



**DIREZIONE PROVINCIALE  
DI PESARO-URBINO – TERRITORIO**

***LINEE GUIDA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA  
CATASTALE  
DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E  
PARTICOLARE (Categorie "D" ed "E")  
CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO  
DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (cost approach).***

-----

**PREZZARIO DI MASSIMA**

## **INTRODUZIONE**

I contenuti del presente prontuario riguardano il classamento delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare (categorie del Gruppo "D" e del Gruppo "E").

All'interno di tali categorie sono ascrivibili una pluralità di immobili che si differenziano sostanzialmente per tipologia edilizia, rifiniture e destinazione d'uso. Risulta, pertanto, molto problematico trovare dei parametri tecnico-economici, generalmente validi, da utilizzare per determinare il loro valore ai fini dell'attribuzione della rendita catastale.

Il presente prezziario è stato predisposto, principalmente, per uniformare i procedimenti utilizzati dai tecnici dell'Ufficio Provinciale di Pesaro-Urbino dell'Agenzia del Territorio che si occupano di tale materia. È comunque auspicabile che venga adoperato anche dai liberi professionisti che, nelle successive pagine, potranno trovare utili informazioni e dettagliati schemi operativi finalizzati all'attribuzione della rendita catastale degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Il prezziario è strutturato con le indicazioni su quali categorie attribuire alle varie tipologie di fabbricati e dei relativi riferimenti ai prezzi unitari. Ciò in relazione alle normative ed istruzioni operative cui si attengono i Tecnici Catastali. Si ricorda come la stima puntuale del valore dei fabbricati deve rifarsi alle linee guida ma, necessariamente, deve essere declinata nella singola realtà riguardo all'esperienza estimale del Professionista o Tecnico Catastale. Risulta evidente che nessun prezziario può sostituirsi all'operato del tecnico valutatore, che potrà attribuire la rendita periziando adeguatamente i beni, sulla base degli elementi tipologici e delle caratteristiche costruttive accertate in sede di sopralluogo e verificando le particolari condizioni del mercato locale.

**INDICE:**

1. Quadro Normativo di riferimento	_____	pagina 4
2. Le categorie speciali e particolari: definizioni	_____	pagina 6
3. Quadro generale delle categorie Speciali e Particolari	_____	pagina 7
4. Valutazione dell'area (voce C1 circ. 6/2012)	_____	pagina 11
5. Costi di costruzione fabbricati – note metodologiche (C2 circ. 6/2012)	__	pagina 14
6. Tabelle valori di costruzione fabbricati	_____	pagina 16
7. Costi di costruzione impianti – note metodologiche (C3 circ. 6/2012)	__	pagina 31
8. Tabelle valori di costruzione impianti	_____	pagina 32
9. Deprezzamento (Vetustà e Obsolescenza)	_____	pagina 39
10. Esempi applicativi calcolo rendita catastale	_____	pagina 42

## **QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

Di seguito si riportano i principali riferimenti normativi e di prassi utili alla stima diretta per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare:

- R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652, convertito con legge 11 agosto 1939, n. 1249 "Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- Istruzione II del 24 maggio 1942.
- Istruzione III del 28 giugno 1942.
- Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 "Modificazioni alla legge sul nuovo catasto edilizio urbano e alla legge sulla costituzione, attribuzione e funzionamento delle Commissioni Censuarie.
- D.P.R. 1 dicembre 1949, n. 1142 "Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano".
- D.L. 14 marzo 1988, n. 70, convertito con modificazioni dalla legge 13 maggio 1988, n. 154 "Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani".
- D.M. 20 gennaio 1990 "Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano".
- Decreto del Ministero delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701 "Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari".
- D. M. del 02.01.1998 n. 28 "Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale".
- Decreto del Presidente della Repubblica del 23/03/1998 n. 139 - Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.
- Circolare n. 4 del 16/05/2006 "Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciale e particolare D ed E".
- Circolare n. 4 del 13/04/2007 "Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 03/10/2006, n. 262. Accertamento in catasto delle unità immobiliari censite nelle categorie particolari".
- Decreto del 26 luglio 2012 Min. Economia e Finanze - Individuazione delle modalità di inserimento negli atti catastali della sussistenza del requisito della ruralità.

- Circolare n. 6 del 30/11/2012 "Determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare: profili tecnico - estimativi".
- Circolare n. 2 del 01 Febbraio 2016 "Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa).
- ISTRUZIONI OPERATIVE 1° febbraio 2016 "Modifiche apportate alla procedura Docfa Versione 4.00.3".
- Nota prot. 60244 del 27/04/2016 "Chiarimenti operativi in merito alle attività connesse di cui all'articolo 1, commi 21 e seguenti, della legge n. 208 del 2015, nonché agli atti di aggiornamento con la procedura Docfa 4.00.3".
- D.Lgs 113 del 9-Agosto-2024 – Art. 7 quinquies - (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto)

## **LE CATEGORIE SPECIALI E PARICOLARI: DEFINIZIONI**

Le categorie D ed E comprendono gli immobili a destinazione speciale e particolare, sono tutti quelli che eccedono l'ordinarietà ed in quanto tali il loro valore è determinato con procedimenti a stima diretta (art. 10 della legge n° 1249/39) e comunque senza il riferimento a zone censuarie, categorie e/o classi.

In sintesi manca il requisito dell'ordinarietà tipico delle categorie A – B – C.

Per attribuire la categoria speciale o particolare più adatta alle caratteristiche dell'immobile è indispensabile individuare la destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'immobile. I criteri operativi per l'identificazione ed il classamento delle unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del catasto edilizio urbano, in sintesi si identificano:

- per le categorie speciali (gruppo D), nella specifica caratterizzazione tipologica, costruttiva e dimensionale degli immobili (tali da non permetterne una utilizzazione diversa senza radicali trasformazioni) e nella finalizzazione degli stessi a speciali esigenze industriali e commerciali;
- per le categorie particolari (gruppo E), nella "singolarità" delle destinazioni e delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali degli immobili: circostanza quest'ultima che non ha permesso in fase di formazione o conservazione, la creazione di insiemi omogenei per caratteri intrinseci (categorie ordinarie) e tanto meno per redditività (classi).

Per la definizione di tali immobili, per quanto concerne l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) nonché per casi particolari, si rimanda alla Circolare n. 4/2006 (in particolare par. 3 e 4) ed alla Circolare n. 4/2007 entrambe dell'Agenzia del Territorio.

La stima delle unità a destinazione speciale e particolare avviene tramite stima diretta con valutazione puntuale del valore degli immobili che formano tali unità, in quanto ricadenti in categorie non ordinarie.

Tenuto conto di ciò, si sottolinea che il presente prezziario contiene valori applicabili solo in condizioni di ordinarietà (unità non ordinarie ma condizioni ordinarie), non vengono tenute in considerazione perciò particolari situazioni di contorno favorevoli e/o a svantaggio della stima.

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

## **QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI**

### **Circolare Ministero delle Finanze n. 134 del 1 luglio 1941**

**N.B.** - L'assegnazione a 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.

### **II - Immobili a destinazione speciale**

#### **Gruppo D.**

D/1 - Opifici

D/2 - Alberghi e pensioni

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

D/4 - Case di cura ed ospedali

D/5 - Istituti di credito, cambio ed assicurazione

D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi

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

D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo; ponti privati soggetti a pedaggio

D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, 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 (categoria aggiunta dal DPR n. 139 del 1998, l'art. 1, comma 5)

### **III - Immobili a destinazione particolare**

#### **Gruppo E.**

E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.

E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.

E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (1)

E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (2)

E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale

E/7 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti

E/8 - Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia

E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E

(1) Edicole per giornali e simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc.- pese pubbliche, ecc.

