fino a 150 mc	150	€/mq			
			Cabine in muratura fino a 150 mc	180	€/mq			
		Ciminiera (Camino industriale fino a 50 m di altezza)	170	€/ml				
Strutture industriali e capannoni	301, 402, 706, 1705	COSTRUZIONI IN OPERA	Fabbricati in cls ad uno o più livelli con destinazione produttiva/industriale ed altezze comuni (3 -4 m per piano)	Edifici comuni in c.a.o. e pavimentazione in cemento industriale		155 - 205	€/mq	
				Edifici con struttura in c.a.o o mista di particolare robustezza, pavimentazione in cemento industriale, impianti e finiture ordinarie (autofficine e carrozzerie)		225 - 275	€/mq	
		CAPANNONI INDUSTRIALI TIPICI ⁽⁴⁾	Strutture di dimensioni superiori all'ordinario, ubicate in genere fuori dai centri urbani e destinate principalmente a lavorazione e/o stoccaggio. I valori indicati per i capannoni in prefabbricati si riferiscono a classi di superficie dai 500 ai 5000 mq e sono comprensivi di finiture ed impianti essenziali	Capannoni retrattili con struttura metallica e copertura in telo in pvc (tipo Kopron)	60	€/mq		
				Strutture-prefabbricate (esclusi uffici e servizi) destinati principalmente a stoccaggio	in ferro	130 - 150	€/mq	
					in c.a.	150 - 180	€/mq	
				Capannoni leggeri con struttura in prefabbricati, o in ferro e pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici)	Altezza da 4 m a 6 m	180	€/mq	
					Altezza da 6 m a 8 m	200	€/mq	
					Altezza da 8 m a 12m	225	€/mq	
					Capannoni pesanti con struttura in c.a.o , c.a.p. o mista e muratura/pannelli di tamponamento (compresi accessori e piccoli uffici)	Altezza da 4 m a 6 m	200	€/mq
						Altezza da 6 m a 8 m	225	€/mq
					Altezza da 8 m a 12m	250	€/mq	
				Capannoni industriali in muratura di antica edificazione (antecedente il 1942)	300 - 350	€/mq		
		LOCALI INTERNI	Strutture murarie all'interno di capannoni dotate di superficie rilevante ed impianti e finiture di livello non inferiore a quello del capannone. Tali elementi vengono valutati mediante specifici indici di omogeneizzazione riferiti ai distinti blocchi funzionali e, nel caso di solai intermedi, si aggiungono al costo della parte sottoposta autonomamente valutata	Locali accessori (depositi, locali tecnici, archivi, celle frigo, spogliatoi)	Al piano terra	STESSO VALORE DEL CAPANNONE		
					Al piano seminterrato	DECREMENTO DEL 30 - 40 % DEL COSTO DEL CAPANNONE		
				Blocco servizi igienici in capannoni semplici (bagni, docce, cucine) dotati di impianti idrosanitari e finiture adeguate	INCREMENTO DEL 10 % DEL COSTO-DEL CAPANNONE			
					Soppalchi e ammezzati	Porzione di soppalco o piano ammezzato ad uso deposito	110€/mq ⁽⁵⁾	
						Porzione di soppalco o piano ammezzato ad uso uffici	125€/mq ⁽⁵⁾	
				Porzione di soppalco o piano ammezzato ad uso uffici completi di servizi		135€/mq ⁽⁵⁾		
				Blocco uffici e sale riunioni	Uffici, infermerie e mense con adeguato livello impiantistico e di finiture	INCREMENTO DEL 15 - 20% DEL COSTO DELLA RELATIVA DESTINAZIONE		
					Sale di rappresentanza caratterizzate da ampie dimensioni ed elevato livello di impianti e finiture	INCREMENTO DEL 20 - 25 % DEL COSTO DELLA RELATIVA DESTINAZIONE		
ULTERIORI SPECIFICHE TECNICHE								
(1) Ai sensi della circ. 18/E/2017, con riferimento alle infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione - cod.1702-, vanno censiti in cat. F/7 i soli locali tecnici destinati ad ospitare, attraverso una stabile connessione alla struttura, gli apparati elettronici necessari al funzionamento dei ripetitori di segnali audiovisivi (piccoli cabinet metallici o in plastica, shelter prefabbricati metallici o in conglomerato cementizio, locali interrati o alloggiati su basamenti in cls ecc.). Continuano dunque ad essere censite in cat. D/7 le centrali telefoniche ed in genere gli edifici principali dove si svolgono le attività direzionali (uffici, sale riunioni, servizi igienici ecc).								
