



PREZZIARIO UNIFICATO PER LA STIMA CENSUARIA DEI VALORI MEDI UNITARI DI MAGGIORE FREQUENZA DI STRUTTURE E DEI RELATIVI IMPIANTI ED INSTALLAZIONI FISSE: IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE (gruppo D) e PARTICOLARE (gruppo E). EPOCA CENSUARIA: 1988-'89 (art. 30 D.P.R. n. 1142/1949 e D.M. 20/01/1990). (Presentazione della prima bozza del prezziario effettuata agli Ordini e Collegi professionali in data 26/06/2009). – Aggiornamento al 21/09/2012.

N.B.: Il presente prezziario, non definitivo ed in corso di revisione, costituisce uno strumento d'ausilio ufficioso che fornisce linee guida generali ed indicazioni di massima relative a nuove costruzioni o a costruzioni esistenti ma dichiarate per la prima volta, in un'ottica di trasparenza del processo valutativo. Laddove esistano già valori e rendite accettate e riportate in atti ufficiali, divenute definite tanto per il decorso del tempo quanto per sentenze passate in giudicato, si parte sempre da tali importi per valutare la nuova situazione della costruzione post intervento.

I valori indicati sono medi, validi nelle condizioni statistiche di ordinarietà dei beni (curva di distribuzione di Gauss dei valori, con probabilità del 95% che il 69% degli immobili abbiano prezzo medio pari a quello indicato +/-1 volta s.q.m.) e dunque talvolta non sono direttamente applicabili per immobili in condizioni generali o particolari di extra ordinarietà.

[protocollo e data di emissione]

[descrizione della prestazione]

[ubicazione dell'oggetto della prestazione]

INDICE

CONSIDERAZIONI GENERALI	3
VALUTAZIONE DELLE COSTRUZIONI	6
VALUTAZIONE DELLE AREE	7
DEPREZZAMENTO DELLE COSTRUZIONI	7
3 Tipo2	Errore. Il segnalibro non è definito.
3 Tipo2	Errore. Il segnalibro non è definito.
4 Tipo2	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.1 Tipo3	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.1.1 Tipo4	Errore. Il segnalibro non è definito.
4.1.2 Tipo4	Errore. Il segnalibro non è definito.
CONCLUSIONI	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Le modalità con le quali viene effettuata la stima sono definite dall'istruzione IV N.C.E.U. § 47 che testualmente recita:

"La determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, sovrainposte e dei contributi di ogni specie."

La determinazione diretta della rendita catastale ... si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratta di unità immobiliari per le quali nella zona è in uso il sistema dell'affitto" (Istruzione IV § 50).

La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di u.i.u. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto, applicando un saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali." (Istruzione IV § 51).

Nel primo modo si procede direttamente alla ricerca del reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese e al lordo delle tasse, nel secondo caso (che è quello che si seguirà in questo prezziario) si ricerca il valore venale dell'immobile (con le avvertenze citate all'inizio di questo paragrafo), a cui viene applicato un saggio di interesse riscontrabile nel mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

I criteri estimali che vengono in genere utilizzati per la determinazione del valore venale dell'immobile sono:

- a) valore di mercato;
- b) valore di surrogazione o costo di ricostruzione deprezzato.

Il primo criterio consiste nella comparazione dell'immobile con i valori di fabbricati che per caratteristiche di localizzazione, di posizione, di tipologia costruttiva, destinazione d'uso e superficie possano essere assimilati a quello oggetto di stima. Tale metodo, come è noto, comporta la formazione di una scala di valori dei beni analoghi per caratteristiche intrinseche (endogene) ed estrinseche (esogene) a quello da stimare, entro la quale va inserito quest'ultimo. I prezzi di riferimento usati nella formazione della scala debbono essere numerosi, attendibili e riferiti all'epoca censuaria tanto da consentire un efficace paragone del bene da stimare con la scala di riferimento.

Tuttavia, data la specialità degli immobili in esame, che ordinariamente non vengono compravenduti in grande quantità e quindi in tal senso non può

essere ragionevolmente definito un vero e proprio mercato di riferimento, le stime a valore di mercato, nella prassi, vengono eseguite scomponendo l'unità nelle diverse destinazioni e tipologie edilizie, di cui si calcoleranno superfici e valori come segue:

- Laboratorio: superf. in $m^2 \times$ prezzo unitario laborat. in $\text{€}/m^2 =$ valore laborat. +
- Magazzino: superf. in $m^2 \times$ prezzo unitario maggaz. in $\text{€}/m^2 =$ valore maggaz. +
- Esposizione: superf. in $m^2 \times$ prezzo unitario esposiz. in $\text{€}/m^2 =$ valore esposiz. +
- Ufficio: superficie in $m^2 \times$ prezzo unitario ufficio in $\text{€}/m^2 =$ valore ufficio +
- Area tot. terreno (nudo): superf. in $m^2 \times$ prezzo unit. area in $\text{€}/m^2 =$ valore area
- Sistemaz. terreno scoperto: superf. in $m^2 \times$ prezzo unit. in $\text{€}/m^2 =$ valore sistem. +
- Valore impianti stabilmente infissi =

Valore totale in €

Si ricorda che **le superfici da utilizzare sono quelle lorde, comprensive di murature e pilastrature interne ed esterne e che bisogna determinare superfici e valori anche di tutte le parti comuni che devono ovviamente sempre essere realizzate e quindi hanno un loro costo/valore: disimpegni, vani scala, vani ascensore e simili.**

I prezzi, ridotti per vetustà, obsolescenza tecnologico-funzionale e stato di manutenzione/conservazione se si tratta di fabbricati, opere ed impianti non nuovi (ad esclusione ovviamente dell'area totale nuda del lotto di terreno) sono quelli medi che avevano all'epoca censuaria gli immobili.

Sulla base della situazione in provincia di Alessandria per i fabbricati in argomento si ritiene che il valore ordinario degli immobili strumentali censiti e/o da censire nelle vigenti categorie dei gruppi D ed E secondo la vigente Istruzione n° 2 del Ministero delle Finanze emanata in data 24 maggio 1942 (categorie V e Z secondo il nuovo quadro generale delle categorie di cui all'allegato B del D.P.R. 23 marzo 1998, n° 138), debba ricercarsi essenzialmente per mezzo del criterio del valore di surrogazione, applicato attraverso il metodo del valore di ricostruzione opportunamente deprezzato per tenere conto della vetustà, dell'obsolescenza tecnologico-funzionale e delle condizioni di manutenzione/conservazione. A tale valore va poi sommato quello dell'**intera area del lotto di terreno** (detta anche area fondiaria o area asservita), costituita dalla **somma dell'area di sedime (ossia coperta) e di pertinenza (cioè scoperta)** dell'unità immobiliare.

Tale impostazione concettuale scaturisce dal fatto che per i complessi industriali/commerciali non esiste un numero di compravendite sufficiente per poter definire un mercato degli stessi e di conseguenza perde di significatività ogni riferimento al valore di mercato ed inoltre sono difficilmente riscontrabili canoni locativi dei complessi di cui trattasi per la rarità di tale forma di conduzione.

Inoltre, frequentemente la situazione che tali immobili presentano è quella di strutture non agevolmente trasformabili dal punto di vista architettonico/strutturale/funzionale o urbanistico, in quanto concepiti e realizzati per la specifica attività che vi si svolge.

Il criterio di stima a costo può essere così sintetizzato nella sua forma più completa:

$$V = A + C - D + (P)$$

in cui:

V = valore del bene immobile;

A = valore dell'area "nuda" di sedime e pertinenza;

C = costo di costruzione, comprensivo di impianti e sistemazione dell'area di pertinenza;

D = deprezzamento di fabbricati, impianti e sistemazioni esterne per vetustà/obsolescenza economico-funzionale;

P = eventuale incremento per particolari pregi storico-architettonici dei fabbricati (generalmente nullo per fabbricati strumentali; talvolta da considerare per particolari edifici a destinazione residenziale).

Come detto, nel caso in cui per le unità immobiliari urbane nella zona non è in uso il sistema dell'affitto, si perviene alla rendita catastale attraverso la ricerca del valore medio ordinario che ha l'immobile riferito all'epoca censuaria e in condizioni di permanenza della destinazione per la quale era stato costruito. Secondo il § 51 della già citata Istruzione III "Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali con la nota relazione $B_f = V \times r^*$.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/(1-a)$ dove a rappresenta l'aliquota percentuale complessiva per imposte, sovrainposte e contributi di ogni genere (oneri fiscali e contributivi complessivi). Difatti la rendita catastale, al contrario del beneficio fondiario, è al lordo delle imposte che gravano sugli immobili e differisce da esso per l'aliquota percentuale delle tasse; vale pertanto la relazione:

$$R - a R = B_f = V \times r_n \quad (r_n = \text{saggio netto})$$

da cui:

$$R = B_f \times 1/(1-a) = V \times r_n / (1-a)$$

In cui $1/(1-a)$ è il saggio di fruttuosità al lordo delle imposte.

Poiché per gli immobili di categoria D la rendita R viene usualmente determinata con la relazione:

$$R = V \times r_l$$

(r_l = saggio lordo, pari al 2% per gli immobili di categoria D e al 3% per quelli di categoria E).

Ne consegue che:

$$r_n / (1-a) = r_l$$

Supponendo che l'aliquota complessiva a sia del 35%, dalle precedenti relazioni si ottiene:

$$r_n / (1-35\%) = 2\% \quad \text{per gli immobili di categoria D}$$

$$r_n / (1-35\%) = 3\% \quad \text{per gli immobili di categoria E}$$

da cui si ricava:

$$r_n = 1,30\% \quad \text{per gli immobili di categoria D}$$

$$r_n = 1,95\% \quad \text{per gli immobili di categoria E}$$

vale a dire che ad ai saggi convenzionali **lordi** del 2% (per immobili di categoria D) e del 3% (per immobili di categoria E) corrispondono rispettivamente saggi **netti** fondiari del 1,30% e dell'1,95%.

Se l'aliquota a si ritiene del 40% i saggi netti diminuiscono all'1,20% (per immobili di categoria D) ed all'1,80% (immobili di categoria E), mentre se l'aliquota a viene posta pari al 50% i saggi lordi scendono ancora all'1,00% ed al 1,50%.

L'area dell'intero lotto viene valutata in funzione della sua appetibilità commerciale derivante dalle condizioni morfologiche del terreno, dalla sua accessibilità, dalle infrastrutture esistenti nella zona (strade, autostrade, ferrovie, aeroporti ecc.) e dalla prevalente caratterizzazione dei luoghi con la loro destinazione urbanistica (zona agricola/rurale, periferica, semicentrale, centrale, per insediamenti produttivi/commerciali soggetta a piano urbanistico ecc.).

I costi di costruzione dei fabbricati, nell'ambito di ciascuna tipologia costruttiva, sono da considerarsi pressoché uniformi in tutti i Comuni della Provincia, se ne deduce che, a parità di consistenza, i valori ordinari degli stessi si differenziano secondo la valenza commerciale dell'area che li ospita: tale elemento risultando pertanto quello discriminante.

In sintesi, la stima censuaria degli immobili a destinazione speciale e particolare iscrivibili nelle categorie dei gruppi D ed E è una stima sommaria che si caratterizza per le seguenti specificità:

- a) ha come scopo la determinazione della rendita media ordinaria annua ritraibile dall'immobile;
- b) è riferita ad un ben preciso momento storico: l'epoca censuaria (attualmente il biennio 1988-'89);
- c) ha per oggetto l'immobile con le sue pertinenze e i suoi **impianti fissi connessi (stabilmente infissi) ai fabbricati ed ai terreni**;
- d) non tiene conto della suscettività ad essere trasformato per meglio rispondere alle mutate richieste del mercato.

Sostanzialmente la stima censuaria viene effettuata su una "foto storica" dell'immobile al fine di individuare a quell'epoca la capacità di produrre reddito in condizioni medie ordinarie di mercato e di conduzione dell'immobile, ed ha come oggetto l'unità immobiliare nello stato di fatto in cui si trovava all'epoca censuaria, costruita per svolgere quelle attività che la categoria a cui appartiene prevede senza tenere conto delle potenzialità edificatorie di ampliamento che pure l'immobile e le sue pertinenze possono avere, né della diversa utilizzazione/destinazione che lo stesso potrebbe avere con adeguate trasformazioni per ricavarne il miglior prezzo possibile in un'eventuale compravendita o la più conveniente remuneratività nella locazione.

Infatti, per le finalità fiscali, tanto generali quanto locali, che si intendono perseguire attraverso le rendite catastali, i valori imponibili dei complessi immobiliari sono da considerarsi al netto delle loro potenzialità edificatorie residue, e quindi è regola catastale che qualsiasi trasformazione dell'immobile che modifichi la sua consistenza o destinazione sia denunciata in catasto dagli interessati secondo le procedure vigenti. Solo in tal caso, viene condotta una nuova stima censuaria avente ad oggetto l'immobile variato.

Infine tale criterio di stima, che valuta solamente l'esistente, appare il più pratico ed appropriato per addivenire a rendite catastali proporzionalmente omogenee nell'ambito dell'intero comprensorio provinciale.

In merito ai costi medi riportati nel seguente prezzario, si precisa che essi sono costi di edificazione, intendendo con tale espressione la somma del costo tecnico di costruzione, degli oneri di urbanizzazione, costruzione e smaltimento rifiuti, della progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, delle spese generali, dell'utile del costruttore, degli allacciamenti e

del costo per i collaudi e l'ottenimento dei certificati di prevenzione incendi restando, come detto, da essi escluso il valore dell'area.

Dalla determinazione dei valori unitari sono escluse anche le spese per la promozione e commercializzazione dell'immobile nonché la percentuale di utile spettante a coloro i quali promuovono e sviluppano le operazioni di costruzione e vendita degli immobili (cosiddetti "promotori immobiliari"): ciò in quanto la valutazione riguarda beni già realizzati che non necessitano di una collocazione sul mercato e che sono già di proprietà di coloro che li utilizzano.

VALUTAZIONE DELLE COSTRUZIONI

Le costruzioni vengono stimate a valore di costo, riferito all'epoca censuaria e, se edificate in epoca precedente a quella censuaria di riferimento (che è il 1988-'89), al valore di costo di quel periodo dovrà essere applicata la detrazione per vetustà per gli anni che precedono. Per opifici che ospitano lavorazioni speciali, particolarmente pesanti o usuranti (siderurgia, chimica, cementifici), si deve ulteriormente incrementare il coefficiente di vetustà per tenere conto di tale particolare situazione.

VALUTAZIONE DELLE AREE

L'area scoperta (ossia di pertinenza) dei fabbricati, in base ai rapporti di copertura generalmente previsti, definisce il lotto teorico edificato: ad es. se il rapporto di copertura massimo fosse pari al 50%, se è 1 l'area scoperta 1 è anche quella coperta (rapporto di copertura $r_c = 1/(1+1) = 1/2$).

L'area teorica del lotto edificato, o area fondiaria, in questo caso di $r_c = 50\%$, può quindi assumere valori pari al doppio della superficie coperta (si tenga presente che per area di **sedime** si intende la **superficie coperta**, mentre per area di **pertinenza** si intende **quella scoperta**), e viene stimata al valore di mercato rilevato nella zona, con riferimento ad aree industriali o in genere con destinazione propria dell'unità immobiliare oggetto di stima (commerciale, terziaria ecc.).

Invece l'area **eccedente** quella teorica del lotto edificato, se esistente e sempre che sia compresa nell'area totale asservita allo stabilimento, verrà valutata, rispetto a quella principale, con le seguenti riduzioni:

- area eccedente avente superficie inferiore o pari al 100% a quella teorica del lotto edificato: - **20%**;
- area eccedente con superficie compresa tra il 101% ed il 200% di quella teorica del lotto edificato: - **40%**;

- area eccedente di superficie superiore al 200% di quella teorica del lotto teorico edificato: - **50%**

E' importante sottolineare che non si tiene conto della destinazione urbanistica e della capacità edificatoria della parte di area eccedente quella teorica del lotto edificato, ma della sua funzionalità all'esercizio delle attività svolte nell'unità immobiliare.

DEPREZZAMENTO DELLE COSTRUZIONI - COEFFICIENTI DI VETUSTA' (K_1) E DI OBSOLESCENZA TECNOLOGICO/FUNZIONALE (K_2)

Per vita utile (o vita economica utile o vita economica) si intende il periodo di tempo durante il quale ogni miglioramento apportato al bene immobiliare contribuisce ad accrescerne il valore.

Gli edifici industriali hanno una vita utile più breve (50-70 anni) rispetto a quelli civili, e comunque non superiore a 100 anni, a causa della maggiore usura cui sono sottoposti. L'invecchiamento comporta interventi di manutenzione straordinaria sempre più frequenti e rilevanti, con conseguente diminuzione o addirittura arresto della produzione e quindi con fenomeni di decadimento reddituale. Naturalmente gli interventi di manutenzione risultano economicamente convenienti se il loro costo è inferiore all'incremento che si ottiene nel valore del bene a seguito degli interventi stessi; in questo caso si parla di deterioramento fisico curabile, mentre se i costi di manutenzione eccedono l'incremento di valore apportato all'edificio il deterioramento fisico si considera incurabile. Bisogna poi aggiungere l'obsolescenza legata alle mutate esigenze della produzione, che comporta una ridotta utilità e costituisce quindi un ulteriore fattore di decadimento. L'obsolescenza può essere tecnologica, quando deriva dalla necessità di adeguare certi impianti o caratteristiche strutturali per recepire nuove normative o innovazioni tecnologiche, e funzionale se legata al fatto che gli schemi compositivi e distributivi dell'edificio possono non essere più consoni rispetto all'utilizzazione prevista.

Si può dire allora che nella prima fase della vita utile, fino a circa un terzo di questa, il deprezzamento è connesso alla sola vetustà, cioè all'uso e al passare del tempo. In una seconda fase, fino a circa la metà della vita utile, si accentuano i costi di manutenzione e si cominciano a notare gli effetti del decadimento reddituale, oltre che dell'obsolescenza tecnologica e funzionale. In una terza fase, oltre la metà della vita utile, il valore dell'immobile continua a diminuire ma in modo meno sensibile, tendendo a un valore residuo pari almeno al 30% del valore a nuovo.

Per gli edifici che hanno un'età superiore alla loro vita utile ma ancora utilizzati seppure in attività di minore impegno, il valore residuo si può ridurre al costo dei materiali di risulta (circa 15% del valore a nuovo), in quanto si ritiene che, se lo stabile viene utilizzato, lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente.

Vetustà (coefficiente K_1).

Con tale termine si intende il degrado derivante dal tempo trascorso fra l'epoca di costruzione o ristrutturazione totale e l'attualità (degrado fisico), dall'utilizzo del bene in relazione alla manutenzione effettuata (logorio) e dal decadimento reddituale (minore utilità a causa di costi di esercizio più onerosi e più frequente necessità di manutenzione straordinaria comportante anche un aumento dei costi indiretti per riduzione della produzione).

Consolidato, in dottrina e nella pratica, è il riferimento all'equazione di calcolo del deprezzamento D proposta dall'U.E.E.C. (Unione europea degli esperti contabili), seppure in maggior modo legata al deprezzamento dei soli cespiti produttivi legati al bilancio aziendale:

$$D \text{ (in \%)} = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

$$\text{con } A = \frac{n}{N} \times 100$$

n = anni di vita del fabbricato al momento della stima;

N = vita utile del fabbricato

Per la sua determinazione, in alternativa si può ricorrere anche a tabelle di sintesi come quella seguente.

Obsolescenza tecnologico/funzionale o funzionalità globale (coefficiente K_2)

Per taluni vecchi edifici, tiene conto della minore razionalità nella disposizione e connessione delle varie parti del complesso, in relazione ai normali standards attuali. Vengono considerati tutti quegli elementi che determinano uno sfruttamento meno efficiente dell'attività esercitata in rapporto alle caratteristiche architettoniche, strutturali e urbanistiche e che quindi provocano incrementi dei costi di esercizio (altezze dei locali, luci, portate, numero e adeguatezza delle aperture, disposizione dei corpi di fabbrica,

numero e disposizione degli accessi, idoneità dei collegamenti interni e dei servizi, aree esterne di manovra e parcheggio, ecc.).

I valori sono riportati nella tabella seguente.

**Deprezzamenti per vetustà (K_1) ed obsolescenza
tecnologico/funzionale (K_2) di fabbricati delle categorie D/E
($K=K_1 \times K_2$)**

Condizioni di manutenzione/conservazione (vetustà)	Coefficiente di deprezzamento per vetustà (K_1)	Funzionalità globale costruzioni	Coefficiente di deprezzamento per funzionalità globale (K_2)
Ottime	0 %	Normale	0 %
Buone/Normali	10 %	Mediocre	10 %
Discrete/Mediocri	25 %	Superata/Scadente	20 %
Scadenti	45 %		
Pessime	65 %		

VETUSTA', OBSOLESCENZA E RELATIVE DECURTAZIONI IN TERMINI DI MATEMATICA FINANZIARIA E DI COSTI DI COSTRUZIONE – APPROFONDIMENTI (Per la parte 2 si veda anche il testo: "Giovanni Turola – Manuale di estimo immobiliare. Ediz. Ilsole-24ore, Milano 2008")

Parte 1)

Indipendentemente dalla conoscenza degli specifici valori di K_1 e K_2 è sempre possibile determinare per via finanziaria la riduzione di valore per vetustà+obsolescenza conoscendo soltanto la durata utile complessiva di vita n del fabbricato e l'anno intermedio m (compreso tra 0 ed n) nel quale si vuole determinare la riduzione anzidetta. Il deprezzamento all'anno m , D_m , può infatti essere visto come nient'altro che l'accumulazione finanziaria a tale anno delle quote di ammortamento cumulate necessarie alla ricostruzione del bene ad un saggio r caratteristico degli investimenti produttivi, artigianali o commerciali (secondo la natura della costruzione).

Sia:

- a la quota annua posticipata di ammortamento complessiva per vetustà ed obsolescenza;
- $(1+r) = q$ fattore di montante in capitalizzazione composta;

D_m = somma complessiva (finanziaria) relativa al deprezzamento per vetustà ed obsolescenza, pari all'accumulazione finale all'anno m di m quote annuali posticipate $= a \times (q^m - 1) / r$;

V_m = valore dell'edificio all'anno m , visto come accumulazione finanziaria a tale anno intermedio di n quote annuali posticipate necessarie a ricostituire alla fine degli n anni il capitale necessario a ricostruire il fabbricato $= a \times (q^n - 1) / r \times 1 / (q^{n-m})$;

$D(\%)$ = deprezzamento percentuale all'anno $m = D_m / V_m = \frac{(q^m - 1) \times q^{n-m}}{(q^n - 1)}$

Parte 2)

Come già spiegato prima, qualora si debba procedere alla valutazione di un fabbricato non recente, occorre apportare al risultato della stima a costo di ricostruzione a nuovo almeno la correzione per tener conto della vetustà e successivamente, qualora necessario, dell'obsolescenza tecnologico-funzionale.

La vetustà e l'obsolescenza si computano sui costi di costruzione, nonché sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il tutto aumentato dei relativi oneri accessori, ma non riguardano il valore dell'area (con l'eccezione degli oneri accessori relativi alla stessa).

Il procedimento generalmente adottato per il calcolo di tale decurtazione è in genere ricavato utilizzando la formula prima riportata del deprezzamento proposta dall'Unione europea degli esperti contabili (UEEC):

$$D(\%) = \frac{(A + 20)^2}{140} - 2,86$$

La formula va ovviamente riferita al totale dei costi di costruzione e dei relativi oneri accessori, escludendo il valore dell'area.

tale procedimento non tiene però conto, nei casi in cui la si debba considerare, dell'obsolescenza e del conseguente deprezzamento del cespite.

Un metodo per valutare l'incidenza della vetustà per obsolescenza sul valore a nuovo dei fabbricati, se necessario, considera in deduzione del valore del cespite una somma pari a quanto dovrà essere speso per opere di manutenzione straordinarie e adeguamento, anticipata all'attualità per il tempo intercorrente fra il momento della stima e quello in cui si renderà necessario procedere all'intervento. Il costo di tali opere è, di regola, notevolmente superiore a quello occorrente per le stesse opere se si stesse costruendo ex novo l'edificio, perché mentre in sede di costruzione esiste un cantiere con apparecchiature ed attrezzature idonee per il sollevamento e

posizionamento in opera dei materiali, acquistati in grandi quantitativi ottenendo le cosiddette economie di scala/riduzioni commerciali di prezzo, nonché il coordinamento e l'organizzazione della manodopera e dei fattori produttivi, cui consegue l'ottimizzazione e razionalizzazione del lavoro, quando si opera in una singola unità immobiliare di un complesso il costo degli interventi aumenta notevolmente a causa dei piccoli quantitativi di materiali necessari, per le complicazioni insorgenti per gli approvvigionamenti, il sollevamento dei materiali, la necessità di coordinamento fra diversi specialisti e per tutte le irrazionalità che un piccolo intervento comporta rispetto a un cantiere avente per oggetto la costruzione di un edificio nuovo.

Quindi il costo delle opere di adeguamento e di manutenzione straordinaria è superiore, come riconosciuto nella letteratura tecnica e nei testi di estimo, per lo meno del 50% a quello che verrebbe sopportato in sede di costruzione iniziale di un edificio. Ma se si aggiungono poi il costo dei professionisti, la necessità di istituire pur sempre le pratiche comunali di autorizzazione ed altre spese fisse che hanno maggiore incidenza su interventi edilizi limitati rispetto ad una nuova costruzione, non si è lontani dal vero se si sostiene che il costo tecnico-economico di tali interventi di adeguamento (comprendendo cioè interessi passivi su spese e anticipazioni varie e profitti) possa raggiungere livelli anche del 60-70% superiori ai costi di normale costruzione degli edifici.

Le opere suscettibili degli interventi in parola sono quelle di manutenzione straordinaria, restauro e adeguamento delle finiture e degli impianti della costruzione alle mutate e più evolute esigenze del mercato e/o della normativa: sostituzione apparecchi sanitari, dei serramenti interni ed esterni, dei pavimenti, degli impianti elettrici, di riscaldamento, idraulici, di condizionamento e simili. Tali opere incidono, rispetto al costo totale di costruzione di un edificio residenziale nella misura del 30-35% circa, secondo le percentuali calcolate dagli ordini professionali e dalle pubblicazioni specializzate in materia.

Per altro aspetto è incontrovertibile che un immobile restaurato o rinnovato nelle finiture e negli impianti assuma un valore non molto discosto da quello di cespite nuovo assimilabile. Si deve allora presumere che i lavori di rinnovo di un'unità immobiliare urbana vadano a colmare il degrado registrato per l'intervenuta obsolescenza di finiture e impianti e contemporaneamente ne determinino il miglioramento. Dunque il nuovo costo erogato per l'esecuzione dei lavori di restauro in parte può considerarsi destinato ad annullare il

degrado per obsolescenza, in parte costituisce un vero e proprio nuovo investimento.

L'investimento totale, dedotto eventualmente il valore dei materiali sostituiti e, in parte, i maggiori costi peculiari delle piccole opere, va ad incrementare il valore dell'immobile.

In pratica qualificati autori e studiosi della materia ritengono che si possa ragionevolmente considerare che l'80% del costo del restauro vada ad incrementare il valore residuo assunto dal bene prima dei lavori, in funzione del deprezzamento per vetustà ed obsolescenza.

Dunque ogni n anni il proprietario, per adeguare il fabbricato riportandone il potenziale reddito e la funzionalità a un livello adeguato a quello del mercato, riducendo vetustà ed obsolescenza, dovrà sostenere un costo pari a $(30-35\%) \times (1,60-1,70) = 50\%$ circa del costo di costruzione corrente necessario per erigere *ex novo* il fabbricato.

n può valere, secondo la destinazione e l'uso del fabbricato da 30 a 50 anni al massimo.

Volendo rappresentare con unica espressione la funzione complessiva vetustà+ obsolescenza si potrebbe allora:

- calcolare il deprezzamento per vetustà con la formula prima indicata solo sul 65% del costo di costruzione, assumendo in n_e anni la vita utile dell'edificio (escluso finiture ed impianti);
- determinare, se necessario, il deprezzamento per obsolescenza con la stessa formula sul 35% del costo di costruzione.

Indicando con:

- CC il costo di costruzione *ex novo* e relativi oneri accessori dell'intero edificio;

n_e gli anni di vita dell'edificio al momento della stima;

N_e gli anni di vita utile dell'edificio (escluso finiture ed impianti);

n_i gli anni di vita del complesso finiture+impianti al momento di stima (dal loro ultimo rifacimento);

N_i gli anni di vita utile per il complesso finiture+impianti;

$K(\%)$ il deprezzamento complessivo per vetustà e obsolescenza (in percentuale rispetto al CC), si avrebbe:

$$K(\%) = CC \times 0,65 \times \frac{[(n_e/N_e \times 100 + 20)^2 - 2,86]}{140} + CC \times 0,35 \times \frac{[(n_i/N_i \times 100 + 20)^2 - 2,86]}{140}$$

V = valore complessivo immobile = $(100\% - K\%) \times V_{\text{iniziale}}$

V_{iniziale} = valore iniziale del bene nuovo (all'anno zero).

La formula è valida sino al limite di età di n_i anni. Superata detta soglia si possono presentare due situazioni alternative:

- la proprietà esegue i lavori di rinnovo, con spesa pari al 50% circa di CC e relativo incremento di valore pari all'80% dell'importo delle opere, ossia all'80% x 50% CC = 40% CC;
- la proprietà non esegue lavori di rinnovo.

Nel primo caso si registra, appena terminati i lavori di rifacimento di finiture ed impianti, un incremento di valore (40% CC), per cui l'immobile assume il nuovo valore V^* :

$$V^* = 40\% \text{ CC} + \frac{\{100 - \text{CC} \times 0,65 \times [(n_e/N_e \times 100 + 20)^2 - 2,86]\}}{140} \times V_{\text{iniziale}}$$

che poi riprende a svalutarsi secondo un coefficiente di deprezzamento totale $K^*(\%)$ analogo al $K(\%)$ prima determinato.

VECCHI OPIFICI IN DISUSO ED ABBANDONATI

Tali costruzioni, soprattutto se ubicate in zone agricole, di alta collina o montane lontane dai centri abitati maggiori, appaiono di riutilizzo molto problematico e quasi del tutto privi di interesse commerciale, anche a causa delle difficoltà ambientali che si dovrebbero affrontare per il loro recupero. Infatti essi sono quasi sempre in disuso ed abbandonati da tempo.

In tali casi, le loro condizioni effettive devono essere dimostrate e verificate mediante sopralluogo e documentazione fotografica.

UNITA' IMMOBILIARI APPARTENENTI AL GRUPPO E

La stima censuaria per la determinazione delle rendite di queste unità non differisce dalle procedure descritte per le categorie del gruppo D, tranne che per la valutazione delle aree che consistono in beni sottratti a fini speculativi. Esse infatti, spesso non di proprietà dell'ente che gestisce l'attività che vi si svolge (molto spesso sono di proprietà dello Stato, delle Regioni, Province, Comuni o loro consorzi), sono generalmente soggette a vincolo di rispetto stradale e quasi sempre inedificabili.

Di conseguenza, in queste fattispecie, può essere consigliabile applicare i criteri di determinazione dell'indennizzo calcolato per le procedure d'esproprio che portano a valori di circa il 50% del valore venale delle aree edificabili aventi destinazione produttiva se si tratta di aree funzionalmente utilizzabili per l'edificazione, mentre nel caso di aree soggette a vincolo di rispetto stradale o assolutamente inedificabili è possibile attribuire un valore pari alla

metà di quello d'esproprio arrivando a circa il 25% del valore venale medio delle aree a destinazione produttiva similari.

VALUTAZIONE DEGLI IMPIANTI STABILMENTE INFISSI.

Sull'obbligo di valutazione censuaria degli impianti e macchinari stabilmente infissi nei fabbricati si riporta in stralcio, innanzi tutto, quanto previsto in merito dalla Circolare del Ministero delle Finanze- Direzione del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, n. 123 del 14/11/1944 XXIII – Servizio IV°, prot. 15576 (Posta Civile 316), avente ad oggetto: *N.C.E.U. – Determinazione delle rendite catastali.* –

Sono pervenuti da parte di vari Uffici a questa Direzione generale alcuni quesiti riguardanti la determinazione della rendita catastale di U.I. accertate nelle categorie dei gruppi D-E, con speciale riferimento alla discriminazione tra la parte di reddito soggetta ad imposta immobiliare e quella soggetta all'imposta di R.M.-

D'intesa con la Direzione generale delle Imposte Dirette la scrivente andrà esponendo i richiesti chiarimenti.

Il terzo comma dell'art. 10 della legge 11 luglio 1942 XX, N. 843, precisa che gli immobili indicati nell'articolo 28 della legge 8 giugno 1936-XVI, N. 1231 (opifici industriali, fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni), tanto se affittati quanto se usati dal proprietario sono descritti, nel vigente catasto mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori e di scarico, la rete di trasmissione, di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili.

Tale disposizione è poi integrata da quella contenuta nell'ultimo comma dell'art. 4 del D.L. 7 Dicembre 1942 XXI, N. 1468, che precisa, nel caso di impianti ferroviari, quali siano gli elementi costitutivi suscettibili di imposta fabbricati, discriminandoli da quelli soggetti all'imposta terreni.-

Le accennate disposizioni di legge aventi carattere sia tributario che tecnico-catastale, non sono innovative, bensì interpretative come risulta dagli atti preparatori, in quanto codificano masse di giurisprudenza, e sono ispirate alla dottrina formatasi in materia.

Esse definiscono così in modo totalitario gli elementi costitutivi degli opifici, dei fabbricati e degli impianti ad essi assimilati da assoggettare alla normale imposta fabbricati, per cui nessun dubbio che si debba per essi, ai sensi dell'art. 10 del D.L. 13 aprile 1939 N. 652, modificato con legge 13 giugno 1943 N. 571, procedere alla determinazione della rendita catastale, sempreché detti elementi costitutivi dell'opificio (in applicazione delle norme sull'accertamento dei lavori) risultino affittati, o in atto assoggettati all'imposta fabbricati, o comunque risulti che la ditta cui è da intestarsi l'U.I. non sia iscritta nei ruoli di R.M. per l'esercizio di una attività industriale avente sede nell'U.I. stessa.-

Naturalmente in un secondo tempo, la determinazione della R.C. dovrà essere estesa a tutte le U.I. in oggetto.-

In quanto alla discriminazione della parte di reddito soggetto ad imposta immobiliare, così essa viene precisata nell'art. 7 della legge 11 luglio 1889, N. 6214 (serv. E).