(2) Per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

**ELENCO DELLE "DESTINAZIONI D'USO" E REGOLE DI COMPATIBILITÀ CON LE  
CATEGORIE CATASTALI DEI GRUPPI "D" ED "E".**

<b>REGOLE DI COMPATIBILITA' TRA CATEGORIA CATASTALE E DESTINAZIONE D'USO CATEGORIA CATASTALE DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE) COD. DESCRIZIONE</b>		
<b>CATEGORIA CASTALE</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)</b>	
	<b>COD.</b>	<b>DESCRIZIONE</b>
D/1 Opifici	0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
	0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
	0103	Immobili in uso a centrali eoliche
	0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
	0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
	0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
	0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
	0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili
	0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
	0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
	0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
	1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
D/2 Alberghi e pensioni	0901	Alberghi e strutture simili
	0902	Residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi
	0904	Alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero
D/3 Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili	1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
D/4 Case di cura e ospedali	1201	Ospedali
	1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione	0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi	1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
	1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0402	Magazzini e altre strutture di stoccaggio
	0403	Aree scoperte di stoccaggio
	0501	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (senza produzione annessa)
	0502	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (senza produzione annessa)
	0706	Autofficine meccaniche e carrozzerie ubicate in fabbricati industriali
	1702	Immobili destinati ad ospitare ripetitori di segnali audiovisivi
	1703	Immobili destinati ad ospitare impianti per la regolazione dei fluidi
	1705	Altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale



**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni	0401	Interporti e terminal portuali
	0601	Uffici strutturati
	0701	Centri commerciali
	0702	Immobili destinati a grande distribuzione organizzata in fabbricati autonomi
	0703	Altri immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio
	0704	Immobili destinati ad attività fieristiche
	0705	Autorimesse pluripiano e autosilos
	0801	Scuole
	0802	Istituti universitari e conservatori
	0803	Collegi e convitti, educandi e seminari
	0804	Accademie e scuole militari
	0903	Aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte
	0905	Immobili per servizi di ristorazione
	1002	Discoteche, sale da ballo e simili
	1003	Sale da gioco
	1004	Parchi di divertimento, tematici e zoo
	1005	Orti e giardini botanici
	1006	Stabilimenti balneari
	1103	Immobili destinati ad impianti di risalita commerciali non finalizzati al trasporto pubblico
	1104	Porti turistici
	1105	Aeroporti turistici o per voli non di linea
	1202	Stabilimenti termali
	1301	Immobili militari
	1302	Caserme destinate ai Corpi preposti alla tutela dell'ordine e della sicurezza pubblica
	1501	Palazzi a destinazione terziaria o commerciale di pregio storico-artistico architettonico
	1704	Aree attrezzate per servizi ai veicoli
D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio	1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

CATEGORIA CASTALE	DESTINAZIONE D'USO (COMPATIBILE)	
	COD.	DESCRIZIONE
D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole	1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
	1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
	1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
	1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
	1405	Costruzione strumentale alle protezioni delle piante
	1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 all'art. 2135 del Codice Civile
	1408	Immobili destinati ad ufficio dell'azienda agricola
	1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività economica in maso chiuso
	1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
	1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
	1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli
	1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zone di montagna
E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei	1801	Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei
E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio	1806	Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio
E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche	1802	Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche
	1805	Impianti per la distribuzione dei carburanti
E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche	1803	Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche
E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze	1807	Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze
E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale	1808	Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale
E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti	1809	Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti
E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia	1804	Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri, e le tombe di famiglia
E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E	1810	Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del Gruppo E

### **VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)**

Il valore del lotto (costituito dall'area coperta e dalle aree scoperte, accessorie e pertinenziali), stimato nell'ipotesi di "lotto ineditato" (cioè, come se fosse libero e suscettibile di trasformazione), sulla base delle risultanze di una specifica e dettagliata indagine di mercato, riferita all'epoca censuaria stabilita per legge.

Si evidenzia che, ai fini della valutazione del lotto, occorre tenere conto delle sole potenzialità edificatorie già espresse attraverso l'attuata edificazione, e non di quelle previste dagli strumenti urbanistici in vigore, atteso che la stima catastale riguarda l'uso attuale del bene (existing use) e non già l'uso fisicamente possibile e legalmente ammissibile, caratterizzato dalla massima produttività (highest and best use).

La consistenza del lotto è costituita dalla somma delle aree coperte e delle aree scoperte, accessorie e pertinenziali.

Quando non possa farsi una valutazione di dettaglio, ovvero in assenza di dati storici, il valore dell'area può essere stimato, di norma, nella misura non inferiore al 12% del costo di costruzione delle strutture.

Per aree ubicate nei centri storici e per le tipologie immobiliari per le quali l'area ne rappresenta il carattere principale (impianti sportivi, campi da golf, aree di sosta e rifornimento carburanti, ecc.), la percentuale sopra indicata non è applicabile senza discernimento, occorrendo, in tal caso, un'indagine specifica.

Si riportano di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria; detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.

Per le restanti zone nello stesso comune o per i comuni per i quali non sono stati riscontrati valori, si procede per analogia.

Le aree da prendere in esame ai fini dell'attribuzione del valore non necessariamente devono essere distinte in aree di sedime (quelle coperte) ed aree di pertinenza, quali, ad esempio, le aree destinate a parcheggio, aree destinate a passaggi e piazzali di manovra o a viabilità e collegamento, aree per lo stoccaggio di materie prime o di prodotti finiti, le aree destinate a verde.

Il valore del terreno deve essere riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso industriale e, conseguentemente, il valore unitario a mq sarà unico sia per la parte coperta che per quella scoperta. Si potrà, semmai, applicare un diverso valore unitario a quella porzione di superficie che venga ritenuta esuberante rispetto alle esigenze dell'opificio.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

VALORI AREA LOTTO CATEGORIE D-E PROVINCIA DI PESARO-URBINO			
FASCIA GEOGRAFICA	COMUNE	ZONA COMUNALE	EURO/MQ
COSTIERA	PESARO	MARE - CENTRO	35,00/50,00
		SEMICENTRO - INDUSTRIALE	25,00/35,00
		PERIFERIA - INDUSTRIALE	20,00/30,00
		AGRICOLA	5,00/10,00
	FANO	MARE - CENTRO	35,00/40,00
		SEMICENTRO-INDUSTRIALE	30,00/40,00
		PERIFERIA -INDUSTRIALE	20,00/25,00
		AGRICOLA	5,00/10,00
	GABICCE MARE	MARE - CENTRO	30,00/40,00
		SEMICENTRO-INDUSTRIALE	20,00/25,00
		AGRICOLA	5,00/10,00
	MONDOLFO-MAROTTA	MARE - CENTRO	25,00/30,00
		SEMICENTRO-INDUSTRIALE	20,00/25,00
		AGRICOLA	5,00/10,00
COLLINARE	GRADARA-TAVULLIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
		AGRICOLA	4,00/8,00
	PESARO GINESTRETO-POZZO-MONTELABBATE-MOMBAROCCIO-MONTECICCARDO-VALLEFOGLIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
		AGRICOLA	4,00/8,00
	COLLI AL METAURO - SANT'IPPOLITO - TERRE ROVERESCHE	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
		AGRICOLA	4,00/8,00
	MONDOLFO- MONTEPORZIO	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	10,00/15,00
		AGRICOLA	4,00/8,00
COLLINARE MEDIO ALTA	AUDITORE-LUNANO-MONTECALVO- SASSOCORVARO-PETRIANO-TAVOLETO	INDUSTRIALE	10,00/15,00
		COLLINA	5,00/10,00
		AGRICOLA	2,00/5,00
	FOSSOMBRONE-FERMIGNANO-FRATTEROSA-ISOLA DEL PIANO-MONTEFELCINO-URBINO-URBANIA	INDUSTRIALE	15,00/20,00
		COLLINA	5,00/10,00
		AGRICOLA	2,00/5,00
	PERGOLA-SAN LORENZO-MONDAVIO	INDUSTRIALE	10,00/20,00
		COLLINA	5,00/10,00
		AGRICOLA	2,00/5,00
MONTANA	BELFORTE-CARPEGNA-FRONTINO-MACERATA FELTRIA-PEGGIO-PIANDIMELETO-PIETRARUBBIA	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
		AGRICOLA	1,00/3,00
	ACQUALAGNA-CAGLI-CANTIANO- APECCHIO-PIOBBICO-SANT'ANGELO IN VADO-MERCATELLO-BORGIO PACE	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
		AGRICOLA	1,00/3,00
	FRONTONE-SERRA SANT'ABBONDIO	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
		AGRICOLA	1,00/3,00
	MERCATINO CONCA-MONTEGRIMANO TERME-MONTECERIGNONE	INDUSTRIALE	7,00/12,00
		COLLINA	3,00/7,00
		AGRICOLA	1,00/3,00