(2) Si riporta il costo complessivo dell'impianto eolico, variabile in funzione della potenza installata e delle caratteristiche orografiche del terreno. Tale costo andrebbe ripartito, ai sensi della circ. 27/E/2016, nelle sole componenti valutabili: costo della torre (25%) , costo della fondazione (9%) e spese tecniche (4%) .								
(3) Ai sensi della circ. 36/E/2016, il costo degli impianti in funzione a partire dal 1 gennaio 2016 non è più oggetto di stima, a meno che i pannelli non costituiscano essi stessi elementi di copertura, ma sussiste l'obbligo di dichiarazione laddove le componenti impiantistiche incrementino il valore capitale delle unità interessate almeno del 15% nell'ipotesi che la potenza nominale superi i 3Kwp per ciascuna unità interessata. Pertanto, nel caso di pannelli integrati alle strutture di copertura è possibile considerare un incremento del costo complessivo del capannone in misura massima del 3,5% per tener conto degli accorgimenti tecnici necessari (maggiore spessore del solaio di copertura, ispezionabilità, impermeabilizzazione, parapetti ecc.), mentre se l'impianto costituisce unità autonoma installata su un lastrico o al suolo, si valuteranno esclusivamente: i locali tecnici; l'area di sedime o la porzione superiore del solaio (il cui costo unitario può essere valutato, in prima battuta, in misura pari al 5 - 10 % di quello del fabbricato sottostante) e le eventuali sistemazioni esterne esclusive o comuni.								
(4) La superficie di riferimento è quella lorda produttiva sviluppata, coincidente essenzialmente con quella coperta. Per i capannoni isolati di superficie inferiore a 500 mq, il costo va incrementato del 10 % se in struttura leggera e del 20% se in struttura pesante, mentre per i capannoni isolati di superficie superiore a 5000 mq va decrementato delle stese aliquote. Tali variazioni non si applicano quando l'unità di S.L.P. inferiore a 500 mq deriva dal frazionamento di un capannone di superficie superiore a detto limite oppure quando l'unità di S.L.P. superiore a 5000 mq deriva dalla fusione di capannoni di superficie inferiore a detto limite.								
(5) Tale valore può essere ridotto del 33% in presenza di soppalchi o piani costruiti interamente in struttura leggera in ferro.								

TAB. C - OPERE MINORI COMUNI A TUTTE LE DESTINAZIONI						
TIPOLOGIA	PRINCIPALI VOCI DI COSTO		VALORE			
	ELEMENTO	DESCRIZIONE E SOTTO-ARTICOLAZIONE	COSTO NETTO	U.D.M.		
Sistemazioni esterne	SISTEMAZIONI SUOLO NATURALE	Sistemazione del terreno (scavi, rinterrì, livellamenti e sottofondi)	1	€/mq		
		Realizzazione di massiciata (pietrisco, brecciame, ghiaia, sabbia)	4	€/mq		
		Formazione di erba, prato o coltivo	5	€/mq		
		Area a verde attrezzato con alberi, piante, aiuole, cordoli e viali in pietra, compresa impiantistica (illuminazione, irrigazione, fognatura)	13	€/mq		
	PAVIMENTAZIONI	Getto di asfalto grezzo su strada/area sterrata	10	€/mq		
		Magrone di calcestruzzo grezzo comune	14	€/mq		
		Conglomerato bituminoso/asfalto liscio ordinario	18	€/mq		
		Piastrelle autobloccanti in cemento (betonelle)	20	€/mq		
		Conglomerato cementizio/ asfalto industriale (superficie frattazzata e rifinita)	22	€/mq		
		Piastrelle in Gres/klinker/pietra	34	€/mq		
		Cubetti in Porfido	42	€/mq		
		Lastre di marmo o pietra pregiata (luserna, granito)	65	€/mq		
	RAMP, PASSERELLE E PIATTAFORME	Rampe con struttura in cls e parapetto in muratura	35	€/mq		
		Piattaforme su pali in legno o acciaio, con ringhiera e tavolato ligneo	60-80	€/mq		