*Nell'accertamento del reddito degli opifici debbono considerarsi come parti integranti dei medesimi i generatori della forza motrice, i meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice stessa, **quando siano connessi ed incorporati col fabbricato.**-*

Non sono da considerarsi come tali le trasmissioni e le macchine lavoratrici.-

A maggiore chiarimento della enunciazione legislativa deve aggiungersi che le trasmissioni ivi contemplate altro non sono che quelle interposte fra le macchine generatrici della forza motrice e quelle operative e non altre.-

Pertanto resta pacifico che le trasmissioni a carattere immobiliare per loro natura ossia "i meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando sono connessi ed incorporati al fabbricato" (alberi di trasmissione ecc.) debbono essere comprese nell'accertamento, mentre quelle a carattere immobiliare per destinazione denominano ora nel nuovo Codice Civile con la locuzione più generica "pertinenze" (cinghie, catene, ecc.) alla stregua delle macchine operatrici, che debbono essere escluse.-

In sostanza la determinazione della rendita catastale dovrà essere generalmente limitata fino all'albero motore vero e proprio, o fino agli apparecchi similari che servono a trasmettere la forza (condotta di vapore, linee elettriche ecc.).-

Conseguentemente alle premesse saranno da considerarsi elementi costitutivi degli opifici industriali o ad essi assimilati, da comprendere quindi nella valutazione per l'accertamento della rendita catastale:

- a) la tubatura per la distribuzione dell'acqua formante parte integrante degli acquedotti;
- b) la tubatura esterna per la distribuzione del gas per gli usi pubblici e privati;
- c) i bacini montani, le dighe e le condotte forzate;
- d) gli elettrodotti, gli impianti e le linee di distribuzione dell'energia elettrica in genere, nonché le sottostazioni di trasformazione compresi i trasformatori statici, potendosi considerare la corrente alternata ad alta tensione che giunge alla sottostazione stessa, alla stregua della forza di cui è dotata;
- e) i binari ed il piano stradale delle ferrovie private, nonché le aree sulle quali sono installati i relativi impianti;
- f) i binari delle tranvie collocati su aree pubbliche e relativi impianti di segnalazione e linee telefoniche;
- g) i ponti, con la parte di area ad essi occupata, le gallerie e simili sia delle strade ferrate pubbliche che dalle tranvie in sede propria.-
- Si ritiene più opportuno precisare che per le strade ferrate pubbliche devono intendersi quelle destinate al servizio pubblico per il trasporto di persone, merci o cose qualunque, anche se concesse all'industria privata, disciplinate dal T.U. 9 maggio 1912 N. 1447.-
- In particolare negli impianti per la produzione dell'energia elettrica, la turbina dovrà essere considerata come parte del reddito immobiliare, non così la dinamo o l'alternatore.-
- Similmente in un impianto di un frigorifero fisso, il compressore non dovrà essere compreso nella valutazione.-
- Negli impianti idrovori dovranno essere compresi nella valutazione i motori, ma non le pompe.-
- Nei molini a palmenti le macchine dovranno essere agli effetti tributari considerate macchine operative.
- Nei molini a cilindro così come nelle pilerie la valutazione dovrà giungere fino alle macchine di pulitura, rappresentando esse le prime macchine operatrici del ciclo produttivo.
- Nei forni a vapore, così come negli essiccatoi in genere, andrà incluso nella stima la caldaia generatrice in quanto il vapore dovrà in questo caso essere considerato alla stregua di un generatore di forza.
- Similmente nei forni elettrici, sia ad arco che a resistenza, si dovranno includere nella valutazione tutti gli elementi costitutivi degli impianti stessi.-
- L'esemplificazione esposta non è altro che l'interpretazione estensiva in armonia ai progressi della tecnica, dal citato art. 7 della legge 11 Luglio 1889

N. 6214 nel senso cioè che "per il generatore di forza motrice" debba intendersi, in senso lato, il generatore di energia ad uso di un'industria per il funzionamento di un dato ciclo lavorativo.-

Si raccomanda pertanto ai vari uffici di attenersi strettamente nell'accertamento della rendita catastale della categoria dei gruppi D ed E a quanto prescritto dalla legge, in quanto l'applicazione tecnica delle sue norme non dovrebbe ormai dar luogo ad equivoci di sorta.-

Prego dare assicurazione.

IL DIRETTORE GENERALE

Caizzi

In materia si è avuta da poco una prestigiosa pronuncia di costituzionalità che ha ulteriormente esteso il novero degli impianti da valutare. Essi sono infatti, oltre a quelli incorporati come gli impianti cosiddetti civili (elettrico, idrico, fognario e simili) e a quelli normalmente conteggiati ai fini catastali (ascensori, montacarichi, carriponte e simili) **anche tutti quelli caratterizzanti la destinazione dell'unità immobiliare** (nel senso che senza di essi la struttura non potrebbe funzionare) e che, al tempo stesso, sono caratterizzati da specifiche qualità di "immobiliarità" (concetto della inamovibilità).

Il recente intervento sulla materia è stato fatto dalla Corte Costituzionale, con la sentenza n. 162 del 20/05/2008 relativa, in particolare, alla legittimità costituzionale dell'art. 1-quinquies del decreto-legge 31 marzo 2005, n. 44 (Disposizioni urgenti in materia di enti locali), convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 31 maggio 2005, n. 88, su impulso della Commissione tributaria regionale dell'Emilia Romagna in relazione al ricorso proposto dall'Agenzia del Territorio - ufficio di Ferrara, contro Centro Energia Ferrara S.p.A..

I passi salienti di tale pronuncia si riportano qui nel seguito.

"... La normativa in materia di catasto edilizio urbano definisce in modo esaustivo le nozioni, i principi ed i metodi che sono alla base dell'estimo catastale, sia per gli immobili urbani in generale sia per i cespiti a destinazione speciale, come le centrali elettriche.

... Quindi, il principio per cui alla determinazione della rendita catastale concorrono "gli elementi costitutivi degli opifici ... anche se fisicamente non incorporati al suolo (così come statuisce l'art. 1-quinquies) vale per tutti gli immobili di cui all'art. 10 del r.d.l. n. 652 del 1939, ivi comprese le centrali elettriche.

In effetti, la norma di cui all'art. 1-quinquies, con riferimento alle centrali elettriche, rimanda ad una definizione di costruzione stabile che viene individuata nell'essere costituita "dal suolo e dalle parti ad esso strutturalmente connesse, anche in via transitoria, cui possono accedere, mediante qualsiasi mezzo di unione, parti mobili allo scopo di realizzare un unico bene complesso", senza che valgano le argomentazioni della contribuente sulla natura transitoria delle imbullonature con cui le turbine sono connesse al suolo. Né di alcun pregio risultano i richiami codicistici legati al concetto di bene immobile.

L'incorporazione che, nel caso delle turbine, avviene materialmente e a scopo permanente, le rende, seppure meccanicamente separabili, parti essenziali per la destinazione economica di tutta la centrale idroelettrica, tanto che questa non è concepibile senza di esse.

In definitiva, si può affermare che tutte quelle componenti, comprese, in particolare, le turbine, che contribuiscono in via ordinaria ad assicurare, ad una unità immobiliare, una specifica autonomia funzionale e reddituale stabile nel tempo, sono da considerare elementi idonei a descrivere l'unità stessa ed influenti rispetto alla quantificazione della relativa rendita catastale.

Proprio l'art. 812, primo comma, codice civile., secondo cui "sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo", prevede la possibilità di una connessione strutturale realizzata in via transitoria, ed introduce il concetto di bene immobile per incorporazione, non specificando l'esatto significato di tale ultimo termine; qualsiasi collegamento infatti è idoneo a classificare un bene quale bene immobile, essendo irrilevante la modalità di collegamento di un impianto con la struttura principale. E anzi, proprio alla luce della definizione di bene immobile contenuta nell'art. 812 cod. civ., si può concludere che la possibilità di separazione di un impianto dal suolo non esclude che esso mantenga la sua natura immobiliare; piuttosto il disposto codicistico è tale per cui tutto ciò che viene collegato al suolo in unità strutturale – qualunque sia la natura dello stabilimento – acquista natura immobiliare, come del resto affermato dalla giurisprudenza di legittimità.

In definitiva, anche il profilo codicistico non contrasta con la conclusione cui si può autonomamente pervenire sulla base dei principi della disciplina catastale.

Da quanto affermato, consegue che ogni possibile dubbio sulle modalità di determinazione della rendita catastale, con riguardo alle centrali elettriche, è risolto proprio dall'art. 1-quinquies del decreto-legge n. 44 del 2005, il quale individua come criterio per la determinazione della rendita suddetta, non l'амovibilità o meno di un bene, ma la circostanza che esso costituisca (come le turbine) una componente strutturale ed essenziale, che contribuisce alla funzione complessiva ed unitaria dell'opificio stesso.

L'esposta evoluzione normativa induce, invece, a ritenere che il legislatore ha inteso risolvere il contrasto interpretativo con riferimento alle centrali elettriche, senza innovare il concetto di immobile per incorporazione, quale emergente dalla normativa esistente ed evidenziato dalla giurisprudenza in precedenza richiamata.

L'unico effetto dell'art. 1-quinquies è quello di considerare immobili le centrali elettriche, senza alcuna possibilità per il giudice di fornire una diversa interpretazione, ma non anche quello di escludere dal novero degli immobili per incorporazione le altre costruzioni pure se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

L'art. 1-quinquies, quindi, non ha creato un regime particolare per le centrali elettriche, ma, anzi, ha riportato le stesse nell'ambito della tipologia di beni cui sono state sempre accomunate, come, tra l'altro, gli altiforni, i carriponte, i grandi impianti di produzione di vapore, eliminando qualsiasi dubbio sorto sulla determinazione della rendita catastale delle stesse..."

In precedenza, peraltro, già la Corte di Cassazione (Sentenza n. 16824 del 21 luglio 2006), in merito alla questione riguardante l'inclusione delle turbine nella determinazione della rendita catastale delle centrali elettriche, aveva osservato che "... non rileva il mezzo di "unione tra mobile ed immobile" per considerare il primo incorporato al secondo, sia perché quel che davvero conta è l'impossibilità di separare l'uno dall'altro senza la sostanziale alterazione del bene complesso (che non sarebbe più, nel caso di specie, una centrale elettrica), sia perché "mezzo di unione" idoneo a determinare l'incorporazione non può essere qualificato solo quello che tale poteva considerarsi al tempo dell'approvazione del codice civile, dovendosi tener conto del progresso tecnologico e dell'ineludibile condizionamento dei mezzi utilizzati a specifiche esigenze tecniche."

Ancora la stessa Corte aveva ulteriormente evidenziato, a proposito del rapporto di complementarietà delle turbine con le parti restanti delle centrali

elettriche (Sentenza n. 13319 del 7 giugno 2006), "... che, se è vero che un "podere" resta un "podere" anche se non vi sia un "pozzo", non è altrettanto vero che una centrale termoelettrica resti una centrale termoelettrica senza le turbine".

Ad esempio, proprio nel caso delle centrali elettriche (specificamente, delle termoelettriche), in ossequio a tale principio dovranno conteggiarsi catastalmente, oltre le turbine, anche:

- le caldaie;
- i trasformatori;
- le pompe;
- i condensatori;
- i catalizzatori;
- i captatori polveri con i precipitatori (elettrofiltri);
- i carriponte;
- gli impianti di trattamento delle acque reflue;
- ecc.

RIDUZIONE DEL VALORE A NUOVO DEGLI IMPIANTI PER TENERE CONTO DELLE LORO EFFETTIVE CONDIZIONI

Gli impianti vengono stimati a partire dal valore a nuovo all'epoca di riferimento censuario, riportati nel seguito, ed applicando le detrazioni per vetustà ed obsolescenza impiantistica in analogia con quanto fatto per i fabbricati.

In ogni caso, se un impianto è funzionante, il suo valore residuo non potrà mai essere inferiore al 25% di quello a nuovo.

COEFFICIENTE GLOBALE K DI VETUSTA' ED OBSOLESCENZA TECNOLOGICO/FUNZIONALE PER GLI IMPIANTI STABILMENTE INFISSI ($K=K_1 \times K_2$)

STATO MANUTENZIONE/CONSERVAZIONE IMPIANTI	COEFFICIENTE K
Ottimo (impianti nuovi o quasi nuovi)	0%
Buono	10%
Mediocre	30%
Scadente	50%
Pessimo (ma impianti ancora funzionanti)	75%

NUMERI INDICE NAZIONALI DEL COSTO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE TIPO PER USO INDUSTRIALE - Fonte: Istat ⁽¹⁾

Base 1980 = 100										
Anno	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987
Media anno	65,5	79,9	100,0	123,7	144,2	161,3	176,2	192,9	201,4	212,5
Anno	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997
Media anno	228,4	243,4	269,2	107,3	113,0	117,4	121,2	124,5	102,0	104,7
Anno	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Media anno	104,0	105,4	108,7	111,7	115,9	120,0	125,5	130,0	133,2	138,0
Anno	2008									
Media anno	142,8									

Base 1980 = 100;

Base 1990 = 100;

Base 1995 = 100.

Coefficienti di raccordo:

da base 1990 a base 1980 = 2,6920

da base 1995 a base 1980 = 3,3515

da base 1995 a base 1990 = 1,2450

Media anno 1988: 228,4

Media anno 1989: 243,4

Media biennio 1988-'89: 235,9 (base 1980=100)

Esempio

- Costo di costruzione di un capannone, nel 2007 = 850,00 €/m²

- Variaz. % costo fra il 1988-'89 ed il 2007 (dividere l'indice finale per quello iniziale, moltiplicare per il coefficiente di raccordo, sottrarre 1 e moltiplicare per 100): $[(138,0/235,9) \times 3,3515 - 1] \times 100 = 96,06\%$

Calcolo costo del capannone (costruito nel 2007) al 1988-'89:
 $850,00 / (1 + 96,06\%) = 433,54 \text{ €}$

NUMERI INDICE NAZIONALI DEL COSTO DI PRODUZIONE DI BENI STRUMENTALI - (Base anno 2000=100)

MESI			
Anni	Gennaio	Dicembre	Aumento dic. anno su dic '91
1991	77,5	78,7	1,55%
1992	79,9	81,4	5,03%
1993	83,1	84,5	9,03%
1994	86,1	87,3	12,65%
1995	89,0	91,6	18,19%
1996	93,8	95,0	22,58%
1997	95,6	96,2	24,13%
1998	97,1	98,0	26,45%
1999	98,4	98,8	27,48%
2000	99,4	100,0	29,03%
2001	101,0	101,4	30,84%

2002	102,1	102,4	32,13%
2003	102,8	103,2	33,16%
2004	103,9	105,7	36,39%
2005	106,2	107,2	38,32%
2006	107,6	109,4	41,16%
2007	110,2	111,3	43,61%
2008	112,0	113,9	46,97%
Incremento da gennaio 1991 a dicembre 2008 = $[(113,9-77,5)/77,5] \times 100 = 46,97\%$			

Incremento presumibile da 1988-'89 (gen. '89) a dic. 2008 = 50%

- (1) L'indice misura le variazioni nel tempo dei costi diretti che occorre sostenere per la costruzione di un capannone ad uso industriale. Tra le tipologie del capannone industriale, l'Istat ha considerato quella più comunemente costruita nel nostro Paese, secondo quanto stabilito da esperti del Ministero dell'Industria, delle CCIIA e dell'Ance; tale capannone tipo misura m 40x50 ed ha, tra le altre caratteristiche, una chiusura perimetrale realizzata in cemento con interposto isolamento termico.

COEFFICIENTI PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI FABBRICATI DI CUI ALL'ART. 5, COMMA 3, DEL D.LGS. 30/12/1992, N. 504, AGLI EFFETTI DELL'I.C.I. (aggiornamento dei coefficienti per i fabbricati, privi di rendita, a valore contabile: D. Min. Economia e Finanze del 14/03/2011)

Fabbricati costruiti nell'anno	Coefficiente
2011	1,02
2010	1,04
2009	1,04
2008	1,08
2007	1,12
2006	1,15
2005	1,19
2004	1,26
2003	1,30
2002	1,34
2001	1,37
2000	1,42
1999	1,44
1998	1,46
1997	1,50
1996	1,55
1995	1,59
1994	1,64
1993	1,68
1992	1,69
1991	1,73
1990	1,81
1989	1,89
1988	1,97

1987	2,14
1986	2,30
1985	2,46
1984	2,63
1983	2,79
1982 e anni precedenti	2,96

Media 1988-'89: 1,93. **Da 1988-'89 a 2011: 1,89** (1,93/1,02)

COEFFICIENTI PER TRASFORMARE VALORI MONETARI DEI PERIODI SOTTOINDICATI IN VALORI DEL 2011 (valori della moneta)

Anni	Coefficiente
2011	1,0000
2010	1,0270
2009	1,0430
2008	1,0507
2007	1,0847
2006	1,1033
2005	1,1254
2004	1,1445
2003	1,1673
2002	1,1960
2001	1,2251
2000	1,2579
1999	1,2901
1998	1,3105
1997	1,3340
1996	1,3571
1995	1,4101
1994	1,4856
1993	1,5440
1992	1,6089
1991	1,6959
1990	1,8046
1989	1,9147
1988	2,0412
1987	2,1424
1986	2,2413
1985	2,3780
1984	2,5825
1983	2,8558
1982	3,2838

Media 1988-'89 (rispetto ad anno 2011): 1,9780=[(2,0412+1,9147)/2].

Ripartizione costi di costruzione per edifici industriali (capannoni), esclusi costi terreno e sistemazioni esterne (Fonte: Collegio degli Ingegneri di Milano – Prezzi tipologie edilizie – Ed. BE-MA, Milano, giugno 1988)

OPERA	%
Scavi e rinterri	5,3
Fondazioni	5,7
Pavimentazioni	8,2
Fognature	5,4
Strutture portanti	27,2
Pannellature perimetrali	19,0
Copertura	14,3
Serramenti	3,7
Impianto elettrico uffici e C.T.	0,2
Impianto riscaldamento capannone	7,7
Imp. idrotermosanitario uffici e C.T.	1,0
Impianto elettrico capannone	2,3
TOTALE	100,00

Ripartizione costi di costruzione per interi fabbricati destinati ad uffici, esclusi costi terreno e sistemazioni esterne (Fonte: Collegio degli Ingegneri di Milano – Prezzi tipologie edilizie – Ed. BE-MA, Milano, giugno 1988)

OPERA	%
Scavi e rinterri	1,0
Opere in cemento armato	19,6
Vespai e sottofondi	1,6
Isolamenti ed impermeabilizzazioni	3,6
Murature e tavolati	1,5
Intonaci	2,6
Pannelli prefabbricati di facciata	1,5
Pavimenti e zoccolini	8,0
Tinteggiature e rivestimenti	11,0
Opere in ferro	1,1
Canne fognature	0,1
Controsoffitti	2,5
Opere in marmo	1,1
Pareti mobili e serramenti interni	7,2
Serramenti e facciate continue	6,9
Im. idrotermosanitario e condizionamento	17,1
Impianto elettrico	9,2
Impianto ascensore	3,1
Varie ed allacciamenti	1,3
TOTALE	100,0

In merito alla categorie, si ricorda che l'originario Quadro Generale delle Categorie allegato alla Circolare n. 40/39, è stato sostituito da quello riportato nella Circolare n. 98 del 10 giugno 1939, a sua volta soppiantato da quello emanato con la Circolare n. 134 del 6 luglio 1941, tuttora vigente (il nuovo Quadro Generale di cui al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 non è ancora entrato in vigore).

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

Unità immobiliari urbane a destinazione speciale, censibili nel gruppo D (tra parentesi la corrispondente classificazione in base al nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui all'allegato B al Regolamento emanato con D.P.R. 23 marzo 1998)

D/1 (Z/1) – Opifici; falegnamerie che non hanno carattere artigianale; cabine elettriche; cabine metano costituite da manufatti isolati non facenti parte di opifici (per analogia anche: impianti, stazioni, antenne e tralicci per radiotelecomunicazioni, ripetizione segnali, telefonia e simili); centrali di produzione o trasformazione dell'energia elettrica; **autosilos dotati di impianti di sollevamento** delle autovetture; forni da pane, caseifici e molini **di rilevante importanza economica**, e cioè quando, per le condizioni di fatto, si possono loro riconoscere le caratteristiche di opifici.

D/2 (Z/5) – Alberghi e villaggi turistici; locande e pensioni; case di riposo o pensionati per anziani (tutti con fini di lucro).

D/3 (Z/6) – Teatri; cinematografi; discoteche; arene; parchi giochi, parchi zoo o zoosafari; sale per concerti e spettacoli simili (tutti con fini di lucro).

D/4 (V/5) – Case di cura, ospedali e poliambulatori (tutti con fini di lucro).

D/5 (Z/4) – Istituti di credito, cambio ed assicurazioni (tutti con fini di lucro).

D/6 (V/6) – (Strutture rientranti nell'art. 10 della legge e che abbiano fine di lucro). Fabbricati e locali per esercizi sportivi; stadi; piscine; aree con attrezzature sportive; campi sportivi senza costruzioni (ad esempio: calcetto, tennis, pallavolo, basket, baseball ecc.) o con semplici gradinate; impianti con attrezzature sportive, anche con coperture pressurizzate, centri con piscine, ippodromi, maneggi, campi da golf.

Si considerano attrezzature sportive anche i campi da golf, i maneggi e simili (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE.).

D/7 (Z/3) – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi gli alloggi per i cantonieri ed i locali per

deposito attrezzi esistenti lungo le autostrade concesse all'industria privata (Circolare n. 127 del 18 luglio 1939); **gli impianti per lavaggio auto** (se del tipo automatico con presenza di attrezzature specifiche e sempreché non rientrino a far parte delle stazioni di servizio); **le discariche** per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale (Lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.); **le aree per deposito di rottami**, inerti ecc. nel caso in cui, oltre al deposito, nelle aree si svolga l'attività di lavorazione e commercializzazione del materiale, anche se con carattere sussidiario (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.); **gli impianti di depurazione delle acque** di rifiuto di proprietà di persona o società, esterna o estranea al complesso abitativo (condomini orizzontali o consorzi residenziali) per cui si possa ipotizzare che la relativa gestione sia reddituale (Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.); le porzioni di costruzioni utilizzate dai concessionari d'auto, se dotati di locali con attrezzature specifiche per le operazioni di manutenzione degli autoveicoli; i caselli ferrotranviari; le centrali del latte; i fabbricati per **gli impianti di estrazione di acque** dal sottosuolo ed in genere le industrie denominate "di occupazione" ovvero le "industrie estrattive" (quelle cioè, che hanno lo scopo di ricavare direttamente dal sottosuolo i loro prodotti). Tutti i beni compresi in D/7 hanno fini di lucro.

D/8 (Z/3) - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. Sono compresi in essi: gli autosilos privi di impianti di sollevamento ed i parcheggi "a raso" a pagamento; le aree per deposito di rottami, inerti ecc. qualora la loro destinazione sia di semplice stoccaggio (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.); i posti barca nei porti turistici costituiti da ben delimitati specchi d'acqua sui quali vengono esercitati diritti reali - ancorché in regime di concessione demaniale - e caratterizzati dalla presenza di servizi quali l'approdo, anche se del tipo galleggiante, l'allaccio per la fornitura d'acqua, luce, telefono, oltre ad eventuali locali di uso esclusivo; capannoni industriali utilizzati per la conservazione dei surgelati; macelli (se presentano le caratteristiche richieste dall'art. 10 della legge); **campeggi**; fabbricati

destinati a grande distribuzione, specialmente nei casi di grossi complessi e con rilevanti caratteristiche prettamente commerciali: **supermercati, ipermercati ed autogrill autostradali** (Circolare n. 5 del 14 marzo 1992 della Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE. e Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.).

- **D/9 (Z/8)** – Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pagamento.

- **D/10 (Z/2)** – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono costruiti (costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, quali ad esempio i silos in muratura per stagionatura di foraggi o per la conservazione di cereali, locali o strutture a servizio dell'attività agricola adibite alla mera "protezione" di piante allo stato vegetativo non su suolo naturale che siano, però, prodotti delle colture praticate dall'azienda cui i manufatti stessi sono asserviti ecc.), comprese le **costruzioni destinate ad attività agrituristiche**, anche se destinate ad alloggiare gli ospiti in camere con relativi servizi.

Si tenga sempre presente che i locali destinati esclusivamente ad abitazione del personale di custodia di stabilimenti industriali, teatri, campi di tiro a segno, caseifici, nonché gli alloggi nelle case cantoniere esistenti lungo le strade statali e provinciali o degli alloggi eventualmente esistenti lungo le autostrade – con la sola eccezione degli alloggi per i guardiani delle dighe – vanno sempre dichiarati separatamente dall'azienda e come unità immobiliari **del gruppo A.**

Unità immobiliari urbane a destinazione particolare, censibili nel gruppo E (tra parentesi la corrispondente classificazione in base al nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui all'allegato B al D.P.R. 23 marzo 1998)

E/1 (V/1) – Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei, impianti di risalita in genere (stazioni ferroviarie, porti, aeroporti, stazioni per metropolitane, funivie, sciovie, ecc.).

E/2 (V/7) – Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio, nonché passi volanti in prosecuzione di strade pubbliche (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/3 (Z/6) – Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche, come i chioschi per bar, per rifornimento di autoveicoli (**solo gli impianti di distribuzione carburanti: escluso negozi, bar, supermercato e simili presenti nell'area di servizio**), per sale di aspetto di tranvie; le stazioni autotranviarie; le stazioni di servizio autostradali adibite a vendita di carburanti e lubrificanti dotati di area scoperta pertinente di eventuale autolavaggio (a spazzole rotanti), di chiosco, di piccolo locale di deposito, nonché di locale per una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori (Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.); tettoie ad uso pubblico sulle spiagge, padiglioni degli Enti Comunali di Assistenza, pese pubbliche; impianti di depurazione delle acque di rifiuto a gestione residenziale pubblica o privata, senza scopo di lucro (Nota C3/327 del 2 giugno 1997 della direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.), ecc. Per analogia: centrali di teleriscaldamento, eliporti del servizio "118" costruiti su terreno con relative costruzioni sussidiarie ed accessorie entro e fuori terra (hangar, centrale operativa elisoccorso, piazzole di atterraggio/decollo, parcheggi, vasche d'acqua antincendio ecc.).

E/4 (V/3) – Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.), tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/5 (V/7) – Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/6 (V/7) – Fari, semafori, torri per rendere di uso pubblico l'orologio comunale (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati); per analogia anche: torri civiche

E/7 (V/4) – Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/8 (V/4) – Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia (esenti permanentemente dall'imposta fabbricati).

E/9 (V/7) – Edifici ed aree a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E, quali ad esempio: le discariche per lo smaltimento di rifiuti solidi urbani quando la loro gestione non configura fonte reddituale (lettera circolare n. C3/1898 del 28 dicembre 1994 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.), i magazzini per consorzi agrari, gli acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), i mattatoi pubblici, i campi sportivi pubblici, i campi di tiro a segno, le piscine, le cabine metano connesse alla rete dei gasdotti funzionalmente autonome, di modesta consistenza e non facenti parte di complessi industriali (nota n. 3/966 in data 19/03/1986 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali e nota prot. 79446 datata 05/11/2002 dell'Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare), ecc.

Categorie fittizie (entità urbane) censibili nel gruppo F (Decreto Ministero delle Finanze n. 28 del 02/01/1998)

Sono gli immobili che formano oggetto di dichiarazione in catasto senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso (D.M. 2 gennaio 1998, n. 28).

F/1 – Aree urbane.

F/2 – Costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado (cosiddette "unità collabenti").

F/3 – Fabbricati o porzioni di fabbricati in corso di costruzione.

F/4 – Fabbricati o porzioni di fabbricati in corso o in attesa di definizione.

F/5 – Lastrici solari (o terrazze). Per lastrico solare deve intendersi la terrazza usufruibile, cioè praticabile, accessibile tramite scala, pavimentata, fornita di parapetti e che non sia di semplice copertura.

F/6 – Fabbricato in attesa di dichiarazione (Circolare 1/T/E/2009 Agenzia del Territorio: **al momento solo per gli uffici provinciali di Siena, Como, Rieti, Isernia e Rimini oggetto di sperimentazione della nuova procedura**).

N.B. Per unità collabente si deve intendere ogni parte di immobile, intero immobile o complesso di immobili che, nello stato in cui singolarmente si trovano, non sono utili ed atti a produrre un reddito proprio e, cioè, non sono idonee ad utilizzazioni produttive di reddito a causa dell'accentuato livello di degrado (ved. art. 3, comma 2, del D.M. 2 gennaio 1998, n. 28).

Rientrano, dunque, nella categoria F/2 i ruderi di fabbricati, quegli edifici o strutture murarie cadenti o fatiscenti o, addirittura, diroccati o pericolanti, quelle unità immobiliari non più utilizzabili il cui stato sia comprovato con apposita certificazione di inagibilità (ad esempio perché è crollato il tetto) e quelle costruzioni non abitabili o non agibili e comunque di fatto inutilizzabili a causa di fatiscenza o inesistenza di elementi strutturali e impiantistici, ovvero delle principali finiture ordinariamente nella categoria catastale, cui l'immobile

è censito o censibile, ed in tutti i casi nei quali la concreta utilizzabilità **non è conseguibile con soli interventi edilizi di manutenzione ordinaria o straordinaria.**

Nel caso di richiesta di variazione catastale volta a far risultare l'inesistenza dei caratteri intrinseci che hanno determinato a suo tempo la idoneità ad utilizzazioni produttive di reddito e l'ordinaria destinazione (categoria) dell'unità immobiliare, e, quindi, a riproporre la stessa unità immobiliare con il solo identificativo catastale, la specifica categoria F/2 e senza attribuzione di rendita, alla denuncia di variazione (da effettuare con la procedura DOCFA) deve essere allegata una specifica attestazione, rilasciata dagli organi comunali o da eventuali altri organi competenti, che attesti lo stato di inagibilità per accertato degrado fisico strutturale e/o funzionale (immobili diroccati, pericolanti o fatiscenti) e/o per obsolescenza funzionale, strutturale e tecnologica, non superabile con interventi di manutenzione (art. 3, comma 2, lettera b del D.M. 02/01/1998, n. 28).

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

RIFERIMENTI AL PRINCIPIO DELL'ORDINARIETA'-ACCERTAMENTO U.I.U.-CLASSAMENTO

(Raccolta di norme relative al classamento delle unità immobiliari urbane appartenenti ai gruppi A-B-C)

- D.P.R. 01/12/1949 n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano" (in G.U. 04/05/1950, n. 53):

○ *Art. 61. Classamento e modalità esecutive.* "Il classamento consiste nel riscontrare sopralluogo per ogni singola unità immobiliare la destinazione ordinaria e le caratteristiche influenti sul reddito e nel collocare l'unità stessa in quella tra le categorie e classi prestabilite per la zona censuaria a norma dell'art. 9 che, fatti gli opportuni confronti con l'unità tipo, presenta destinazione e caratteristiche conformi od analoghe. **Le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento**".

Conseguenza di questo è che il classamento di un'unità immobiliare urbana accertato dall'ufficio ed accettato dalla parte, non può essere successivamente cambiato per raffronto con immobili simili o identici classati, in differente periodo, in altri gruppi e/o categorie, né può essere variato per il mutare delle situazioni microeconomiche o macroeconomiche, per l'evolversi della congiuntura economica locale, nazionale o internazionale in senso negativo o positivo, per il migliore o peggiore andamento dei vari settori economici, per la favorevole o sfavorevole andamento del mercato immobiliare, delle costruzioni e delle locazioni, per le situazioni di crisi economica generale o settoriale di qualsiasi natura e causa che abbiano influenzato o possano modificare i valori ed i prezzi degli immobili. Le variazioni di classamento, cioè, possono essere proposte ed accettate solo in situazioni di mutazione oggettiva dello stato e consistenza dell'unità immobiliare urbana.

○ *Art. 62 - Destinazione ordinaria dell'unità immobiliare* - "La destinazione ordinaria si accerta con riferimento alle prevalenti consuetudini locali, **avuto riguardo alle caratteristiche costruttive dell'unità immobiliare**".

○ *Art. 63 - Destinazione prevalente dell'unità immobiliare* - "Ad una unità immobiliare costituita da parti aventi destinazioni ordinarie proprie di categorie diverse, deve attribuirsi la categoria che ha destinazione conforme alla parte che è prevalente nella formazione del reddito".

Ulteriori norme relative all'attribuzione di categorie e classe

"Per la destinazione e le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si deve avere riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'u.i.u." (punto 22 dell'Istruzione II/1942).

- Nell'assegnazione della categoria non si deve tenere conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari. Conformemente a quanto sopra ed in base anche al principio dell'"ordinarietà", che è concetto base in tutte le operazioni catastali, ne discende che la variazione di destinazione proposta non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, se tale mutamento non trova riscontro nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona col rituale riferimento all'individuazione delle unità tipo o assunte come tali e avendo, altresì, riscontrato in opportuni adeguamenti strutturali, la conferma nella previsione di continuità della nuova disposizione (Lettera-circolare prot. 3/5599 del 4 agosto 1982 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.).
- Le richieste variazioni della categoria, anche se per presunto errato classamento, possono essere respinte perché improponibili e senza eseguire alcun accertamento (Circolare n. 15 del 3 agosto 1979 della Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.).
- Dalla Circolare n. 4 del 16/05/2006 della Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio:
"Al fine di pervenire ad un corretto classamento è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore – con riferimento all'articolazione del quadro di qualificazione e più in generale al sistema tecnico-estimale del catasto fabbricati – ha attribuito rispettivamente alle locuzioni "categoria speciale o particolare" e "categoria ordinaria".
Dette locuzioni, peraltro di usuale utilizzo e di chiara accezione nella disciplina estimativa, assumono una più marcata connotazione nell'ambito dei procedimenti di stima massivi, come quello catastale.
In tale contesto, l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona

censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.

Di contro, gli aggettivi "speciale" e "particolare" hanno un significato, per certi versi, opposto a quello di "ordinario" e qualificano immobili "costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale, e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni", nonché "immobili, che per la singolarità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi" omogenee. In questi casi, come è noto, la singolarità o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, rende impraticabile la suddetta metodologia di stima sintetico-comparativa e quindi necessaria la stima puntuale della medesima unità, spesso attraverso il ricorso a procedimenti estimativi indiretti, quali il costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dallo stesso prodotti".

Conseguenza di tutto quanto illustrato precedentemente è che l'assegnazione di un'u.i.u. ad una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria di ciascuna unità immobiliare risultante dalle sue caratteristiche costruttive e non in base all'uso attuale.

- Dalla Circolare 20/04/1939, n. 40:

... "La formazione di ciascuna categoria, ossia la qualificazione, in genere, deve essere determinata dalla constatazione dell'esistenza di unità immobiliari aventi analoghe destinazioni e caratteristiche intrinseche. La categoria cioè deriva dalla individuazione delle più salienti qualità intrinseche rivelate dalle caratteristiche costruttive e di uso..."

- Dalla Circolare 06/07/1941 n. 134 del Ministero delle Finanze - Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali (Quadro Generale delle Categorie e Massimario):

... 55. Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case per abitazione. "Le unità immobiliari le quali, pur essendo adibite a sedi di collegi, di convitti, di caserme, di educandati, di uffici pubblici, di Municipi, di Case del Fascio, ecc., non differiscono per tipo costruttivo, finitura e servizi dalle unità immobiliari che

nella stessa località sono comunemente adibite ad uso di abitazione, si accertano nelle corrispondenti categorie del gruppo A.”

- Dalla Circolare 24/05/1942 del Ministero delle Finanze – Direzione generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali (Istruzione II – Accertamento e classamento):

“... Edifici adibiti ad uffici pubblici o ad alloggi collettivi ma aventi le caratteristiche di comuni case per abitazione. “Le unità immobiliari le quali, pur essendo adibite a sedi di collegi, di convitti, di caserme, di educandati, di Uffici pubblici, di Municipi, di Case del Fascio, ecc., non differiscono per tipo costruttivo, finitura e servizi dalle unità immobiliari che nella stessa località sono comunemente adibite ad uso di abitazione, si accertano nelle corrispondenti categorie del gruppo A.”

Immobile adibito ad uffici pubblici: classificazione

La Commissione Tributaria Centrale 18.a, in data 14/01/1977 ha stabilito che nella classificazione degli immobili, il gruppo B riguarda gli immobili che sono destinati allo svolgimento di attività non aventi fini di lucro. Pertanto un fabbricato dato in locazione, ancorché adibito ad uffici pubblici, non può essere considerato alla stregua di un comune fabbricato privato è quindi è legittima, nella fattispecie, la classificazione in categoria A/10.

Stabili di proprietà privata adibiti a sede di caserme dei Carabinieri e Polizia di Stato

Lettera Circolare del 20/10/2000, n. CE/70462:

“ ... E’ necessario premettere che la normativa attuale prevede che l’attribuzione della categoria avvenga tenendo conto esclusivamente della destinazione propria dell’unità immobiliare, risultante, oltre che dal suo uso attuale, in particolar modo delle specifiche caratteristiche costruttive.

Peraltro, non si deve tener conto delle destinazioni singolari od occasionali, non conformi a quelle che, localmente hanno di norma analoghe unità immobiliari.

*Premesso quanto sopra, è importante sottolineare l’esigenza che l’accertamento delle unità immobiliari destinate ad uffici pubblici, sia di proprietà pubblica che privata, debba essere mirato principalmente alla appropriata valutazione della **reale redditività ordinaria**.*

A tal proposito, si fa notare che nel caso in cui l'unità immobiliare sede di ufficio pubblico presenti – a seguito della dotazione di moderni accorgimenti costruttivi (impianti di sicurezza, cablaggi informatici, impianti centralizzati di condizionamento dell'aria ecc.) – caratteristiche intrinseche profondamente difforni da quelle proprie dell'unità tipo di riferimento e che di conseguenza rendano inadeguato (anche da un punto di vista tariffario) un inquadramento nelle categorie ordinarie, si potrà correttamente procedere all'accertamento mediante stima diretta, come unità a destinazione speciale. ...”