## **COSTI DI COSTRUZIONE FABBRICATI C2 – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE**

I costi di costruzione di seguito elencati fanno riferimento al biennio censuario 1988 -1989 e sono stati desunti da indagini condotte nei comuni della provincia di Pesaro, supportati da consolidate pubblicazioni di settore tra le quali:

DEI – Prezzi Tipologie Edilizie – , Edizione 2014

La determinazione dei costi all'epoca censuaria può essere eseguita con i coefficienti ISTAT dei costi di costruzione che si assumono pari a circa il 50 % (riferimento anno 2017).

Per i valori non presenti in tabella i costi potranno essere desunti dal testo sopracitato. I costi unitari sono relativi al solo costo tecnico di costruzione e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

I valori unitari medi delle costruzioni sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89, tenute in condizioni di manutenzione e conservazione ordinarie.

L'art. 53, DPR 1.142/49 e il paragrafo 52 dell'istruzione n.3 del 1942 mettono in evidenza come la consistenza delle unità immobiliari censite nelle categorie speciali e particolari deve avvenire con una elencazione, comprensiva di descrizione puntuale, di tutti gli elementi che compongono la strutture finalizzate all'attività industriale o commerciale compresi gli impianti fissi. Si consiglia nel calcolo della consistenza di perimetrale quelle parti del fabbricato che hanno una destinazione d'uso omogenea, ad esempio la palazzina uffici dovrà essere distinta dalla produzione.

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

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

Gli edifici devono essere distinti anche in relazione al diverso grado delle rifiniture possedute. Nell'ambito degli immobili a destinazione speciale non è raro trovare, infatti, fabbricati tipologicamente identici dal punto di vista strutturale, che, destinati a scopi diversi, risultano in possesso di livelli di rifinitura esterna (copertura, infissi, finiture dei prospetti ed elementi decorativi) o interna (pavimentazioni, finiture delle pareti o dei soffitti e infissi interni) completamente differenti.

Dove non indicato, il valore di locali strutture poste al piano seminterrato ed interrato, subiranno un ribasso del 20% rispetto al valore dei locali posti al piano terra.

Anche nella trattazione di un unico corpo di fabbrica può, a volte, essere necessaria un'opportuna distinzione, come nell'ipotesi di una unità immobiliare derivante dall'ampliamento di un fabbricato preesistente: in questo caso la parte meno recente e quella nuova avranno verosimilmente valori diversi. Lo stesso dicasi, ad esempio, quando all'interno di un fabbricato i diversi ambienti, disposti su uno o più piani, presentino differenti destinazioni d'uso. Questa circostanza comporta, necessariamente, un diverso grado di rifinitura e, quindi, dei costi di costruzione non omogenei.

### **SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA**

Per quanto riguarda le "aree di pertinenza" nella valutazione delle aree stesse si dovrà tenere conto di una determinata maggiorazione per le opere di urbanizzazione interna (pavimentazione della viabilità o delle aree destinate a parcheggio, dell'illuminazione, della sistemazione a verde).

<b>OPERE ESTERNE</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato bituminoso	€/mq	10
Costo di costruzione pavimentazione in conglomerato cementizio	€/mq	15
Costo di costruzione pavimentazione in cls autobloccanti	€/mq	18
Costo di costruzione pavimentazione in piastrelle di gres, klinker, piastrellato	€/mq	30
Costo di costruzione pavimentazione in porfido	€/mq	35
Costo di costruzione pavimentazione in pietrisco (stabilizzato)	€/mq	5
Sistemazione a verde, formazione prato, piantumazione, aiuole	€/mq	6

**FABBRICATI AD USO INDUSTRIALE D/1- D/7**

In questa casistica vengono compresi tutti i tipi di costruzione destinati alla produzione, al ricovero e copertura impianti e allo stoccaggio di materiale. (Capannoni industriali e costruzioni assimilabili, altri immobili realizzati per le specifiche esigenze di una attività industriale)

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>				
<b>Capannoni ad un piano - struttura prefabbricata o mista ad una o più campate di c.a. (pilastri e travi di copertura in c.a.p.); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a. o muratura ordinaria; copertura shed, piana o a falde inclinate;</b>				
<b>Capannoni industriali fino a 1600 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	130	160
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	140	170
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	135	165
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	145	175
<b>Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	130	160
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	135	165
<b>Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	150
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	155
<b>Capannoni industriali oltre 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio interno all'opificio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>				
<b>Capannoni ad un piano - struttura in acciaio intelaiato, pareti di tamponatura in elementi prefabbricati leggera (pannelli sandwich); copertura shed, piana o a falde inclinate;</b>				
<b>Capannoni industriali fino a 1600 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	120	150
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	130	160
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-81	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni 91	€/mq	125	155
Altezza oltre 5 m	anni > 2001	€/mq	135	165
<b>Capannoni industriali da 1601 a 3500 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-79	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	110	140
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	120	150
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	115	145
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	125	160
<b>Capannoni industriali da 3501 a 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	100	130
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	110	140
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	105	135
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	115	145
<b>Capannoni industriali oltre 7000 mq</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo opificio</b>	<b>Costo ufficio</b>
Altezza fino 5 m	anni 60-70-80	€/mq	80	110
Altezza fino 5 m	anni 90	€/mq	90	120
Altezza fino 5 m	anni > 2000	€/mq	100	130
Altezza oltre 5 m	anni 60-70-80	€/mq	85	115
Altezza oltre 5 m	anni 90	€/mq	95	125
Altezza oltre 5 m	anni > 2000	€/mq	105	135

Per le porzioni di fabbricato interrate si ritiene di poter applicare i valori sopra elencati con una riduzione del 20%.