	OPERE DI URBANIZZAZIONE	Passerelle autoportanti in acciaio e legno per pontili e banchine, compresa ringhiera (fino a 20 m di lunghezza)		900	€/cad	
Pali per illuminazione di aree e viali, comprensivi di plinto di fondazione e relativo ancoraggio		h = 3-4 m , passo 18 m	765	€/palo		
		h= 8-10 m , passo 25 m	1.100	€/palo		
		per aree sportive/ludiche	VEDI COMPARTO TERZIARIO			
Impianto di irrigazione a pioggia		2	€/mq			
Impianto di smaltimento acque bianche e nere	2	€/mq				
Altri manufatti annessi	STRUTTURE IDRICHE ORNAMENTALI	Invasi artificiali (valore variabile inversamente all'estensione)		30-50	€/mq	
		Strutture d'arredo fisse (vasche/fontane) di ridotta profondità realizzate in pietra e dotate di impianti per il riempimento e lo svuotamento della vasca e per la circolazione dell'acqua		65	€/mq	
		Piscine ornamentali		150	€/mq	
	LOCALI COMUNI	Locali tecnici e di controllo	in struttura prefabbricata leggera	105	€/mq	
			in muratura	150	€/mq	
		Locali di servizio in muratura (depositi, laboratori, rimesse, bagni, locali ospitanti celle frigo)		180	€/mq	
		Locali ad uso ufficio (il range di valori è funzione della tipologia costruttiva e del livello di impianti e finiture)		200 - 300	€/mq	
		Guardiola in muratura/cls con buone finiture ed impianti		345	€/mq	
	RECINZIONI E CANCELLI ⁽¹⁾	In rete metallica e paletti in legno infissi al suolo (h=1,5 m)		10	€/ml	
		In rete metallica e paletti in ferro infissi su un cordolo basamentale in cls (h da 1,5 m a 2,5 m)		15 - 25	€/ml	
		Con pannello grigliato prefabbricato in acciaio zincato (tipo orsogrill)		35	€/ml	
		Con muretto (h= 1 - 1.5 m) + rete metallica		60	€/ml	
		In ferro/acciaio verniciato		65	€/ml	
		In rete metallica con pannelli CAV (h=2,5 m)		70	€/ml	
		Con muretto (h= 1 - 1.5 m) + ringhiera in ferro		100	€/ml	
		In muratura ordinaria (in pietra, cls o mista di h=2.5 m)		120	€/ml	
		Cancello automatico in ferro		1.100	€/cad	
	BALCONI,TERRAZZI E VERANDE	Terrazzi di copertura praticabili, compresa pavimentazione e ringhiera/parapetto perimetrale		10 - 15 % DEL COSTO DELLA COSTRUZIONE SOTTOPOSTA		
		Balconi e terrazzi a sbalzo compresa struttura in ferro/cls/pietra, pavimentazione e ringhiera/parapetto		20 - 30 % DEL COSTO DELLA COSTRUZIONE		
		Sale esterne verandate con struttura in prefabbricati e buone finiture		in acciaio con tamponature in vetro	140 €/mq	
				in legno con tamponature in vetro	180 €/mq	
	TETTOIE E SIMILI (ESCLUSA PAVIMENTAZIONE)	Tettoie e gazebo semplici di ridotte dimensioni con struttura leggera, copertura in tela/lamiera per ricovero mezzi/merce		40	€/mq	
		Tettoie di tipo medio ad una o più campate con luci modeste, altezza superiore a 3m ed eventuali divisori, tamponature ed arcarecci, generalmente annesse ad immobili realizzati per speciali esigenze produttive (industriali, commerciali, terziarie)		60 - 80	€/mq	
		Tettoie a destinazione particolare (mercati, distribuzione carburanti) caratterizzate da struttura robusta e complessa, ampie campate, rifiniture accurate, divisori e tamponature, presenza di impianto di illuminazione ed eventuali altri impianti		125	€/mq	
		Porticati in muratura	con finiture essenziali e senza chiusure laterali	60	€/mq	
			con buone finiture e tamponature in vetro	120	€/mq	
		SCALE ESTERNE ⁽²⁾	In acciaio zincato (antincendio)		55	€/mq
			In muratura		140	€/mq
	Impianti di movimentazione ⁽³⁾	SCALE MOBILI	Portata 500 kg/mq fino a 4 m di dislivello		30.000	€/cad