Accertamento

Si considerano come facenti parte della medesima unità immobiliare tutti i locali, gli accessori e tutte le dipendenze che:

- formino parte integrante della stessa unità immobiliare essendo con essa fisicamente uniti e comunicanti;
- ovvero,
- ne costituiscano complemento indispensabile od anche solo efficiente;
- ovvero,
- concorrano, comunque, a determinare l'uso ed il reddito.

Tali sono ad esempio:

- a) gli ingressi, i corridoi, i bagni, le latrine, i ripostigli, le soffitte, le cantine, le legnaie, ecc.;
- b) fra le dipendenze: le terrazze usufruibili, le aie, i cortili, i giardini, le serre, i terreni annessi destinati a giochi, ecc.

Tranne i locali e le aree anzidette, non si considerano come annesse od inservienti all'unità immobiliare, anche se ad essa materialmente collegati, le porzioni di fabbricati e le aree le quali, in atto, producono un reddito separato autonomo o siano capaci di produrlo senza che sia necessaria spesa alcuna a mutarne lo stato di fatto materiale. Quindi, una porzione di fabbricato, quand'anche sia materialmente congiunta ad altre unità immobiliari, purché in atto produca reddito separato autonomo, o sia capace di produrlo senza che sia necessaria opera alcuna a mutare lo stato di fatto materiale, è unità immobiliare a sé stante.

Costituiscono, dunque e in ogni caso, distinte unità immobiliari e sono separatamente soggette a dichiarazione e ad accertamento:

a) **le botteghe ed i negozi**, ancorchè comunicanti con appartamenti per abitazioni, quando gli appartamenti sono forniti di ingresso proprio indipendente;

b) **le rimesse, autorimesse e scuderie** (*i così detti "accessori eccettuati della Circolare 40/39"*) con accesso diretto da strada, androne, cortile, giardino, ecc., anche se detti locali sono usati da persona che ha l'abitazione o il negozio, il magazzino, lo studio, ecc. nel medesimo fabbricato, nella medesima villa, ecc. (*vedi Circolare n. 40 del 20 aprile 1939; Istruzione sull'Accertamento generale dei fabbricati urbani del 27 luglio 1939 e nota 1 dell'Istruzione II*).

In merito al classamento, si riscontra che talvolta viene proposta l'iscrizione in catasto di unità immobiliari in categorie e classi a più bassa redditività, utilizzando cioè categorie non corrette e classi molto basse che possono riferirsi o essere paragonate soltanto a quelle attribuite ad unità immobiliari accertate e classate all'inizio della formazione del N.C.E.U. (*anni 1940-1950*) e rispecchianti quelle unità immobiliari di peggior livello per le caratteristiche e "locuzioni di merito" di cui alle pagine 50 e 51 dell'Istruzione II.

Vengono anche proposte denunce per variazione della destinazione d'uso mirate solamente ad impugnare o abbattere il vecchio classamento, senza essere suffragate dalla dimostrazione di significative e rilevanti modifiche nello stato del bene (*assumendo come motivazione, a volte, semplicemente l'esistenza di presunti errori del classamento stesso, peraltro già accettato o comunque perfezionato nella naturale sede di procedimento contenzioso con la regolare partecipazione del titolare del diritto o dei suoi danti causa*).

Non viene, cioè, considerato:

- che le unità immobiliari urbane devono essere classate in base alla destinazione ordinaria ed alle caratteristiche che hanno all'atto del classamento (*vedi il 2° comma dell'art. 61 del regolamento per la formazione del N.C.E.U., approvato con D.P.R. 01/12/1949, n. 1142*);
- che per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si deve avere riguardo alle caratteristiche ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (*vedi § 22 dell'Istruzione II*);
- che nell'assegnazione alla categoria non si deve tenere conto delle destinazioni anormali o occasionali, di prevedibile breve durata e non conformi a quelle che, sul luogo, hanno normalmente analoghe unità immobiliari.

Conformemente a quanto sopra ed in base al principio della «ordinarietà», che è concetto base in tutte le operazioni catastali, ne discende:

- che la variazione di destinazione proposta non necessariamente deve trovare la corrispondente variazione in catasto, se tale mutamento non trova riscontro nella destinazione ordinaria e prevalente di unità immobiliari simili nella zona col rituale riferimento all'individuazione delle unità tipo o assunte come tali e avendo, altresì, riscontrato, in opportuni adeguamenti strutturali, la conferma nella previsione di continuità della nuova destinazione (*vedi lettera-circolare prot. N. 3/5599 del 4 agosto 1982 della Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*);
- che le richieste variazioni della categoria, anche se per presunto errato classamento, possono essere respinte perché improponibili e senza eseguire alcun accertamento (*vedi Circolare n. 15 del 3 agosto 1979 della direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE.*).

In analogia a quanto precede non sono, dunque, da proporre quelle richieste di variazione volte a far risultare il bene immobiliare, già dotato di categoria, classe e rendita catastale – *mentre è in momentanea fase di manutenzione ordinaria o di restauro o, ancora, di risanamento conservativo* – una "entità" «*in corso di costruzione*», facendo, in tal modo, perdere i caratteri intrinseci che a suo tempo determinarono l'ordinaria destinazione (*categoria*) e la rendita dell'unità immobiliare.

Si chiarisce, in merito, che per «*ristrutturazione*» si deve intendere soltanto *quell'intervento che abbia interessato un intero fabbricato e non quegli interventi descritti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 5 agosto 1978, n. 457, come viene dettato dall'Istruzione per la compilazione dei modelli contenuta nella GUIDA OPERATIVA DOCFA TECNICO 1.0.*

Opifici industriali e costruzioni assimilate

Estratto dalla Circolare n. 6200 del 28 giugno 1937 della Direzione generale delle imposte dirette:

"... Con l'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231 è stato modificato l'art. 5 del R.D.L. 30 dicembre 1923, n. 3069, stabilendo, innanzi tutto, che la trasformazione da immobiliare in mobiliare non riguarda soltanto il reddito dei fabbricati aventi i requisiti per essere considerati come opifici industriali a mente della legge sui fabbricati, ma riguarda anche il reddito dei fabbricati destinati ad alberghi, teatri, cinematografi e di quelli costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale di altro genere, indipendentemente dal fatto che essi abbiano il carattere di opifici, o di una specifica attività commerciale, purché, in questi due ultimi casi, i fabbricati non

siano suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni....

La legge parla di fabbricati, non di locali, e di fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, di immobili, cioè, che, fin dall'origine sono sorti con la particolare destinazione di cui all'art. 28. Questo articolo, dunque ha escluso le costruzioni sorte per usi ordinari e poscia adibite all'esercizio di una attività industriale o commerciale, conservandone le proprie caratteristiche sia pure con adattamenti di natura tale da poter essere eliminati facilmente per restituire allo stabile la originaria destinazione senza bisogno di trasformazioni radicali.

L'art. 28 ha anche escluso le parti di costruzioni, e tutto ciò nella considerazione che il concetto di bene strumentale per la produzione del reddito mobiliare non può trovare applicazione per il solo fatto che uno stabile sia praticamente adibito all'esercizio di un'attività industriale o commerciale, quando esso, nella sua interezza, non possiede le caratteristiche indispensabili per essere considerato come strumento per l'esercizio di una specifica forma di attività industriale o commerciale, non abbia, cioè, mai avuto o abbia perduto la possibilità di funzionare – con più o meno lievi adattamenti – ad usi ordinari e di produrre, quindi, un reddito proprio, come fabbricato in sé e per sé...”

Si riporta nel seguito anche la parte sostanziale del contenuto della Comunicazione interna n. 2/2011 dell'Ufficio di Alessandria dell'Agenzia del Territorio relativa al censimento dei fabbricati nel gruppo "D":

"... Si rammenta infatti che il censimento degli immobili nel gruppo D va fatto secondo le loro caratteristiche costruttive, distributive e impiantistiche ("... fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni ...).

Esistono frequentemente, ad esempio, capannoni di rilevante altezza o luce delle campate, un tempo ospitanti lavorazioni complesse, che successivamente sono stati semplicemente frazionati ricavandone varie "porzioni" di poche centinaia di metri quadrati più facilmente commerciabili, ma che hanno mantenute tutte le caratteristiche intrinseche di capannoni industriali/commerciali. In tali casi i valori unitari delle superfici di questi immobili produttivi sulle quali non si è intervenuti devono restare identici a quelli che avevano prima della trasformazione.

Il concetto base da tenere presente è quindi quello per il quale prescindendo dalla divisione del bene, o ipotizzando che la divisione avvenga con la realizzazione di opere di trascurabile rilevanza economica, la somma dei valori delle varie porzioni ottenute deve restare uguale al valore che aveva l'intero immobile prima della trasformazione.

Ovviamente tali capannoni possono restare anche vuoti o custodire poche merci di modesto valore economico, ossia essere sotto utilizzati, a nulla rilevando tali situazioni ai fini del loro corretto censimento nel gruppo D (il censimento di un'u.i.u. di tal genere non varia con tali elementi).

I magazzini e locali di deposito censibili in categoria C, a tariffa, sono quelli di comuni locali nei centri o nelle periferie delle città, che possono essere o erano destinati anche ad usi alternativi (quali negozi ,abitazioni, garage) con lavori di trasformazione di tipo corrente, con altezze dei locali compatibili con quelle di altre utilizzazioni correnti (indicativamente 2,7-3,7 metri) e nei quali non si trovano certo carroporti o altri sistemi di spostamento/magazzinaggio o le relative predisposizioni strutturali ed impiantistiche. Frequentemente, anche se non esclusivamente, tali locali del gruppo C si trovano al piano terra di edifici di civile abitazione o in bassi fabbricati a sé stanti, e sono facilmente trasformabili in altre tipologie di locali appartenenti sempre alle categorie A-B-C (da negozio a magazzino, da abitazione a magazzino, da laboratorio a magazzino ecc.).

A titolo esemplificativo anche se non esaustivo, la presenza invece in un capannone di campate di luce e/o lunghezze consistenti (in genere superiori a quattro metri), pilastri con rilevanti dimensioni e conseguenti portate, locali di servizio con altezze e superfici molto minori di quelle del capannone, coperture a capriate, pavimentazioni industriali, tamponature industriali di tipo semplice realizzate con un solo paramento in blocchetti prefabbricati, sono tutti elementi da considerare attentamente ai fini del censimento dell'immobile nel gruppo D..."

CONSIDERAZIONI CIRCA IL CRITERIO CONNESSO AL COSIDDETTO "FINE DI LUCRO" (dalla Circolare 4 del 16/05/2006 dell'Agenzia del Territorio)

"Oltre al richiamato principio dell'ordinarietà, un ulteriore fattore discriminante, come sottolineato in precedenza, è costituito dalla specifica finalizzazione dell'immobile ad "attività industriale o commerciale", prevista dall'art. 8 del Regolamento, approvato con DPR 1° dicembre 1949, n. 1142.

Pertanto, già in precedenza il RDL 13 aprile 1939, n. 652, istitutivo del catasto edilizio urbano, aveva già previsto che gli opifici, i fabbricati di cui all'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, destinati a teatri, cinematografi ed alberghi, nonché più in generale i fabbricati costruiti per speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini, banche, stabilimenti di bagni, ecc.) costituissero un distinto gruppo di categorie, da denunciare ed accertare con specifiche modalità rispetto al patrimonio immobiliare "ordinario" (cfr., per quanto attiene i profili interpretativi, la relativa circolare esplicativa della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 40 del 20 aprile 1939).

Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE - non appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C, e D, il concetto del "fine di lucro".

Detta innovativa locuzione, attesa la natura del provvedimento in cui è inserita, non poteva avere che carattere interpretativo della specifica finalizzazione ad "attività industriale o commerciale", prevista dalle normative istitutive e regolamentari del catasto edilizio urbano. Nondimeno la stessa ha influenzato nel tempo l'adozione di prassi, che hanno individuato nell'esistenza o meno di un "fine di lucro", correlato spesso alla natura del soggetto, il "criterio discriminante anche per il classamento nelle categorie del gruppo D, ovvero in quelle del gruppo E.

Per le suddette considerazioni e tenuto conto anche delle circostanze richiamate in premessa, si esprime l'avviso che detto criterio, specie se correlato alla natura del soggetto intestatario, non possa essere discriminante e determinante per l'attribuzione della categoria.

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività

di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale.

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

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

I TERMINI PER RETTIFICARE LA RENDITA CATASTALE "PROPOSTA"

Il D.M. 701 del 19 aprile 1994 contiene norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari; a seguito dell'emanazione di tale provvedimento è stata introdotta la procedura DOCFA, in base alla quale il contribuente può, tra l'altro, dichiarare un rendita proposta per l'unità immobiliare denunciata in catasto.

Il contribuente, infatti, presenta le dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione o per le variazioni dello stato dei beni, sulla base del citato D.M. 701/1994, il quale stabilisce anche le modalità e i termini per la rettifica della rendita catastale «proposta». In particolare, il contribuente propone l'attribuzione della categoria, della classe e della relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare.

La rendita indicata dal contribuente rimane negli atti catastali come «rendita proposta», fino a quando l'Ufficio non provvede, «con mezzi di accertamento informatici o tradizionali» (riprendendo testualmente il dettato dell'art. 1 del D.M. 701/1994) a determinare la rendita catastale definitiva. A tal fine, il controllo dell'Amministrazione:

- può essere svolto anche a campione;
- deve essere effettuato entro dodici mesi dalla data di presentazione della dichiarazione con la quale viene proposta la rendita. In caso di rettifica della rendita proposta, i nuovi dati devono essere notificati al contribuente «nel più breve tempo possibile». Il termine di dodici mesi, peraltro, non è perentorio (ma solo ordinatorio), e il suo decorso non comporta la decadenza della potestà accertativa dell'Agenzia del Territorio, o l'illegittimità dell'accertamento adottato successivamente: questo è l'orientamento affermato dalla giurisprudenza di merito e ribadito con la circolare n. 7/T del 4 luglio 2005 emanata dall'Agenzia del Territorio.

Anche la Corte di Cassazione civile, sezione tributaria, si è espressa inequivocabilmente su tale tema con la Sentenza n. 16824 del 21 luglio 2006 che così recita:

« La previsione di una natura perentoria del termine di cui all'art. 1 comma 3, del d.m. n. 701/1994, con conseguente decadenza dell'Amministrazione finanziaria dall'esercizio del potere di rettifica (costituente una modalità di esercizio dei poteri per la formazione ed aggiornamento del catasto), oltre a non essere contenuta nella norma regolamentare, non può ricavarsi dalla

disciplina legislativa della materia, con la quale è assolutamente incompatibile un limite temporale alla modificazione o all'aggiornamento delle rendite catastali.

La procedura introdotta dal regolamento ha il solo scopo di rendere più rapida la formazione del catasto e il suo aggiornamento, attribuendo alle dichiarazioni presentate ai sensi dell'art. 56 del d.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, la funzione di "rendita proposta", fino a quando l'ufficio non provvede alla determinazione della rendita definitiva. Il termine massimo di dodici mesi posto dalla norma regolamentare per tale determinazione ha, pertanto, natura meramente ordinatoria, non potendosi ammettere un regime decadenziale dell'esercizio di un potere amministrativo del tutto privo di base legislativa.»

I SAGGI DI CAPITALIZZAZIONE

Dalla Sentenza della Corte di Cassazione civile, sezione tributaria, n. 22580 del 26 ottobre 2007:

"Il saggio di capitalizzazione delle rendite catastali, al quale fa riferimento il D.P.R. 1° dicembre 1949, n. 1142, art. 29, per la determinazione del capitale fondiario, è rappresentato, a seconda dei diversi gruppi, dall'1 per cento, dal 2 per cento e dal 3 per cento e, essendo lo stesso determinato uniformemente ed autoritativamente per ciascun gruppo, nessuna discrezionalità può essere riconosciuta all'U.T.E. nella sua individuazione."

INTERVENTI EDILIZI INFLUENTI ED ININFLUENTI SUL CLASSAMENTO E SULLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI URBANE CENSITE O DA CENSIRE (Circolare N. 1 del 03/01/2006 dell'Agenzia del Territorio, in adempimento a quanto disposto dall'art. 1, comma 336 della Legge 311/2004)

TIPOLOGIE E INTERVENTI INFLUENTI:

- le costruzioni di nuove unità immobiliari;
- gli ampliamenti delle unità immobiliari per sopraelevazione con realizzazione di nuovi vani, la costruzione di vani in aderenza e la chiusura e trasformazione di un terrazzo in un vano principale o accessorio;
- le variazioni di superficie delle unità immobiliari, conseguenti di norma ad interventi di ristrutturazione edilizia o manutenzione straordinaria anche senza la variazione della sagoma esterna dell'edificio.

TIPOLOGIE E INTERVENTI ININFLUENTI:

- gli interventi edilizi che riguardano opere conservative di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a reintegrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;
- gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo;
- gli interventi di adeguamento degli impianti tecnologici alle normative tecniche e di sicurezza, di riparazione e di rinnovo di impianti esistenti, di consolidamento e di conservazione degli elementi edilizi strutturali.

Limitatamente alla sola classificazione (attribuzione della classe di merito) la circolare 1/2006 ricorda che per aumentare di una classe la categoria esistente gli interventi edilizi attuati devono far aumentare la redditività dell'immobile di almeno il 15%.

INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI (dal T.U. dell'edilizia di cui al D.P.R. 06/06/2001, n. 380, modificato ed integrato dal D.Lgs. 27/12/2002, n. 301)

Interventi di manutenzione ordinaria = gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Interventi di manutenzione straordinaria = le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Interventi di restauro e di risanamento conservativo = gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Interventi di ristrutturazione edilizia = gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma del fabbricato preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Interventi di nuova costruzione = interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite precedentemente. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo in edificato;
- l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;
- gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo in edificato;

Interventi di ristrutturazione urbanistica = gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni precedenti prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Resta ferma la definizione di restauro prevista dalla vigente normativa.

MOTIVAZIONE DEGLI ATTI DI ACCERTAMENTO

Si ricorda qui per inciso, che la Corte di Cassazione si è recentemente espressa su tale argomento, con riferimento al caso di un immobile classato in categoria D/2, statuendo che gli atti di accertamento in materia di attribuzione di rendita catastale alle unità immobiliari urbane sono idoneamente motivati con la semplice menzione della categoria e della rendita attribuite (Sentenza n. 19858 del 18/07/2008; si vedano anche al riguardo le precedenti Sentenze n. 25624 del 2006, n. 7231 e 4632 del 2003).

Nella pronuncia giurisprudenziale del 2008 è, tra l'altro, ricordata un'altra sentenza della medesima Corte la quale afferma che: "in tema d'imposta sui fabbricati, l'avviso di classificazione di un immobile in una determinata categoria è soggetto all'obbligo della motivazione, il quale deve ritenersi osservato anche mediante la semplice indicazione della consistenza, della categoria e della classe acclarati dall'ufficio tecnico erariale, trattandosi di dati sufficienti a porre il contribuente nella condizione di difendersi" (Cassazione n. 12068 del 2004).

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

ESEMPI DI CLASSAMENTO

Negozi, botteghe, osterie, trattorie, caffè, bar e **ristoranti** (questi ultimi sono i cosiddetti negozi con destinazioni speciali) vanno accertati nella categoria C/1 (ved. Circolare n. 127 del 18/07/1939 e Circolare n. 134 del 06/07/1941).

La Circolare n. 127/1939, tra l'altro, riporta infatti:

- al punto 8) "I locali adibiti a caffè, bar e **simili** anche se hanno speciali adattamenti e caratteristiche, si comprendono nella categoria C/1.";
- al punto 12) "Le trattorie, **i ristoranti** e simili annessi ad alberghi fanno parte degli alberghi. Se non sono annessi, pur essendo situati nel medesimo fabbricato, costituiscono – quando hanno le caratteristiche di cui all'art. 5 del Regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652 – distinte unità immobiliari da comprendersi nella categoria C/1;
- Al punto 17) "Le botteghe, le trattorie, i negozi, **i ristoranti**, ecc., anche quando sono posti sotto o sopra il livello stradale, si comprendono nella categoria C/1."

La circolare n. 146 del 02 agosto 1939 così recita:

"Nella categoria C/1 «negozi e botteghe», prevista nella circolare n. 98 del 10 giugno 1939 devono essere compresi, in linea principale, quei locali singoli o quei gruppi di locali – costituenti unità immobiliari – dove si effettua la vendita, con prevalenza al dettaglio, di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc., e quei locali dove la vendita si accompagna con prestazioni di servizi, come ad esempio trattorie, **ristoranti**, bar, caffè ecc.

Tuttavia sono da comprendere nella categoria C/1 anche quei locali in cui attualmente non si effettua la vendita, ma potrebbe effettuarsi qualora venisse a cessare l'attività che in atto viene esplicata, e ciò in dipendenza della loro ubicazione, della loro qualità intrinseca, ecc. Perciò saranno da comprendere nella categoria C/1 anche quei locali adibiti a esposizioni, ecc., nonché quelli occupati da barbieri, modiste, parrucchieri, orologiai, ecc.

Requisito essenziale delle unità immobiliari da considerarsi appartenenti alla categoria C/1 è quello di avere accesso diretto dalla strada pubblica.

Solo eccezionalmente può verificarsi l'accesso da cortile, androne, strada privata, ecc.

Generalmente le unità in questione sono ubicate al piano terra dei fabbricati; peraltro può avvenire che esse siano ubicate – in tutto o in parte – in locali che si trovino sotto o sopra il livello stradale...”

La Circolare n. 134 del 06 luglio 1941 (Quadro generale delle Categorie e Massimario) riporta inoltre al punto 64 (Negozi con destinazioni speciali):

"Le osterie, le trattorie, i caffè, i bar **e simili** vanno accertati come unità immobiliari delle categorie del gruppo C."

Anche l'Istruzione II del 24 maggio 1942 (Accertamento e Classamento), nella sua Appendice E, per il capoverso relativo ai Negozi con destinazioni speciali, ribadisce il concetto prescrivendo che:

"Le osterie, le trattorie, i caffè, i bar **e simili** vanno accertati come unità immobiliari delle categorie del gruppo C."

Bisogna infine considerare che un ipotetico accertamento dei ristoranti nel Gruppo D, categoria D/9 (Fabbricati costruiti per speciali esigenze di attività commerciale) va escluso in quanto in tale categoria si parla di fabbricati (interi), non di locali (come è invece quasi sempre per i ristoranti), e di fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale, di immobili, cioè, che fin dall'origine sono sorti con tale particolare destinazione. Ciò ha escluso le costruzioni (intese come interi fabbricati) sorte per usi ordinari e poi adibite all'esercizio di un'attività commerciale, conservandone le proprie caratteristiche sia pure con adattamenti di natura tale da poter essere eliminati facilmente per restituire allo stabile (completo) l'originaria destinazione senza bisogno di trasformazioni radicali.

Requisito essenziale delle unità immobiliari da considerarsi appartenenti alla categoria C/1 è quello di avere accesso diretto dalla strada pubblica. Solo eccezionalmente può verificarsi l'accesso diretto da cortile, androne, strada privata, ecc. generalmente le unità in questione sono ubicate al piano terra dei fabbricati; peraltro può avvenire che esse siano ubicate – in tutto o in parte – in locali che si trovino sotto o sopra il livello stradale.

Si riporta ancora un ulteriore stralcio della Circolare n. 146/1939:

"... Nella categoria C/2 invece si comprenderanno quei locali – costituenti unità immobiliari – dove si esercita la vendita all'ingrosso di merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc. ed anche quei locali che sono adibiti a contenere – in deposito – merci, manufatti, prodotti, derrate, ecc.

Generalmente i locali della categoria C/2 sono di maggiori dimensioni di quelli della categoria C/1, sono ubicati in posizione prevalentemente eccentrica e non hanno, di solito apprestamenti per mostre.

Nella categoria C/3 si comprenderanno i locali – costituenti unità immobiliari – nei quali gli artigiani provvedono alla lavorazione, generalmente di semilavorati, in prodotti finiti. Questi locali sono normalmente ubicati alla periferia o nel corpo della città e solo eccezionalmente in località centrali. Di regola non hanno gli adattamenti delle botteghe per la vendita, sebbene talvolta l'artigiano lavori non soltanto per commissione ma anche per la vendita diretta al pubblico...”

E la Circolare n. 127/1939, al punto 7: “... I laboratori di carattere artigiano, anche quando sono costituiti da diversi tipi di costruzione, come ad esempio una falegnameria con tettoia per deposito legnami, si accertano nella categoria C/3. Quando l'esercizio perde il carattere proprio dell'artigianato per assumere quello dell'industria, e se sussistono le condizioni necessarie per l'applicazione dell'art. 10, l'accertamento va fatto in categoria D/1...”

Le panetterie – intese come locali di vendita al minuto del pane – si accertano nella categoria C/1; i panifici e locali annessi – intesi come locali ove si effettua la produzione del pane – si accertano nella categoria D/1. Ciò vale anche quando fra panetteria e panifici vi sia comunicazione interna. (Punto 4 della Circolare n. 127/1939).

Immobili di carattere storico-artistico

La nota n. 69430 datata 08/09/2003 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ha ricordato, in merito all'accertamento degli immobili riconosciuti di notevole interesse storico-artistico, che l'assegnazione di un' unità immobiliare urbana a una determinata categoria va fatta in base alla destinazione propria dell'unità risultante dalle sue caratteristiche costruttive. La tutela di legge relativa ai fabbricati di eminenti pregi artistici o storici rappresenta un elemento significativo ai fini del classamento, ma non determina condizione sufficiente per l'automatica attribuzione della categoria A/9.

In relazione a questo si può concludere che gli immobili vengono accertati in catasto nella categoria e classe che loro compete in relazione alle loro specifiche caratteristiche tipologiche, incidenti sulla redditività, quindi senza

tener conto della presenza di vincoli di carattere amministrativo quale ad esempio quelli concernenti la rilevanza artistica e storica.

Si sottolinea che negli atti catastali le suddette unità immobiliari, riconosciute di notevole interesse artistico e storico, devono essere registrate con le rendite attribuite in relazione alle caratteristiche tecniche specifiche delle stesse e non quelle calcolate sulla base della tariffa minima prevista per le abitazioni nel Comune in cui è ubicato l'immobile.

Vi è poi da evidenziare, al riguardo, che se nel quadro di qualificazione di un Comune mancasse una categoria (ad esempio la A/9) si potrà provvedere all'integrazione del quadro tariffario (nel caso di un significativo numero di unità immobiliari site nel Comune che presentino tali caratteristiche) ovvero attribuire un classamento per "parificazione", ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 154/88, sulla base delle tariffe della medesima categoria presente in un altro Comune della provincia. Sull'argomento vi sono anche state due sentenze.

La Sentenza della Corte di Cassazione, sezione V civile n. 7441 del 14/05/2003 ha stabilito che in tema di classamento di immobili, la categoria A/9 (castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici) non può comprendere tutti gli immobili riconosciuti di interesse storico artistico ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089, ma può essere attribuita – secondo criteri che facciano riferimento alla natura intrinseca della costruzione, con valutazioni nel caso concreto da articolarsi con specifica motivazione – soltanto agli edifici di ben specifiche e non comuni caratteristiche, i più rilevanti tra quelli che costituiscono il patrimonio culturale della nazione, che richiedano più urgenti spese di manutenzione e che meritino, conseguentemente, un trattamento fiscale più favorevole.

Anche la successiva Sentenza della medesima Corte, sezione V civile n. 11369 del 22/07/2003 si è espressa su questo tema indicando che in tema di catasto dei fabbricati, la sola imposizione del vincolo storico-artistico previsto dall'art. 2 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, su un edificio (nel caso di specie, la "Casa natale di Ennio Flaiano") non comporta la sua inclusione nella categoria catastale A/9, relativa a "castelli e palazzi di eminenti pregi artistici o storici", essendo necessaria la ricorrenza, nell'immobile, dei requisiti costruttivi, propri del palazzo di eminenti pregi artistici e storici, e di specifiche e non comuni caratteristiche tali da richiedere più ingenti spese di manutenzione, il che spiega perché meritino, anche fiscalmente, una considerazione particolare.

TIPOLOGIA	CATEGORIA	NORMATIVA
Alberghi, pensioni	D/2	⁽¹⁾
Chioschi (edicole) per giornali	C/1	Comma 4 art. 2 D.L. 262/2006- Provvedimento Ag. Territorio 02/01/2007- Circolare 4/2006
Locande, case di riposo, ospizi, pensionati per anziani	D/2	Per assimilazione ad alberghi e pensioni
Villaggi turistici, residence, strutture per convegni con annessa attività ricettiva, ecc	D/2	Circ. 5/92
Aeroporti, porti, stazioni ferroviarie (escluso negozi, alberghi, bar, ristoranti e simili che si trovano all'interno)	E/1 ⁽⁴⁾	⁽⁴⁾ Circ. 4 del 16/05/2006
Aree deposito rottami ed inerti (con attività commerciale)	D/7	Circ. 5 del 14/03/1992
Aree deposito rottami ed inerti (solo stoccaggio senza fini di lucro)	E/9	Circ. 5/92
Aree per sosta caravan (senza fine di lucro)	E/4	Circ. 5/92
Autosilos con impianti speciali (sollevamento auto)	D/1	Circ. 5/92
Autofficina	C/3	Circ. C3/327 del 02/03/1997
Fabbricati per impianti di estrazione d'acque dal sottosuolo per irrigazione	D/1	Circ. 134 del 06/07/1941 - Istruz. II del 24/05/1942
Autosilos serviti da rampe	D/8	Circ. 5/92
Istituti di credito, cambio ed assicurazioni, uffici postali di rilevante consistenza in cui si svolgono attività par bancarie e progettati specificamente per l'attività postale	D/5	⁽¹⁾ - Criterio art. 10 L. 1249/39
Centrali elettriche, cabine elettriche, cabine metano (manufatti isolati non appartenenti a opifici e con attività autonoma nel ciclo produttivo), cabine vapore e simili	D/1	Lett. circ. 3/2935-Lett. circ. 2677/95 del 03/03/1995- Circ. 5/92
Opifici	D/1	⁽¹⁾
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale ...	D/7	Circ. 5/92
Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale (supermercati, ipermercati, autogrill autostradali ecc.) ...	D/8	⁽¹⁾ - Circ. 5/92
Case di cura, ospedali, cliniche private, poliambulatori (con fini di lucro)	D/4	⁽¹⁾
Case di cura, ospedali, poliambulatori (senza fine di lucro)	B/2	⁽¹⁾
Teatri, cinematografi, discoteche, arene, parchi giochi, parchi zoo o zoosafari, sale per concerti e spettacoli e simili	D/3	⁽¹⁾ - Circ. 5/92
Chalets (se tipici dei luoghi), rifugi di montagna, sassi, trulli, dammuri, abitaz., alloggi tipici dei luoghi	A/11	Circ. 5/92
Discariche con fini di lucro	D/7 ⁽⁵⁾	Lett. circ. C3/1898 del 23/12/1994

TIPOLOGIA	CATEGORIA	NORMATIVA
Uffici di pertinenza autostradale, non asserviti alle stazioni di pedaggio	D/5	Nota prot. 39025 del 17/09/2002
Discariche per smaltimento di rifiuti solidi urbani, quando la loro gestione non configura fonte reddituale	E/9	Lett. circ. C3/1898 del 23/12/1994
Fabbricati e locali per esercizi sportivi (anche con coperture pressurizzate; stadi, campi di football, centri con piscine, aree con attrezzature sportive varie, campi sportivi senza costruzioni o con semplici gradinate, impianti con attrezzature sportive, campi da golf , ippodromi, maneggi ecc.)	D/6	⁽¹⁾ – Circ. 5/92
Costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola e diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche	D/10	DPR 23/03/1998, n. 139-Circ. 4/2006
Edifici galleggianti	D/9	⁽¹⁾
Ristoranti	C/1	⁽¹⁾ – Circc. 127/39, 146/39, 134/41
Impianti lavaggio auto (attrezzatura semplice)	C/3	Circ. 5/92
Impianti lavaggio auto (tipo automatico)	D/7	Circ. 5/92
Impianti depurazione acque a gestione reddituale	D/7	Nota C3/327 del 02/06/1997
Impianti depurazione acque a gestione non reddituale (senza fini di lucro)	E/9	Nota C3/327 del 02/06/1997
Panetterie (locali di vendita del pane)	C/1	⁽¹⁾ – Circ. 127/39
Panifici (locali ove si produce il pane)	D/1	Circ. 127/39
Magazzini e locali di deposito	C/2	⁽¹⁾
Magazzini interrati per depositi di derrate	B/8	⁽¹⁾ – Circ. 134/41
Campeggi, camping	D/8	Circ. 5/92
Circoli ricreativi senza fini di lucro	B/6	Circ. 5/92
Circoli ricreativi con fini di lucro	Nella categoria propria dell'unità immobiliare, secondo l'uso ordinario della stessa (negozi, ufficio privato, ecc.)	Circ. 5/92
Funivie e sciovie senza fini di lucro (ormai molto rare)	E/1	Circ. 5/92 – Lettera 90253 del 19/11/2007
Funivie e sciovie relative ad impianti sciistici (con destinazione prevalentemente commerciale, e quindi con fini di lucro)	D/8	Circ. 5/92 – Lettera 90253 del 19/11/2007
Macelli (comuni locali suscettibili di altro uso senza radicali trasformazioni)	C/3	⁽¹⁾ – Circ. 134/41
Macelli (non suscettibili di altro uso senza radicali trasformazioni)	D/8	Criterio art. 10 L. 1249/39 – Circ. 134/41

TIPOLOGIA	CATEGORIA	NORMATIVA
Parcheggi a pagamento su aree private	D/8	Circ. 5/92
Posti auto su aree private e su piani pilotis	C/7	Circ. 5/92
Residence, anche in multiproprietà caratterizzati da Società di gestione e servizi comuni	D/2 (già D/10)	Circ. 5/92 e prot. 3/1 del 01/01/1993
Miniere e cave	D/1	Criterio art. 10 L.1249/39
Scuole e laboratori scientifici; scuole, asili nido e strutture atte all'insegnamento privato	B/5 o D/8 ⁽²⁾	⁽¹⁾ Circ.5/92 e prot. 3/1 02/01/1993-Circ.4/2006 16-05-2006
Serre (per piante, fiori, ortaggi)	D/8	Circ. 5/92
Soffitte e cantine disgiunte dall'abitazione	C/2	Circ. 5/92
Cantine sociali	D/8 o D/10 ⁽³⁾	DPR 138/98-Circ. 96T del 09/04/1998 e Nota 13329 del 6/2/2002
Complessi destinati a fiere, fiere campionarie, esposizioni permanenti e simili	D/8	Circ. 4/2006
Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, posteggio bestiame, ecc.), tettoie infisse su suolo pubblico o di transito adibite a mercato pubblico, aree scoperte attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive ed attrezzate unicamente con semplici costruzioni destinate a soddisfare le esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza ecc.)	E/4	⁽¹⁾ - Circ. 4/2006
Compendi commerciali fuori dai centri abitati denominati <i>outlet</i> , quando le unità commerciali costitutive hanno flessibilità planimetrica e volumetrica in ragione di elementi mobili di partizione di un unico " <i>open space</i> ", che ne definiscono i perimetri ed i volumi in modo precario (se u.i.u. hanno stabilità dimensionale e distributiva: classamento nelle tradizionali categ. del gruppo C)	D/8 (le varie unità sono oggetto di denuncia unitaria)	Circ. 4/2006
Centrali elettriche a pannelli fotovoltaici	D/1	Risoluzione 3/76688 del 06/11/2008
Centrali elettriche eoliche	D/1	Circ. 14 del 22/11/2007
Uffici postali in locali che ordinariamente ospitano attività commerciali (agenzie postali di zona)	C/1	Nota n. C/45841 del 21/06/2002
Uffici postali di media/grande consistenza nei quali si svolgono, di norma, anche operazioni finanziarie assimilabili ad attività parabancarie; edifici progettati specificamente per l'attività postale e che spesso sono costruiti con moduli prefabbricati	D/5	Nota n. C/45841 del 21/06/2002
Centri meccanizzati/automatizzati di distribuzione della corrispondenza e dei colli postali, di norma privi di locali per l'accesso del pubblico, gestiti sia da Poste Italiane S.p.A. che da operatori privati	D/7	Nota n. C/45841 del 21/06/2002
Magazzini per consorzi agrari, acquedotti civici (torri piezometriche, vasche per la riserva idrica, locali per i depuratori e regolazione dell'acqua potabile), mattatoi pubblici	E/9	
Unità immobiliari urbane ospitanti gli impianti di		Sentenza Corte

TIPOLOGIA	CATEGORIA	NORMATIVA
supporto alla gestione dei gasdotti vanno censiti nella categoria D/7 (e non in quella E/9).	D/7	Cassazione-Sezione Tributaria, n. 23608 del 15/09/2008
<p>Fabbricati per gli impianti di estrazione di acqua per irrigazione, se l'acqua viene distribuita anche a fondi di altri proprietari</p> <p>I locali di proprietà di privati adibiti all'esercizio pubblico dei culti, quando hanno le caratteristiche proprie all'uso specifico cui sono destinati, si assegnano alla categoria E/7. Si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche costruttive e per il loro uso appropriato quelli di tali locali che sono adibiti all'esercizio pubblico dei culti senza particolari adattamenti o trasformazioni, anche se sono dati in uso gratuito.</p>	<p>D/1</p> <p>E/7 se con caratteristiche proprie all'uso specifico - Oppure categoria dipendente dalle loro caratteristiche costruttive ed uso appropriato</p>	<p>Istruz. II (accertamento e classamento) del 24/05/1942</p> <p>Circolare n. 134 del 06/07/1941 (punto 59)</p>

(¹) R.D. 08/06/1936, n. 1231; Circ. 28/06/1937 n. 6200 (Direz. Gen. Imposte Dirette); Legge 11/08/1939 n. 1249 di conversione del R.D.L. 13/04/1939 n. 652; Circ. 20/04/1939, n. 40 (Min. Finanze-Dir. Gen. Catasto e SS.TT.EE.); - Circ. 10/06/1939, n. 98 (Min. Finanze-Dir. Gen. Catasto e SS.TT.EE.) - Circ. 06/07/1941, n. 134 (Min. Finanze-Dir. Gen. Catasto e SS.TT.EE.: Quadro generale delle Categorie e Massimario); Istruzione II, Accertamento e Classamento, del 24/05/1942 (Min. Finanze-Dir. Gen. Catasto e SS.TT.EE.).