**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>			
<b>Costruzioni a due o più piani a destinazione industriale in c.a posato in opera</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 60-70-80	€/mq	160
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni 90	€/mq	180
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area opificio	anni > 2000	€/mq	210
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 60-70-80	€/mq	190
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni 90	€/mq	210
Altezze al piano comprese tra 3,00 e 4,00 m area uffici	anni > 2000	€/mq	240

<b>FABBRICATI INDUSTRIALI CAT D/1-D/7</b>			
<b>Fabbricati destinazione industriale: destinazioni particolari</b>			
<b>Tipologia</b>	<b>Anno di costruzione</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Corpi di fabbrica staccati dall'edificio principale: Prefabbricati leggeri adibiti a <b>centrali elettriche</b> a servizio di impianti e <b>locali tecnici</b> di piccole dimensioni.		€/mq	105
<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a magazzini-depositi procedere con 50 % del prezzo fabbricato principale			50%
<b>Aree soppalcate</b> prefabbricate o acciaio, interne adibite a uffici, mostre, archivi procedere con 60 % del prezzo fabbricato principale			60%
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni 60-70-80	€/mq	225/250
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni 90	€/mq	250/275
<b>Palazzina Uffici</b> corpo di fabbrica staccato dall'opificio	anni > 2000	€/mq	275/300

<b>TETTOIE</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Tettoia di tipo semplice:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste; copertura in eternit o ondulati comuni; pavimentazione naturale	€/mq	50/60
<b>Tettoia di tipo medio:</b> struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato bituminoso	€/mq	70/80
<b>Tettoia grado di finitura elevato:</b> struttura portante ad una o più campate; eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali; pavimentazione in in ceramica tamponate da verande	€/mq	100/120
<b>Tettoia a destinazione particolare:</b> (ad esempio mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporti, ecc.) struttura di tipo pesante per campate di grande luce; elementi di rifiniture accurati; presenza di servizi e/o impianti.	€/mq	130/150

PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

---

CABINE ELETTRICHE		
Cabina elettrica in muratura o mista in c.a.		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	4.200
Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	5.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	50
Cabina elettrica in struttura prefabbricata		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Fino 10 mq altezza fino 4 mt	€/a corpo	2.200
Fino 10 mq altezza superiore ai 4 mt	€/a corpo	3.000
Oltre 10 mq aggiungere	€/mc	25

**FABBRICATI AD USO COMMERCIALE**

Nella valutazione delle strutture commerciali (strutture per la grande distribuzione e supermercati) bisogna porre attenzione alle dimensioni ed all'ubicazione del fabbricato, alla tipologia costruttiva, al magazzino ed alla possibilità di essere raggiunto da mezzi di grandi dimensioni, ed anche alla presenza di zone di parcheggio sia esterne che interne all'immobile.

<b>COSTRUZIONI DESTINATE A LOCALI COMMERCIALI CAT D/8</b>		
<b>Supermercati, ipermercati, grandi magazzini, locali commerciali, strutture prefabbricate pesanti di ampie dimensioni in genere unico piano e/o con piano seminterrato</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Locali commerciali</b> dislocati ai piani fuori terra	€/mq	300/400
<b>Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici</b> dislocati ai piani fuori terra	€/mq	250/300
<b>Locali commerciali</b> dislocati ai piani seminterrati ed interrati	€/mq	240/320
<b>Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici</b> dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	200/240
<b>Locali tecnici e parcheggi coperti</b> dislocati ai piani seminterrati o interrati	€/mq	130/180
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc, strutture in c.a. Unico piano o disposti su più piani.</b>		
<b>Tipologia c.a.</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	280/380
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	230/280
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	220/280
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	160/220
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120/150
<b>Locali commerciali, ristoranti, sale giochi, concessionarie, esposizioni ecc. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90). Unico piano o disposti su più piani.</b>		
<b>Tipologia mista</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Piani fuori terra destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	250/300
Piani fuori terra commerciali destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	200/250
Piani seminterrati ed interrati destinati a area vendita, ristorazione, commerciale, uffici.	€/mq	190/250
Piani seminterrati ed interrati destinati a retro, cucine, magazzini e depositi.	€/mq	150/180
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e parcheggi coperti	€/mq	120/150
<b>Chioschi in legno modeste dimensioni (edicole, bar, ecc.)</b>	€/mq	250/300

### CAMPEGGI

Per la determinazione della RC relativa ai campeggi, da accatastare prima delle novità introdotte dall'art. 7-quinquies del d.l. n.113/2024, occorre valutare l'area e le strutture proprie dell'attività ricettiva e di soggiorno, quali le piazzole di sosta, bungalows e le case mobili oltre i servizi annessi, l'ufficio e i depositi di gestione, le aree e i locali e/o le strutture nelle quali si svolgono altre attività commerciali non suscettibili di reddito proprio (pizzerie, ristoranti e negozi) nonché le aree e relative strutture adibite ad attività sportive, anch'esse non produttrici di reddito proprio (campi da calcetto, piscine, palestre di varia natura e relativi spogliatoi).

COSTRUZIONI ADIBITE A CAMPEGGI CAT D/8		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in muratura	€/mq	250/320
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in muratura	€/mq	220/290
Reception, infermeria, ristoranti, supermarket e altri locali commerciali in legno	€/mq	220/300
Retro, magazzini, depositi, spogliatoi e servizi igienici in legno	€/mq	200/280
Bungalow in muratura	€/mq	200/250
Bungalow in legno	€/mq	180/230
Bungalow prefabbricati leggeri	€/mq	120/150
Mobile Home (Case Mobili)	€/mq	150/180
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in muratura	€/mq	130/150
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture in legno	€/mq	160/190
Bagni e docce isolate per aree di sosta attrezzate e camping - strutture prefabbricate leggere	€/mq	100/130

### NOVITÀ INTRODOTTE DALL'ART. 7-QUINQUIES DEL D.L. N.113/2024

*Aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-quinquies decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto).*

In particolare, detto articolo definisce nuovi criteri, da applicare a decorrere dal 1° gennaio 2025, in merito alle modalità di rappresentazione, censimento e stima degli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (tra cui le cosiddette "case mobili") e delle aree attrezzate e non attrezzate per il pernottamento di ospiti, ubicati all'interno di strutture

ricettive all'aperto, ossia villaggi turistici, campeggi, campeggi nell'ambito delle attività agrituristiche, parchi di vacanza.

Le unità coinvolte possono quindi essere accatastate in categoria D/8 - D/2 - D/10.

Di seguito riassunte quindi, le due novità introdotte dal art. 7-*quiquies*:

- Irrilevanza catastale delle case mobili all'interno delle strutture ricettive all'aperto.
- Incremento del valore catastale delle aree attrezzate e non attrezzate all'interno delle strutture ricettive.

Il suddetto articolo 7-*quiquies* dispone che:

- A decorrere dal 1° gennaio 2025, gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione, ubicati nelle strutture ricettive all'aperto, non rilevano ai fini della rappresentazione e del censimento catastale e sono pertanto esclusi dalla stima diretta di cui all'articolo 30 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, per la determinazione della rendita catastale.
- A decorrere dalla medesima data di cui al comma 1, nella stima diretta della rendita catastale delle strutture ricettive all'aperto il valore delle aree attrezzate per gli allestimenti di cui al comma 1 e di quelle non attrezzate destinate al pernottamento degli ospiti è aumentato rispettivamente nella misura dell' 85 per cento e del 55 per cento rispetto a quello di mercato ordinariamente attribuito a tali componenti immobiliari.

La direttiva 4/2024 specifica inoltre che il valore delle aree attrezzate e non attrezzate tiene in considerazione tutte le opere, le sistemazioni e gli impianti cosiddetti "trasversali" a servizio delle aree stesse e che rendono le aree fruibili e funzionali al pernottamento degli ospiti (percorsi carrabili e pedonali di accesso e/o interni, recinzione perimetrale o di delimitazione interna, impianti di illuminazione, di scarico reflui e adduzione acqua, elettrico, idrico-sanitario, di videosorveglianza, ecc.).

## **VALORE DEL LOTTO**

Per il valore del lotto (costituito dall'area scoperta, dall'area coperta dalle costruzioni, dalle aree accessorie e pertinenziali), si fa riferimento ai valori unitari indicati nella sezione "*VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)*" di questo Prezzario.

Tale valore va riferito all'intero lotto su cui si sviluppa il complesso immobiliare e, conseguentemente, il valore unitario a mq sarà univoco; per quanto previsto dall'art. 7-*quiquies* il valore del lotto va

però suddiviso nelle varie tipologie previste dalla norma (lotto per "aree attrezzate", lotto per "aree non attrezzate", altre aree) in modo da poter poi applicare correttamente le maggiorazioni previste. I valori unitari riportati nella tabella di cui alla sezione "VALUTAZIONE DELL'AREA (C1)" definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale ordinariamente pari al +/- 20 % in funzione delle caratteristiche del lotto (ad esempio, per la casistica in questione: estensione, conformazione, inclinazione, giacitura, livello di servizi e di urbanizzazione della zona, veduta e panoramicità, qualità dell'accesso).