		ASCENSORI	Impianti elevatori per il trasporto di persone e cose	portata 3 q.li (4 persone) cab. 80x120 - 2,2 mq netti	8.000	€/cad
portata 5 q.i (6 persone) cab. 95x130 - 2,6 mq netti				9.000	€/cad	
portata 6 q.i (8 persone) cab. 110x140 - 3 mq netti				10.000	€/cad	
portata 9 q.li (12 persone) cab. 140x150 - 4 mq netti				12.000	€/cad	
speciali (più di 12 persone) per edifici a torre				15000 - 20000	€/cad	
MONTACARICHI		Impianti elevatori per il trasporto mezzi, merce e vivande	portata 0,5 q.li (montavivande cab. 80x80) - 1,1 mq netti	4.500	€/cad	
			portata 1 q.li (montavivande cab. 100x100) - 1,8 mq netti	6.000	€/cad	
			portata 5 q.li	9.000	€/cad	
			portata 10 q.li	11.000	€/cad	
			portata 15 q.li	13.000	€/cad	
			portata 20 q.li	18.000	€/cad	
	portata 30 q.li		22.000	€/cad		
BANCHINE DI CARICO E PESE ⁽⁴⁾	Basamento in cls facente parte di un impianto di pesa		22	€/mq		
	Piattaforma elettroidraulica in cls da 60 q.li a 90 q.li di dimensioni 2m x 3m		1.800	€/cad		
Altri elementi generali strutturalmente connessi	IMPIANTI COMUNI INTERNI AGLI EDIFICI ⁽⁵⁾	Sicurezza antifurto (costituito da monitor, telecamere VDS, sistemi di controllo e allarme antifurto)		2 %	€/cad	
		Antincendio (automatico per rilevazione fumi e spegimento a pioggia o con colonnine antincendio, cassette UNI, attacco motopompa, condotte in pressione e vasca di accumulo)		1 % - 5 %	€/cad	
		Climatizzazione (riscaldamento con caldaia a metano per acqua calda o generatori di aria calda o pompa di calore, raffrescamento con centrale frigorifera, unità di trattamento d'aria)		4 % - 8 %	€/cad	
SPECIFICHE TECNICHE						
(1) il costo di recinzioni comuni poste al confine tra particelle adiacenti può essere dimezzato, ovvero riferito a ciascuna unità immobiliare interessata in quota parte del 50%.						
(2) il costo indicato è riferito allo sviluppo in pianta del corpo scala a 2 o 3 impalcati, per ogni ulteriore interpiano il costo va incrementato del 10% fino a 20 m. Nel caso di vano scala interno, il costo può essere assimilato a quello del corpo principale, ma va computato per un solo impalcato.						
(3) Per gli ascensori e i montacarichi il costo indicato si riferisce ad impianti oleodinamici fino a 3 fermate, per ogni ulteriore fermata il costo va incrementato del 10% fino a 10 fermate, mentre per impianti elettrici a funi va decurtato il costo del 20%						
(4) Da considerare solo quando trattasi di sistemazioni esterne, scavi o elementi di utilità trasversale con struttura in opera integrata alla struttura del capannone o al suolo, mentre quando costituiscono impianti annessi strettamente funzionali al processo produttivo non sono oggetto di stima ai sensi della circ. 2/E/2016 e relativi chiarimenti operativi.						
(5) Il valore degli impianti viene espresso come aliquota del costo di costruzione del fabbricato o delle sue porzioni che li contengono. Le aliquote sono variabili in funzione della tecnologia e complessità di realizzazione dell'impianto e delle dimensioni e destinazioni d'uso del fabbricato. Possono essere esclusi dalla stima i singoli aerotermi pensili, i ventiloconvettori, gli estintori, le telecamere e i sensori quando non costituiscono parte di un impianto più complesso integrato alla struttura.						

TAB. D1 - INCIDENZE SUOLO RISPETTO ALLA VOCAZIONE NEL COMPARTO DI RIFERIMENTO (%)					
INTERVALLI DEL RAPPORTO C1/C2 DEFINITI PER TIPOLOGIE EDILIZIE AVENTI RAPPORTO DI COPERTURA ORDINARIO ED INCIDENZA SUOLO SIGNIFICATIVA MA NON PREVALENTE RISPETTO AL COSTO DI COSTRUZIONE.					