(²) Il classamento va fatto in B/5 quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. In caso contrario il censimento va fatto in D/8.

Ai fini di questo classamento non si deve tenere in alcun conto le eventuali finalità di lucro perseguite dal soggetto proprietario.

(³) Se gli ambienti connessi allo svolgimento delle attività finalizzate alla commercializzazione dei prodotti agricoli ed alla trasformazione industriale degli stessi assumono carattere prevalente nella cantina sociale, la stessa deve essere classata nella categoria D/8; in caso contrario il classamento verrà effettuato nella categoria D/10.

(⁴) Dalla circolare 4/2006: " ... Gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto (ad es. duty free, centri commerciali, dormitori, ostelli, depositi per le merci, bar, ristoranti, ecc.) devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati

nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico, avente classamento nella categoria E/1 ...".

(⁵) Dalla Lettera-Circolare n. C3/1898 del 23/12/1994: "... A causa della tecnologia necessaria, lo smaltimento dei rifiuti, pertanto, può essere assimilato ad una normale attività industriale, anche in considerazione che, oltre alla semplice distruzione di rifiuti, può essere associata la produzione di biogas ed il recupero di materiali riciclabili (vetro, plastica, alluminio, ecc.).

... Gli Uffici Tecnici Erariali, nell'effettuare l'accertamento ed il classamento di tali complessi, dovranno valutare, principalmente, il tipo di gestione, individuando l'esistenza o meno di fonti di reddito.

Nel caso in cui vi sia una gestione reddituale le discariche andranno classate tra gli immobili a destinazione speciale (cat. del gruppo D), mentre se la gestione non configura alcuna fonte reddituale, tali impianti verranno classati tra gli immobili a destinazione particolare (cat. del gruppo E)...."

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

VALORI

(N.B.: Si precisa che tutti i valori indicati nel seguito, riferiti ad immobili in buone condizioni, non possono modificare valori e relative rendite già consolidate o stabilite da sentenze degli organi giudicanti; inoltre per immobili già parzialmente o totalmente censiti nel passato, la valutazione terrà conto dei valori precedentemente attribuiti. Le proposte conciliative e le conciliazioni sono da intendersi a mero titolo transattivo e non costituiscono riferimento di valori né riconoscimento della fondatezza delle pretese della parte ricorrente. In caso di mancato accordo l'Ufficio si riserva la tutela di ogni propria ragione).

CAPITOLO 1

TETTOIE E LOCALI ANNESSI

1.1) Tettoia di tipo semplice: struttura portante di tipo leggero per luci modeste (sino a 2,5 metri); altezza massima 3,0 metri, copertura piana o ondulata:

(€/m² 40,00)

1.2) Tettoia di tipo medio; struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a 4 m; copertura comunque configurata con elementi piani o ondulati; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali:

(€/m² 80,00)

1.3) Tettoia a destinazione o tipologia particolare (ad es. per mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, mercati, fiere, ecc.), struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di finitura accurati; presenza di servizi e/o impianti:

(€/m² 120,00)

1.4) Locali di sgombero/magazzino sottostanti o prospicienti le tettoie di cui ai punti precedenti:

- privi di riscaldamento, di tipo semplice, con finiture rustiche (€/m² 150,00)
- con riscaldamento, finiture di tipo corrente (€/m² 250,00)

CAPITOLO 2

COSTRUZIONI CIVILI E COMMERCIALI

2.1) Costruzioni interamente destinate ad uffici, laboratori e simili, aventi struttura portante in cemento armato normale o precompresso o in acciaio o mista, comunque rifinite, dotate di servizi ed impianti centralizzati (uffici strutturati e cablati):

- piani fuori terra: (€/m² 700,00)
- piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi, centrali termiche ecc. (€/m² 300,00)
- parcheggi coperti al p. t., semint. o interrato; porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi carrabili, aperti, destinati a parcheggio (€/m² 100,00)

2.2) Discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli ed intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte e da grado di rifinitura accurati:

- piani fuori terra, servizi igienici (€/m² 450,00)
- piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi, centrali termiche ecc. (€/m² 150,00)
- parcheggi coperti al p. t., semint. o interrato; porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi carrabili, aperti, destinati a parcheggio (€/m² 100,00)

2.3) Sale congressi (di alberghi, centri direzionali e simili), sale musica, auditorium, grandi sale riunione (200-1.000 posti), saloni di rappresentanza di banche. Compreso impiantistica e finiture di elevato livello qualitativo:

- altezza locali m 3,50-6,00 (€/m² 1.000,00)
- altezza locali m 6,01-9,00 (€/m² 1.250,00)
- altezza locali maggiore di 9,00 m (€/m² 1.500,00)

2.4) Parcheggi fuori terra, in strutture costruite appositamente (tipo "silos" o analoghe), monopiano o multipiano (escluso ascensori, montacarichi ed impiantistica):

(€/m² 250,00)

2.5) Rampe d'accesso autoveicoli ai piani fuori terra di fabbricati destinati ad uso commerciale, espositivo e simili:

(€/m² rampa 100,00)

2.6) Terrazzi carrabili, aperti, destinati a parcheggio (piano superiore di supermercati, ipermercati, centri commerciali e simili)

(€/m² 100,00)

2.7) Grandi supermercati, ipermercati, grandi magazzini, grande distribuzione in genere:

- piani fuori terra	(€/m ² 600,00)
- servizi igienici, antibagni, bagni	(€/m ² 400,00)
- parcheggi coperti (al piani terra, seminterrato o interrato)	(€/m ² 200,00)
- magazzini, depositi, locali int. o semint.; centrali termiche	(€/m ² 250,00)
- terrazzi praticabili:	(€/m ² 50,00)
- portici, porticati e simili	(€/m ² 150,00)
- terrazzi carrabili, aperti, destinati a parcheggio	(€/m ² 100,00)

2.8) Supermercati di dimensione medio-piccola o di limitato livello qualitativo delle finiture, discount, hard-discount e simili

- piani fuori terra	(€/m ² 400,00)
- servizi igienici, antibagni, bagni	(€/m ² 300,00)
- parcheggi coperti (al piani terra, seminterrato o interrato)	(€/m ² 150,00)
- magazzini, depositi, locali int. o semint.; centrali termiche	(€/m ² 200,00)
- terrazzi praticabili:	(€/m ² 50,00)
- portici, porticati e simili	(€/m ² 150,00)
- terrazzi carrabili, aperti, destinati a parcheggio	(€/m ² 100,00)

2.9) Banche:

- agenzie bancarie/assicurative/finanziarie, in locali adeguatamente e razionalmente ristrutturati ed articolati	(€/m ² 1.250,00)
- agenzie bancarie/assicurative/finanziarie, in locali adattati alla nuova funzione, ma non pienamente idonei alla stessa	(€/m ² 1.100,00)
- sedi centrali di istituti di credito/assicurazione (uffici, sale riunione, servizi ecc.)	(€/m ² 1.800,00)
- saloni per il pubblico o di rappresentanza di banche/assicurazioni (compreso impiantistica e finiture di elevato livello qualitativo):	
altezza locali m 3,50-6,00	(€/m ² 1.000,00)
altezza locali m 6,01-9,00	(€/m ² 1.250,00)
altezza locali maggiore di 9,00 m	(€/m ² 1.500,00)
- locali interrati o seminterrati destinabili ad archivio, magazzino, sgombero, centrale termica e simili	(€/m ² 300,00)
- parcheggi coperti (al piani terra, seminterrato o interrato)	(€/m ² 250,00)

2.10) Caveau, camere di sicurezze:

- strutture normali (ad es. per agenzie bancarie, gioiellerie, attività di commercio/custodia pellicce, valori e simili)	(€/m ³ 400,00)
- strutture complesse (ad esempio: per sedi di banche)	(€/m ³ 500,00)

2.11) Case di cura, case di riposo, cliniche private, centri per analisi cliniche ed esami medici, ospedali privati (aventi fini di lucro), saloni per conferenze, biblioteche:

- piani fuori terra	(€/m ² 750,00)
- locali di servizio o accessori ai piani fuori terra	(€/m ² 500,00)

- locali di servizio ai piani semint. o int., centrali termiche (€/m² 250,00)
- parcheggi coperti ai piani terra, semint. o interr., porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 100,00)

2.12) ALBERGHI E PENSIONI (escluso strutture di *wellness* e ludico sportive)

- Alberghi con buon livello quantitativo e qualitativo delle finiture (categoria: 3/4 stelle):

- camere, servizi, parti comuni (€/m² 900,00)
- sale da pranzo/ristorante/bar/cucine (€/m² 800,00)
- locali di servizio ai piani semint. o int., centrali termiche (€/m² 300,00)
- parcheggi coperti ai piani terra, semint. o int., porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 150,00)

- Alberghi con modesto/discreto livello quantitativo e qualitativo delle finiture (categoria 1/2 stelle), piccoli alberghi in zone di collina o di montagna, pensioni, locande, bed & breakfast, locali accoglienza ospiti in agriturismi

- camere, servizi, parti comuni (€/m² 400,00)
- sale da pranzo/ristorante/bar/cucine (€/m² 350,00)
- locali di servizio ai piani semint. o int., centrali termiche (€/m² 150,00)
- parcheggi coperti ai piani terra, semint. o int., porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 100,00)

2.13) Residence

a) Con buon livello quantitativo e qualitativo delle finiture:

- camere, servizi, parti comuni (€/m² 700,00)
- sale da pranzo/ristorante/bar/cucine (€/m² 600,00)
- locali di servizio ai piani semint. o int., centrali termiche (€/m² 250,00)
- parcheggi coperti ai piani terra, semint. o int., porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 150,00)

b) Con modesto/discreto livello quantitativo e qualitativo delle finiture:

- camere, servizi, parti comuni (€/m² 350,00)
- sale da pranzo/ristorante/bar/cucine (€/m² 250,00)
- locali di servizio ai piani semint. o int., centrali termiche (€/m² 150,00)
- parcheggi coperti ai piani terra, semint. o int., porticati (€/m² 150,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 100,00)

2.14) Centri benessere, centri fitness, beauty farm (nuovi o ristrutturati):

- piani fuori terra (€/m² 850,00)
- sale da pranzo/ristorante/bar/cucine (€/m² 750,00)
- locali interr. o semint. di servizio, centrali termiche (€/m² 300,00)

- parcheggi coperti ai piani terra, seminterrato o interrato, porticati (€/m² 150,00)
- locali sauna (compreso tutta l'impiantistica) (€/m² 900,00)
- terrazzi praticabili (€/m² 150,00)

2.15) Edifici scolastici per scuola elementare, media o superiore (compreso eventuale mensa, palestra, aula magna e servizi):

(€/m² 380,00)

2.16) Edifici a vari piani fuori terra, destinato ad aule universitarie (30 aule da 150 posti ciascuna); piani fuori terra:

(€/m² 1.000,00)

2.17) Chiese parrocchiali/di quartiere:

- superf. lorda di piano di 1.000 m², volume sino a 6.000 m³ (€/m² 450,00)
- superf. lorda di piano di 2.200 m², volume sino a 13.000 m³ (€/m² 750,00)

2.18) Spazi espositivi/aree destinate a negozi, con finiture particolarmente curate, ricavati in fabbricati di natura commerciale (outlet, ipermercati, città della moda e simili)

(€/m² 1.250,00)

CAPITOLO 3

CAPANNONI

3.1) Capannoni industriali/artigianali con finiture di livello qualitativo corrente (non supermercati), ad un piano, struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso ad una o più campate (pilastri e travi di copertura); pareti di tamponatura in muratura o calcestruzzo o elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato e rifiniti all'interno ed all'esterno e coibentate con argilla espansa o polistirolo o simili; copertura in lastre precomprese prefabbricate. Tetto piano o a falde. Altezza alla linea di gronda fino a 6,5 metri. Compresi finiture ed impianti.

Superfici coperte sino a 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 120,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 150,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 180,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

Superfici coperte oltre 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 100,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 130,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 150,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

3.2) Capannoni industriali/artigianali con finiture di livello qualitativo corrente (non supermercati), ad un piano, struttura portante in cemento armato normale gettato in opera ad una o più campate (pilastri e travi di copertura); pareti di tamponatura in muratura o calcestruzzo o elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato e rifiniti all'interno ed all'esterno e coibentate con argilla espansa o polistirolo o simili; copertura in lastre precomprese prefabbricate. Tetto piano o a falde. Altezza alla linea di gronda fino a 6,5 metri. Compresi finiture ed impianti.

Superfici coperte sino a 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 140,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 170,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 200,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

Superfici coperte oltre 1.600 m², compresi finiture e impianti:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 120,00)

- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 150,00)
 - per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 170,00)
- Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

3.3) Capannoni industriali/artigianali con finiture di livello qualitativo corrente (non supermercati), ad un piano, struttura portante in acciaio ad una o più campate (pilastri e travi di copertura); pareti di tamponatura in muratura o calcestruzzo o elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato e rifiniti all'interno ed all'esterno e coibentate con argilla espansa o polistirolo o simili; copertura in lastre precomprese prefabbricate. Tetto piano o a falde. Altezza alla linea di gronda fino a 6,5 metri. Compresi finiture ed impianti.

Superfici coperte sino a 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 80,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 100,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 130,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

Superfici coperte oltre 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 70,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 85,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 110,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

3.4) Capannoni artigianali/commerciali di tipo particolare o con finiture di livello qualitativo/quantitativo superiore alla media (ma non destinati a supermercati), in genere costruiti secondo soluzioni architettonico-strutturali appositamente studiate per assicurare particolari caratteristiche e funzionalità (illuminazione zenitale, ampie vetrate laterali, strutture realizzate con elementi curvilinei di forma e dimensioni non standardizzate, utilizzo di materiali particolari, finiture accurate e/o fuori standard, uso di materiali particolari o di pregio, impiantistica innovativa, strutture in legno lamellare, coperture in cristallo o policarbonato, serramenti esterni costituiti da strutture per la regolazione automatica della luminosità degli ambienti, facciate ventilate con elementi fissi o mobili di schermatura ecc.). Utilizzati ad esempio per saloni di esposizione/rappresentanza/vendita di autoveicoli, motoveicoli, automezzi agricoli, mobili, arredi, piante e fiori, articoli per la casa, oggetti, attrezzi, macchine ed impianti per l'hobby, il giardinaggio ed il tempo libero, impianti natatori coperti (elenco solamente indicativo e non esaustivo). Struttura portante prefabbricata in cemento armato precompresso, acciaio o legno

lamellare. Tetto piano o a falde. Altezza alla linea di gronda fino a 6,5 metri. Compresi finiture ed impianti.

Superfici coperte sino a 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 150,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 190,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 230,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 5% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

Superfici coperte oltre 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 130,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 160,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 190,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 5% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

3.5) Locali accessori relativi ai capannoni, su uno o più piani, con destinazioni varie (uffici, servizi igienici, semplici laboratori, piccoli magazzini/ripostigli, disimpegni, locali di sgombero di modesta superficie, sotterranei):

-all'interno dei capannoni e
sino a 40 m² complessivi lordi **(compresi nel costo del capannone)**

- oltre i 40 m² complessivi lordi, **tutta** la loro superficie (e non solo l'eccedenza rispetto ai 40 m²) va così valutata:

a) uffici di **reparto** interni ai capannoni e

relativi servizi e disimpegni, di tipo modesto livello qualitativo, finiture semplici, pareti in cartongesso o mobili, serramenti in ferro o acciaio, pavimenti in gres o battuto di cemento, compreso impiantistica quantitativamente e qualitativamente minima, altre aree all'interno dei capannoni con livello qualitativo delle finiture inferiore rispetto a quelle tradizionali del settore civile/commerciale (superfici vendita all'ingrosso, aree distribuzione e smistamento merci e simili)

(€/m² 300,00)

b) uffici **direzionali**, interni o esterni ai capannoni e relativi servizi:

uffici tecnici, uffici programmazione della produzione, uffici e laboratori per la garanzia di qualità, direzione di produzione, direzione del personale, uffici vendite, sale riunioni e simili; con buone dotazioni e livello qualitativo delle finiture e degli impianti (finiture al "civile")

(€/m² 450,00)

c) uffici **direzionali**, interni o esterni ai capannoni e relativi servizi, di livello qualitativo intermedio fra quelli di tipo a) e quelli di tipo b),

(€/m² 350,00)

d) mense, spogliatoi, servizi igienici, locali
tecnici, magazzini all'interno dei capannoni
(finiture semplici)

(€/m² 250,00)

e) locali tecnici, cabine elettriche/metano, depositi,
magazzini, garage

(€/m² 150,00)

f) locali sotterranei o seminterrati destinati ad impiantistica,
passaggio cavi, tubazioni e simili

(€/m² 80,00)

3.6) Cabine elettriche, metano, vapore, gas tecnici e simili, del tipo fuori terra:

- di remota costruzione (ante 1969)

(€/m³ 70,00)

- di recente costruzione (dopo 1969)

(€/m³ 90,00)

3.7) Vasca interrata o seminterrata in cemento armato per riserve idriche antincendio e simili, compreso scavi, casserature, fondazioni, disarmi, lisciatura pareti e fondo, impermeabilizzazioni e rinterri:

(€/m³ 75,00)

CAPITOLO 4

STRUTTURE PER LO SPORT E IL TEMPO LIBERO

4.1) Palestre, centri benessere/fitness

a) ricavati in edifici/locali esistenti, ristrutturati e/o adeguati:

- piani fuori terra (€/m² 250,00)
- locali interrati di servizio; parcheggi coperti ai piani terra, semint. o interr.; porticati; centrali termiche (€/m² 150,00)

b) moderni, di nuova costruzione e concezione:

- piani fuori terra (€/m² 350,00)
- locali interrati di servizio, parcheggi coperti ai piani terra, semint. o interr.; porticati; centrali termiche (€/m² 150,00)

4.2) Piscine scoperte, con struttura in cemento armato (normale o precompresso) o muratura, complete di tutta l'impiantistica e gli accessori per il funzionamento completo ed ottimale:

- vasche di capacità sino a 100 m³ (€/m³ 150,00)
- vasche di capacità compresa fra 101 e 250 m³ (€/m³ 120,00)
- vasche di capacità maggiore di 250 m³ (€/m³ 100,00)

4.3) Piscine coperte, con struttura in cemento armato (normale o precompresso) o muratura, complete di tutta l'impiantistica e gli accessori per il funzionamento completo ed ottimale:

per le vasche si utilizzeranno i valori del precedente punto 4.1, a cui andranno sommati i valori dell'edificio/struttura che copre e contiene la piscina ed i valori di tutti i locali accessori e di servizio.

4.4) Aree scoperte attrezzate circostanti le piscine:

- pavimentate in piastrelle autobloccanti (€/m² 30,00)
- sistemate a verde (€/m² 5,00)

4.5) Locali di servizio degli impianti sportivi all'interno di capannoni (spogliatoi, bar, servizi igienici, docce, cassa, biglietteria e simili), escluso costo capannone che li contiene:

(€/m² 350,00)

4.6) Locali tecnici relativi a piscine e similari, locali di deposito, magazzini generici:

(€/m² 200,00)

4.7) Pista di pattinaggio:

(€/m² 20,00)

4.8) Campo da bocce:

(€/m² 60,00)

4.9) Campi per football, in erba (solo terreno di gioco, escluso eventuali tribune, impianto illuminazione, impianto irrigazione ecc.):

(€/m² 10,00)

4.10) Campi da tennis (compreso scavo, sottofondo, finitura superficiale, eventuale recinzione):

- in calcestruzzo (€/m² 25,00)
- in terra rossa (€/m² 30,00)
- in materiale sintetico (€/m² 40,00)

4.11) Coperture pressostatiche per impianti sportivi, realizzate con strutture metalliche di sostegno:

(€/m² 50,00)

4.12) Gradinate/tribune:

- in cemento armato, normale o precompresso, idonee ad ospitare eventuali locali di servizio sottostanti (questi ultimi da valutare a parte) (€/m² 100,00)
- in acciaio e legno o tubi da ponteggio (€/m² 70,00)

4.13) Campi da golf (escluso costruzioni):

(€/buca 80.000,00)

4.14) Club house di campi da golf:

(€/m² 450,00)

4.15) Illuminazione:

- campo da calcio medio-piccolo (€ 25.000,00)
- campo polivalente (€ 6.000,00)
- campo da tennis (€ 3.500,00)

4.16) Campeggi:

- servizi (€/m² 250,00)
- bungalow in materiale leggero, senza servizi (€/m² 200,00)
- bungalow in muratura, con servizi (€/m² 330,00)

4.17) Piazzali di sosta attrezzati per roulotte e camper:

- predisposizione piazzali (€/m² 120,00)
- bagni/docce in muratura (€/m² 400,00)
- chiosco in legno per bar, tavola calda e simili (€/m² 350,00)
- chiosco in muratura per bar, tavola calda e simili (€/m² 400,00)
- tettoie (€/m² 60,00)

CAPITOLO 5

STRUTTURE SPECIALI

5.1) Traliccio in acciaio per radiotelecomunicazioni/energia elettrica (compreso scavi, cassature, fondazioni, disarmi, rinterri):

- altezza fino a 10 metri (€/m altezza 450,00)
- altezza fino a 30 metri (€/m altezza 600,00)
- altezza maggiore di 30 metri (€/m altezza 700,00)

5.2) Torre-faro in acciaio, altezza=20-40 metri, per illuminazione piazzali, compreso scavi, cassature, fondazioni, disarmi, rinterri, collegamenti elettrici:

(€/m altezza 600,00)

5.3) Torre piezometrica sopraelevata (serbatoio aereo) per acquedotto, in cemento armato normale o precompresso (compreso scavi, cassature, fondazioni dirette o palificata, disarmi, rinterri, collegamenti idraulici):

(€/m³ di capacità 500,00)

5.4) Grandi serbatoi fuori terra sferici o cilindrici, in acciaio, per raffinerie, impianti chimici, depositi carburanti (compreso scavi, cassature, fondazioni, disarmi, rinterri, verniciature, impiantistica di controllo e sicurezza):

- capacità sino a 4.000 m³ (€/m³ di capacità 6,00)
- capacità sino a 14.000 m³ (€/m³ di capacità 4,00)

5.5) Fornitura e posa di container prefabbricato in lamiera (alluminio/acciaio), destinato ad ospitare apparecchiature elettriche/elettroniche per radiotelecomunicazioni (compreso regolarizzazione del piano di posa e getto di calcestruzzo per il livellamento dello stesso):

(€/m² 300,00)

5.6) Fornitura e posa di pali d'illuminazione, altezza 4-6 metri, in acciaio o cemento armato vibrato, compreso proiettori, scavi e blocchi di fondazione in calcestruzzo, collegamenti elettrici e messe a terra):

(€/cad 650,00)

5.7) Impianto di sciovia (Ski-lift), comprensivo di locali di partenza e di rinvio, plinti, pali, fondazioni ecc. (durata media=15 anni + altri 15 anni dopo il rinnovamento). La lunghezza dell'impianto è quella reale, ossia misurata secondo l'inclinata; non è quindi la proiezione sul piano orizzontale:

(€/m lineare 400,00)

5.8) Impianto di cabinovia, comprensivo di locali di partenza e di rinvio, plinti, pali, fondazioni ecc. (durata media=20 anni + altri 20 anni dopo il rinnovamento). La lunghezza dell'impianto è quella reale, ossia misurata secondo l'inclinata; non è quindi la proiezione sul piano orizzontale:

- monoposto (€/m lineare 650,00)
- biposto (€/m lineare 850,00)
- triposto (€/m lineare 1.150,00)
- quadriposto (€/m lineare 1.450,00)

5.9) Forni di verniciatura autoveicoli (impianti; escluso fabbricato che li contiene):

- per autovetture (€/cad 20.000,00)
- per autocarri (€/cad 25.000,00)

5.10) Fossa da officina con pareti e pavimentazione e fondazione propria in cemento armato:

(€/m³ altezza 250,00)

5.11) Ciminiera industriale di considerevole altezza (10-100 m), realizzata in mattoni, cemento armato o acciaio, compreso scavi, fondazioni dirette o indirette (palificazione), opere di finitura interne ed esterne, sistemazione del terreno:

(€/m altezza 1.500,00)

COSTRUZIONE DI ELIPORTO (struttura di pronto intervento 118)

5.12) Centrale operativa elisoccorso, compreso costo impiantistica

(€/m² 1.200,00)

5.13) Zona porticata adiacente alla centrale operativa di elisoccorso

(€/m² 250,00)

5.14) Hangar per elicotteri, compreso impiantistica

(€/m² 700,00)

5.15) Piazzole di decollo/atterraggio

(€/m² 20,00)

5.16) Aree destinate a viabilità e parcheggio

(€/m² 15,00)

CAPITOLO 6

IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTI

Le porzioni delle stazioni di servizio adibite ad autofficine e/o **lavaggio chiuso** con idonea attrezzatura e relativa area asservita vanno classate in C/3 (Laboratori per arti e mestieri-Nota C3/327 del 02/06/1997 della Direzione Centrale del Catasto, dei Servizi Geotopocartografici e della Conservazione dei RR.II.). Analogamente tutti quei locali nei quali gli artigiani (ad es. i fabbri, i falegnami e simili) provvedono alla lavorazione e trasformazione de semilavorati in prodotti finiti.

Gli impianti **all'aperto** per lavaggio delle autovetture, se dotati di attrezzature semplici e, quindi, con l'esclusione di impianti fissi, (Circolare n. 5 del 14/03/1192 della Direzione generale del catasto e dei SS.TT.EE.), vanno accertati in C/3.

6.1) Pensiline metalliche in acciaio rivestite con carter in metallo e doghe d'alluminio, compreso scavi, casserature, fondazioni, disarmi, rinterri, ancoraggio e d impianto di illuminazione):

- superficie fino a 65 m² (€/m² 80,00)
- superficie compresa fra 66 e 130 m² (€/m² 70,00)
- superficie maggiore di 130 m² (€/m² 60,00)

6.2) Chioschi metallici prefabbricati in alluminio e pannelli, su basamento in calcestruzzo, completi di impianti e servizi:

(€/m² 400,00)

6.3) Chioschi in muratura, su basamento in calcestruzzo, completo di impianti e servizi:

(€/m² 450,00)

6.4) Fornitura e posa in opera di serbatoi in acciaio interrati per carburanti, completi di scavo, collocazione in opera, rinfianchi, catramatura/rivestimento in vetroresina, pozzetti, chiusini, apparecchiature e collegamenti idraulici ed elettrici:

- capacità sino a 3 m³ (€/cad 900,00)
- capacità sino a 5 m³ (€/cad 1.100,00)
- capacità sino a 7 m³ (€/cad 1.400,00)
- capacità sino a 10 m³ (€/cad 1.700,00)
- capacità sino a 13 m³ (€/cad 2.000,00)
- capacità sino a 15 m³ (€/cad 2.300,00)
- capacità sino a 20 m³ (€/cad 3.300,00)
- capacità sino a 25 m³ (€/cad 4.800,00)

6.5) Serbatoi interrati in cemento armato per carburanti, compreso scavi, casserature, posa, rivestimenti interni, rinfianchi, pozzetti, chiusini, apparecchiature e collegamenti idraulici:

- capacità 10-30 m³ (€/m³ 120,00)

- capacità 40-60 m³ (€/m³ 100,00)
- capacità 70-100 m³ (€/m³ 75,00)

6.6) Fornitura e posa di erogatori di carburanti a testata elettronica, compresi pozzetti, collegamenti elettrici e meccanici, cunicolo carburanti, tubazioni di aspirazione e saturazione:

- di vecchio tipo (€/cad 4.000,00)
- di nuovo tipo (€/cad 10.000,00)

6.7) Colonnina comando per gruppo erogatori self-service:

(€/cad 8.000,00)

6.8) Fornitura e posa di lettore-accettatore di banconote (self-service), completo di interruttori, tubazioni, collegamenti elettrici e meccanici, cassaforte ed ogni altra opera e fornitura per dare il congegno perfettamente funzionale e funzionante:

(€/cad 5.000,00)

6.9) Totem per reclamistica (compreso scavi, fondazioni, rinterri ecc.):

- piccolo (€/cad 1.300,00)
- medio (€/cad 2.000,00)
- grande (€/cad 2.600,00)

6.10) Fornitura e posa di ponti di sollevamento oleodinamici per autoveicoli, completi di apparecchiature, collegamenti ed opere di finitura:

- portata sino a 3 tonnellate: (€/cad 5.000,00)
- portata sino a 5 tonnellate (€/cad 7.000,00)

6.11) Autolavaggi (car-wash):

- impianti semplici (solo spazzole rotanti ed asciugatore) (€/cad 10.000,00)
- impianti completi (tunnel, spazzole rotanti asciugatore, copertura impianto) (€/cad 20.000,00)

6.12) Impianto di depurazione per autolavaggio comprensivo di disoleatore:

(€ 12.000,00)

6.13) Compressore ed impianto per l'aria compressa:

(€/cad 2.000,00)

6.14) Sistemazione di area di pertinenza dei distributori di carburanti, consistente in sbancamento, impianto fognario, marciapiedi, banchine, impianto di illuminazione, collegamenti idraulici ecc.:

- fino alla superficie totale di 50 m² (€/m² 30,00)
- per superfici maggiori di 50 m² (€/m² 25,00)

6.15) Sistemazione area di pertinenza dei distributori di carburanti con sola pavimentazione in conglomerato bituminoso delle aree esterne (compreso scavo e rullatura) e costruzione fognatura pluviale; escluso marciapiedi, banchine, aiuole, cordoli, illuminazione generale):

(€/m² 15,00)

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

CAPITOLO 7

COSTRUZIONI PER L'AGRICOLTURA

7.1) Stalle da carne aperte a stabulazione libera, con corsia di alimentazione interna:

(€/m² 100,00)

7.2) Recinto esterno per stalla (paddock):

(€/m² 15,00)

7.3) Stalle da latte aperte a stabulazione libera, con corsia di alimentazione interna, compreso pensilina di alimentazione interna:

(€/m² 120,00)

7.4) Concimaie a platea e vasca per colaticcio: compreso muri di contenimento laterali h=1,50 m su tre lati e pozzetto liquami:

(€/m² 60,00)

7.5) Vasche in calcestruzzo o in cemento armato per raccolta liquami, al grezzo e prive di finiture

(€/m³ 30,00)

7.6) Tettoie agricole chiuse su due o tre lati:

(€/m² 80,00)

7.7) Tettoie agricole aperte su tutti i lati

(€/m² 40,00)

7.8) Porticati agricoli:

(€/m² 80,00)

7.9) Fienili:

(€/m² 80,00)

7.10) Sale di mungitura:

(€/m² 180,00)

7.11) Capannoni di tipo agricolo o assimilabile a questo, con semplici strutture portanti e tamponamenti anche attigui ad abitazioni, ad uso deposito, magazzino, ricovero, porcilaie, ovili, canili ecc. Compresi finiture ed impianti di tipo semplice

Superfici coperte sino a 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri

(€/m² 90,00)

- per luci delle campate fino a 20 metri

(€/m² 110,00)

- per luci delle campate sino a 30 metri

(€/m² 130,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

Superfici coperte oltre 1.600 m²:

- per luci delle campate fino a 10 metri (€/m² 80,00)
- per luci delle campate fino a 20 metri (€/m² 100,00)
- per luci delle campate sino a 30 metri (€/m² 120,00)

Per altezze superiori ai 6,5 metri applicare ai prezzi precedenti un aumento del 3% per ogni metro (o frazione di metro) di maggiore altezza.