### **COSTO SISTEMAZIONE AREE SCOPERTE E IMPIANTI**

Come da Circolare 6/2012 vanno computati i costi delle sistemazioni esterne e degli impianti presenti. Per il costo di sistemazione delle aree scoperte si fa riferimento ai valori unitari indicati nella sezione "SISTEMAZIONE AREA SCOPERTA" di questo Prezzo.

Per quanto riguarda gli impianti relativi alle costruzioni presenti sul lotto può farsi riferimento a quanto indicato nella sezione "COSTI DI COSTRUZIONE IMPIANTI C3 – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE" di questo Prezzo.

Relativamente alla valorizzazione delle "aree attrezzate" e delle "aree non attrezzate", oltre alla sistemazione delle aree scoperte come sopra indicato, vanno conteggiate le seguenti componenti impiantistiche (oltre ad altre eventualmente presenti):

Tipologia	Unità	Costo unitario
Illuminazione aree comuni – lampioni per illuminazione compresa posa ed allaccio alla rete elettrica	€/cad.	950
Punto approvvigionamento acqua a servizio della piazzola	€/cad.	120
Pozzetto scarico acqua a servizio della piazzola	€/cad.	800
Punto allaccio elettrico a servizio della piazzola	€/cad.	450

In maniera più speditiva ed alternativa alla stima puntuale delle sistemazioni dell'area e delle componenti impiantistiche, per la valorizzazione delle "aree attrezzate" e delle "aree non attrezzate", può assumersi un valore unitario (comprensivo quindi della sistemazione dell'area e degli impianti ed in funzione del tipo di sistemazione presente) come di seguito indicato:

Tipologia	Unità	Costo unitario
Aree attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione (case mobili, roulotte, camper, caravan ecc.)	€/mq	30/40
Aree non appositamente attrezzate per ospitare gli allestimenti mobili di pernottamento dotati di meccanismi di rotazione in funzione	€/mq	15/20

**(STABILIMENTI BALNEARI - SPIAGGE IN CONCESSIONE)**

La tipologia in esame è ordinariamente composta da strutture di facile rimozione, edificate su aree demaniali, usualmente gestite da soggetti privati in regime di concessione a medio- lungo termine. In ragione della loro variegata tipologia, della estensione delle aree in concessione, ed in generale delle caratteristiche intrinseche e funzionali, tali manufatti sono accatastati in categoria D/8 - codice 1006 (stabilimenti balneari). L' intestazione è generalmente mista (Demanio Marittimo proprietà per l'area - concedente e proprietà per il fabbricato - concessionario).

L'oggetto della concessione è talvolta individuato nel solo arenile destinato alla posa degli ombrelloni e sdraio, talvolta anche nelle opere fisse assentite o concesse in uso ed individuabili nel chiosco bar, in elementi prefabbricati destinati a cabine, spogliatoi, verande coperte, wc.

Nelle strutture di maggiori dimensioni il chiosco bar in elementi prefabbricati è normalmente posizionato su un'area pavimentata su massetto e sono rinvenibili anche gazebo, campi da gioco su arenile.

La stima prende in considerazione sia il costo di ricostruzione dei fabbricati presenti, sia l'incidenza economica dell'arenile in concessione, determinata in ragione del canone demaniale corrisposto, opportunamente riferito al biennio infracensuario 1988-1989. L'inserimento di quest'ultimo elemento all'interno della stima è opportuno in quanto tale porzione conferisce qualità al contesto territoriale in cui l'unità ricade e contribuisce, in modo rilevante ancorché indiretto, alla determinazione dell'estimo catastale urbano dello stabilimento.

Ugualmente, la parametrizzazione del valore da inserire nella stima al canone di concessione consente di apprezzare il diverso contesto locale in cui lo stabilimento è ubicato.

Attesa la natura dei tratti di costa quale beni demaniali indisponibili, per i quali è previsto il regime concessorio quale sistema di riconoscimento economico indennitario per l'utilizzo legittimo ed autorizzato del concessionario secondo le finalità contemplate dal Codice della Navigazione, ai fini dell'espressione di un valore puramente convenzionale, ma necessario ai fini di coerenza procedurale estimativa dell'approccio a costo di riproduzione, si assume come valore di riferimento l'entità dei canoni marittimi demaniali vigenti all'epoca di riferimento 1988-1989.

Più precisamente, in relazione alla previsione di concessioni di demanio pubblico marittimo disciplinate dal RDL 25 febbraio 1924, n. 456, convertito nella L 22 dicembre 1927, n. 2435, mediante l'applicazione, ex art. 2, dell'istituto concessorio, nel periodo d'interesse 1988-1989 la situazione vigente era la seguente:

Fino al 31.12.1988 ex art. 15 , comma 1 DL 2 ottobre 1981, n. 546, convertito con modificazioni dalla L 1 dicembre 1981, n. 692 erano in vigore i canoni per aree diverse da aree portuali e cantieri navali pari a €/mq anno 0,24790 (£/mq anno 480).

Dal 1.1.1989 per effetto delle disposizioni ex art.10 del DL 04.03.1989 n.77 (convertito in legge dall'art. 1, comma 1, L. 5 maggio 1989, n.160) , venivano adeguati gli importi vigenti ai sensi art. 1 del D.M. 19 luglio 1989 (Ministero della Marina Mercantile).

**comma 1:** In applicazione dell'art. 10 del decreto-legge 4 marzo 1989, n. 77, convertito, con modificazioni, in legge 5 maggio 1989, n. 160, i canoni annui per concessioni di aree, pertinenze demaniali marittime e di specchi acquei per i quali si applicano le disposizioni relative alle utilizzazioni del demanio marittimo, sono determinati

con effetto dal 1° gennaio 1989, nelle seguenti misure:

- a) L. 1.600 per ogni metro quadrato di area scoperta;
- b) L. 3.000 per ogni metro quadrato di area occupata con impianti di facile rimozione;
- c) L. 3.600 per ogni metro quadrato di area occupata con impianti di difficile rimozione.

**comma 3:** Per le concessioni, o parti di esse, assentite per utilizzazioni turistiche o ricreative ad uso pubblico, la misura del canone annuo è determinata esclusivamente in funzione dei metri quadrati di area concessa, nelle seguenti misure:

- a) L. 1.600 per ogni metro quadrato fino ad una estensione di 1.000 metri quadrati;
- b) L. 1.250 per metro quadrato per l'area eccedente i 1.000 metri quadrati fino al limite di 2.000 metri quadrati;
- c) L. 1.000 per metro quadrato per l'area eccedente i 2.000 metri quadrati, fino al limite di 3.000 metri quadrati;
- d) L. 750 per metro quadrato per l'area eccedente i 3.000 metri quadrati, fino al limite di 5.000 metri quadrati;
- e) L. 500 per metro quadrato per l'area eccedente i 5.000 metri quadrati.

Mediando i due valori vigenti all'epoca 1988-1989, i.e.  $(480 + 1600 = £ \cdot 2.080/2 = £. 920)$ , si ottiene un canone annuo a mq pari a 0,5371151 €/mq anno che, capitalizzato, al 2%, comporta un valore convenzionale di area pari a €/mq 26,86. Si può stabilire un valore unico base pari in ct a €/mq 25. Si può, quindi, applicare a tale valore la gradualità di cui al comma 3 del dispositivo di legge valido dal 1.1.1989



Il procedimento di stima tiene pertanto conto dei seguenti dati:

- **Mq area in concessione**
- **Mq manufatti**
- **Valore dei manufatti (costo di ricostruzione 1988/89)**

### Procedimento di stima

Il procedimento di stima prevede la somma del valore dei manufatti con il valore dell'arenile privo degli stessi.