COMUNE	COMPARTO INDUSTRIALE (CAPANNONI)	COMPARTO TERZIARIO (UFFICI, PALESTRE, OSPEDALI)	COMPARTO COMMERCIALE/RICETTIVO		
ANACAPRI	(12 - 15 %)	(15 - 25%)	(30-65%)		
CAPRI			(30-50%)		
MASSA LUBRENSE		(15 - 20%)	(25-50%)		
META					
PIANO DI SORRENTO					
SANT'AGNELLO	(15 - 18 %)				
SORRENTO	(12 - 15%)	(15 - 25 %)	(30-65%)		
VICO EQUENSE			(30-50%)		
BARANO D'ISCHIA	(12 - 15%)	(15 - 20%)	(25-50%)		
CASAMICCIOLA TERME					
FORIO		(15 - 25 %)	(30-65%)		
ISCHIA					
LACCO AMENO		(15 - 20%)	(25-50%)		
PROCIDA			(25-45%)		
SERRARA FONTANA			(25-50%)		
BACOLI	(12 - 15%)	(12 - 15%)	(20-35%)		
MONTE DI PROCIDA	(8 - 12 %)				
POZZUOLI	(12 - 15%)		(25-40%)		
NAPOLI COSTIERA E COLLINARE	(12 - 18%)	(12 - 25%)	(30-65%)		
NAPOLI CENTRALE E OCCIDENTALE			(30-55%)		
NAPOLI NORD-OCCIDENTALE			(30-45%)		
NAPOLI NORD E ORIENTALE			(30-35%)		
ACERRA	(12 - 15%)	(12 - 15%)	(20-30%)		
AFRAGOLA					
ARZANO					
CAIVANO	(8 - 12 %)				
CALVIZZANO					
CARDITO	(12 - 15%)				
CASALNUOVO DI NAPOLI					
CASANDRINO					
CASAVATORE					
CASORIA	(8 - 12 %)				
CRISPANO					
FRATTAMAGGIORE	(12 - 15%)				
FRATTAMINORE	(8 - 12 %)				
GIUGLIANO IN CAMPANIA	(12 - 15%)				
GRUMO NEVANO	(8 - 12 %)				
MARANO DI NAPOLI	(12 - 15%)				
MELITO DI NAPOLI					
MUGNANO DI NAPOLI					
QUALIANO					
QUARTO					
SANT'ANTIMO					
VILLARICCA					
VOLLA	(8 - 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
AGEROLA					
BOSCOREALE		(12 - 15 %)	(20-45%)		
BOSCOTRECASE					
CASOLA DI NAPOLI	(12 - 15 %)				
CASTELLAMMARE DI STABIA	(10 - 15%)	(20-30%)			
ERCOLANO			(8 - 12%)		
GRAGNANO	(12 - 15 %)	(20-45%)			
LETTERE					
PIMONTE	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-45%)		
POMPEI					
PORTICI	(8 - 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
SAN GIORGIO A CREMANO					
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO					
SANT'ANTONIO ABATE	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-45%)		
SANTA MARIA LA CARITA'					
TORRE ANNUNZIATA	(8 - 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
TORRE DEL GRECO					
TRECASE	(8- 12%)	(10- 15%)	(20-30%)		
BRUSCIANO					
CAMPOSANO					
CARBONARA DI NOLA	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
CASAMARCIANO					
CASTELLO DI CISTERNA	(8- 12%)	(10- 15%)	(20-30%)		
CERCOLA					
CICCIANO					
CIMITILE	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
COMIZIANO					
LIVERI	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
MARIGLIANELLA					
MARIGLIANO	(8- 12%)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
MASSA DI SOMMA					
NOLA	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
OTTAVIANO					
PALMA CAMPANIA	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
POGGIOMARINO					
POLLENA TROCCHIA	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
POMIGLIANO D'ARCO					
ROCCARAINOLA	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
SAN GENNARO VESUVIANO					
SAN GIUSEPPE VESUVIANO	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
SAN PAOLO BEL SITO					
SAN VITALIANO	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
SANT'ANASTASIA					
SAVIANO	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
SCISCIANO					
SOMMA VESUVIANA	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		
STRIANO					
TERZIGNO	(12 - 15 %)	(12 - 15 %)	(20-30%)		
TUFINO					
VISCIANO	(8- 12%)	(10 - 15%)	(20-30%)		

TAB . D2 - VALORI DEI SUOLI PER COMUNE (€/MQ)				
VALORI UNITARI MEDI DEFINITI IN BASE ALLE CARATTERISTICHE MORFOLOGICHE, POSIZIONALI, INFRASTRUTTURALI ED INSEDIATIVE DELLA ZONA DI RIFERIMENTO				
COMUNE	RURALE / AGRICOLA ⁽¹⁾	URBANA		
		PERIFERICA E INDUSTRIALE (D/E)	SEMICENTRALE ED ECCENTRICA (C/D)	CENTRALE (B) E DI PREGIO
ACERRA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
AFRAGOLA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
AGEROLA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
ANACAPRI	3 - 4	20 - 40	40 - 70	70 - 120
ARZANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
BACOLI	2 - 3	15 - 30	30 - 50	50 - 90
BARANO D'ISCHIA	3 - 4	15 - 30	30 - 60	60 - 100
BOSCOREALE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
BOSCOTRECASE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
BRUSCIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CAIVANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CALVIZZANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CAMPOSANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CAPRI	3 - 4	25 - 50	50 - 90	90 - 150
CARBONARA DI NOLA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CARDITO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASALNUOVO DI NAPOLI	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASAMARCIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASAMICCIOLA TERME	3 - 4	15 - 30	30 - 60	60 - 100