7.12) Capannoni per pollai (prefabbricati leggeri tradizionali o a tunnel):

(€/m² 80,00)

7.13) Serre per piante, fiori o ortaggi (compreso imp. riscaldamento)

- strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo (€/m² 100,00)
- strutture in metallo, coperture in vetroresina, policarbonato, plexiglass o simili (€/m² 60,00)

7.14) Silos verticali per cereali o materiali sfusi polverulenti (calce, cemento e simili) in lamiera zincata comprendenti coperture a cono, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti elettrici, impianti di ventilazione, elevatori, fondazioni ecc.:

- per capacità complessive fino a 150 m³ (€/m³ 100,00)
- per capacità complessive fino a 300 m³ (€/m³ 80,00)
- per capacità complessive fino a 500 m³ (€/m³ 70,00)
- per capacità complessive oltre 500 m³ (€/m³ 60,00)

7.15) Silos verticali per cereali o materiali sfusi polverulenti (calce, cemento e simili) in cemento armato comprendenti una o più celle verticali, le coperture, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti elettrici, impianti di ventilazione, elevatori, fondazioni ecc.:

- per capacità complessive fino a 150 m³ (€/m³ 90,00)
- per capacità complessive fino a 300 m³ (€/m³ 70,00)
- per capacità complessive fino a 500 m³ (€/m³ 60,00)
- per capacità complessive oltre 500 m³ (€/m³ 50,00)

7.16) Silos a trincea, in cemento armato, singoli o doppi:

(€/m³ 10,00)

7.17) Trincee aperte, in cemento armato, per stoccaggio trinciato (compreso platea e muri laterali in c.a.):

(€/m² 20,00)

7.18) Essiccatoi meccanizzati a riciclo, a struttura metallica complessa, atti a trattare tutti i prodotti agricoli (grano, mais, riso, orzo, girasole, oleaginose, colza, soia, legumi, caffè ecc.):
(€/m³ 250,00)

7.19) Vasche per enologia, olio, latte o altri liquidi alimentari:

- in acciaio inox, su piedi o basamento:

- capacità sino a 50 ettolitri (compr. sportelli e rubinetterie) (€/cad 1.300,00)
- capacità sino a 100 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 1.800,00)
- capacità sino a 150 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 2.400,00)
- capacità sino a 200 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 2.800,00)

- in vetroresina, su piedi o basamento:

- capacità sino a 50 ettolitri (compr. sportelli e rubinetterie) (€/cad 900,00)
- capacità sino a 100 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 1.300,00)
- capacità sino a 150 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 1.700,00)
- capacità sino a 200 ettolitri (compr. sportelli e rubinett.) (€/cad 2.000,00)

- in muratura o cemento armato (normale o precompresso), munite di sportelli, compreso trattamento epossidico di tipo ceramico all'interno, lavabile e sterilizzabile secondo normative sanitarie, capacità in ettolitri (hl):
(€/hl 10,00)

7.20) Serbatoio verticale in acciaio inox per stoccaggio e refrigerazione vini, con anello di raffreddamento a pioggia in acciaio inox, su piedi o basamento:

- diametro 1,6 m, capacità 50 hl (€/cad 2.200,00)
- diametro 1,8 m, capacità 105 hl (€/cad 2.900,00)
- diametro 2,4 m, capacità 290 hl (€/cad 3.900,00)
- diametro 3,0 m, capacità 575 hl, completo di una camicia di raffreddamento (€/cad 7.300,00)
- diametro 3,0 m, capacità 575 hl, completo di due camicie di raffreddamento (€/cad 9.600,00)

CAPITOLO 8

IMPIANTI STABILMENTE INFISSI DA DICHIARARE E VALUTARE NELLA PRATICA DOCFA

8.1) CARRIPONTE

a) Di tipo monotrave:

- con carrello-paranco della portata massima fino a 2 tonn. e scartamento (luce) sino a 11 metri (€/cad 5.700,00)
- con carrello-paranco della portata massima fino a 6 tonn. e scartamento (luce) sino a 11 metri (€/cad 8.300,00)
- con carrello-paranco della portata massima fino a 6 tonn. e scartamento (luce) sino a 16 metri (€/cad 9.800,00)
- con carrello-paranco della portata massima fino a 6 tonn. e scartam. (luce) superiore a 16 metri, **per ogni metro in più** (€/m in+ 520,00)

b) Di tipo bitrave:

- con carrello-argano della portata massima fino a 6 tonn. e con scartamento (luce) sino a 11 metri (€/cad 11.400,00)
- con carrello-argano della portata massima fino a 6 tonn. e scartamento (luce) sino a 16 metri (€/cad 13.400,00)
- con carrello **a doppio argano** della portata massima fino a 6 tonn. e scartamento (luce) sino a 11 metri (€/cad 17.000,00)
- con carrello **a doppio argano** della portata massima fino a 6 tonn. e scartamento (luce) sino a 16 metri (€/cad 19.000,00)
- con carrello **a doppio argano** della portata fino a 10 tonn. e scartamento (luce) sino a 11,0 metri (€/cad 22.700,00)
- con carrello **a doppio argano** della portata fino a 10 tonn. e scartamento (luce) sino a 16 metri (€/cad 24.800,00)

8.2) Gru a cavalletto, portata 20 t, scartam. 25 m:

(€/cad 130.000,00)

8.3) Paranco fisso a catena:

- scartamento 1,5 m (€/cad 1.300,00)
- scartamento 2,5 m (€/cad 6.500,00)

8.4) Rotaie per raccordi ferroviari:

(€/m 350,00)

8.5) Forni in muratura per panetterie e pizzerie (al m² di suola):

- a legna (€/m² 1.300,00)
- a gas metano (€/m² 1.500,00)
- a gasolio (€/m² 2.800,00)
- elettrico (€/m² 3.100,00)

8.6) PESE A PONTE

a) Compreso apparecchio pesatore di tipo manuale:

- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 9,00x3,20** e portata di **45 tonnellate** (€/cad 10.000,00)
- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 9,00x3,20** e portata di **55 tonnellate** (€/cad 11.000,00)
- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 13,00x3,20** e portata di **55 tonnellate** (€/cad 12.000,00)
- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 13,00x3,20** e portata di **60-80 tonnellate** (€/cad 13.000,00)

b) Compreso apparecchio pesatore di tipo elettronico:

- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 9,00x3,20** e portata di **45 tonnellate** (€/cad 14.500,00)
- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 13,00x3,20** e portata di **55 tonnellate** (€/cad 16.000,00)
- ponte a bilico (pesa), con pianale da **m 13,00x3,20** e portata di **60-80 tonnellate** (€/cad 17.000,00)

8.7) CELLE FRIGORIFERE COIBENTATE CON PANNELLI DI MATERIALE ISOLANTE E LAMIERA ZINCATA (escluso capannoni che le contengono). "Positive" da 0°C a +8°C per frutta, verdura, insaccati, latticini, carne, pesce. "Negative" da 0°C a - 24°C per surgelati (1 HP=0,7355 Kw)

a) Piccole:

- volume sino a 9 m³ (motore 1,0 HP, 1.000 frigor./h) (€/cad 3.500,00)
- volume sino a 14 m³ (motore 1,5 HP, 1.500 frigor./h) (€/cad 4.200,00)
- volume sino a 26 m³ (motore 2,0 HP, 2.500 frigor./h) (€/cad 7.800,00)
- volume sino a 60 m³ (motore 3,5 HP, 5.300 frigor./h) (€/cad 18.100,00)
- volume sino a 80 m³ (motore 4,5 HP, 7.100 frigor./h) (€/cad 21.700,00)
- volume sino a 100 m³ (motore 5,0 HP, 9.000 frigor./h) (€/cad 26.300,00)
- volume sino a 130 m³ (motore 7,5 HP, 12.000 frig./h) (€/cad 35.200,00)
- volume sino a 160 m³ (motore 10,0 HP, 15.000 frig./h) (€/cad 44.000,00)

b) Medie:

- volume sino a 400 m³ (motore 20 HP, 22.000 frig./h) (€/cad 64.500,00)
- volume sino a 500 m³ (motore 30 HP, 27.000 frig./h) (€/cad 72.300,00)
- volume sino a 750 m³ (motore 35 HP, 38.000 frig./h) (€/cad 95.500,00)
- volume sino a 1.000 m³ (motore 40 HP, 50.000 frig./h) (€/cad 129.000,00)
- volume sino a 1.500 m³ (motore 50 HP, 77.000 frig./h) (€/cad 163.000,00)
- volume sino a 2.200 m³ (mot. 60 HP, 100.000 frig./h) (€/cad 217.000,00)

c) Grandi:

- volume sino a 3.500 m³ (motore 80 HP, 150.000 frig./h) (€/cad 284.000,00)
- volume sino a 5.000 m³ (mot. 100 HP, 200.000 frig./h) (€/cad 346.000,00)

- volume sino a 7.500 m³ (mot. 140 HP, 400.000 frig./h) (€/cad 377.000,00)
- volume sino a 9.000 m³ (mot. 190 HP, 300.000 frig./h) (€/cad 423.500,00)
- volume sino a 12.000 m³ (mot. 220 HP, 530.000 frig./h) (€/cad 509.000,00)
- volume sino a 16.000 m³ (mot. 250 HP, 600.000 frig./h) (€/cad 594.000,00)

8.8) Montacarichi tradizionali a funi o oleodinamici, con cabina metallica, porta di piano a battente, sino a 3 fermate:

- portata 300-500 Kg (€/cad 9.000,00)
- portata 750 Kg (€/cad 11.000,00)
- portata 1.000 Kg (€/cad 12.000,00)
- portata 1.500 Kg (€/cad 14.000,00)
- portata 2.000 Kg (€/cad 19.000,00)
- portata 3.000 Kg (€/cad 22.000,00)

Per ogni fermata in più oltre le 3, aumentare i valori precedenti di 1.700,00 € per ogni fermata in più.

8.9) Ascensori a funi o oleodinamici, automatici, con cabina in lamiera rivestita di formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità, sino a 3 fermate:

- portata 325 Kg (€/cad 9.000,00)
- portata 480 Kg (€/cad 10.000,00)
- portata 600 Kg (€/cad 11.000,00)
- portata 900 Kg (ad uso anche dei disabili) (€/cad 15.000,00)

Per ogni fermata in più oltre le 3, aumentare i valori precedenti di 900,00 € per ogni fermata in più.

8.10) Scale mobili per trasporto di persone, atte a superare dislivelli sino a 4 metri, compresi gruppo di trazione composto da motori elettrici, sistema a doppia catena dentata per trasporto, gradini, corrimano e dispositivi di comando e sicurezza:

(€/cad 41.000,00)

8.11) IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

a) Caldaie in acciaio per acqua calda, complete di bruciatori e ciclo termico, temperatura 95 °C, pressione 5 bar (1 Kcal/h=1,163 W):

- potenzialità 80.000 Kcal/h (93 Kw) (€/cad 2.200,00)
- potenzialità 100.000 Kcal/h (116 Kw) (€/cad 2.500,00)
- potenzialità 125.000 Kcal/h (145 Kw) (€/cad 2.600,00)
- potenzialità 150.000 Kcal/h (174 Kw) (€/cad 2.900,00)
- potenzialità 175.000 Kcal/h (204 Kw) (€/cad 3.500,00)
- potenzialità 200.000 Kcal/h (233 Kw) (€/cad 3.600,00)
- potenzialità 250.000 Kcal/h (291 Kw) (€/cad 4.400,00)
- potenzialità 300.000 Kcal/h (349 Kw) (€/cad 4.800,00)
- potenzialità 400.000 Kcal/h (465 Kw) (€/cad 5.700,00)
- potenzialità 600.000 Kcal/h (698 Kw) (€/cad 7.600,00)
- potenzialità 800.000 Kcal/h (930 Kw) (€/cad 9.300,00)
- potenzialità 1.000.000 Kcal/h (1.163 Kw) (€/cad 10.600,00)

- potenzialità 1.500.000 Kcal/h (1.745 Kw) (€/cad 15.900,00)
- potenzialità 2.000.000 Kcal/h (2.326 Kw) (€/cad 20.400,00)
- potenzialità 2.500.000 Kcal/h (2.908 Kw) (€/cad 25.200,00)
- potenzialità 3.000.000 Kcal/h (3.489 Kw) (€/cad 31.700,00)

b) Generatori d'aria calda completi di plenum, mandata a ripresa, filtri, bruciatori:

- potenzialità 20.000 Kcal/h (23 Kw) (€/cad 1.900,00)
- potenzialità 40.000 Kcal/h (47 Kw) (€/cad 2.500,00)
- potenzialità 55.000 Kcal/h (64 Kw) (€/cad 2.700,00)
- potenzialità 70.000 Kcal/h (81 Kw) (€/cad 3.100,00)
- potenzialità 110.000 Kcal/h (128 Kw) (€/cad 4.200,00)
- potenzialità 160.000 Kcal/h (186 Kw) (€/cad 5.700,00)
- potenzialità 250.000 Kcal/h (291 Kw) (€/cad 6.100,00)
- potenzialità 300.000 Kcal/h (349 Kw) (€/cad 6.800,00)
- potenzialità 420.000 Kcal/h (488 Kw) (€/cad 8.900,00)
- potenzialità 520.000 Kcal/h (605 Kw) (€/cad 10.000,00)
- potenzialità 650.000 Kcal/h (756 Kw) (€/cad 11.100,00)
- potenzialità 900.000 Kcal/h (1.047 Kw) (€/cad 14.000,00)
- potenzialità 1.000.000 Kcal/h (1.163 Kw) (€/cad 16.500,00)

8.12) IMPIANTI ANTINCENDIO

a) Pozzi trivellati, anima tubo in acciaio, D=200-400 mm:

(€/m 500,00)

b) Pompe sommerse:

- motore 7,5 Kw (€/cad 2.000,00)
- motore da 15,0 Kw (€/cad 2.400,00)
- motore da 22,0 Kw (€/cad 2.800,00)

c) Pompe centrifughe di rilancio:

- motore 7,5 Kw (€/cad 1.300,00)
- motore da 15,0 Kw (€/cad 1.600,00)
- motore da 22,0 Kw (€/cad 1.800,00)

8.13) IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI A ZONE

a) Centrali di allarme a microprocessore della capacità massima di 25 rivelatori per zona:

- a 4 zone (€/cad 1.200,00)
- a 8 zone (€/cad 1.600,00)
- a 12 zone (€/cad 1.900,00)
- a 16 zone (€/cad 2.200,00)

b) Rivelatori di fumo per le centrali di cui al punto precedente:

- ottici o ionici (€/cad 80,00)
- termici (€/cad 40,00)

8.14) IMPIANTI DI RIVELAZIONE INCENDI A INDIRIZZAMENTO INDIVIDUALE

a) Centrali di allarme a microprocessore idonee a pilotare:

- 4 linee di rivelatori (€/cad 5.100,00)
- 8 linee di rivelatori (€/cad 6.400,00)
- 12 linee di rivelatori (€/cad 7.600,00)
- 16 linee di rivelatori (€/cad 9.600,00)
- 20 linee di rivelatori (€/cad 10.900,00)
- 24 linee di rivelatori (€/cad 12.100,00)

b) Rivelatori di fumo per le centrali di cui al punto precedente:

- ottici o ionici (€/cad 160,00)
- termici (€/cad 80,00)

8.15) IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

a) Gruppi refrigeratori con compressori per acqua refrigerata a 7 °C:

- motore da 25 Cv (18 Kw) (€/cad 9.700,00)
- motore da 50 Cv (37 Kw) (€/cad 17.200,00)
- motore da 100 Cv (74 Kw) (€/cad 31.700,00)

b) Torri di raffreddamento:

- da 100.000 Kcal/h (116 Kw) (€/cad 2.100,00)
- da 200.000 Kcal/h (233 Kw) (€/cad 4.300,00)
- da 400.000 Kcal/h (465 Kw) (€/cad 5.800,00)

c) Gruppo condizionatore per trattamento aria primaria, comprendente presa d'aria esterna, filtri rigenerabili, batteria di riscaldamento, batteria di raffreddamento:

- portata 4.000 m³/h (€/cad 4.300,00)
- portata 8.000 m³/h (€/cad 5.700,00)
- portata 16.000 m³/h (€/cad 10.800,00)

d) Regolazione automatica:

- portata 4.000 m³/h (€/cad 2.300,00)
- portata 8.000 m³/h (€/cad 2.500,00)
- portata 16.000 m³/h (€/cad 2.800,00)

8.16) IMPIANTI DI CAPTAZIONE ACQUE POTABILI E DI DEPURAZIONE ACQUE

a) Pozzo per captazione acqua dal sottosuolo, per acquedotto, con locali tecnici e serbatoio aereo:

- locali tecnici per macchinari ed impianti (€/m² 200,00)
- pozzo (profondità 40-150 metri) (€/m prof. 500,00)
- serbatoio aereo (€/m³ 500,00)

b) Impianti di acque reflue (depuratori) del tipo Culligan o similari:

- per cantine sociali e con capacità di trattamento/scarico di 40 m³ (€/cad 103.000,00)
- per alberghi o comunità con circa 300 posti letto (€/cad 114.000,00)

c) Fossa Imhoff prefabbricata in cemento armato vibrato, completa di fondo, anelli tramoggia, boccaporto con sifone, coperchio con chiusino, collegamenti ed impiantistica:

- diametro 1 m, altezza 2,4 m (capacità 1.800 l) (€/cad 500,00)
- diametro 1,5 m, altezza 2,4 m (capacità 4.000 l) (€/cad 1.000,00)
- diametro 1,5 m, altezza 3,9 m (capacità 6.700 l) (€/cad 1.700,00)

d) Vasca interrata o seminterrata in cemento armato per riserve idriche antincendio o per impianti di depurazione/potabilizzazione acque e simili (stoccaggio/trattamento fanghi, acque reflue/depurate ecc.), compreso scavi, casserature, fondazioni, disarmi, lisciatura pareti e fondo, impermeabilizzazioni e rinterri):

(€/m³ 75,00)

e) Locali tecnici che contengono apparecchiature e macchinari per il trattamento/depurazione di acque reflue o fanghi:

(€/m² 200,00)

8.17) MACCHINARI E IMPIANTI PER LA PRODUZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Motori elettrici asincroni trifase (3.000 giri/1'), completi di avviatori diretti, quadri ed ogni altra installazione (1 HP=0,7355 Kw):

- con potenza di HP 1 (€/cad 130,00)
- con potenza di HP 2 (€/cad 170,00)
- con potenza di HP 3 (€/cad 200,00)
- con potenza di HP 4 (€/cad 230,00)
- con potenza di HP 5 (€/cad 270,00)
- con potenza di HP 6 (€/cad 300,00)
- con potenza di HP 7 (€/cad 340,00)
- con potenza di HP 8 (€/cad 370,00)
- con potenza di HP 9 (€/cad 410,00)
- con potenza di HP 10 (€/cad 450,00)
- con potenza di HP 20 (€/cad 1.000,00)
- con potenza di HP 30 (€/cad 1.400,00)
- con potenza di HP 40 (€/cad 1.900,00)
- con potenza di HP 50 (€/cad 2.100,00)
- con potenza da 51 a 100 HP, per ogni HP (€/cad 40,00)
- con potenza da 101 a 150 HP, per ogni HP (€/cad 45,00)

b) Trasformatori a bagno d'olio, completi in opera, con potenza di:

- 50 KvA	(€/cad 1.400,00)
- 63 KvA	(€/cad 1.500,00)
- 100 KvA	(€/cad 1.800,00)
- 125 KvA	(€/cad 1.900,00)
- 160 KvA	(€/cad 2.200,00)
- 200 KvA	(€/cad 2.500,00)
- 250 KvA	(€/cad 2.900,00)
- 315 KvA	(€/cad 3.300,00)
- 400 KvA	(€/cad 3.900,00)
- 500 KvA	(€/cad 4.400,00)
- 630 KvA	(€/cad 5.200,00)

c) Sottostazione di trasformazione dell'energia elettrica (escluso fabbricati):

- potenza sino a 1.000 KvA	(€/KvA 7.500,00)
- potenza da 1.001 a 2.000 KvA	(€/KvA 10.000,00)
- potenza maggiore di 2.000 KvA	(€/KvA 12.500,00)

8.18) TURBINE

a) Tipo Pelton (500 giri/1'), in opera:

- potenza sino a 100 Kw	(€/cad 30.000,00)
- potenza sino a 350 Kw	(€/cad 70.000,00)
- potenza sino a 1.000 Kw	(€/cad 160.000,00)
- potenza sino a 3.000 Kw	(€/cad 300.000,00)
- potenza sino a 10.000 Kw	(€/cad 480.000,00)
- potenza sino a 20.000 Kw	(€/cad 700.000,00)
- potenza sino a 30.000 Kw	(€/cad 900.000,00)
- potenza sino a 60.000 Kw	(€/cad 1.600.000,00)

b) Tipo Francis (500-750 giri/1'), in opera:

- potenza sino a 1.000 Kw	(€/cad 150.000,00)
- potenza sino a 3.000 Kw	(€/cad 320.000,00)
- potenza sino a 10.000 Kw	(€/cad 480.000,00)
- potenza sino a 20.000 Kw	(€/cad 750.000,00)
- potenza sino a 30.000 Kw	(€/cad 1.000.000,00)
- potenza sino a 60.000 Kw	(€/cad 2.000.000,00)

c) Tipo Kaplan (75-300 giri/1'), in opera:

- potenza sino a 1.000 Kw	(€/cad 370.000,00)
- potenza sino a 3.000 Kw	(€/cad 540.000,00)
- potenza sino a 10.000 Kw	(€/cad 900.000,00)

d) Piccole turbine per centrali eoliche di potenza 1.000-5.000 Kw, in opera:

(€/Kw 600,00)

8.19) IMPIANTI DI BETONAGGIO

a) Impianto di betonaggio a torre, a due punti di carico, comprensivo della relativa centrale computerizzata di controllo e di tutte le opere di sostegno in cemento armato con relative fondazioni.

(€/cad 800.000,00)

b) Nastro trasportatore lungo circa 40 metri, con traliccio metallico di sostegno, compreso posa e fondazioni

(€/cad 50.000,00)

c) Silos verticali per materiali sfusi polverulenti (calce, cemento e simili) in lamiera zincata comprendenti coperture a cono, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti elettrici, impianti di ventilazione, elevatori, fondazioni ecc.:

- per capacità complessive fino a 150 m³ (€/m³ 100,00)
- per capacità complessive fino a 300 m³ (€/m³ 80,00)
- per capacità complessive fino a 500 m³ (€/m³ 70,00)
- per capacità complessive oltre 500 m³ (€/m³ 60,00)

d) Silos verticali per cereali o materiali sfusi polverulenti (calce, cemento e simili) in cemento armato comprendenti una o più celle verticali, le coperture, poggianti su platee sopraelevate sul piano di campagna, e completi di coclee per il carico e lo scarico dei prodotti, motori elettrici, valvole termometriche, impianti elettrici, impianti di ventilazione, elevatori, fondazioni ecc.:

- per capacità complessive fino a 150 m³ (€/m³ 90,00)
- per capacità complessive fino a 300 m³ (€/m³ 70,00)
- per capacità complessive fino a 500 m³ (€/m³ 60,00)
- per capacità complessive oltre 500 m³ (€/m³ 50,00)

8.20) IMPIANTI EOLICI – FOTOVOLTAICI –CENTRALI DI PRODUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

a) Aerogeneratore, compreso impiantistica di controllo e regolazione, ma esclusi costi del palo o della torre di sostegno e degli eventuali tiranti di fissaggio (W_p= potenza di picco in Watt):

- 60 W_p (€/cad 250,00)
- 250 W_p (€/cad 400,00)
- 400 W_p (€/cad 450,00)
- 900 W_p (€/cad 2.000,00)
- 1.000 W_p (€/cad 2.300,00)
- 3.2000 W_p (€/cad 6.500,00)

b) Palo cilindro o troncoconico, in acciaio o cemento armato vibrato, di sostegno per aerogeneratori, compreso scavi, cassature, fondazioni, disarmi, rinterri, collegamenti elettrici:

(€/m altezza 600,00)

c) Centrali elettriche eoliche:

- su terra (cosiddetti "parchi eolici") (€/Mw potenza installata 650.000,00)
- off-shore (€/Mw potenza installata 1.500.000,00)

d) Fornitura e posa di un pannello fotovoltaico in silicio policristallino, composto da celle monocristallino collegate in serie, copertura frontale in vetro temperato ad alta trasmittanza testurizzato da minimo 3 mm, copertura posteriore in poliestere, scatola di terminazione in IP55, cornice di chiusura stagna in alluminio, temperatura operativa da -40 °C a +85 °C, a bassa manutenzione ed alta efficienza. Posto in opera con i relativi sostegni in acciaio zincato e collegamenti elettrici (W_p =watt di picco).

- $W_p = 25$ (€/cad 100,00)
- $W_p = 50$ (€/cad 150,00)
- $W_p = 75-80$ (€/cad 200,00)
- $W_p = 100$ (€/cad 270,00)
- $W_p = 140-160$ (€/cad 360,00)

e) Fornitura e posa di convertitori di tensione per impianti a pannelli fotovoltaici. Tensione di ingresso 119-750 V, rete in uscita 198-251 V, in contenitore IP65. Posti in opera con i relativi collegamenti elettrici. (W_n =potenza nominale in corrente alternata, in watt; W_m =potenza massima in corrente alternata, in watt).

- $W_n = 850-1.000$ ($W_m=900-1.100$) (€/cad 800,00)
- $W_n = 1.500$ ($W_m=1.700$) (€/cad 1.000,00)
- $W_n = 2.200-2.600$ ($W_m=2.500-3.000$) (€/cad 1.400,00)
- $W_n = 3.850-4.500$ ($W_m=4.200-5.000$) (€/cad 2.500,00)
- $W_n = 5.100$ ($W_m=6.200$) (€/cad 3.200,00)
- $W_n = 6.150$ ($W_m=7.500$) (€/cad 4.000,00)
- $W_n = 8.200$ ($W_m=10.000$) (€/cad 5.800,00)
- $W_n = 12.300$ ($W_m=15.000$) (€/cad 7.500,00)
- $W_n = 16.400$ ($W_m=20.000$) (€/cad 11.000,00)

f) Collettore solare ad accumulo ad acqua calda ad accumulo costituito da: a) piastra assorbente con canalizzazioni per l'acqua con copertura doppia trasparente superiore per resistere agli agenti atmosferici ed opportuno strato di isolante inferiore con spessore totale non inferiore a 30 mm, il tutto racchiuso in un contenitore ben sigillato ed idoneo ad essere installato direttamente all'esterno; b) serbatoio d'acqua incorporato con capacità non inferiore a l/m² 130. Prezzo comprensivo delle staffe di ancoraggio e delle opere murarie necessarie all'installazione (al m² di superficie utile esposta al sole):

- potenza sino a 3.40 Kw (€/m² 1.400,00)

- potenza da 3,41 a 5,00 Kw (€/m² 2.200,00)

g) Centrali di produzione dell'energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici montati su inseguitori solari motorizzati posati su apposite fondazioni in calcestruzzo o cemento armato, compreso tutta l'impiantistica, i dispositivi di controllo e regolazione e le basi di fondazione (potenze 1,5-6,0 Mw_p; per ogni Mw_p di potenza elettrica prodotta necessitano circa 2,5 ha di terreno; dimensione di ciascun pannello = 14,5 m x 7,5 m):

(€/m² pannello 250,00)

N.B.: Le centrali di produzione dell'energia elettrica a pannelli fotovoltaici montati su inseguitori solari occupano terreni di superficie da due a tre volte più grande, a parità di potenza, rispetto ad un impianto analogo di pari potenza ma a pannelli fissi

h) Piccolo impianto di produzione dell'energia elettrica tramite pannelli fotovoltaici fissi posati sul terreno (superficie pannelli = qualche centinaio di m²; potenza di picco di qualche Kw_p):

(€/m² pannello 500,00)

i) Impianto fotovoltaico completo per edificio residenziale, integrato architettonicamente al fabbricato di cui fa parte (potenza di 3 Kw_p):

(€/cad 10.000,00)

l) Impiantistica per centrali di produzione dell'energia elettrica a turbogas ad espansione, che sfruttano la differenza di pressione del metano fra la rete primaria di trasporto e quella secondaria di distribuzione (escluso edifici nelle quali sono ospitate):

(€/Mwh di energia prodotta 175,00)

m) Grandi gruppi caldaia a vapore+turbina per centrali termoelettriche, in opera (turbina da 320 Mw):

€ 15.700.000,00 (€ 5.700.000,00 per la caldaia + € 10.000.000,00 per la turbina)

n) Caldaie a vapore per l'alimentazione delle turbine di una centrale termoelettrica, in opera:

- per potenza turbina di 150 Mw (€/cad 4.300.000,00)

- per potenza turbina di 320 Mw (€/cad 5.700.000,00)

o) Fabbricati ospitanti centrali idroelettriche o termoelettriche (solo opere murarie):

- costruiti all'aperto (€/m³ 70,00)

- costruiti in caverna/galleria (€/m³ 100,00)

p) Valore orientativo complessivo di centrali termoelettriche a vapore: costo di opere murarie+caldaie+turbine (compreso macchinari

accessori e di regolazione di questi ed opere di finitura, escluso fabbricati), in opera:

- potenza termica 10-40 Mw (€/Mw 850.000,00)
- potenza termica 50-100 Mw (€/Mw 700.000,00)
- potenza termica 320 Mw (€/Mw 600.000,00)
- potenza termica 660 Mw (€/Mw 570.000,00)
- potenza termica 700-800 Mw (€/Mw 600.000,00)

q) Valore orientativo complessivo di centrali termoelettriche con turbine a gas e ciclo combinato; costo di opere murarie+caldaie+turbine (compreso macchinari accessori e di regolazione di questi ed opere di finitura, escluso fabbricati), in opera:

- potenza termica 20-40 Mw (€/Mw 450.000,00)
- potenza termica 50-60 Mw (€/Mw 430.000,00)
- potenza termica 70-150 Mw (€/Mw 400.000,00)
- potenza termica 150-250 Mw (€/Mw 280.000,00)
- potenza termica maggiore di 300 Mw (€/Mw 250.000,00)

r) Costruzione di diga di sbarramento, compreso studi ed indagini geomorfologiche, stratigrafiche, idrologiche, valutazione di impatto ambientale/strategico, iniezioni e consolidamenti in cemento, fondazioni, sistemazioni delle sponde del serbatoio artificiale ed opere accessorie, escluso tutta l'impiantistica, i fabbricati della centrale elettrica ed valore dei terreni occupati (costi specifici rapportati al volume complessivo dell'opera e relative fondazioni):

- a gravità, in muratura, calcestruzzo o materiali sciolti (€/m³ 80,00)
- ad arco-gravità, in muratura o cemento armato (€/m³ 110,00)
- ad arco, in cemento armato (altezze 40-130 m) (€/m³ 140,00)
- a doppio arco, in cemento armato (altezze 130-300 m) (€/m³ 280,00)

8.21) VARIE

a) Demolizioni integrali di fabbricati in cemento armato, raso suolo, eseguite con mezzi meccanici muniti di martelli demolitori, valutate vuoto per pieno, compreso accatastamento nel cantiere del materiale di recupero, carico delle macerie su autocarri e loro trasporto e smaltimento a discarica autorizzata (nel volume complessivo vanno computati anche i volumi dei piani seminterrati e interrati):

(€/m³ 10,00)

b) Demolizioni integrali di fabbricati in muratura, raso suolo, eseguite con mezzi meccanici, valutate vuoto per pieno, compreso accatastamento nel cantiere del materiale di recupero, carico delle macerie su autocarri e loro trasporto e smaltimento a discarica autorizzata (nel volume complessivo vanno computati anche i volumi dei piani seminterrati e interrati):

(€/m³ 8,00)

c) Demolizioni di murature in mattoni, o di volte in muratura di spessore maggiori di 15 cm, eseguite con martelli demolitori, compreso lo sgombero delle macerie, l'abbassamento delle stesse al piano di carico ed il loro carico su autocarri, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento:
(€/m³ 75,00)

d) Demolizioni di murature in calcestruzzo, o di volte in calcestruzzo di spessore maggiori di 15 cm, eseguite con martelli demolitori, compreso lo sgombero delle macerie, l'abbassamento delle stesse al piano di carico ed il loro carico su autocarri, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento:
(€/m³ 130,00)

e) Demolizioni di strutture in cemento armato di qualunque spessore eseguite con martelli demolitori, compreso lo sgombero delle macerie, l'abbassamento delle stesse al piano di carico ed il loro carico su autocarri, trasporto a discarica autorizzata e smaltimento:
(€/m³ 140,00)

f) Scavi, compreso carico e trasporto a discarica dei materiali:

- generali di sbancamento, eseguiti meccanicamente (€/m³ 3,00)
- a sezione obbligata, eseguiti meccanicamente (€/m³ 5,00)
- a sezione ristretta, eseguiti meccanicamente (€/m³ 6,00)
- eseguiti a mano (€/m³ 50,00)

g) Valore medio orientativo di un terreno adibito o da adibirsi a cava di ghiaia e sabbia, con vita media utile di 10 anni, profondità massima di scavo 12 m, superficie di terreno di coltura=50% della superficie complessiva (tenuto conto delle scarpate con pendenza media 1/1 e delle aree destinate a servizio e rispetto della cava):
(€/m² 4,00-6,00)

h) Rimozione a norma di legge di copertura in lastre di eternit/fibrocemento amianto, piane o ondulate, compreso analisi del materiale, trasporto a discarica e smaltimento:
(€/m² 12,00)

i) Rimozione a norma di legge di copertura in lastre di eternit/fibrocemento amianto, piane o ondulate, compreso analisi del materiale, trasporto a discarica e smaltimento + sostituzione vecchia copertura con lastre ecologiche (fornitura e posa):
(€/m² 25,00)

k) Impianti di illuminazione:

- per uffici (€/punto luce 18,00)
- per capannoni (interno) (€/m² 9,00)
- linea interrata per illuminazione (per uffici/capannoni) (€/m 12,00)

- linea aerea per illuminazione (per uffici/capannoni) (€/m 6,00)

l) Punti luce per illuminazione di strade, parcheggi esterni, piazzali (compreso linee interrate):

- H = 8 m (€ 750,00)
- H = 3 m (€ 500,00)

m) Fognatura per stabilimento industriale (riferita a m² di superficie dell'opificio):

(€/m² 3,50)

n) Bonifica di terreno contaminato (da idrocarburi, scorie e simili), compreso scavo, eliminazione del terreno ed onorari professionali:
(€/m³ 35,00)

o) Aerotermini pensili:

- orizzontali (€/cad 850,00)
- verticali (€/cad 1.300,00)

p) Piastre radianti:

(€/m² 240,00)

q) Termosifoni:

(€/cad 240,00)

r) Ventilconvettori:

(€/cad 615,00)

s) Coibentazioni:

(€/m² 10,00)

t) Pompe centrifughe di rilancio:

- motore 7,5 Kw (€/cad 1.300,00)
- motore da 15,0 Kw (€/cad 1.600,00)
- motore da 22,0 Kw (€/cad 1.800,00)

u) Motopompe con motore a combustione interna a ciclo diesel:

(€/cad 5.500,00)

v) Cassetta antincendio con lancia e manichetta:

- UNI 45 (€/cad 120,00)
- UNI 70 (€/cad 200,00)

z) Colonnine idrante soprassuolo:

- diametro 70 mm (2 attacchi UNI 45) (€/cad 290,00)
- diametro 80 mm (2 attacchi UNI 70) (€/cad 330,00)
- diametro 100 mm (2 attacchi UNI 70) (€/cad 350,00)

j) Naspo a parete con 30 m di manichetta:

(€/cad 250,00)

w) Impianto di spegnimento incendio a gas halon/naf:

(€/m³ 17,00)

**x) Mobiletto fan-coil estivo e invernale a semplice batteria
(1Frig/h=1,163W; 1Kcal/h=1,163 W):**

- 1.350 Frig/h-3.000 Kcal/h	(€/cad 600,00)
- 1.900 Frig/h-4.200 Kcal/h	(€/cad 630,00)
- 2.470 Frig/h-5.500 Kcal/h	(€/cad 660,00)
- 3.440 Frig/h-7.750 Kcal/h	(€/cad 700,00)
- 4.760 Frig/h-10.500 Kcal/h	(€/cad 740,00)
- 5.990 Frig/h-13.500 Kcal/h	(€/cad 780,00)

**y) Mobiletto fan-coil estivo e invernale a doppia batteria
(1Frig/h=1,163W; 1Kcal/h=1,163 W):**

- 1.350 Frig/h-1.700 Kcal/h	(€/cad 940,00)
- 1.900 Frig/h-2.250 Kcal/h	(€/cad 960,00)
- 2.500 Frig/h-3.000 Kcal/h	(€/cad 980,00)
- 3.500 Frig/h-3.700 Kcal/h	(€/cad 1.030,00)
- 4.750 Frig/h-6.250 Kcal/h	(€/cad 1.150,00)

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

CAPITOLO 9

Aree totali del lotto (coperte+scoperte): aree "nude" prive di qualsiasi opera di sistemazione (costo di acquisto dell'area)

Si tenga presente che:

- per area di sedime del lotto (o area fondiaria) si intende quella coperta dalle costruzioni edificate sul lotto di terreno;
- per area di pertinenza del lotto deve considerarsi quella totale scoperta.

Prezzi: variabili secondo il Comune, la zona in cui si trovano e la presenza o meno di uno strumento urbanistico attuativo che le riguardi, secondo quanto indicato nel Capitolo 10 del presente prezziario.

Sistemazione aree scoperte di pertinenza (costi da sommarsi al valore del suolo "nudo").

9.1) Pavimentazione esterna delle aree scoperte:

- con fondo naturale ed inghiaatura, compreso cassonetto e rullatura (€/m² 5,00)
- in conglomerato bituminoso, compreso scavo e rullatura (€/m² 15,00)
- in conglomerato cementizio, compreso scavo e finitura (€/m² 20,00)
- in autobloccanti o gres, compreso scavo e finitura (€/m² 30,00)

Sistemazione a verde delle aree esterne scoperte:

(€/m² 5,00)

9.2) Terreni delimitanti e contenenti il serbatoio (bacino artificiale) creato da dighe o traverse di impianti idroelettrici o di accumulo acqua per usi potabili, irrigui e simili, di proprietà della società che esercisce l'impianto (pertinenze asservite necessarie ed indispensabili al funzionamento dell'impianto): secondo i valori agricoli correnti in zona

CAPITOLO 10

VALORI DEI TERRENI "NUDI" PRIVI DI QUALSIASI SISTEMAZIONE (comprensivi dei costi degli oneri urbanizzazione e costruzione)

La metodologia classica per la determinazione del valore dell'area di sedime (coperta) e pertinenza (scoperta) relativa ad un fabbricato utilizza il metodo del valore di trasformazione. Essa è certamente quella più affidabile ma, si deve riconoscere che, per contro, la stessa postula la conoscenza di una serie di elementi di non facile reperimento, specie in circostanze in cui, per motivi contingenti, e' necessario calcolare il valore dell'area in tempi brevi (stima censuaria) ovvero non sia richiesta un'elevata precisione.

In questi casi, il valore dell'area si può ricavare generalmente in base ad una percentuale sintetica del costo di edificazione del prodotto edilizio realizzabile.