Il valore da applicare alla porzione di arenile da conteggiare è di 25 €/mq per le concessioni ricadenti in zone della costa aventi maggiore redditività, e a decrescere con gradualità per arenili aventi dimensioni maggiori e ricadenti in zone più disagiate per viabilità, accessi e servizi pubblici.

Il costo di costruzione dei manufatti sarà determinato in funzione delle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, delle loro dimensioni e di ogni altro elemento meritevole di apprezzamento estimale.

Proprio in ragione delle caratteristiche costruttive, il costo di costruzione a mq dei fabbricati si ritiene comprensivo delle voci - previste dalla circolare 6/2012 - per spese tecniche, di progettazione, direzione lavori e collaudo, oneri di urbanizzazione, finanziari e profitto, nonché dei costi di impiantistica generica.

Infine la somma del valore dell'arenile privo di fabbricati e del valore dei manufatti viene moltiplicata per il saggio di redditività 2% ottenendo la **Rendita Catastale**.

STABILIMENTI BALNEARI CAT D/8		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Cabine - Chalet in legno	€/mq	300/400
Cabine - Chalet in muratura	€/mq	400/500
Uffici, reception, bar, infermeria in legno	€/mq	500/600
Uffici, reception, bar, infermeria in muratura	€/mq	600/700
Tettoie in legno	€/mq	70/100
Pergolati in legno	€/mq	50/70

### PORTI TURISTICI

I porti turistici debbono essere valutati distinguendo ciò che comprende l'attività da diporto (moli di attracco, e relativi posti barca, capitaneria di porto, area di alaggio e posteggi a questi annessi) da ciò che sono attività industriali suscettibili di reddito proprio (officine, depositi) e da ciò che sono attività indipendenti (negozi, bar, uffici, ristoranti box, silos, rimessaggi e posti auto autonomi).

PORTI TURISTICI CAT D/8		
Costruzioni		
Tipologia	unità	Costo unitario
Pontile – posto barca inferiore a 7.50 m	€/m	130
Pontile – posto barca inferiore a 10,00 m	€/m	160
Pontile – posto barca inferiore a 12,00 m	€/m	190
Pontile – posto barca inferiore a 15,00 m	€/m	210
Pontile – posto barca superiore a 15,00 m	€/m	250
Banchine di ancoraggio pontili	€/m	200
Particolari costruttivi		
Tipologia	unità	Costo unitario
Fingers	€/mq	300/400
Colonnine erogatrici	€/mq	200/300
Passerelle per pontili e banchine	€/mq	120/150

### FABBRICATI DESTINATI A ALBERGHI E PENSIONI (CAT D/2)

In questo tipo di categoria catastale sono da inserire i fabbricati e loro accessori comprendenti alberghi, hotel, e strutture simili, residenze turistiche alberghiere, alloggi per vacanze e altre strutture per soggiorni brevi, alloggi per studenti e lavoratori con servizi accessori di tipo alberghiero. Per la determinazione della RC relativa agli alberghi si devono distinguere le porzioni normalmente utilizzate per l'attività ricettiva e soggiorno degli ospiti (numero delle camere, classe del servizio misurata dalle stelle, hall, reception, sala ristorante) dalle porzioni utilizzate per attività commerciali e/o convegni, congressi, intrattenimenti, quali sale per meeting e ricevimenti, non comprese negli spazi riservati alla clientela ordinaria.

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

<b>COSTRUZIONI A DESTINAZIONE TURISTICO-ALBERGHIERA CAT D/2</b>		
<b>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura medio</b> (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	250/350
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso</b> (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	200/250
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	150/180
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura alto</b> (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	280/350
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio</b> (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	220/300
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	180/220
<b>Struttura in c.a.</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura medio</b> (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	350/400
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso</b> (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	250/300
<b>Albergo 1 e 2 stelle grado di finitura basso</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	180/210
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura alto</b> (hall-sala ristorante e camere) piani fuori terra	€/mq	400/450
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio</b> (retro-cucine-depositi-dispense) piani fuori terra	€/mq	280/330
<b>Albergo 3 e 4 stelle grado di finitura medio</b> (retro-cucine-depositi-dispense-spogliatoi) piani seminterrato e interrato	€/mq	200/230
<b>Strutture a destinazione accessoria</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Sale esterne verandate struttura prefabbricate-acciaio ( <b>sale ristorante-sale polivalenti-ludiche</b> )	€/mq	100/150
Sale esterne verandate struttura in legno ( <b>sale ristorante-sale polivalenti-ludiche</b> )	€/mq	130/180
Locali seminterrati ed interrati ( <b>garage e rip.</b> ) muratura e c.a.	€/mq	120/150
Locali seminterrati ed interrati ( <b>locali tecnici-ct</b> ) muratura e c.a.	€/mq	100/120

**FABBRICATI DESTINATI ALL'INTRATTENIMENTO E DIVERTIMENTO**

<b>COSTRUZIONI A DESTINAZIONE VARIA CAT D/3 - D/8</b>		
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato, adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti.</b> <b>Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Cinema multisala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	400-600
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	300-400
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
<b>Locali adibiti a discoteche, cinema, teatri, locali multisala, altri locali per spettacoli e intrattenimenti, costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato.</b> <b>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Cinema unica sala - teatri - locali da ballo - discoteche -sale giochi - sale ludiche	€/mq	250/350
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200/300
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150

**FABBRICATI DESTINATI A OSPEDALI E STRUTTURE PER L'ASSISTENZA SOCIALE  
RESIDENZIALE**

<b>COSTRUZIONI CAT D/4</b>		
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute, laboratori medici specializzati.</b> <b>Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate da ampie superfici coperte, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura e predisposizione per impiantistica specializzata.</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	400-600
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	300-400
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
<b>Locali adibiti a case di cura, cliniche private, centri salute costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato.</b> <b>Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Cliniche private, ambulatori specializzati, laboratori specializzati, strutture riabilitative, case di riposo grado di finitura elevato	€/mq	300/400
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi	€/mq	200/300
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150

**FABBRICATI DESTINATI A ISTITUTI DI CREDITO**

<b>COSTRUZIONI CAT D/5</b>		
<b>Edifici nuovi, realizzati in elementi prefabbricati pesanti, strutture in cemento armato destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria (banche, Istituti di credito). Costruzioni ad uno o più piani caratterizzate, realizzate in edifici, anche appositamente destinati, aventi un accurato grado di finitura, di sicurezza e predisposizione per impiantistica specializzata.</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	500/700
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	300-400
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	130/180
Caveaux	€/mq	1000
Bancomat	€/a corpo	12500
<b>Locali adibiti a banche, istituti di credito. Costruzioni ad uno o più piani. Superfici e altezze ridotte rispetto le precedenti, grado di finitura meno accurato. Struttura mista (c.a. e muratura) o semplice muratura (epoche di costruzione anni 70-80-90).</b>		
Tipologia	unità	Costo unitario
<b>Piani fuori terra:</b> Locali uffici, area pubblico, reception	€/mq	300/400
<b>Piani fuori terra:</b> locali di servizio, magazzini, spogliatoi, archivi	€/mq	200/300
<b>Piani seminterrati o interrati</b> destinati a locali tecnici, servizi, parcheggi	€/mq	120/150
Caveaux	€/mq	1.000
Bancomat	€/a corpo	12.500

**FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ SPORTIVE**

<b>IMPIANTI SPORTIVI CAT D/6</b>		
<b>Campo tennis/calciotto scoperto completo di recinzione ed illuminazione (escluso gradinate/tribune)</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Resina gomma ecc	€/mq	50/60
Terra rossa	€/mq	30/40
Cemento	€/mq	25/30
Erba sintetica	€/mq	50/60
Erba naturale	€/mq	10/15
Copertura in struttura legno lamellare e pvc	A corpo/Campo	30.000
Copertura in struttura metallica e PVC	A corpo/Campo	20.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 25,00 x 12,60	A corpo	65.000
Piscina esterna per esercizi sportivi 50,00 x 21,00	A corpo	130.000
<b>Edifici per impianti sportivi</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Palestre in cemento armato comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	220/280
Palestre in elementi prefabbricati pesanti comprensive di spogliatoi, servizi igienici, infermeria	€/mq	200/250
Spogliatoi muratura	€/mq	180/230
Spogliatoi metallo prefabbricati	€/mq	100/120
Spogliatoi legno	€/mq	200/250
Uffici-bar-infermeria in muratura, c.a. o mista	€/mq	230/280
Uffici-bar-infermeria in legno	€/mq	250/300
Tribune scoperte c.a.	€/mq	100
Tribune coperte c.a.	€/mq	150
Tribune scoperte metallo	€/mq	50
Tribune coperte metallo	€/mq	70

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

**FABBRICATI DESTINATI AD ATTIVITÀ AGRICOLE**

<b>COSTRUZIONI AGRICOLE CAT D/10</b>		
<b>Fabbricati Agricoli</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Stalla semiaperta</b> a STABULAZIONE LIBERA costituita da corsia di alimentazione interna.	€/mq.	80/90
<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici anni 60-70-80 muratura.	€/mq	90/100
<b>Stalla chiusa</b> a STABULAZIONE FISSA corsia di alimentazione interna. Edifici nuovi in c.a. o prefabbricati.	€/mq	110/120
<b>Porcilaie coperte</b>	€/mq	60/70
<b>Porcilaie aperte prive di copertura</b>	€/mq	40/50
<b>Vasca deposito liquami</b>	€/mq	25/35
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione terra battuta	€/mq	60
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato struttura acciaio, legno pavimentazione in cls	€/mq	70
<b>Fienile</b> solo copertura non tamponato o semitamponato struttura c.a. pavimentazione in c.a. o prefabbricati	€/mq	80
<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai</b> , ecc. realizzati in strutture leggere piccole dimensioni	€/mq	40/50
<b>Ricoveri Ovili, canili, pollai</b> , ecc. realizzati in strutture in laterizio o c.a. piccole dimensioni	€/mq	75/85
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori</b> in muratura vetusti ex colonici (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	120/170
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori</b> in legno (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	180/210
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori</b> in ca, muratura nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200/230
<b>Fabbricati Agricoli destinati a Rimesse, Cantine, Depositi, Laboratori</b> in prefabbricato nuovi (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	100/150
<b>Serre</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Serre per piante, fiori e ortaggi</b> strutture in metallo, coperture in vetro/cristallo	€/mq	90/110
<b>Serre per piante, fiori e ortaggi</b> strutture in metallo o policarbonato, semitamponate in policarbonato coperture telonate	€/mq	40/60
<b>Agriturismo</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	240/280
<b>Agriturismo</b> in edificio ex colonico struttura in muratura o mista, area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	200/240
<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area ricettiva, camere, sala ristorante ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	300/350
<b>Agriturismo</b> nuovo struttura in c.a., area cucina, retro, depositi, dispense, cantine ecc (riduzione del 20% per i piani seminterrati o interrati)	€/mq	250/300

## **COSTI DI COSTRUZIONE IMPIANTI C3 – NOTE METODOLOGICHE E TABELLE**

Come in precedenza visto, oltre alla conoscenza dei valori delle aree e dei fabbricati, al tecnico stimatore vengono richieste, nozioni specifiche circa i costi degli impianti fissi, della loro vita utile e del loro deprezzamento nel corso degli anni.

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

Si tratta di quelle componenti, di natura essenzialmente impiantistica, che assolvono a specifiche funzioni nell'ambito di un determinato processo produttivo e che non conferiscono all'immobile una utilità comunque apprezzabile, anche in caso di modifica del ciclo produttivo svolto al suo interno. Tali componenti sono, pertanto, da escludere dalla stima, indipendentemente dalla loro rilevanza dimensionale.

Viceversa, tra gli elementi strutturalmente connessi sono da ricomprendere, ad esempio, gli impianti elettrici, idrico-sanitari, di areazione, di climatizzazione e condizionamento, di antincendio, di irrigazione e quelli che, sebbene integranti elementi mobili, configurino nel loro complesso parti strutturalmente connesse al suolo o alle costruzioni, quali gli ascensori, i montacarichi, le scale, le rampe e i tappeti mobili, analogamente ai criteri seguiti nell'ambito degli immobili censiti nelle categorie dei gruppi ordinari.

La norma in argomento prevede che la stima catastale deve essere limitata alla condizione di ordinaria apprezzabilità sul mercato delle componenti di cui trattasi, senza prendere pertanto in considerazione un eventuale sovradimensionamento delle stesse, non rispondente alle ordinarie esigenze di una pluralità di eventuali utilizzatori.

Anche in questo caso, come per la voce C/2, i costi sono relativi al solo costo tecnico di costruzione dell'impianto e non sono comprensivi degli oneri indiretti (spese tecniche, oneri concessori e di urbanizzazione, oneri finanziari, profitto normale del promotore).

E' stata emanata una ulteriore nota di chiarimento che precisa meglio quelli che sono gli impianti che saranno oggetto di stima:



## IMPIANTI GENERICI

Sono considerati impianti generici:

- l'impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico;
- l'impianto idrico e fognario;
- l'impianto termico strettamente necessario al riscaldamento dell'edificio (es. uffici, abitazione custode, ecc.);
- Impianti di raffrescamento e condizionamento;
- Impianti di sicurezza ed antifurto;
- Impianto antincendio.

IMPIANTI		
Elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni che ne accrescono la qualità e l'utilità		
Impianti generici		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Impianto elettrico in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	1 ÷ 3
Impianto idrico-fognario in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	2 ÷ 3
Impianto termico in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	7 ÷ 8
Impianto raffrescamento e riscaldamento in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	2 ÷ 5
Impianto antincendio in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	1 ÷ 2
Impianto antifurto-sicurezza in % su costo di costruzione fabbricato a nuovo	%	1 ÷ 2

CARRIPONTE		
Tipologia	Unità	Costo unitario
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 2 t.	a corpo	5.000
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 4 t.	a corpo	7.500
<b>Carriponte</b> - monotrave con portata 6 t.	a corpo	10.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 5 t.	a corpo	10.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 8 t.	a corpo	12.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 10 t.	a corpo	16.000
<b>Carriponte</b> - bitrave con portata kg. 12,5 t.	a corpo	20.000

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

<b>PESE A PONTE</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Pesa a ponte con portata fino a 10 t.	a corpo	5.000
Pesa a ponte con portata fino a 25 t.	a corpo	7.000
Pesa a ponte con portata fino a 50 t.	a corpo	9.000
Pesa a ponte con portata fino a 80 t.	a corpo	12.000
Pesa a ponte con portata fino a 100 t.	a corpo	15.000

<b>PISCINE ESTERNE</b>		
<b>Piscina interrata a cielo aperto completa di impianti ed attrezzature d'uso e di rifiniture estetiche funzionali adeguate alla sua destinazione.</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) piccole dimensioni fino 30 mq altezza 1,20 ÷ 1,80	€/mq	160
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 50 mq	€/mq	145
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 70 mq	€/mq	130
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni fino 100 mq	€/mq	120
Interrata piastrellata (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua) dimensioni oltre 100 mq	€/mq	105
PVC piccole dimensioni	€/mq	100

**SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALI.**

Le strutture, realizzate in qualunque materiale, poste a monte o a valle del processo produttivo dell'unità immobiliare e destinate al semplice stoccaggio di materie prime, prodotti finiti o semilavorati, ancorché allo stato liquido, aeriforme o solido granulare, aventi i caratteri della solidità, della stabilità, della consistenza volumetrica, nonché dell'immobilizzazione al suolo, realizzata con qualsiasi mezzo d'unione, sono da includere nella stima diretta.