CASANDRINO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASAVATORE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASOLA DI NAPOLI	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASORIA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CASTELLAMMARE DI STABIA	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
CASTELLO DI CISTERNA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CERCOLA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 75
CICCIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CIMITILE	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
COMIZIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
CRISPANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
ERCOLANO	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
FORIO	3 - 4	20 - 40	40 - 70	70 - 120
FRATTAMAGGIORE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 75
FRATTAMINORE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
GIUGLIANO IN CAMPANIA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 75
GRAGNANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 75
GRUMO NEVANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
ISCHIA	3 - 4	25 - 50	50 - 90	90 - 130
LACCO AMENO	3 - 4	20 - 40	40 - 70	70 - 100
LETTERE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
LIVERI	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
MARANO DI NAPOLI	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
MARIGLIANELLA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
MARIGLIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
MASSA DI SOMMA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
MASSA LUBRENSE	4 - 5	15 - 30	30 - 60	60 - 100
MELITO DI NAPOLI	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
META	4 - 5	20 - 40	40 - 70	70 - 100
MONTE DI PROCIDA	2 - 3	15 - 35	35 - 60	60 - 100
MUGNANO DI NAPOLI	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
NAPOLI (SOTTO-AMBITI)	-	PERIURBANA	INTERMEDIA	CONSOLIDATA
- COSTIERO E COLLINARE	-	25 - 50	50 - 90	90 - 140
- CENTRALE E OCCIDENTALE	-	20 - 40	40 - 70	70 - 120
- NORD-OCCIDENTALE	3 - 4	15 - 35	35 - 60	60 - 100
- NORD E ORIENTALE	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
NOLA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 75
OTTAVIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
PALMA CAMPANIA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
PIANO DI SORRENTO	4 - 5	15 - 35	35 - 60	60 - 100
PIMONTE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
POGGIOMARINO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
POLLENA TROCCHIA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
POMIGLIANO D'ARCO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 75
POMPEI	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
PORTICI	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
POZZUOLI	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
PROCIDA	3 - 4	20 - 40	40 - 70	70 - 100
QUALIANO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
QUARTO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 75
ROCCARAINOLA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SAN GENNARO VESUVIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SAN GIORGIO A CREMANO	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
SAN GIUSEPPE VESUVIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SAN PAOLO BEL SITO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SAN SEBASTIANO AL VESUVIO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 75
SAN VITALIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SANT'AGNELLO	4 - 5	20 - 40	40 - 70	70 - 120
SANT'ANASTASIA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SANT'ANTIMO	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SANT'ANTONIO ABATE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SANTA MARIA LA CARITA`	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SAVIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SCISCIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SERRARA FONTANA	3 - 4	20 - 40	40 - 70	70 - 120
SOMMA VESUVIANA	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
SORRENTO	4 - 5	25 - 50	50 - 90	90 - 130
STRIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
TERZIGNO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
TORRE ANNUNZIATA	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
TORRE DEL GRECO	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
TRECASE	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
TUFINO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
VICO EQUENSE	4 - 5	15 - 35	35 - 60	60 - 100
VILLARICCA	3 - 4	10 - 25	25 - 45	45 - 60
VISCIANO	2 - 3	10 - 25	25 - 45	45 - 60
VOLLA	3 - 4	15 - 30	30 - 50	50 - 90
(1) Nel caso in cui il compendio da stimare sia una cava di estrazione il valore da adottare è, indipendentemente dal comune, 3-5 €/mq				