Le condizioni influenti sul valore delle aree fabbricabili possono raggrupparsi in due categorie principali: caratteristiche esogene (o estrinseche) e caratteristiche endogene (o intrinseche). Fra le prime sono da annoverarsi: la posizione (centrale, intermedia, periferica, in zona d'espansione o agricola o industriale/commerciale/artigianale) ecc.) e la presenza di infrastrutture (opere di urbanizzazione primaria e secondaria). Tra le condizioni endogene: la superficie dell'area, la sua forma geometrica (regolare, irregolare o eccessivamente stretta in rapporto agli edifici costruibili sulla stessa), il suo sviluppo sul fronte della viabilità pubblica, la giacitura ed esposizione, la natura del terreno, la distanza dalle reti dei servizi pubblici (acqua, luce, gas, telefono, fognatura).

In linea generale è da ricordare poi che il costo di un'area edificabile, ma ancora priva di urbanizzazione e non dotata di strumento urbanistico esecutivo, è dato dalla somma del costo di acquisizione dell'area stessa, degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, degli oneri relativi alla monetizzazione di eventuali superfici da destinare a standard (cessione di superfici), degli eventuali oneri di idoneizzazione (bonifiche, drenaggi, consolidamenti, livellamenti, eliminazione di servitù), degli onorari professionali attinenti la consulenza per l'ottenimento dello strumento urbanistico esecutivo.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'area, si possono verificare i seguenti casi:

- area con destinazione congruente con l'utilizzo in atto: si può applicare il normale valore di mercato dell'area;
- area con destinazione diversa da quella attuale, con maggiori possibilità di edificabilità: dovendosi calcolare la rendita catastale, l'area può essere stimata secondo la destinazione urbanistica attuale, tenendo il suo valore prossimo a quelli massimi espressi dal mercato;
- area a destinazione diversa dall'attuale, con minori possibilità edificatorie: si può applicare lo stesso criterio del punto che precede, tenendo il valore vicino a quelli minimi espressi dal mercato;
- area soggetta a vincoli espropriativi: la valutazione si può fare in base al valore dell'indennità d'esproprio (50% del valore venale per area

funzionalmente utilizzabile per l'edificazione, 25% per area soggetta a vincoli di rispetto stradale o comunque assolutamente in edificabile).

A puro titolo informativo, da studi statistici condotti è risultato mediamente che le incidenze d'area nette medie sul prodotto edilizio finito, per destinazione industriale-artigianale delle aree e nei Comuni dell'Italia centro-settentrionale è, di larga massima, la seguente (da: F. Guazzone, G. Turola – La valutazione delle aree fabbricabili, agricole e soggette a espropri. Ed. Pirola, Milano 1996):

Dimensione demografica del Comune (abitanti)	Incidenza d'area
Fino a 5.000	10%
5.001-10.000	13%
10.001-20.000	16%
20.001-50.000	20%

Oltre 50.000 abitanti il margine di approssimazione del metodo non è più soddisfacente.

Se i fabbricati sono stati costruiti in area definita agricola, l'incidenza scende a valori del 4-6%, secondo le diverse realtà territoriali ed economiche.

Nella tabella seguente, si riportano per ciascun Comune della provincia i valori medi delle aree sulle quali sorgono fabbricati appartenenti ai gruppi D ed E, distinti per tipologia di area.

Si tenga infine presente che da studi fatti risulta che l'incremento dei prezzi delle aree fabbricabili nel tempo grosso modo è funzione lineare diretta dell'aumento dei prezzi alla produzione/ingrosso (si veda il testo: C. Forte, B. de' Rossi-Principi di economia ed estimo 2^a ediz., 9^a rist., Etas libri, Milano aprile 1996). Poiché le aree fabbricabili sono sostanzialmente beni strumentali durevoli destinati ad accogliere costruzioni, per avere un'indicazione dei loro aumenti di prezzo nel tempo si può fare riferimento alla tabella di pagina 15, relativa ai "Numeri indice nazionali del costo di produzione di beni strumentali".

VALORI AREE "NUDE" A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, COMPRESO COSTI ONERI

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Z O N E				
			Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
1	A052	Acqui Terme (15011)	2	22,00-27,00	16,00-20,00	-	3,50
2	A146	Albera Ligure (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
3	A182	Alessandria (15121 - 15122)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
4	A189	Alfiano Natta (15021)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
5	A197	Alice Bel Colle (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
6	A211	Alluvioni Cambiò (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
7	A227	Altavilla M.to (15041)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
8	A245	Alzano Scrivia (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
9	A436	Arquata Scrivia (15061)	2	22,00-27,00	16,00-20,00	-	3,50
10	A523	Avolasca (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
11	A605	Balzola (15031)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
12	A689	Basaluzzo (15060)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
13	A708	Bassignana (15042)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
14	A738	Belforte M.to (15070)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
15	A793	Bergamasco (15022)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
16	A813	Berzano di T. (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
17	A889	Bistagno (15012)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
18	A998	Borghetto B. (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
19	B037	Borgo S. M. (15032)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
20	B029	Borgoratto (15013)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
21	B071	Bosco M.go (15062)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
22	B080	Bosio (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
23	B109	Bozzole (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
24	B179	Brignano F. (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
25	B311	Cabella Lig. (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
26	B453	Camagna M. (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
27	B482	Camino (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
28	B629	Cantalupo L. (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
29	B701	Capriata d'O. (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
30	B736	Carbonara S. (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
31	B765	Carentino (15026)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
32	B769	Carezzano (15051)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
33	B818	Carpeneto (15071)	4	-	-	7,00-10,00	2,50

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
34	B836	Carrega Lig. (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
35	B840	Carrosio (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
36	B847	Cartosio (15015)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
37	B870	Casal Cermelli (15072)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
38	B885	Casale M.to (15033)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
39	B882	Casaleggio B.(15070)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
40	B902	Casalnoceto (15052)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
41	B941	Casasco (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
42	C005	Cassano Sp. (15063)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
43	C027	Cassine (15016)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
44	C030	Cassinelle (15070)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
45	C137	Castellania (15051)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
46	C142	Castellar G. (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
47	C148	Castellazzo B.(15073)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
48	C156	Castelletto d'E. (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
49	C158	Castelletto d'O. (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
50	C160	Castelletto Merli (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
51	C162	Castelletto M.(15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
52	C229	Castelnuovo B. (15017)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
53	C243	Castelnuovo S. (15053)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
54	C274	Castelspina (15070)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
55	C387	Cavatore (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
56	C432	Cella Monte (15034)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
57	C503	Cereseto (15020)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
58	C507	Cerreto Grue (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
59	C531	Cerrina (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
60	C962	Coniolo (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
61	C977	Conzano (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
62	D102	Costa V.to (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
63	D149	Cremolino (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
64	D194	Cuccaro M.to (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
65	D272	Denice (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
66	D277	Dernice (15056)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
67	D447	Fabbrica Curone (15054)	5	-	-	4,00-6,00	2,00

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
68	D528	Felizzano (15023)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
69	D559	Fraconalto (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
70	D759	Francavilla Bisio (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
71	D770	Frascaro (15010)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
72	D777	Frassinello M.to (15035)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
73	D780	Frassineto Po (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
74	D797	Fresonara (15064)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
75	D813	Frugarolo (15065)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
76	D814	Fubine (15043)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
77	D835	Gabiano (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
78	D890	Gamalero (15010)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
79	D910	Garbagna (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
80	D941	Gavazzana (15063)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
81	D944	Gavi (15066)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
82	E015	Giarole (15036)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
83	E164	Gremiasco (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
84	E188	Grogna (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
85	E191	Grondona (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
86	E255	Guazzora (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
87	E360	Isola S. Antonio (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
88	E543	Lerma (15070)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
89	E712	Lu (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
90	E870	Malvicino (15015)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
91	F015	Masio (15024)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
92	F096	Melazzo (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
93	F131	Merana (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
94	F232	Mirabello M.to (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
95	F281	Molare (15074)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
96	F293	Molino dei Torti (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
97	F313	Mombello M. (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
98	F320	Momperone (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
99	F337	Moncestino (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
100	F365	Mongiardino L. (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
	F374	Monleale (15059)	5	-	-	4,00-6,00	2,00

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
102	F387	Montacuto (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
103	F403	Montaldeo (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
104	F404	Montaldo B. (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
105	F455	Montecastello (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
106	F469	Montechiaro d'A. (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
107	F518	Montegioco (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
108	F562	Montemarzino (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
109	F707	Morano Po (15025)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
110	F713	Morbello (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
111	F737	Mornese (15075)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
112	F751	Morsasco (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
113	F814	Murisengo (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
114	F965	Novi Ligure (15067)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
115	F995	Occimiano (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
116	F997	Odalengo G. (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
117	F998	Odalengo Piccolo (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
118	G042	Olivola (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
119	G124	Orsara Bormida (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
120	G193	Ottiglio (15038)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
121	G197	Ovada (15076)	2	22,00-27,00	16,00-20,00	-	3,50
122	G199	Oviglio (15026)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
123	G204	Ozzano M.to (15039)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
124	G215	Paderna (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
125	G334	Pareto (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
126	G338	Parodi Ligure (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
127	G367	Pasturana (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
128	G397	Pecetto di V. (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
129	G619	Pietra M. (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
130	G695	Piovera (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
131	G807	Pomaro M.to (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
132	G839	Pontecurone (15055)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
133	G858	Pontestura (15027)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
134	G861	Ponti (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
135	G872	Ponzano M.to (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
136	G877	Ponzone (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
137	G960	Pozzol Groppo (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
138	G961	Pozzolo F.ro (15068)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
139	G987	Prasco (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
140	H021	Predosa (15077)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
141	H104	Quargnento (15044)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
142	H121	Quattordio (15028)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
143	H272	Ricaldone (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
144	H334	Rivalta Bormida (15010)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
145	H343	Rivarone (15040)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
146	H414	Rocca Grimalda (15078)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
147	H406	Roccaforte L. (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
148	H465	Rocchetta Ligure (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
149	H569	Rosignano M.to (15030)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
150	I144	S. Salvatore M. (15046)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
151	H677	Sala M.to (15030)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
152	H694	Sale (15045)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
153	H810	San Cristoforo (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
154	H878	San Giorgio M. (15020)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
155	I150	S. Sebastiano C. (15056)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
156	I190	Sant'Agata F. (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
157	I429	Sardigliano (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
158	I432	Sarezzano (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
159	I645	Serralunga di C. (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
160	I657	Serravalle S. (15069)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
161	I711	Sezzadio (15079)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
162	I738	Silvano d'O. (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
163	I798	Solero (15029)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
164	I808	Solonghello (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
165	I901	Spigno M.to (15018)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
166	I911	Spineto S. (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
167	I941	Stazzano (15060)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00

N°	Cod. Istat	COMUNE (CAP)	Gruppo (¹)	Aree non agr., con strum. urban. esecut. e prossime a strade di grande comunicaz. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., senza strum. urban. esecut. Min-Max (€/m ²) (²)	Aree non agr., generiche (€/m ²)	Aree agricole (€/m ²)
168	I977	Strevi (15019)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
169	L027	Tagliolo M.to (15070)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
170	L059	Tassarolo (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
171	L139	Terruggia (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
172	L143	Terzo (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
173	L165	Ticineto (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
174	L304	Tortona (15057)	1	28,00-34,00	21,00-25,00	-	4,00
175	L403	Treville (15030)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
176	L432	Trisobbio (15070)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
177	L570	Valenza (15048)	2	22,00-27,00	16,00-20,00	-	3,50
178	L633	Valmacca (15040)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
179	L881	Vignale M.to (15049)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
180	L887	Vignole Borbera (15060)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
181	L904	Viguzzolo (15058)	3	15,00-19,00	11,00-14,00	-	3,00
182	L931	Villadeati (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
183	L963	Villalvernia (15050)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
184	L970	Villamiroglio (15020)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
185	L972	Villanova M.to (15030)	4	-	-	7,00-10,00	2,50
186	M009	Villaromagnano (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
187	M077	Visone (15010)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
188	M120	Volpedo (15059)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
189	M121	Volpeglino (15050)	5	-	-	4,00-6,00	2,00
190	M123	Voltaggio (15060)	5	-	-	4,00-6,00	2,00

(¹) **Gruppi di Comuni (secondo lo schema successivo)**

(²) **Valori variabili secondo l'estensione, la posizione e la morfologia delle aree.**

- **Gruppo 1** di Comuni (valori aree: non agr. con strum urb. esec. 28,00-34,00 €/m²; non agr. senza strum. urb. esec. 21,00-25,00 €/m²; agricole 4,00 €/m²) - n. 6 Comuni:

Alessandria, Casale Monferrato, Castelnuovo Scrivia, Novi Ligure, Serravalle Scrivia, Tortona.

- **Gruppo 2** di Comuni (valori aree: non agr. con strum. urb. esec. 22,00-27,00 €/m²; non agr. senza strum. urb. esec. 16,00-20,00 €/m²; agricole 3,50 €/m²) – n. 4 Comuni:

Acqui Terme, Arquata Scrivia, Ovada, Valenza

- **Gruppo 3** di Comuni (valori aree: non agr. con strum. urb. esec. 15,00-19,00 €/m²; non agr. senza strum. urb. esec. 11,00-14,00 €/m²; agricole 3,00 €/m²) – n. 14 Comuni:

Basaluzzo, Bosco Marengo, Cassano Spinola, Cassine, Castellazzo Bormida, Felizzano, Frugarolo, Pontecurone, Pozzolo Formigaro, Predosa, Quattordio, Sale, Stazzano, Viguzzolo.

- **Gruppo 4** di Comuni (valori aree: non agr. generiche 7,00-10,00 €/m²; agricole 2,50 €/m²) – n. 73 Comuni:

Alfiano Natta, Alluvioni Cambiò, Altavilla Monferrato, Alzano Scrivia, Balzola, Bassignana, Belforte Monferrato, Bergamasco, Berzano di Tortona, Bistagno, Borghetto Borbera, Borgo San Martino, Borgoratto, Bozzole, Brignano Frascata, Camagna Monferrato, Capriata d'Orba, Carbonara Scrivia, Carentino, Carezzano, Carpeneto, Carrosio, Cartosio, Casal Cermelli, Casalnoceto, Castelletto d'Orba, Castelletto Monferrato, Castelnuovo Bormida, Castelspina, Cereseto, Coniolo, Conzano, Cuccaro Monferrato, Francavilla Bisio, Frascaro, Frassinello Monferrato, Frassineto Po, Fresonara, Fubine, Gamalero, Garbagna, Gavi, Giarole, Guazzora, Isola Sant'Antonio, Lerma, Masio, Mirabello Monferrato, Molare, Molino dei Torti, Morano sul Po, Occimiano, Olivola, Oviglio, Ozzano Monferrato, Pasturana, Piovera, Pontestura, Quargnento, Rivalta Bormida, San Salvatore Monferrato, San Giorgio Monferrato, Sezzadio, Silvano d'Orba, Solero, Spineto Scrivia, Strevi, Terruggia, Ticineto, Valmacca, Vignole Borbera, Villalvernia, Villanova Monferrato.

- **Gruppo 5** di Comuni (valori aree: non agr. generiche 4,00-6,00 €/m²; agricole 2,00 €/m²) – n. 93 Comuni:

Albera Ligure, Alice Bel Colle, Avolasca, Bosio, Cabella Ligure, Camino, Cantalupo Ligure, Carrega Ligure, Casaleggio Boiro, Casasco, Cassinelle, Castellania, Castellar Guidobono, Castelletto d'Erro, Castelletto Cavatore, Cella Monte, Cerreto Grue, Cerrina, Costa Vescovato, Cremolino, Denice, Dernice, Fabbrica Curone, Fraconalto, Gabiano, Gavazzana, Gremiasco, Grogna, Grondona, Lu, Malvicino, Melazzo, Merana, Mombello Monferrato, Momperone, Moncestino, Mongiardino Ligure, Monleale, Montacuto, Montaldeo, Montaldo Bormida, Montecastello, Montechiaro d'Acqui, Montegioco, Montemarzino, Morbello, Mornese, Morsasco, Murisengo, Odalengo Grande, Odalengo Piccolo, Orsara Bormida, Ottiglio, Paderna, Pareto, Parodi Ligure, Pecetto di Valenza, Pietra Marazzi, Pomaro Monferrato, Ponti, Ponzano Monferrato, Ponzzone, Pozzol Groppo, Prasco, Ricaldone, Rivarone, Rocca Grimalda, Roccaforte Ligure, Rocchetta Ligure, Rosignano Monferrato, Sala Monferrato, San Cristoforo, San Sebastiano Curone, Sant'Agata Fossili, Sardigliano, Sarezzano, Serralunga di Crea, Solonghello, Spigno Monferrato, Tagliolo Monferrato, Tassarolo, Terzo, Treville, Trisobbio, Vignale Monferrato, Villadeati, Villamiroglio, Villaromagnano, Visone, Volpedo, Volpeglino, Voltaggio.

ESEMPI DI STIMA

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

1) Capannone industriale nuovo costruito ad Arquata Scrivia, in area urbanizzata sottoposta a strumento urbanistico esecutivo con finiture di livello qualitativo corrente, in cemento armato precompresso, altezza 6 m, luci campate 5 m, superficie coperta complessiva di 500 m². Rapporto massimo di copertura=1/3. La superficie totale del lotto è di 1.200 m² (coperta di 500 m² e scoperta di 700 m²). Superficie scoperta inghiaiaata. Privo di impianti stabilmente infissi (categoria D/7).

a) Opere edili ed assimilate (nuove, deprezzamento complessivo K_e=0%)

Superficie totale (1.200 m²) < superficie area teorica lotto edificato (3xsuperficie coperta=3x500 m²= 1.500 m²) → Superficie "eccedente" = 0.

a.1) Costo superficie totale lotto: 1.200 m²x24,00 €/m²=28.800,00 €

a.2) Costo della sistemazione (inghiaiaatura) dell'area scoperta:
700 m²x5,00 €/m²=3.500,00 €

a.3) Piccolo ufficio e servizi all'interno del capannone, per una superficie di 30 m²:
0,00 € (essendo la superficie<40 m²).

a.4) Edificio industriale:
500 m²x120,00 €/m²=60.000,00 €

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto (V_e)

V_e=28.800,00+3.500,00+0,00+60.000=92.300,00 €

b) Impianti stabilmente infissi (deprezzamento complessivo K_i=0%)
ASSENTI

Valore impianti stabilmente infissi (V_i)

V_i= 0,00 €

Valore complessivo immobile=V=V_e+V_i=92.300,00+0,00=
92.300,00 €

Rendita catastale dell'immobile=RC=V x 2% = 1.846,00 €

2) Opificio industriale (vita utile convenzionale=50 anni) realizzato cinque anni fa ad Arquata Scrivia su area periferica priva di strumento urbanistico esecutivo, con finiture di livello qualitativo corrente, in cemento armato precompresso, altezza 6,5 m, luci campate 9 m, superficie coperta complessiva di 1.000 m², dotato di piano sotterraneo di 300 m². La superficie totale del lotto è di 4.000 m² (superficie scoperta di 3.000 m²). Rapporto massimo di copertura=1/3. Presente una tettoia esterna di 100 m² alta 4 m. Superficie scoperta destinata per 2.500 m² a parcheggio asfaltato in conglomerato bituminoso e per i restanti 500 m² a verde. N 4 punti luce illuminazione parcheggio, H= 8 m. Impianti stabilmente infissi in buono stato di manutenzione/conservazione (categoria D/1).

a) Opere edili ed assimilate (5 anni di età, deprezzamento complessivo K_e=5%)

Area totale lotto (4.000 m²) > superficie area teorica lotto edificato (3xsuperficie coperta=3x1.000 m²= 3.000 m²) → Superficie "eccedente" = 4.000-3.000=1.000 m² (inferiore al 100% di quella del lotto edificato: riduzione del 20% del valore)

a.1) Costo dell'area "nuda" del lotto edificato (Area teorica del lotto edificato=3xsuperficie coperta=3x1.000=3.000 m²):
3.000 m²x16,00 €/m²= € 48.000,00

a.2) Costo dell'area "nuda" eccedente quella del lotto edificato (superficie totale area-3xsuperficie coperta=1.000 m², valore inferiore a quello di 3.000 m² del lotto edificato): (4.000 m²-3x1.000 m²)x[16,00 €/m²x(1-20%)]=1.000 m²x12,80 €/m²=12.800,00 €

a.3) Costo della sistemazione della superficie scoperta (pertinenza) a parcheggio: 2.500 m² x[15,00 €/m²x(1-5%)]=2.500 m²x14,25 €/m²= 35.625,00 €

a.4) Costo della sistemazione a verde: 500 m²x[5,00 €/m²x(1-5%)]=500 m²x4,75 €/m²=2.375,00 €

a.5) Illuminaz. parcheggio esterno: n. 4 punti lucex[750 €/punto lucex(1-5%)]=4x712,50=2.850,00 €

a.6) Tettoia di tipo medio, altezza 4 m:100 m²x[80,00 €/m²x(1-5%)]=100 m²x76,00 €/m²=7.600,00 €

a.7) Edificio industriale,
piano terreno: 1.000 m²x[120,00 €/m²x(1-5%)]=1.000 x114,00=114.000,00 €
piano interrato: 300 m²x[80,00 €/m²x(1-5%)]=300x76,00=22.800,00 €

a.8) Uffici direzionali (all'interno del capannone): $100 \text{ m}^2 \times [450 \text{ €/m}^2 \times (1-5\%)] = 100 \times 427,50 = 42.750,00 \text{ €}$

a.9) Mensa, spogliatoio, servizi di reparto, magazzino (all'interno del capannone): $250 \text{ m}^2 \times [250 \text{ €/m}^2 \times (1-5\%)] = 250 \times 237,50 = 59.375,00 \text{ €}$

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto (V_e)

$V_e = 48.000,00 + 12.800,00 + 35.625,00 + 2.375,00 + 2.850,00 + 7.600,00 + 114.000,00 + 22.800,00 + 42.750,00 + 59.375,00 = 348.175,00 \text{ €}$

b) Impianti stabilmente infissi (deprezzamento complessivo $K_i = 10\%$)

b.1) n. 1 montacarichi portata 10 q, 2 fermate: $1 \times 12.000 \text{ €} \times (1-10\%) = 10.800,00 \text{ €}$

b.2) n. 1 pesa a ponte m 13x3,20 portata 80 t, compreso apparecchio pesatore elettronico: $1 \times 17.000,00 \text{ €} \times (1-10\%) = 15.300,00 \text{ €}$

b.3) n. 2 carroporti bitrave, carrello a doppio argano, scartamento (luce) 9 m, portata 10 t: $2 \times 22.700,00 \text{ €} \times (1-10\%) = 40.860,00 \text{ €}$

Valore impianti stabilmente infissi (V_i)

$V_i = 10.800,00 + 15.300,00 + 40.860,00 = 66.960,00 \text{ €}$

Valore complessivo immobile $= V = V_e + V_i = 348.175,00 + 66.960,00 = 415.135,00 \text{ €}$

Rendita catastale dell'immobile $= RC = V \times 2\% = 8.302,70 \text{ €}$

3) Opificio come esempio 2), ma con luci campate 12 m (anziché 9), altezza totale di 8 m (anziché 6,5) e scartamento carroporti 12 m (anziché 9) – Categoria D/1.

a) Opere edili ed assimilate (5 anni di età, deprezzamento complessivo $K_e=5\%$)

Area totale lotto (4.000 m^2) > superficie area teorica lotto edificato ($3 \times \text{superficie coperta} = 3 \times 1.000 \text{ m}^2 = 3.000 \text{ m}^2$) → Superficie "eccedente" = $4.000 - 3.000 = 1.000 \text{ m}^2$ (inferiore al 100% di quella del lotto edificato: riduzione del 20% del valore)

a.1) Costo dell'area "nuda" di superficie pari a quella teorica del lotto edificato ($\text{Superficie lotto edificato} = 3 \times \text{superficie coperta} = 3 \times 1.000 = 3.000 \text{ m}^2$):
 $3.000 \text{ m}^2 \times 16,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 48.000,00$

a.2) Costo dell'area "nuda" eccedente quella teorica del lotto edificato:
 $1.000 \text{ m}^2 \times [16,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 20\%)] = 1.000 \text{ m}^2 \times 12,80 \text{ €/m}^2 = 12.800,00 \text{ €}$

a.3) Costo della sistemazione della superficie scoperta (pertinenza) a parcheggio: $2.500 \text{ m}^2 \times [15,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 2.500 \text{ m}^2 \times 14,25 \text{ €/m}^2 = 35.625,00 \text{ €}$

a.4) Costo della sistemazione a verde: $500 \text{ m}^2 \times [5,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 500 \text{ m}^2 \times 4,75 \text{ €/m}^2 = 2.375,00 \text{ €}$

a.5) Illuminazione parcheggio esterno: n. 4 punti lucex $[750 \text{ €/punto lucex} \times (1 - 5\%)] = 4 \times 712,50 = 2.850,00 \text{ €}$

a.6) Tettoia di tipo medio, altezza 4 m: $100 \text{ m}^2 \times [80,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 100 \text{ m}^2 \times 76,00 \text{ €/m}^2 = 7.600,00 \text{ €}$

a.7) Edificio industriale

-piano terreno: $1.000 \text{ m}^2 \times [150,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 1.000 \times 142,50 = 142.500,00 \text{ €}$

-incremento per maggiore altezza; (pari al 6% del costo base perché l'altezza è di 8 m anziché 6,5): $1.000 \text{ m}^2 \times [150,00 \text{ €/m}^2 \times 6\% \times (1 - 5\%)] = 1.000 \times 8,55 = 8.550,00 \text{ €}$

-piano interrato: $300 \text{ m}^2 \times [80,00 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 300 \times 76,00 = 22.800,00 \text{ €}$

a.8) Uffici direzionali (all'interno del capannone): $100 \text{ m}^2 \times [450 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 100 \times 427,50 = 42.750,00 \text{ €}$

a.9) Mensa, spogliatoio, servizi di reparto, magazzino (all'interno del capannone): $250 \text{ m}^2 \times [250 \text{ €/m}^2 \times (1 - 5\%)] = 250 \times 237,50 = 59.375,00 \text{ €}$

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto (V_e)

$V_e = 48.000,00 + 12.800,00 + 35.625,00 + 2.375,00 + 2.850,00 + 7.600,00 + 142.500,00 + 8.550,00 + 22.800,00 + 42.750,00 + 59.375,00 = 385.225,00 \text{ €}$

b) Impianti stabilmente infissi (deprezzamento complessivo $K_i = 10\%$)

b.1) n. 1 montacarichi portata 10 q, 2 fermate: $1 \times 12.000 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 10.800,00 \text{ €}$

b.2) n. 1 pesa a ponte m 13x3,20 portata 80 t, compreso apparecchio pesatore elettronico: $1 \times 17.000,00 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 15.300,00 \text{ €}$

b.3) n. 2 carroporti bitrave, carrello a doppio argano, scartamento (luce) 12 m, portata 10 t: $2 \times 24.800,00 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 44.640,00 \text{ €}$

Valore impianti stabilmente infissi (V_i)

$V_i = 10.800,00 + 15.300,00 + 44.640,00 = 70.740,00 \text{ €}$

Valore complessivo immobile $= V = V_e + V_i = 385.225,00 + 70.740,00 = 455.965,00 \text{ €}$

Rendita catastale dell'immobile $= RC = V \times 2\% = 9.119,30 \text{ €}$

4) Ampliamento realizzato all'attualità dell'opificio di cui all'esempio 2. L'ampliamento consiste nella costruzione di un piccolo capannone prefabbricato in cemento armato precompresso, alto 5 m, luce campate 6 m e della superficie di 400 m², destinato a magazzino, nel quale è installata una cella frigorifera della capacità di 100 m³ con relativo motore. Rapporto massimo di copertura=1/3. Conseguente riduzione di 400 m² dell'area destinata a parcheggio (categoria D/1).

a) Opere edili ed assimilate aventi 5 anni di età (deprezzamento complessivo K_e=5%)

Superficie lotto edificato=3xsuperficie coperta totale=3x(1.000 m²+400 m²)=4.200 m²>Superficie totale lotto = 4.000 m² → Area eccedente=0

a.1) Costo dell'area "nuda" dell'intero lotto:
4.000 m²x16,00 €/m²= € 48.000,00

a.2) Costo della sistemazione della superficie scoperta (pertinenza) a parcheggio: (2.500-400) m² x[15,00 €/m²x(1-5%)]=2.100 m²x14,25 €/m²= 29.925,00 €

a.3) Costo della sistemazione a verde: 500 m²x[5,00 €/m²x(1-5%)]=500 m²x4,75 €/m²=2.375,00 €

a.4) Illuminazione parcheggio esterno: n. 4 punti lucex[750 €/punto lucex(1-5%)]=4x712,50=2.850,00 €

a.5) Tettoia di tipo medio, altezza 4 m:100 m²x[80,00 €/m²x(1-5%)]=100 m²x76,00 €/m²=7.600,00 €

a.6) Edificio industriale,
piano terreno: 1.000 m²x[120,00 €/m²x(1-5%)]=1.000 x114,00=114.000,00 €
piano interrato: 300 m²x[80,00 €/m²x(1-5%)]=300x76,00=22.800,00 €

a.7) Uffici direzionali (all'interno del capannone): 100 m²x[450 €/m²x(1-5%)]=100x427,50=42.750,00 €

a.8) Mensa, spogliatoio, servizi di reparto, magazzino (all'interno del capannone): 250 m²x[250 €/m²x(1-5%)]=250x237,50=59.375,00 €

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto, aventi età di 5 anni (V'_e)

V'_e=48.000,00+29.925,00+2.375,00+2.850,00+7.600,00+114.000,00+22.800,00+42.750,00+59.375,00 = 329.675,00 €

b) Impianti stabilmente infissi aventi età di 18 anni (deprezzamento complessivo K_i=10%)

b.1) n. 1 montacarichi portata 10 q, 2 fermate: $1 \times 12.000 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 10.800,00 \text{ €}$

b.2) n. 1 pesa a ponte m 13x3,20 portata 80 t, compreso apparecchio pesatore elettronico: $1 \times 17.000,00 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 15.300,00 \text{ €}$

b.3) n. 2 carroporti bitrave, carrello a doppio argano, scartamento (luce) 9 m, portata 10 t: $2 \times 22.700,00 \text{ €} \times (1 - 10\%) = 40.860,00 \text{ €}$

Valore impianti stabilmente infissi preesistenti (V'_i)

$V'_i = 10.800,00 + 15.300,00 + 40.860,00 = 66.960,00 \text{ €}$

c) Opere edili ed assimilate nuove (deprezzamento complessivo $K_e = 0\%$)

c.1) Capannone H=5 m, luce campate 6m, superficie 400 m²:
 $400 \text{ m}^2 \times 120,00 \text{ €/m}^2 = 48.000,00 \text{ €}$

Valore opere edili ed assimilate, nuove (V''_e)

$V''_e = 48.000,00 \text{ €}$

d) Impianti stabilmente infissi, nuovi (deprezzamento complessivo $K_i = 0\%$)

d.1) Cella frigorifera della capacità di 100 m³ (compreso motore frigorifero):
 60.000,00 €

Valore impianti stabilmente infissi nuovi (V''_i)

$V''_i = 60.000,00 \text{ €}$

Valore complessivo immobile	=
$V = V'_e + V'_i + V''_e + V''_i = 329.675,00 + 66.960,00 + 48.000,00 + 60.000,00 =$	
504.635,00	

Rendita catastale dell'immobile = $RC = V \times 2\% = 10.092,70 \text{ €}$

5) Costruzione di nuovo distributore di carburanti in Comune di Predosa, su strada provinciale. Superficie totale 1.500 m². Superficie scoperta=1.200 m² (categoria E/3).

Trattandosi di area vincolata a lato di strada provinciale il valore unitario, sulla scorta delle considerazioni fatte nella parte generale di questa guida, viene determinato nel 25% del valore minimo delle aree avente destinazione produttiva e prive di strumento urbanistico attuativo (11,00 €/m²).

a) Opere edili ed assimilate, nuove (deprezzamento complessivo K_e=0%)

a.1) Valore terreno "nudo":

$$1.500 \text{ m}^2 \times (25\% \times 11,00 \text{ €/m}^2) = 1.500 \text{ m}^2 \times 2,75 \text{ €/m}^2 = 4.125,00 \text{ €}$$

a.2) Sistemazione area scoperta (pertinenza) in conglomerato bituminoso:

$$1.200 \text{ m}^2 \times 15,00 \text{ €/m}^2 = 18.000,00 \text{ €}$$

a.3) N. 1 pensilina, superficie=80 m²:

$$80 \text{ m}^2 \times 70,00 \text{ €/m}^2 = 5.600,00 \text{ €}$$

a.4) Chiosco metallico prefabbricato, completo di impianti ed allacciamenti:

$$30 \text{ m}^2 \times 400 \text{ €/m}^2 = 12.000,00 \text{ €}$$

a.5) N. 2 totem per reclamistica, dimensioni medie:

$$\text{N. } 2 \times 2.000,00 \text{ €/cad} = 4.000,00 \text{ €}$$

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto (V_e)

$$\text{V}_e = 4.125,00 + 18.000,00 + 5.600,00 + 12.000,00 + 4.000,00 = 43.725,00 \text{ €}$$

b) Impianti stabilmente infissi, nuovi (deprezzamento complessivo K_i=0%)

b.1) N. 6 erogatori elettrici self-service di carburante:

$$\text{N. } 6 \times 10.000,00 \text{ €/cad} = 30.000,00 \text{ €}$$

b.2) N.2 colonnine comando per gruppi erogatori (una ogni 3 erogatori):

$$2 \times 8.000,00 \text{ €/cad} = 16.000,00 \text{ €}$$

b.3) N. 1 lettore-accettatore banconote:

$$\text{N. } 1 \times 5.000,00 \text{ €/cad} = 5.000,00 \text{ €}$$

b.4) N. 6 serbatoi interrati da 20 m³ cadauno

$$\text{N. } 6 \times 3.300,00 \text{ €/cad} = 19.800,00 \text{ €}$$

b.5) N. 1 autolavaggio a spazzole di tipo semplice (solo spazzole rotanti ed asciugatore)

$$\text{N. } 1 \times 10.000,00 \text{ €/cad} = 10.000,00 \text{ €}$$

b.6) N. 1 impianto di depurazione per autolavaggio, compreso disoleatore:
 $N.1 \times 12.000,00 \text{ €/cad} = 12.000,00 \text{ €}$

b.7) N. 1 ponte sollevatore per cambio olio (portata 3 t):
 $N.1 \times 5.000,00 \text{ €/cad} = 5.000,00 \text{ €}$

b.8) N. 1 compressore+relativa impiantistica:
 $N.1 \times 2.000,00 \text{ €/cad} = 2.000,00 \text{ €}$

Valore impianti stabilmente infissi nuovi (V_i)

$V_i = 30.000,00 + 16.000,00 + 5.000,00 + 19.800,00 + 10.000,00 + 12.000,00 + 5.000,00 + 2.000,00 = 99.800,00 \text{ €}$

Valore totale immobile $= V = V_e + V_i = 43.725,00 + 99.800,00 = 143.525,00 \text{ €}$

Rendita catastale dell'immobile $= RC = V \times 3\% = 4.305,75 \text{ €}$

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

6) Costruzione di nuovo complesso sportivo comunale a Valenza, in area a ciò destinata dal PRG. Superficie totale 15.000 m², (categoria E/9).

a) Opere edili ed assimilate, nuove (deprezzamento complessivo K_e=0%)

a.1) Valore terreno "nudo":

15.000 m² x 22,00 €/m² = 330.000,00 €

a.2) Sistemazione area scoperta di 7.000 m² (pertinenza):

in conglomerato bituminoso; 2.600 m² x 15,00 €/m² = 39.000,00 €
passaggi pedonali in pavimentazione autobloccante; 700 m² x 30,00 €/m² = 21.000,00 €

area a verde; 3.700 m² x 5,00 €/m² = 18.500,00 €

a.3) Campetto da calcio, in erba, per allenamento:

400 m² x 10,00 €/m² = 4.000,00 €

a.4) Campo da calcetto, in materiale sintetico:

campo; 1.200 m² x 40,00 €/m² = 48.000,00 €

illuminazione; n. 1 x 6.000,00 €/cad = 6.000,00 €

a.5) Pista di pattinaggio:

1.700 m² x 20,00 €/m² = 34.000,00 €

a.6) N. 2 campi da tennis, in materiale sintetico, coperti (copertura pressostatica):

campi (n. 2); 650 m² x 2 x 40,00 €/m² = 52.000,00 €

coperture (n. 2); 850 m² x 2 x 50 €/m² = 85.000,00 €

illuminazione (n. 2); n. 2 x 3.500,00 €/cad = 7.000,00 €

a.7) N. 4 campi da tennis, scoperti, in terra rossa:

campi (n. 4); 650 m² x 4 x 30,00 €/m² = 78.000,00 €

illuminazione (n. 4); n. 4 x 3.500,00 €/cad = 14.000,00 €

a.8) Piscina scoperta (m7xm14xm1,5=147 m³):

147 m³ x 120,00 €/m³ = 17.640,00 €

a.9) Spogliatoi, docce, servizi, bar, biglietteria:

300 m² x 350,00 €/m² = 105.000,00 €

Valore opere edili ed assimilate, compreso area lotto (V_e)

V_e = 330.000,00 + (39.000,00 + 21.000,00 + 18.500,00) + 4.000,00 + (48.000,00 + 6.000,00) + 34.000,00 + (52.000,00 + 85.000,00 + 7.000,00) + (78.000,00 + 14.000,00) + 17.640,00 + 105.000,00 = **859.140,00 €**

Valore complessivo immobile = V = V_e = 859.140,00 €

Rendita catastale dell'immobile = RC = V x 3% = 25.774,20 €

GLOSSARIO CON SPUNTI DI APPROFONDIMENTO

(in colore marrone sono state riportate alcune integrazioni per una conoscenza più approfondita degli argomenti)

BOZZA DI STUDIO PRELIMINARE

Abitabilità/agibilità (certificato di). Atto amministrativo con il quale il dirigente comunale preposto o un suo delegato autorizza l'uso a scopo residenziale/non residenziale di un immobile dopo aver accertato la rispondenza delle opere al progetto approvato e l'avvenuto rispetto dei requisiti igienico-sanitari.

Abitato (centro). Il nuovo codice della strada lo definisce come: "Insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada." L'art. 17 della Legge 765/1967 stabilisce che sia il Consiglio comunale, sentiti il Provveditorato regionale alle OO.PP. e la competente Soprintendenza, a definire il perimetro del centro abitato.

Accertamento di conformità (di opere abusive). Procedimento attraverso il quale la pubblica amministrazione verifica che le opere per le quali si chiede una "concessione edilizia in sanatoria", perché realizzate in assenza di concessione edilizia o in difformità da questa o in presenza di variazioni essenziali, risultino conformi alla normativa urbanistica ed edilizia sia al momento dell'esecuzione dei lavori sia al momento della domanda della "concessione in sanatoria".

Accertamento di conformità (delle opere pubbliche di interesse statale). Provvedimento di competenza statale fatto d'intesa con la Regione interessata (art. 81, 2° comma del D.P.R. n° 616/1977 e art. 5 della Legge n° 47/1985) al fine di controllare la rispondenza del progetto alle prescrizioni delle norme e dei piani urbanistici ed edilizi, ed autorizzare l'esecuzione delle opere.

Accessorio E' un bene o parte di un bene, intimamente collegato con il bene principale (cosa principale) e ad esso complementare, formante con questo parte integrante, in modo che la sua separazione è impossibile senza alterazione del complesso.

In ambito catastale si distingue la cosa accessoria dalla cosa pertinenziale. Una cosa accessoria è un elemento del bene che non è capace, autonomamente, di produrre un reddito, sicché non può essere integrato, anche catastalmente, nella cosa principale.

Il diritto di proprietà sulla cosa principale si estende all'accessorio che, per sua natura, è posto a servizio della cosa principale, e ad essa congiunto da un rapporto di complementarietà economica: si usa dire che dell'accessorio se ne usa *jure domini* e non *jure servitute*.

Alcuni esempi: un locale caldaia di un condominio o di una villa è un accessorio, un sottotetto accessibile da un alloggio tramite scala interna è un locale accessorio e lo stesso dicasi per il servizio igienico o il corridoio di un appartamento. Tali locali vanno censiti in uno alla cosa principale.

Un'autorimessa per ricovero automezzi che sia funzionalmente aggiunta ad un edificio va invece considerata pertinenza e non accessorio se capace di fornire

un reddito autonomo e conseguentemente censita autonomamente (si veda la voce pertinenza).

Gli accessori di un'unità immobiliare si distinguono in:

- diretti (a servizio diretto) sono gli elementi necessari al servizio o al disimpegno delle parti principali (bagno, ripostiglio, latrina, ingresso, corridoio, dispensa, veranda, vani di superficie inferiore a quella del vano normale della categoria): consentono una migliore utilizzazione dei vani principali;
- indiretti (o a servizio complementare) sono gli elementi annessi ed integranti la funzione delle parti principali ma non strettamente necessari per l'utilizzazione di esse (soffitte, cantine, locali di sgombero, legnaie, stalle, granai ecc.).

Accordo di programma Determinazione consensuale, nata in seguito ad una conferenza di servizi, tra due o più amministrazioni pubbliche portatrici di interessi separati, finalizzata al raggiungimento di un obiettivo comune (art. 27 della Legge 142/1990).

Accorpamento (o trasferimento di cubatura). Atto di traslazione su un unico lotto, avente i requisiti richiesti, delle possibilità edificatorie di altri appezzamenti contermini appartenenti alla stessa proprietà.

Adeguamento Intervento edilizio teso a modificare un immobile per renderlo rispondente ad intervenute esigenze distributive (adeguamento funzionale), igieniche e di abitabilità (adeguamento igienico) o impiantistiche (adeguamento tecnologico).

Afferente (unità) Unità immobiliare urbana di nuova costruzione appartenente ad un ente urbano già censito e con un proprio numero di subalterno. Può essere del tipo con intestati o senza intestati.

Agibilità (certificato di). Atto amministrativo con cui il dirigente comunale preposto o un suo delegato accerta la rispondenza al progetto dei lavori effettuati per l'utilizzazione di un immobile a fini produttivi e commerciali.

Altezza (di un edificio). Distanza che intercorre tra lo spiccatto di un edificio e la gronda in copertura; è in genere normata da disposizioni di legge e contenuta nei piani urbanistici che ne indicano i limiti inferiore e superiore (P.R.G.) o ne prescrivono misure precise (piano particolareggiato o regolamento edilizio). All'altezza degli edifici è spesso correlata la distanza tra gli stessi, secondo disposizioni che possono variare in funzione delle diverse zone territoriali omogenee (D.M. 02/04/1968, n° 1444).

Altezza (di piano). Il D.M. 01/02/1986 la definisce come: "Altezza libera tra pavimento e soffitto; per i soffitti a volta l'altezza è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano d'imposta e l'altezza massima, all'intradosso della volta; per i soffitti a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di

travi, l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici di pianta."

Area coperta (o area di sedime). Area occupata dalla proiezione verticale degli edifici sul terreno. Coincide generalmente, ma non sempre, con l'area occupata dal piano terra degli edifici. Frequentemente si computano nell'area coperta anche le proiezioni di grossi corpi a sbalzo o di porticati, con esclusione dei balconi, dei cornicioni e delle gronde non eccessivamente sporgenti, di quegli elementi cioè che non concorrono alla definizione del volume del fabbricato. Il rapporto tra l'area coperta e l'area fabbricabile complessiva definisce il rapporto (o indice) di copertura.

Area edificabile Area che **per destinazione urbanistica** è potenzialmente suscettibile di utilizzazione edilizia privata, pur essendo al momento priva delle opere di urbanizzazione.

Area fabbricabile. Area che **per destinazione urbanistica e per la presenza delle opere di urbanizzazione** è suscettibile di utilizzazione edilizia.

Area fondiaria Area edificabile o fabbricabile, generalmente suddivisa in lotti, sulla quale possono essere costruiti o insistono edifici residenziali la cui volumetria è regolata dalla norma (indice di edificabilità o di fabbricabilità fondiaria).

Area per attività produttive Area per la quale è presente o è previsto l'insediamento di attività industriali, artigianali, commerciali o turistiche. L'assetto di tali aree è governato dal "piano per gli insediamenti produttivi (P.I.P.)."

Area per servizi ed attrezzature Area pubblica destinata ad accogliere edifici pubblici o a soddisfare esigenze della collettività: verde pubblico, parcheggi, aree per l'istruzione ecc. In base al D.M. 02/04/1968, n° 1444, ad ogni abitante, a seconda della zona in cui è insediato, deve essere assicurato un minimo di metri quadrati di area per i servizi.

Area di pertinenza Si dice area di pertinenza di un edificio quella che – in base ai parametri edilizi ed urbanistici che regolano l'edificazione della zona funzionale in cui essa si trova – corrisponde all'edificio, cioè al suo volume edilizio o alla sua superficie lorda di piano (S_{lp}). E' anche l'area cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi per calcolarne (o verificarne) le possibilità edificatorie (in termini di volume o di S_{lp}). Un'area di pertinenza si dice: *satura*, quando ne sia stata interamente utilizzata l'edificabilità (in termini di volume o di S_{lp}) che le compete in base ai parametri urbanistici ed edilizi vigenti per la zona funzionale in cui essa si trova; *parzialmente satura*, quando l'area abbia un'edificabilità residua (in termini di volume o di S_{lp}), applicando ad essa i parametri edilizi ed urbanistici vigenti per la zona funzionale in cui si

trova, tenuto conto del volume o della S_{lp} degli edifici esistenti che non s'intenda demolire.

Area pubblica Superficie di proprietà generalmente pubblica, sede di attrezzature collettive (impianti sportivi, ospedali ecc.), parzialmente edificabile oppure vincolata all'inedificabilità per le funzioni che deve accogliere (viabilità, verde pubblico).

Area territoriale Area costituita dalla somma della superficie fondiaria, della superficie per i servizi e della superficie per la viabilità.

Asservimento (di un fondo ad una costruzione). L'asservimento di un'area ad una costruzione si concretizza in un vincolo di inedificabilità per l'area stessa stante la sua condizione di "supporto" alla costruzione; si stabilisce, tra area ed edificio, un legame derivante dall'applicazione di determinati standards urbanistici, come, per esempio, l'indice fondiario. Se l'indice fondiario è basso, per una costruzione di notevoli dimensioni occorrerà "impegnare" una superficie vasta di suolo, che risulterà così "asservito" a quella costruzione.

Attività primarie Sono quelle relative all'agricoltura, alla caccia, alla pesca, ai boschi e foreste.

Attività secondarie Tipicamente quelle legate ad insediamenti produttivi di tipo artigianale, industriale o commerciale.

Attività terziarie Sono quelle legate ad insediamenti direzionali e commerciali.

Attrezzature di interesse generale In base alle disposizioni del punto 5, art. 4, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, gli spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale (zone F) - quando risulti l'esigenza di prevederle - debbono essere previsti in misura complessiva non inferiore a 17,5 m²/abitante (tale valore minimo è stato in genere aumentato da ciascuna regione, a propria discrezione).

Attrezzature di quartiere Gli edifici e gli impianti di utilità collettiva in un quartiere so in genere: *gli asili nido; le scuole materne; le scuole dell'obbligo* (elementari e medie primarie); *la chiesa; gli edifici ed impianti amministrativi* (uffici pubblici distaccati, biblioteche, sale di riunione e per conferenze o per scambi di carattere sociale ed altri usi analoghi).

Attrezzature di utilità collettiva Comprendono le attrezzature di quartiere precedentemente citate e le attrezzature di livello urbano (o comprensoriale).

Attività edilizia libera Dall'art. 7 del T.U. sull'edilizia (D.P.R. 380/2001): "Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle

disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi ... volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificatorio.

Atto d'obbligo Atto che assume la forma di documento unilaterale, da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale un privato si impegna ad assolvere precisi obblighi concordati con la pubblica amministrazione consistenti, in genere, nella realizzazione di opere e/o nella fornitura di servizi in cambio di una concessione o di una autorizzazione.

Autorizzazione Può essere definita come quel provvedimento mediante il quale la Pubblica Amministrazione, *nell'esercizio di un'attività discrezionale ed in funzione preventiva* (e normalmente ad istanza dell'interessato), provvede alla *rimozione di un limite legale* posto all'esercizio di un'attività inerente ad un *diritto soggettivo* o ad una *potestà pubblica* che devono necessariamente preesistere in capo al destinatario.

Azzonamento Si intende la ripartizione di un certo ambito territoriale in zone omogenee.

Bene comune censibile Si tratta di bene immobile – costituente unità immobiliare in quanto suscettibile di autonoma funzionalità e capacità reddituale – che fornisce servizi comuni o è usufruibile da più unità immobiliari e, come tale, dichiarato (ad esempio: l'alloggio del portiere, la piscina, il campo di calcetto, il parcheggio coperto o scoperto per autoveicoli, il lastrico solare ecc.).

Bene comune non censibile E' un bene immobile – non costituente unità immobiliare – che non possiede autonoma capacità reddituale e comune ad una o più unità immobiliari censite il cui reddito contribuisce a formare (accesso al fabbricato, androne o atrio, scale, ascensore, locale centrale termica, sala condominiale ecc.) o con una specifica funzione di utilizzazione indivisa (ad esempio una rampa o una corsia di scorrimento o manovra al servizio di soli posti macchina, il corridoio che disimpegna le cantine o le soffitte).

Cavedio E' un cortile di dimensioni minime, coperto o meno da un lucernario, destinato all'aerazione e all'illuminazione di locali di servizio, cioè non destinati alla permanenza di persone (non abitabili).

Centro abitato Le norme urbanistiche non forniscono la definizione di «*centro abitato*», né danno criteri per la concreta perimetrazione di esso.

L'ISTAT definisce il *centro abitato* come «un aggregato di case continue e vicine con interposte strade, piazze e simili, o comunque brevi soluzioni di continuità, caratterizzate dall'esistenza di servizi o esercizi pubblici determinanti un luogo di raccolta, ove sogliono concorrere gli abitanti dei luoghi vicini per ragioni di culto, istruzione, affari, approvvigionamenti e simili». L'art. , 1° comma, punto 8, del *Codice della strada* (D.Lgs. 30/04/1992, n. 285) definisce *centro abitato* «l'insieme continuo di edifici, delimitato, lungo le vie di accesso, da appositi segnali di inizio e fine», e poi specifica che «per *insieme di edifici* si intende un raggruppamento continuo, ancorchè intervallato da strade, piazze, giardini o simili costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada».

Anche secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato e della Corte di Cassazione, infine, per *centro abitato* deve intendersi l'area su cui insistono un numero rilevante di fabbricati, *pur se tale raggruppamento edilizio non raggiunga la consistenza di una frazione o di una borgata, ma sempre che sia munito dei servizi pubblici essenziali* (vedi: C. Stato, sez. IV, 28 agosto 1990, n. 612 e Cass., sez. II, 24 aprile 1993, n. 4843).

Centro edificato Il 2° comma dell'articolo 18 della Legge 865/1971 definisce centro edificato quello «delimitato, per ciascun centro o nucleo abitato, dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi. Non possono essere compresi nel perimetro dei centri edificati gli insediamenti sparsi e le aree esterne, anche se interessate dal processo di urbanizzazione.»

Centro storico Nulla dispongono le norme urbanistiche circa i criteri di delimitazione del *centro storico*. Alcuni orientamenti in materia vengono forniti dalla circolare del Ministero dei lavori Pubblici n° 3210 del 28/10/1967, secondo cui devono ricomprendersi nel *centro storico*:

- a) le strutture urbane in cui la maggioranza degli isolati contengono edifici costruiti in epoca anteriore al 1860, anche in assenza di monumenti o di edifici di particolare valore artistico;
- b) le strutture urbane racchiuse da antiche mura in tutto o in parte conservate, ivi comprese le eventuali propaggini esterne che rientrino nella definizione del punto a);
- c) le strutture urbane realizzate anche dopo il 1860, che nel loro complesso costituiscono documenti di un costume edilizio altamente qualificato.

Certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.; talvolta conosciuto come certificato d'uso del suolo). Consiste in una certificazione della pubblica amministrazione che contiene le indicazioni urbanistiche che riguardano un terreno. L'art. 18 della Legge 47/1985 prescrive che la compravendita di terreni non possa essere effettuata in assenza di tale certificato.

Contiene:

- 1) le disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia;

- 2) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia, con le modalità di intervento consentite.

Certificato urbanistico (C.U.). E' una certificazione della pubblica amministrazione che contiene ulteriori indicazioni rispetto al C.D.U.

Esso riporta infatti, per il terreno in esame:

- 1) le disposizioni generali, urbanistiche ed edilizie vigenti od operanti in salvaguardia;
- 2) le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, vigenti od operanti in salvaguardia, con le modalità di intervento consentite **e le urbanizzazioni esistenti o da realizzare;**
- 3) **i vincoli incidenti sull'immobile: espropriativi, di inedificabilità, di altra natura (militari, stradali, ferroviari, ecc.).**

Concessione E' il provvedimento amministrativo con cui la Pubblica Amministrazione conferisce ex novo posizioni giuridiche attive al destinatario, ampliandone così la sfera giuridica.

La concessione, pur presentando elementi di affinità con l'autorizzazione – entrambi sono provvedimenti ampliativi della sfera soggettiva – se ne differenzia profondamente in quanto non si limita a rimuovere un limite di una posizione soggettiva preesistente ma attribuisce o trasferisce posizioni o facoltà nuove al beneficiario privato.

Conferenza di servizi Momento di confronto formale tra due o più amministrazioni pubbliche allo scopo di concordare intese, concerti, nulla osta o assensi in relazione ai vari interessi coinvolti nella realizzazione di opere o nell'erogazione di servizi.

Conformazione (della proprietà). In diritto urbanistico indica un'interpretazione del diritto di proprietà il cui contenuto viene "conformato" in relazione a preminenti funzioni sociali; così, ad esempio, la prescrizione che impone che un determinato terreno sia agricolo piuttosto che edificabile, nel determinare una disparità di trattamento tra i relativi proprietari, non subisce la censura dell'incostituzionalità perché il diritto stesso della proprietà viene "conformato" alla preminente funzione sociale che la disposizione posta in essere tende ad attivare attraverso la regolamentazione dell'uso del suolo e la relativa zonizzazione.

Convenzione In urbanistica indica un contratto stipulato fra un privato e un ente pubblico (generalmente il Comune) mediante il quale ciascuna parte si obbliga a reciproci impegni, in relazione all'uso edilizio di un'area, alla destinazione d'uso o all'utilizzazione di un edificio, alla predisposizione ed all'uso di opere urbanizzative, all'istituzione di servitù ecc.).

Densità edilizia Indica il rapporto tra il volume edilizio residenziale, inteso anche come somma dei volumi parziali relativi a diversi immobili, e l'area sulla quale detto volume insiste (m^3/m^2). In relazione al tipo di area considerata, fondiaria oppure territoriale, si hanno due tipi di densità edilizia:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale.

Destinazione di zona Per gli insediamenti abitativi può essere: *residenziale* (edifici per abitazioni private); *ricettiva* (alberghi, pensioni, motels, ostelli, campings); *collettiva* (conventi, pensionati, convivenze in genere).

Per gli insediamenti produttivi può essere: *direzionale* (edifici per uffici privati o pubblici in genere); *commerciale* (edifici per la vendita di merci all'ingrosso o al dettaglio, mostre, esposizioni, fiere, magazzini e depositi connessi); *industriale* (edifici ed impianti per industrie non nocive); *estrattiva* (miniere, cave, impianti per lo sfruttamento di giacimenti petroliferi o gassosi a scopo industriale); *termale*; *artigianale*; *agricola*.

Per i servizi e le infrastrutture può essere: di *importanza regionale o nazionale*; di *importanza comunale o intercomunale*; di *quartiere*.

Destinazione d'uso E' il complesso di usi o di funzioni ammesse dal piano urbanistico per un'area o per un edificio.

Il Testo unico dell'edilizia (e l'ex Legge 10/77) prevede per gli edifici tre classi di destinazione d'uso:

- costruzioni residenziali;
- impianti industriali e artigianali;
- costruzioni con altre destinazioni non residenziali, quali: turistiche, commerciali, direzionali ecc.

Dipendenza Si veda la voce: Pertinenza.

Diritti reali Sono quei diritti tipici che assicurano un potere immediato ed assoluto sulla cosa e presentano i caratteri di: immediatezza (ossia la diretta signoria sul bene, senza l'interposizione e la cooperazione di altre persone); assolutezza (si fanno valere nei confronti di tutti i terzi, ossia *erga omnes*); tipicità (tutti i diritti reali sono previsti dalla legge; oltre questi, i privati non possono crearne altri: *numerus clausus*); diritto di sequela in quanto attribuiscono al titolare il diritto di "inseguire" la cosa oggetto del diritto per riprenderla da chiunque eventualmente la possieda.

I diritti reali possono essere sulla cosa propria (diritto di proprietà) o sulla cosa altrui, detti anche diritti reali limitati, parziali o frazionati o affievoliti. Questi ultimi si distinguono in diritti reali di godimento (superficie, enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione, servitù) ed in diritti reali di garanzia (pegno, ipoteca).

I diritti reali sono iscritti negli uffici di pubblicità immobiliare (ex Conservatorie dei RR.II.; gli oneri reali, invece, in Catasto)

Diritto di superficie Dall'art. 952 del Codice civile: "Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà. Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo." E dal successivo art. 953: "Se la costituzione del diritto è stata fatta per un tempo

determinato, allo scadere del termine il diritto di superficie si estingue e il proprietario del suolo diventa proprietario della costruzione.”

Dunque il diritto di superficie è un diritto costituito, per un tempo determinato o indeterminato, dal proprietario del suolo a favore di altri che, in diritto acquisito, può su quel terreno costruire un immobile divenendone il proprietario; proprietà del suolo e dell'immobile possono così essere nettamente separate. Nella legislazione urbanistica il diritto di superficie è previsto nella Legge 18/04/1962 n° 167, nell'ambito dei piani di zona; nella Legge 22/10/1971, n° 865, nell'ambito dei piani per gli insediamenti produttivi, nell'art. 9 della Legge 24/03/1989, n° 122 per la costruzione di parcheggi condominiali.

Effetto letto In un alloggio è il rapporto fra la superficie dell'alloggio (compresi i muri) ed il numero dei letti (varia in genere da un minimo di $10 \div 12 \text{ m}^2/\text{letto}$ a massimi di circa $18 \text{ m}^2/\text{letto}$).

Effetto utile E' il rapporto fra la superficie utile dell'alloggio (al netto dei muri) e la superficie lorda (al perimetro esterno dei muri perimetrali e alla mezzeria di quelli comuni). Normalmente il rapporto varia tra 0,75 e 0,90.

Effetto d'abitazione E' il rapporto fra la superficie abitabile e la superficie lorda (la superficie abitabile è quella al netto dei servizi e dei disimpegni: bagno, gabinetto, cucina, anticamera, corridoi). I valori vanno in genere da 0,45 a 0,60.

Edilizia agevolata Attività rivolta all'acquisto, alla costruzione o al recupero di immobili svolta da singoli privati o da cooperative edilizie, in parte finanziata con mutui concessi dal credito fondiario con il contributo economico dello Stato o delle Regioni (mutui agevolati). E' quindi edilizia finanziata con mutui agevolati.

Edificio di carattere collettivo E' un insieme organico di alloggi distribuiti in più piani e disimpegnati da ingresso e scale comuni. Tipologicamente gli edifici collettivi possono avere corpi di fabbricato (le cosiddette "maniche") semplici (larghezza m $6 \div 8$), doppi (larghezza m $10 \div 13$) o tripli (larghezza m $13 \div 16$).

Edilizia convenzionata Attività costruttiva o di ristrutturazione svolta da singoli privati o da cooperative edilizie, disciplinata da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo con i quali il concessionario si impegna a concorrere agli oneri di urbanizzazione e a praticare prezzi di vendita e/o canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune (Legge 28/01/1977, n° 10 e Legge 05/08/1978, n° 457, ora T.U. dell'edilizia D.P.R. 380 del 06/06/2001).

Edilizia economica e popolare (vedi: Edilizia residenziale pubblica)

Edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) Attività costruttiva di tipo residenziale realizzata con il contributo dello Stato, destinata alle classi sociali meno abbienti.

La locuzione "edilizia economica e popolare", che trovava nella Legge n. 167/1962 una propria collocazione urbanistica attraverso l'istituzione dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare, è passata in disuso dopo la Legge 865/1971, per essere compresa nella più generale definizione di "edilizia residenziale pubblica".

Si suddivide in tre fasce, indicative del tipo di intervento statale:

- edilizia agevolata;
- edilizia convenzionata;
- edilizia sovvenzionata.

Edilizia sovvenzionata Attività costruttiva di nuove abitazioni o di recupero svolta da operatori pubblici (Agenzia territoriale per la casa e cooperative a proprietà indivisa) con la sovvenzione finanziaria dello Stato o delle Regioni.

Graffa (si veda anche alla voce: accessorio) La graffa è un simbolo cartografico catastale utilizzato sulle mappe per rappresentare il fatto che un'area è accessorio di un ente urbano, con il quale costituisce un "unicum" inscindibile.

Indice di affollamento E' il numero di persone per vano o locale abitabile (stanze).

Indice di copertura (o rapporto di copertura). E' un numero che esprime il rapporto massimo tra l'area coperta e l'area edificabile. Così, ad esempio, un indice di copertura di 0,35 stabilisce che non più del 35% della superficie del lotto possa essere coperta dalla costruzione; la rimanente parte deve rimanere libera.

Indice di fabbricabilità fondiaria Esprime il numero massimo di metri cubi fabbricabili su un metro quadrato di superficie fondiaria. Moltiplicando quindi tale indice per l'area del lotto si ottiene il massimo volume realizzabile.

Indice di fabbricabilità territoriale Esprime il numero massimo di metri cubi fabbricabili su un metro quadrato di superficie territoriale. A differenza di quanto accade per l'indice di fabbricabilità fondiaria, la superficie cui si fa riferimento in questo caso è quella di una zona comprendente l'area per i servizi pubblici (verde, parcheggi, istruzione, attrezzature collettive), la viabilità ed infine le aree dei lotti edificabili (superficie fondiaria).

Isolato Parete del territorio urbanizzato delimitata su tutti i lati da strade o spazi pubblici.

Lastrico solare E' una terrazza non usufruibile, avendo essa la sola funzione di copertura dell'edificio e, conseguentemente, è fiscalmente influente. In

fase di accatastamento del fabbricato va iscritto con l'indicazione della sola superficie.

Diverso dal lastrico solare è la terrazza (praticabile), in quanto questa ha la funzione di copertura e di delizia. Pertanto, nella sua qualità di pertinenza dell'unità immobiliare, comporta l'aumento per una certa aliquota della consistenza di quest'ultima.

Limiti legali alla proprietà Si differenziano dalle servitù coattive in quanto sono costituiti da quelle imposizioni alla proprietà privata previsti dalla legge, impropriamente definiti servitù, quali la servitù di via alzaia, la servitù di scolo delle acque stradali su terreni sottostanti ed infine le fasce di rispetto stradali e ferroviarie.

Lottizzazione (piano di) Piano urbanistico esecutivo consensuale pubblico-privato. In genere consiste nella suddivisione di una data area in: 1) lotti edificabili; 2) viabilità; 3) superfici per i servizi. La lottizzazione presuppone un "piano" che si configura in una serie di atti così articolati: 1) predisposizione di una serie di elaborati tecnici contenenti le indicazioni necessarie a fornire una visualizzazione dettagliata degli interventi; 2) stipula di una convenzione tra Comune e proprietari con la quale questi ultimi si impegnano a cedere gratuitamente le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a corrispondere le somme relative alle opere di urbanizzazione primaria e di una parte di quelle di urbanizzazione secondaria e forniscono le garanzie finanziarie per l'assolvimento degli oneri assunti; 3) approvazione comunale (art. 24 della Legge 47/1985). La lottizzazione, quasi sempre ad iniziativa privata, può essere imposta dal Sindaco ai proprietari delle aree fabbricabili, in date zone (lottizzazione ad iniziativa pubblica, secondo l'art. 28 della Legge 1150/1942). Attualmente il piano di lottizzazione prende il nome di piano esecutivo convenzionato (P.E.C.).

Lotto edificabile Appezamento di terreno, generalmente edificabile, risultante da un frazionamento.

Manutenzione ordinaria Dall'art. 3 del Tu: dell'edilizia (D.P.R. 380/2001): "Gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti."

Manutenzione straordinaria Dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001): "Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso."

Mutamento di destinazione d'uso Cambiamento nell'utilizzazione di un dato immobile. Può essere preceduto da lavori di adattamento alla nuova funzione

che comportano una variazione essenziale tale da rendere necessaria la richiesta di permesso di costruire.

Oneri (di urbanizzazione, costruzione e smaltimento rifiuti). L'incidenza degli oneri di urbanizzazione viene stabilita con delibera del Consiglio comunale sulla base di tabelle parametriche predisposte dall'autorità regionale. Le tabelle tengono conto dei seguenti parametri:

- ampiezza ed andamento demografico dei Comuni;
- caratteristiche geografiche dei Comuni;
- destinazioni di zona previste dagli strumenti urbanistici;
- standards urbanistici ed edilizi.

Gli oneri di urbanizzazione si calcolano anche in relazione alla categoria di destinazione d'uso dell'opera: residenziale, produttiva o terziaria. Nel caso di destinazione polifunzionale, il contributo si determina sommando i contributi parziali riferiti alle parti del manufatto con usi diversi. Per i nuovi edifici il contributo relativo al costo di costruzione, schematicamente viene stabilito nel seguente modo:

- le regioni definiscono periodicamente i costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;
- sulla base di tale costo, in misura variabile tra il 5% ed il 20% dello stesso, le Regioni stabiliscono il contributo afferente alla concessione;
- la variabilità nella determinazione del contributo è funzione di alcuni parametri relativi alle costruzioni: caratteristiche, tipologie, destinazione, ubicazione.

Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali od artigianali la cui attività comporti la produzione di materiali di scarto o di sostanze inquinanti, al contributo relativo alle opere di urbanizzazione se ne viene ad aggiungere un altro corrispondente, in base a parametri definiti dalla Regione, al costo delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti prodotti e alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche. Non è dovuto invece il contributo inerente al costo di costruzione.

Per le opere su edifici esistenti o per le costruzioni di impianti destinati ad attività turistiche, commerciali o direzionali, fermo restando il contributo di urbanizzazione, quello relativo al costo di costruzione è stabilito, con deliberazione del Consiglio comunale, in relazione ai diversi tipi di attività, in misura non superiore al 10% del costo documentato.

Oneri reali Sono i pesi o le prestazioni periodiche che gravano su un fondo, a carico del possessore (imposte fondiarie, contributi ai consorzi d'irrigazione o bonifica, censi, livelli, colonie perpetue, usi civici). In essi la proprietà è gravata da un peso, ed hanno per contenuto una prestazione positiva. Gli oneri reali sono iscritti in Catasto (mentre i diritti reali sono iscritti negli uffici di pubblicità immobiliare: ex Conservatorie dei RR.II.).

Opere di urbanizzazione primaria Sono elencate al primo comma dell'art. 4 della Legge n° 847/1964:

- a) strade residenziali;

- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Opere di urbanizzazione secondaria Sono elencate al secondo comma dell'art. 4 della Legge n° 847/1964 così come integrato dall'art. 44 della Legge n° 865/1971:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere.

Parcheggi Il parcheggio è un'area destinata alla sosta degli autoveicoli. Il D.M. 02/04/1968, n° 1444 prescrive che i Comuni, nella formazione o nella previsione dei propri piani urbanistici, debbano riservare per ogni cittadino standards minimi di superficie da destinare a parcheggio pubblico, in relazione alle diverse zone urbanistiche (ad es. 2,5 m²/abitante nelle zone territoriali omogenee residenziali di tipo A, B e C; tale valore è stato aumentato da alcune leggi urbanistiche regionali). Tali superfici sono in aggiunta alle superfici per parcheggio privato previste dall'art. 18 della Legge n. 765/1967. in 1m² di parcheggio ogni 20 m³ di nuova costruzione residenziale; tale misura è stata incrementata dall'art. 2, 2° comma della Legge 122/1989, il quale prescrive che nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza si debba prevedere 1 m² di parcheggio privato per ogni 10 m³ di costruzione.

Particella catastale E' una porzione di territorio, sita nello stesso comune e foglio di mappa, caratterizzata da continuità fisica ed isopotenzialità produttiva (identica qualità e classe di redditività) nonché da omogeneità dei diritti reali sulla stessa insistenti.

Particolareggiato (piano) Piano urbanistico esecutivo d'iniziativa pubblica, avente carattere d'imperio.

Perequazione urbanistica (PRG perequativo) La perequazione urbanistica, in estrema sintesi, può definirsi come una tecnica pianificatoria nella quale si realizza l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione. Essa si contrappone alla tecnica pianificatoria tradizionale, disciplinata dal D.M. n. 1444/1968, che si incentra sulla ripartizione del contenuto del PRG in localizzazioni e zonizzazioni, ossia nell'imposizione di vincoli, nel primo caso (localizzazioni) incidenti su un bene in particolare e comportanti la sua inedificabilità assoluta, nel secondo caso (zonizzazioni)

incidenti su un insieme di beni e comportanti limiti – più o meno ampi – all'utilizzo edificatorio.

La perequazione nasce come tentativo di porre rimedio ai difetti insiti nella tecnica pianificatoria tradizionale, come si è appena sinteticamente definita.

Tali difetti consistono, sostanzialmente, in questo:

- la pianificazione tradizionale, conferendo una determinata destinazione e quindi una determinata destinazione e quindi una determinata quantità di "contenuto edificatorio" a ciascuna singola area, produce effetti discriminatori, dal momento che il valore delle aree dipende, in concreto, dalla possibilità di sfruttamento edificatorio;
- è difficile per l'ente pubblico reperire le aree da destinare a spazi pubblici, in quanto lo strumento dell'esproprio è eccessivamente oneroso ed il procedimento di esproprio troppo lungo stante la conflittualità che genera.

Il principio cardine attorno al quale ruota il metodo perequativo è quello secondo cui la potenzialità edificatoria di un'area deve necessariamente dipendere dalle sue caratteristiche oggettive e non da una scelta discrezionale dell'amministrazione.

In concreto, il metodo funziona così:

- si attribuisce un valore edificatorio (m^3/m^2) a tutte le aree rientranti in un ambito interessato ad un intervento di trasformazione urbanistica;
- si prevede un'area ristretta nella quale dovrà concentrarsi l'edificazione e sulla quale verranno trasferiti tutti i diritti edificatori delle aree rientranti nell'ambito;
- tutti i proprietari parteciperanno ai costi dell'intervento di trasformazione;
- al Comune verranno trasferite, gratuitamente o al valore agricolo, le aree destinate a servizi.

Perimetri individuabili in uno strumento urbanistico Sono vari, e possono riferirsi ad ambiti assoggettati a pianificazione generale o attuativa (tra parentesi i riferimenti legislativi che li individuano):

- centro abitato (art. 17 L. n. 765/1967 e art. 4 D.Lgs. n. 285/1992);
- centro edificato (art. 18 L. n. 865/1971);
- centro storico (art. 17 L. n. 765/1967);
- unità minima di intervento (art. 28 L. n. 457/1978);
- vincolo idrogeologico (art. 7 R.D. n. 3267/1923);
- vincolo boschivo (art. 17 R.D. n. 3267/1923);
- vincolo monumentale (L. n. 1089/1939);
- vincolo paesaggistico (L. n. 1497/1939);
- zona a rischio sismico (L. n. 64/1974);
- zona di rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. n. 1265/1934);
- zona di rispetto stradale (artt. 16, 17 e 18 D.Lgs. n. 285/1992);
- zona di rispetto del demanio idrico (art. 96, lett. F T.U. n. 523/1904);
- zona di rispetto di fornaci, fucine e fonderie (art. 1/12 T.U. n. 1740/1933);
- zona di rispetto di manifatture, fabbriche e depositi di materie insalubri e pericolose (art. 216 T.U. n. 1265/1934);
- zona di rispetto ferroviaria (art. 49 D.P.R. n. 753/1980);
- zona di servitù militare (L. n. 898/1976);

- zona di rispetto di opifici e depositi di materiale esplosivo (art. 47 e segg. T.U. n. 773/1931 e art. 22 T.U. n. 1740/1933);
- zona di rispetto dei Poligoni di tiro (art. 22 T.U. n. 1740/1933);
- zone territoriali omogenee (art. 2 D.I. n. 1444/1968);
- zone di recupero (art. 27 L. n. 457/1978).

Pertinenza (o dipendenza) Sono pertinenze i beni, o parte di essi, destinati in modo durevole (ossia non occasionale e temporaneo) a servizio o ad ornamento di un'altra cosa. La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale o da chi ha un diritto reale sulla medesima. La giurisprudenza e la dottrina hanno ampliato il novero dei soggetti legittimati a creare un vincolo pertinenziale, comprendendovi anche i titolari di servitù personali e il possessore.

La pertinenza, o cosa pertinenziale, rispetto al bene principale conserva la sua individualità essendo stata posta permanentemente al servizio della seconda, in rapporto di complementarietà giuridica, e potendo non esservi una continuità fisica.

La cosa pertinenziale non è quindi una cosa accessoria in quanto è un bene capace, autonomamente, di produrre un reddito, sicché non può essere integrato, catastalmente, nella cosa principale, ma deve autonomamente essere censito. Dunque, la pertinenza è caratterizzata dalla sua preesistente individualità (primo carattere della pertinenza o "carattere oggettivo") e dalla conseguente possibilità di essere separata dalla cosa principale senza che di questa resti menomata la consistenza essenziale ed inoltre, contrariamente all'accessorio, non è, per sua natura, posta a servizio della cosa principale, ma tale rapporto è deciso dal proprietario o titolare di altro diritto reale sulla stessa, che ne stabilisce la destinazione (secondo carattere della pertinenza, anche detto "carattere soggettivo").

La pertinenza, generalmente situata all'esterno del corpo di fabbrica, consiste in un comodo la cui funzione non è complementare a quella del fabbricato, ovvero non è strettamente connessa ad esso, sì che anche quando manca non resta compromessa la piena utilizzazione delle unità immobiliari del fabbricato, non avendo con queste un rapporto diretto.

Piano degli insediamenti produttivi o piano per l'edilizia produttiva (P.I.P.-P.E.P.). Strumento urbanistico operativo introdotto dall'art. 27 della Legge 22/10/1971, n° 865. Assume valenza di piano particolareggiato di esecuzione e disciplina l'assetto delle aree che nello strumento generale (PRG o Pdf) sono destinate agli insediamenti delle attività produttive.

Piano regolatore generale (P.R.G.). Piano urbanistico previsto originariamente dalla Legge 17/08/1942, n° 1150, esteso a tutto il territorio comunale, con lo scopo di guidarne un ordinato sviluppo attraverso indicazioni riferite a:

- 1) reti infrastrutturali;
- 2) la divisione in zone del territorio comunale con la determinazione dei vincoli e dei caratteri da osservare in ciascuna zona;
- 3) le aree per spazi pubblici;

- 4) le aree da riservare per edifici pubblici;
- 5) i vincoli per le aree a carattere storico-ambientale;
- 6) le norme per l'attuazione del piano.

Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.). Istituito dall'art. 13 della ex Legge 10/1977, il programma pluriennale d'attuazione fissa delle scadenze per l'esecuzione di quanto previsto negli strumenti urbanistici generali, con riferimento ad un arco di tempo non inferiore a tre e non superiore a cinque anni, delimitando le aree e le zone di intervento. Nei Comuni dotati di P.P.A. la concessione edilizia può essere rilasciata solo nelle aree comprese nel programma.

Reddito agrario (R.A.) E' la somma, per un certo terreno, degli interessi sul capitale di esercizio e degli stipendi per il lavoro direttivo (che è quello prestato dal soggetto che sta a capo dell'organizzazione aziendale). Compete a chi esercita l'attività agricola, quindi al conduttore del fondo.

Reddito dominicale (R.D.) E', per un terreno, il reddito medio annuo ordinario di parte padronale, al netto delle spese e perdite eventuali e al lordo delle imposte, riferito ad una determinata epoca censuaria. Esso compete al possessore del terreno in quanto tale, indipendentemente dal fatto che egli conduca o meno il fondo.

Regolamento edilizio (R.E.). Insieme delle norme che tendono a disciplinare l'attività edilizia sotto l'aspetto dell'igiene, dell'estetica, della funzionalità. Il regolamento edilizio è stato previsto dall'art. 33 della Legge 17/08/1942, n° 1150, che ne enumera i contenuti, così sintetizzabili:

- funzionamento della commissione edilizia;
- norme sulla richiesta della concessione edilizia;
- disposizioni sulla compilazione dei progetti;
- altezze minime e massime dei fabbricati e distacchi fra gli stessi;
- aspetto dei fabbricati ed estetica dell'arredo urbano;+
- norme igieniche di interesse edilizio;
- prescrizioni costruttive da osservarsi in ambiti particolari.

Rendita catastale (R.C.) E' il reddito medio **ordinario** annuo ritraibile dal proprietario di un'unità immobiliare urbana, previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione e di ogni altra spesa e perdita eventuale, al lordo delle imposte, sovraimposte e contributi di ogni genere, espresso in moneta legale dell'epoca censuaria. (Legge 11/08/1939, n. 1249, modificata ed integrata con il Decreto Legislativo 08/04/1948, n. 514 e con la Legge 04/11/1951, e con il regolamento di attuazione approvato con D.P.R. 01/12/1949, n. 1142).

Con l'aggettivo "ordinario" si intende che l'accertamento catastale deve essere relativo al reddito ordinario e non a quello effettivo del fabbricato: conseguentemente le condizioni di manutenzione conservazione delle unità immobiliari devono essere quelle ordinarie e non quelle effettive (ad eccezione

dei fabbricati rientranti nelle categorie D ed E, i quali devono essere valutati con stima diretta).

Restauro e risanamento conservativo Dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001) "Gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio."

Ristrutturazione edilizia Dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001): Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica."

Ristrutturazione urbanistica Dall'art. 3 del T.U. dell'edilizia (D.P.R. 380/2001): "Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale."

Salvaguardia (regime o misure di). Misure riguardanti quel particolare regime urbanistico nel quale un nuovo strumento urbanistico adottato ma non ancora approvato si affianca ad uno già approvato ed in vigore; le misure in questione rendono ammissibili solo gli interventi edilizi che risultino conformi alle prescrizioni più restrittive di entrambi gli strumenti e non pregiudichino le realizzazioni delle scelte operate dal "nuovo" strumento urbanistico.

Servitù personali Sono diritti reali di godimento imposti su un fondo (terreno o fabbricato) **a vantaggio di una persona** fisica o giuridica: sono l'usufrutto, l'uso e l'abitazione.

Servitù prediali Sono diritti reali e consistono nel peso imposto sopra un fondo (terreno o fabbricato) **per l'utilità di un altro fondo** appartenente a diverso proprietario. Hanno per contenuto una prestazione negativa (consentire di ..., astenersi da ..., permettere di ...).

Le servitù possono avere per contenuto anche la rimozione di un limite legale del diritto di proprietà (v.: Messineo-Manuale di Diritto civile e commerciale) e, comunque, detto contenuto non è predeterminato dalla legge ma è lasciato

alla libera determinazione delle parti, purché rientri nello schema formale dell'istituto concretizzando così il noto principio del "numerus clausus" dei diritti reali (si veda ancora. Messineo op. cit.).

Soleggiamento (o insolazione) E' la radiazione solare che può essere ricevuta da un terreno o da un edificio; è condizionata essenzialmente dall'orientamento (del terreno o dell'edificio) e dalla traiettoria apparente del sole.

Viene determinato mediante diagrammi costruiti per le varie latitudini; fra questi diagrammi, le carte solari di Fischer servono con buona approssimazione per l'Italia settentrionale, essendo state compilate per il 45° parallelo di latitudine nord. In tali zone la durata del soleggiamento è: al solstizio estivo di h 15,30; al solstizio invernale di h 8,40; agli equinozi di h 12,20.

La migliore disposizione dell'asse maggiore di un edificio a corpo doppio è quella lungo un asse che forma un angolo di 18° verso est rispetto all'asse nord-sud; detto asse tiene conto della massima insolazione (asse nord-sud) e del massimo riscaldamento (asse inclinato di 36° sull'asse nord-sud) e viene denominato *asse eliotermico*.

Standards urbanistici Indicano il rapporto tra aree destinate ad usi pubblici e collettivi ed aree destinate agli insediamenti residenziali o produttivi (D.M. 02/04/1968, n° 1444).

Stanza Vano che abbia luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere almeno un letto (camere da letto, sale da pranzo, studi, salotti, ecc.), nonché la cucina ed i vani ricavati dalle soffitte, quando abbiano i requisiti di cui sopra.

Stima diretta (per u.i.u. a destinazione speciale o particolare) In ambito catastale, si intende il procedimento valutativo di determinazione della rendita delle unità immobiliari urbane appartenenti ai gruppi D ed E. Per queste unità non è prevista la procedura di censimento per tariffe – utilizzata per le unità a destinazione ordinaria (gruppi A, B e C) – ma una serie di operazioni estimali finalizzate, appunto, alla definizione, caso per caso e dunque direttamente, della suddetta rendita.

Subalterno E' un elemento di identificazione catastale di un bene, utilizzato quando un fabbricato comprende più unità immobiliari o porzioni di unità immobiliari, in modo tale che a ciascuna di esse si attribuisce un numero secondario differente a parità di numero principale.

Superficie fondiaria Area che a norma dello strumento urbanistico è suscettibile di utilizzazione abitativa con esclusione di tutti gli spazi pubblici. In genere è pari alla differenza fra la superficie territoriale e la somma delle superfici occupate dalle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) e delle superfici non edificabili

Superficie lorda di piano E' la superficie, piano per piano di un edificio, racchiusa dal filo esterno delle murature perimetrali al netto dei corpi scala, dei vani ascensore e montacarichi, dei cavedi per il passaggio degli impianti tecnologici.

Superficie territoriale E' la superficie totale di un "ambito di intervento", interessato unitariamente da interventi edilizi e/o urbanizzativi privati e/o pubblici.

Essa comprende:

- la superficie fondiaria destinata agli interventi edilizi abitativi o produttivi;
- la superficie fondiaria destinata alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dallo strumento urbanistico o che si renda necessario reperire in fase di attuazione;
- le aree stradali esistenti o di progetto, interne o perimetrali, pubbliche oppure private aperte al pubblico transito, compresi i nodi e gli svincoli;
- le aree di rispetto di attrezzature e le aree relative a spazi e manufatti pubblici o di pubblico interesse.

Non comprende invece di norma:

- le aree e gli spazi che sono già di proprietà o di uso pubblico;
- i lotti privati già edificati, limitatamente alle porzioni che – secondo lo strumento urbanistico – si considerano *di pertinenza* degli edifici.

Tariffa esprime, in moneta legale, la rendita immobiliare per unità di consistenza (ha, m², vano ecc.) per ciascuna qualità, o categoria catastale, e classe di un'unità immobiliare.

Trasformazione urbanistica di un'area I terreni passano dallo stato urbanistico di area puramente agricola a quello di area fabbricabile, con incremento progressivo del valore fondiario da uno stato al successivo, secondo il seguente schema:

Terreno agricolo lontano dalle zone di sviluppo ed espansione urbana (valore unitario a m²: **V₁**) → Terreno ancora agricolo ma nelle vicinanze di zone di sviluppo/espansione urbana, e quindi con aspettative di trasformazione e valore maggiore dipendente dalla fascia di influenza del centro urbano e dai progetti di ampliamento dello stesso (valore unitario a m²: **V₂**) → Area qualificata "edificabile" dallo strumento urbanistico (per edificabile si intende che è ancora priva delle opere di urbanizzazione primaria; valore unitario a m²: **V₃**) → Area fabbricabile (ossia un'area edificabile e dotata delle opere di urbanizzazione primaria necessarie; valore unitario a m²: **V₄**). In tale successione si ha:

$$V_1 < V_2 < V_3 < V_4.$$

Si riporta nel seguito quando è stato scritto sull'argomento da autorevoli esperti di estimo in un loro testo (F. Guazzone, G. Turola – La valutazione delle aree fabbricabili, agricole e soggette a espropri. Ed. Pirola, Milano 1996).

"In relazione al primo passaggio bisogna dire che è di comune conoscenza la circostanza per cui i terreni agricoli ubicati nelle vicinanze dei centri urbani, ossia nel loro hinterland, hanno quotazioni ben diverse (superiori) rispetto a

quelle correnti per i terreni agricoli ubicati in zone prettamente rurali. Infatti i primi, vengono scambiati a prezzi nettamente superiori a quelli dei secondi, ossia dei compendi posti in aperta campagna, lontani dai centri abitati.

Il fenomeno può riscontrarsi anche con riferimento ai valori agricoli medi che vengono costantemente superati dalle quotazioni delle aree destinate a scopi agricoli negli strumenti urbanistici posti nelle adiacenze dei grandi centri urbani.

Tale lievitazione di prezzi si verifica, ad esempio, spesso per i terreni con fronte su strade extraurbane di una certa importanza.

Il maggiore apprezzamento dei terreni anzidetti trova spiegazione nelle generiche aspettative non localizzate di una loro eventuale futura edificabilità. Il relativo acquisto può dar luogo al cosiddetto investimento speculativo che però in questo caso non deve intendersi come semplice sfruttamento dell'attività economica da altri promossa, bensì come realizzazione di una iniziativa economica a lungo termine, che come in ogni altra attività comporta l'assunzione di rischi.

Infatti, se si ha riguardo allo sviluppo urbanistico dei centri urbani, si noterà come in genere l'iniziale nucleo edificato si sia nel tempo via via ingrandito, inglobando nel tessuto urbano i terreni allo stato agricolo limitrofi alle periferie. Quindi terreni un tempo destinati a scopi agricoli sono stati lentamente assorbiti nell'area urbana, a seguito della sua espansione, che avviene in genere a macchia d'olio. Ovviamente tale evoluzione non potrà essere infinita, ma sta di fatto che – almeno in passato – essa si è puntualmente verificata, specie in prossimità delle città medio-grandi, anche per l'analogo fenomeno di ampliamento dei centri urbani vicini, in direzione del capoluogo.

Piccoli o medi centri urbani, un tempo nettamente separati e distanziati dalla grande città, ne sono stati completamente assorbiti e inglobati, fino a perdere del tutto la propria identità oltre che la propria autonomia amministrativa.

Se si mettessero su un grafico i valori delle aree edificatorie e quelle agricole di una città e del relativo contado, si otterrebbe una curva simile a una gaussiana in cui si rilevarebbero nel centro valori massimi delle aree e, progredendo verso la periferia, valori progressivamente scemanti con l'eccezione di quelli relativi ad aree in corrispondenza di poli urbanistici di particolare apprezzamento. Si riscontrerebbero così nelle estreme periferie e nelle zone ultra periferiche valori prossimi a quelli agricoli che si incrementano quanto più ci si approssima al centro urbano, nel quale infine diventano massimi.

Anche la popolazione insediata nelle città col tempo si incrementa, facendo dilatare l'iniziale centro storico che fagocita le zone un tempo periferiche, a cui subentrano quelle in precedenza ultraperiferiche ecc., per cui i valori dei terreni agricoli vengono a reperirsi solamente in zone sempre più lontane dagli abitati.

Rappresentando il fenomeno con un'altra curva gaussiana, si otterrebbe un andamento analogo al precedente, ma con una cuspidi molto più elevata (l'incremento delle aree centrali è più che proporzionale a quello della popolazione nel nucleo medesimo) con un progressivo relegamento dei valori dei terreni agricoli a zone sempre più lontane e isolate.

Si può pertanto esprimere il concetto (che potrebbe essere verificato dal punto di vista statistico) per cui esiste una sorta di attrazione dei valori delle aree circostanti un insediamento urbano che tendono ad incrementarsi via via che ci si avvicina al relativo centro.

Di conseguenza, quando due o più nuclei urbani sono tra loro separati da distanze non rilevanti, inferiori all'arco delle rispettive zone di influenza (o attrazione), si determinerà una generale lievitazione di tutte le aree agricole comprese fra gli abitati interessati. Si può pertanto affermare che in epoca precedente all'avvio dell'urbanizzazione di una zona avente dimensioni ragguardevoli, le aree hanno più o meno valori agricoli, valori che si modificano allorché inizia l'urbanizzazione e vengono individuate le aree in cui sorgeranno i nuovi centri urbani, che a loro volta, espandendosi, creeranno le condizioni per la lievitazione dei valori agricoli delle periferie circostanti.

Se si ipotizza che la zona di influenza di un centro urbano, rispetto al valore dei terreni agricoli, abbia un raggio di 5 Km, e che i terreni compresi in tale fascia abbiano ad apprezzarsi per la loro possibile qualificazione o aspettativa di qualificazione urbanistica, ne consegue che se i nuclei urbani vicini sono tra loro distanti oltre i 10 Km, si potranno reperire fra le due zone edificate terreni ancora con valore agricolo.

Ma se gli abitati distano fra loro meno di 10 Km, le due zone di influenza non saranno più tangenti ma intersecantesi, ed in esse non si reperiranno valori agricoli, ma solo valori di terreni con aspettativa di edificabilità.

Tale teoria viene ampiamente dimostrata dallo stato di fatto venutosi a creare nell'interland di due grandi città come Milano e Torino, dove pullulano i centri satellite periferici, nei quali i terreni non edificati, ancorché utilizzati per scopi agricoli, hanno quotazioni ben superiori a quelli propri delle aree rurali.

Nel nord di Milano, infatti, essendo i centri urbani molto prossimi tra loro e tutti con densità abitativa molto elevata, non si reperiscono mai aree (anche se oggettivamente coltivate) che non abbiano valori influenzati da aspettativa di edificabilità. E' peraltro evidente che la zona di influenza di un centro urbano dipenderà anche dalla popolazione insediata nel nucleo medesimo, dalle caratteristiche socio-economiche, dalle infrastrutture esistenti (strade, autostrade, ferrovie, porti, aeroporti ecc.) e dalla estensione dell'abitato, per cui la zona di influenza di Milano sarà ad esempio superiore a quella di Monza o a quella di Lodi.

Studi economici in tale materia non sembrano essere stati ancora eseguiti, ma in linea di larga massima può sostenersi che, per centri fino a 50.000 abitanti, la zona di influenza può estendersi in un raggio di circa 3 Km dalla periferia, zona che si estende fino a 5 Km per centri con popolazione fino a 100.000 abitanti, a 7 Km per 500.000 abitanti, 9 Km per 1.000.000 abitanti e a circa 12 Km per centri con popolazione superiore a 1.000.000 abitanti. Si noti inoltre, che non ha rilevanza se i piani regolatori (o più in generale gli strumenti urbanistici locali), destinano le aree ancora a scopi agricoli: la generica aspettativa di edificabilità non localizzata non è legata alla situazione giuridica del terreno, ma alla prevista evoluzione economica della zona in cui il comprensorio si trova.

Va sottolineato che i concetti esposti sono dedotti dall'analisi dell'andamento dei prezzi dei terreni allo stato agricolo in prossimità dei centri urbani, che

dovrebbero e potrebbero essere convenientemente dimostrati con un supporto statistico adeguato."

Unità immobiliare urbana (u.i.u.) Ogni parte di immobile, intero immobile, complesso di immobili o area urbana che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio.

Usi civici Sono dei "diritti reali" di natura civica risalenti in gran parte al medioevo, in forza dei quali la popolazione di un Comune o di una Frazione od i membri di un'associazione esercitano determinate forme di godimento (pascolo, semina, macchiatici, legnatico, caccia, pesca) su un terreno di proprietà del Comune stesso, di altro Comune, di altro soggetto (di massima, aventi titolo dagli antichi Signori feudali) o della stessa comunità di beneficiari (partecipanze, università agrarie, ecc.). Gli usi civici rientrano nella nozione di *proprietà pubblica* ma, pur appartenendo alla collettività, vengono esercitati *uti cives* dai singoli beneficiari.

Gli usi civici si dicono *essenziali* se sono necessari ai bisogni propri e della propria famiglia (pascolo, semina, legnatico); si dicono invece *utili* se hanno carattere industriale (pastorizia). Gli usi civici che gravano sui terreni di proprietà comunale sono assimilabili agli usi generali sui beni demaniali; quelli sui terreni di proprietà di altri soggetti privati o pubblici si configurano invece come diritti reali su cosa altrui e sono *perpetui e imprescrittibili*.

Gli usi civici possono essere *affrancati* mediante la cessione in proprietà di una quota in natura del terreno gravato (minimo 1/8 per i diritti essenziali ed 1/4 per quelli utili), sino ad un massimo di 2/3 del fondo.

Valore di costo (di unità immobiliari dei gruppi D-E) E' dato dalla somma:

- del costo di costruzione dei fabbricati costruiti su un lotto di terreno;
- del valore delle aree coperte dai fabbricati e delle aree pertinenziali (scoperte);
- del costo dei macchinari ed impianti fissi ritenuti immobili per destinazione.

Valore fondiario Valore di un terreno. Aumenta man mano che si passa da un'area agricola lontana dai centri urbani, ad un'area agricola nelle adiacenze di un complesso urbano (con valore di posizione dipendente dalla distanza da tale centro e dall'importanza dello stesso), ad un'area edificabile, e raggiunge il massimo valore per un'area fabbricabile.

Vano utile (catastale). E' lo spazio chiuso da muri o pareti dal pavimento al soffitto, avente generalmente luce diretta ed una superficie libera che, in relazione alla categoria e classe di cui trattasi, è stato stabilita come normale. Le sue dimensioni sono sufficienti per contenere almeno un letto ed è, o può essere, destinato come camera da letto, salotto, stanza da pranzo, stanza di aspetto, aula scolastica, stanza d'ufficio ecc. Sono considerati camere o stanze anche i locali ricavati dalle soffitte, quando rispondono ai detti requisiti.

A norma della Circolare n. 127 del 18 luglio 1939, per luce diretta deve intendersi qualsiasi apertura di comunicazione (porta, finestra, finestrino,

lucernaio ecc.) tra un ambiente e l'esterno (via, cortile, giardino, cavedio o pozzo di luce ecc.) indipendentemente dalla sua forma, dalle sue dimensioni, dalla sua ubicazione, anche nel caso che sia sbarrata da invetriata o grata fissa. **Basta cioè il passaggio della luce naturale senza che sia necessaria la possibilità del passaggio di aria.**

Vincolo Limitazione, a tutela di un superiore interesse pubblico, al libero e completo godimento di un bene imposto al proprietario da strumenti urbanistici o da leggi speciali. In linea di massima i vincoli possono dividersi in due gruppi: urbanistici e speciali. I primi sono quelli imposti dagli strumenti urbanistici e riguardano limitazioni o divieti dello "ius aedificandi" in funzione della destinazione della zona su cui insiste l'area o l'immobile di proprietà, ovvero per specifiche indicazioni di piano riguardanti funzioni particolari (verde pubblico, aree per attrezzature collettive, ecc.); i secondi nascono da prescrizioni di leggi di settore e riguardano ambiti di livello superiore a quello dei piani comunali; ci si riferisce, per esempio, ai vincoli paesaggistici e monumentali, alle zone di rispetto delle grandi infrastrutture viarie, alle servitù militari, ecc.

Altra classificazione è quella che divide i vincoli in "ricognitivi" e "conformativi".

Il vincolo ricognitivo nasce dalla ricognizione o riconoscimento di caratteri intrinseci di un bene. Essi non sono indennizzabili ed una volta istituiti non possono ragionevolmente essere rimossi se non quando, per sconvolgimenti o catastrofi, venisse meno la caratteristica del bene che li ha motivati. Inoltre sono vincoli permanenti, cioè a tempo indeterminato ed indeterminabile.

Tra i vincoli ricognitivi vi sono quelli ambientali, idrogeologici, monumentali ed ecologici.

I vincoli conformativi sono invece quei vincoli che interessano determinati immobili non per i caratteri intrinseci di questi ultimi, ma in quanto obbligano la proprietà a conformarsi ad un'esigenza di protezione nei confronti di particolari oggetti di pubblico interesse (manufatti, impianti, installazioni) che si trovano nei paraggi. Diversamente dai vincoli ricognitivi, i vincoli conformativi possono essere considerati a tempo indeterminato ma non indeterminabile: essi infatti vengono meno quando viene soppresso l'oggetto che li determina.

La Corte di Cassazione con Sentenza n. 5175 del 1978 ha elaborato una nozione di *vincoli conformativi*, che si distinguono da quelli espropriativi in quanto:

- a) presentano solo l'aspetto privativo, e non quello acquisitivo (ablatorio);
- b) incidono su categorie omogenee di beni e non su singoli beni;
- c) non comportano l'obbligo, da parte della Pubblica Amministrazione, di provvedere alla corresponsione dell'indennizzo.

Sono vincoli conformativi quelli che, a norma di legge, gravano sulle fasce di terreno determinate dall'applicazione delle distanze di rispetto da strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, cimiteri, beni demaniali, impianti militari, impianti del gas. Sono vincoli conformativi anche quelli relativi al rispetto di distanze minime, altezze massime e simili che non riducono a zero la possibilità di costruire.

Il tribunale Superiore delle Acque Pubbliche, con Sentenza n. 69 del 1994, ha escluso, nella previsione di zone di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano (suddivise in zone di tutela assoluta, zone di rispetto e zone di protezione secondo i divieti – assoluti o parziali – a tutela delle risorse idriche che la legge impone alle attività esercitabili nelle aree in questione) un'ipotesi di espropriazione, *"sia per la natura dei limiti imposti, che non privano necessariamente di contenuti economici il diritto di proprietà, sia per il collegamento del regime di tutela a caratteristiche intrinseche dei terreni, che li rendono per loro natura suscettibili di essere utilizzati per superiori finalità di interesse pubblico"*.

In conclusione, quindi, **i vincoli incidenti con carattere di generalità e in modo obiettivo su intere categorie di beni** – ivi compresi quelli derivanti da limiti non ablatori, posti normalmente nella pianificazione urbanistica, quali quelli relativi alla zonizzazione del territorio – **sono espressione del potere conformativo della Pubblica Amministrazione** (il quale consiste nel potere di connotare giuridicamente il diritto di proprietà in modo da operare il contemperamento tra le esigenze proprietarie e quelle di pubblico interesse generale)e, come tali, **restano esclusi dall'ambito dell'indennizzabilità**. L'inindennizzabilità si ha, infatti, per i vincoli ambientali e paesistici, per i vincoli archeologici, per le fasce di rispetto relative a strade, autostrade, ferrovie, aeroporti, acque pubbliche e battigie; sono parimenti non indennizzabili i vincoli idrogeologici, nonché i vincoli cosiddetti "conformativi" di PRG comportanti ridotta edificabilità (es.: rispetto di altezze massime e distanze minime dei corpi di fabbrica ecc.).

In merito ai piani territoriali paesistici, attualmente previsti dall'art. 149 del D.Lgs. 29/10/1999, n. 490, per l'imposizione di vincoli paesistici sugli immobili di proprietà privata non è dovuto alcun indennizzo espropriativo né si pone il problema della loro decadenza, che si analizzerà invece per i vincoli urbanistici.

La Corte Costituzionale ha affermato, con sentenza n. 56/1968, che il vincolo paesistico (a differenza dei vincoli urbanistici) non viene costituito sul bene immobile in relazione a previsioni astratte e mutevoli della pubblica Amministrazione tendenti all'espropriazione, sostanziandosi al contrario in un semplice riconoscimento di qualità intrinseche preesistenti dell'immobile, che rendono necessario sottoporlo a tutela. I beni di particolare valore ambientale e paesaggistico costituiscono una categoria che originariamente è di interesse pubblico ed è pertanto coesistente alla loro stessa natura la sussistenza di limiti imposti in via generale alla facoltà di godimento del proprietario.

Come già anticipato, la Pubblica Amministrazione può anche proibire in modo assoluto di edificare sulle aree vincolate, ma così facendo essa non comprime il diritto di proprietà, proprio perché il diritto di proprietà su beni siffatti nasce con il corrispondente ed immanente limite e con quel limite vive. Attraverso l'individuazione concreta del bene vincolato, quindi, la stessa pubblica Amministrazione esercita una facoltà che le è attribuita dal regime di godimento peculiare a quel bene e ciò è cosa del tutto diversa dall'espropriazione, ove una situazione patrimoniale privata viene sacrificata per un interesse pubblico che vi sta fuori e vi si contrappone.

Le previsioni del piano paesistico non sono rivolte a rendere immodificabili le bellezze di insieme (paesaggi, località, ecc.) o gli immobili di rilevante interesse artistico-storico, bensì ad assicurare che le eventuali variazioni siano concordemente ispirate ad un unico concetto direttivo, in armonia con un disegno preventivo concepito con un'unità di criteri razionali ed estetici.

Relativamente all'ambito dell'indennizzabilità, la Corte Costituzionale, successivamente al suo primo citato intervento del 1978, con sentenza n. 179/1999, ha specificato che restano al di fuori di esso:

- i vincoli incidenti con carattere di generalità ed in modo obiettivo su intere categorie di beni, ivi compresi i vincoli ambientali-paesistici;
- i vincoli derivanti da limiti non ablatori (ossia non espropriativi) posti normalmente nella pianificazione urbanistica;
- i vincoli, comunque estesi, derivanti da destinazioni realizzabili anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato;
- i vincoli che non superano, sotto il profilo quantitativo, la normale tollerabilità.

Più in generale si è ritenuto che la legge può non disporre indennizzi quando i modi ed i limiti imposti attengano, con carattere di generalità per tutti i consociati e quindi in modo obiettivo, ad intere categorie di beni, e per ciò interessino la generalità dei soggetti con una sottoposizione indifferenziata di essi - anche per zone territoriali - ad un particolare regime secondo le caratteristiche intrinseche del bene stesso.

Devono di conseguenza essere considerati come normali e connaturali alla proprietà, quale risulta dal sistema vigente, i limiti non ablatori posti normalmente nei regolamenti edilizi o nella pianificazione e programmazione urbanistiche e relative norme tecniche, quali i limiti di altezza, di cubatura, o di superficie coperta, le distanze tra edifici, le zone di rispetto in relazione a talune opere pubbliche, i diversi indici generali di fabbricabilità ovvero i limiti e rapporti previsti per zone territoriali omogenee e simili.

Secondo la giurisprudenza del Consiglio di Stato anche i vincoli idrogeologici (R.D. 30-12-1923, n. 3267) sono coessenziali alla intrinseca natura dei terreni montani e boschivi e la loro esistenza non è, di per sé, preclusiva di qualsiasi forma di edificazione trattandosi di limitazione che non pone problemi di disuguaglianza, mancando l'identità della situazione di partenza con la generalità dei cittadini.

I vincoli imposti dai piani di bacino (art. 17 della Legge 18/05/1989, n. 183) devono ritenersi assimilabili agli altri vincoli di carattere paesaggistico-ambientale, in quanto essi sono imposti previo un accertamento di tipo tecnico-scientifico (e non una scelta meramente discrezionale dell'Autorità di bacino) rivolto alla valutazione delle caratteristiche intrinseche dei beni da vincolare o da assoggettare a prescrizioni. Ne consegue la non ravvisabilità di un obbligo d'indennizzo.

La sentenza n. 5059 del 01/10/2007 del Consiglio di Stato ha poi affermato che non possiede natura espropriativa la disposizione che assoggetta alcune aree private a destinazioni che, sebbene di pubblico interesse, consentano al proprietario la possibilità di sfruttamento economico mediante la realizzazione di opere e strutture compatibili con la destinazione impressa (ad esempio assoggettamento di terreni privati a parchi urbani e parcheggi quando tale

destinazione risulti realizzabile anche attraverso l'iniziativa privata in regime di economia di mercato: in tale ipotesi, la destinazione possiederà infatti natura meramente conformativa della proprietà, e non espropriativa). Non sarà conseguentemente applicabile la disciplina in materia di espropriazione che subordina la possibilità di reiterazione del vincolo a un'adeguata motivazione e impone la previsione di un congruo indennizzo: art. 39, coomma 1, del D.P.R. 327/2001.

La sentenza non è isolata ma costituisce espressione di un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato.

Volume lordo edificabile Volume massimo che può essere realizzato su un terreno edificabile in base agli indici di edificabilità fondiaria e territoriale che sono prescritti, per l'area interessata, dagli strumenti urbanistici, tenuto altresì conto delle norme tecniche di attuazione del piano e del regolamento edilizio. Può infatti accadere che il volume edificabile massimo, così come ottenuto in funzione degli indici di cui sopra, non possa essere interamente realizzato a causa dei limiti posti, per es., all'altezza massima consentita e ai distacchi minimi dai confini o dagli altri immobili. Sono generalmente esclusi dal calcolo del volume edificabile i volumi tecnici, ma compresi i piani interrati se destinati a residenza, uffici o ad attività produttive. E' comunque sempre necessario, per il calcolo del volume edificabile, consultare le norme tecniche di attuazione del piano ed il regolamento edilizio del Comune interessato.

Può essere determinato indicativamente e sinteticamente moltiplicando la superficie lorda di piano per un'altezza virtuale convenzionale compresa tra 3,0 e 3,3 metri per gli edifici esclusivamente residenziali.

Volume tecnico Spazio sede di impianti tecnici al servizio di un fabbricato quando questi non possono essere in esso completamente contenuti. Secondo la definizione della Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n° 2474/1973: ""Devono intendersi volumi tecnici, ai fini dell'esclusione dal calcolo della volumetria ammissibile, i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, televisivo, parafulmine, di ventilazione, ascensori ecc.) che non possano, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche."

Zona bianca Parte del territorio comunale per il quale certi piani regolatori non prevedevano alcuna specifica destinazione. Gli strumenti urbanistici comunali di recente formazione dovrebbero escludere la presenza delle cosiddette "zone bianche", ma per quelle tuttora esistenti si dovrebbero applicare gli indici edificatori massimi previsti dalle leggi urbanistiche regionali.

Zona omogenea (Z.O.) Nella pianificazione urbanistico-territoriale è una porzione di territorio dai confini topograficamente definiti, il cui uso è o sarà soggetto ad un insieme più o meno esteso di regole comuni.

L'azonamento di un territorio consiste nella ripartizione di un certo ambito territoriale in zone omogenee.

Il termine zona è stato introdotto nella legislazione italiana dalla Legge 1150/1942, a proposito dei contenuti del PRG e del PDF: questo tipo di zone omogenee viene di solito detto *zona funzionale* ed è l'elemento caratterizzante degli strumenti urbanistici.

Zona funzionale omogenea (Z.F.O.). Suddivisione del territorio in rapporto a previste destinazioni, talché una zona funzionale omogenea può essere: residenziale, agricola, industriale, artigianale, terziaria (zone funzionali omogenee originarie); sociale di livello comunale, sociale di livello comprensoriale, cinematico-tecnologica (queste ultime tre sono le cosiddette zone funzionali omogenee derivate). Le funzioni urbane, e di conseguenza le zone funzionali, si distinguono in zone funzionali omogenee originarie (quelle che contengono le funzioni primarie, cioè il cui fabbisogno è indipendente dalla presenza sul territorio di altre funzioni: residenza, attività produttive) e zone funzionali omogenee derivate (quelle a servizio delle precedenti e quelle di flusso, la cui qualità e quantità dipende dalla qualità e quantità di funzioni primarie impiegate: ad es. aree di uso pubblico o sottoposte a speciali servitù). Le zone funzionali non sono necessariamente monofunzionali. Ad esempio in una zona residenziale la residenza coesiste con altre funzioni complementari a quella principale di cui si permette l'insediamento purché non in proporzioni da prevalere sulla funzione residenziale) e con altre tollerate, quanto meno fino ad avvenuto ammortamento del capitale fisso (attività produttive che, pur non arrecando particolari benefici ai residenti non sono nemmeno di eccessivo disturbo). **In generale, quindi, la funzione di zona è da intendersi come "funzione prevalente".**

Zona territoriale omogenea (Z.T.O.) Concetto diverso da quello di zona funzionale, anche se apparentemente analogo. La classificazione del territorio in ZTO è stata introdotta dal D.M. 02/04/1968, n° 1444 allo scopo di porre vincoli morfologici e di uso del suolo differenziati in funzione delle caratteristiche funzionali degli insediamenti stessi.

Le ZTO previste sono:

- zona omogenea A: centro storico ed aree circostanti che possono considerarsi, per ragioni ambientali e storiche, parti di esso;
- zona omogenea B: parte del territorio totalmente o parzialmente edificata (adiacente al centro storico);
- zona omogenea C: parte del territorio destinata a nuovi complessi insediativi residenziali ed assimilabili;
- zona omogenea D: parte del territorio destinata a nuovi insediamenti industriali o ad essi assimilabili;
- zona omogenea E: zona agricola;
- zona omogenea F: parte del territorio destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Ciascuna zona territoriale omogenea può comprendere al suo interno zone funzionali omogenee di diverso tipo.