Di contro i silos, che costituiscono elementi della linea produttiva, attraverso la quale si realizzano i diversi processi di lavorazione, non sono da inserire. (es. componenti essenziali di impianti di aspirazione polvere, o di impianti di miscelazione prodotti ecc.).

SILOS PER STOCCAGGIO MATERIALE		
Silos in strutture metalliche		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 150 mc	€/mc	40
Capacità fino a 300 mc	€/mc	30
Capacità fino a 500 mc	€/mc	25
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	15
Silos in strutture vetroresina		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	10
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	5
Silos in strutture cemento armato		
Tipologia	Unità	Costo unitario
Capacità fino a 500 mc	€/mc	50
Capacità oltre a 500 mc	€/mc	35

**ALTRI ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI, ANCHE SE INTEGRANTI  
ELEMENTI MOBILI.**

<b>IMPIANTI</b>		
<b>Altri elementi strutturalmente connessi al suolo o alle costruzioni, anche se integranti elementi mobili.</b>		
<b>Montacarichi</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Portata di kg 500	a corpo	8.500
Portata di kg 1000	a corpo	11.500
Portata di kg 1500	a corpo	13.000
Portata di kg 2000	a corpo	15.500
Portata di kg 3000	a corpo	18.600
<b>Montavivande</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Portata di kg 25	a corpo	3.500
Portata di kg 50	a corpo	4.000
Portata di kg 100	a corpo	4.500
<b>Ascensore</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Portata di kg 325	a corpo	8.000
Portata di kg 480	a corpo	9.500
Portata di kg 600	a corpo	11.000
Portata di kg 900	a corpo	13.000
Scale mobili per trasporto persone superamento dislivello tra piani.	a corpo	15.000

**IMPIANTI DI DISTRUZIONE CARBURANTE**

La valorizzazione dei distributori di carburante è da ricondurre alla determinazione di ciò che è proprio dell'attività di vendita carburanti (chiosco gestore, area oil, pensiline ed aree pertinenziali) e di ciò che è proprio di altre attività commerciali ancorché annesse (negozi, officina, deposito, bar); per approfondimenti si rimanda alle circolari n.4/2006 e 4/2007 AdT.

Per "area oil" (4/2007) s'intende il settore della struttura adibito alla sola vendita di carburanti e lubrificanti, le aree di parcheggio o distacco, qualora presenti, dovranno essere valutate in forma distinta, eventuali fabbricati destinati ad attività commerciali come vendita di prodotti, officine, saranno da censire come altra unità, nella categoria catastale idonea, diversa dalla stazione di servizio censita come E/3.

<b>IMPIANTI DISTRIBUZIONE CARBURANTE</b>		
<b>Pensilina struttura metallica completa di fondazioni, ancoraggio ed illuminazione</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Fino a 50 mq	€/mq	180
Da 51 fino a 100 mq	€/mq	160
Da 101 fino a 150 mq	€/mq	140
Da 150 fino a 200 mq	€/mq	120
Oltre 200 mq	€/mq	100
<b>Serbatoi interrati per carburanti (benzina gasolio)</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Capacità mc 3	€/a corpo	1.000
Capacità mc 5	€/a corpo	1.500
Capacità mc 7	€/a corpo	1.700
Capacità mc 9	€/a corpo	2.000
Capacità mc 11	€/a corpo	2.300
Capacità mc 13	€/a corpo	2.700
Capacità mc 15	€/a corpo	3.100
Capacità mc 20	€/a corpo	3.900
Capacità mc 25	€/a corpo	4.800
Capacità mc 30	€/a corpo	6.000

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

---

<b>Serbatoi interrati per gpl</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Capacità da mc 15	€/a corpo	15.000
Capacità da mc 30	€/a corpo	20.000

<b>Erogatori</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Fornitura ed installazione di <b>erogatore doppio</b>	€/a corpo	3.100
Fornitura ed installazione di <b>erogatore triplo</b>	€/a corpo	4.500
Fornitura ed installazione di <b>erogatore quadruplo</b>	€/a corpo	6.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore sestuplo</b>	€/a corpo	8.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore ottuplo</b>	€/a corpo	10.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore GPL</b>	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di <b>erogatore METANO</b>	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di <b>accettatore cartamoneta bancomat</b>	€/a corpo	5.000
Fornitura ed installazione di <b>pilastrino Aria /Acqua</b>	€/a corpo	1.000

<b>Impianti di autolavaggio</b>		
<b>Impianto di autolavaggio per autovetture</b> con spazzole rotanti ed asciugatore	€/a corpo	10.000
<b>Impianto di autolavaggio per autocarri</b>	€/a corpo	25.000

**IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Il calcolo del costo di costruzione, per questo tipo di impianti, deriva dalla sommatoria del valore residuo dell'impianto fotovoltaico, calcolato in base alla potenza dichiarata, e dal valore del lastrico solare se trattasi di impianto a tetto o dal valore del terreno per impianti a terra.

Il valore residuo dell'impianto fotovoltaico costituisce la sommatoria delle voci C4, C6 e P della circolare 6/2012, e nei casi di impianti a terra anche delle spese sostenute per recinzioni, sistemazioni terreno, impianti di sorveglianza ecc.

<b>IMPIANTI FOTOVOLTAICI</b>		
<b>Impianti fotovoltaici a terra</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Impianto fotovoltaico a terra da 3 a 200 Kw	€/Kw	50
Impianto fotovoltaico a terra da 201 a 500 Kw	€/Kw	45
Impianto fotovoltaico a terra da 501 a 1000 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a terra oltre i 1000 Kw	€/Kw	35
Dislocazione impianto fascia montana	€/mq	3
Dislocazione impianto fascia collinare	€/mq	4
Dislocazione impianto fascia costiera	€/mq	5
<b>Impianti fotovoltaici a tetto</b>		
<b>Tipologia</b>	<b>Unità</b>	<b>Costo unitario</b>
Impianto fotovoltaico a tetto da 3 a 200 Kw	€/Kw	40
Impianto fotovoltaico a tetto da 201 a 500 Kw	€/Kw	35
Impianto fotovoltaico a tetto da 501 a 1000 Kw	€/Kw	30
Impianto fotovoltaico a tetto oltre i 1000 Kw	€/Kw	25
Superficie copertura da 1 a 1500 mq	€/mq	12
Superficie copertura da 1501 a 5000 mq	€/mq	10
Superficie copertura oltre 5000 mq	€/mq	7

## DEPREZZAMENTO

Il deprezzamento rappresenta il deterioramento fisico ovvero la perdita di valore del bene immobiliare a causa del deperimento dei suoi componenti edilizi dovuta all'uso ed al trascorrere del tempo.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico e idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Per mantenere adeguato il valore dell'immobile con quello corrente di mercato, occorre perciò ricorrere, oltre a interventi di manutenzione straordinaria, anche a vere e proprie ristrutturazioni, con rifacimento degli impianti, delle finiture e, talvolta, delle opere murarie e delle strutture portanti. Ne consegue che, per mantenere in efficienza un immobile, si richiedano spese e tempi diversi in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile (un complesso industriale avrà un minor degrado rispetto a un albergo, a una discoteca o a un centro commerciale, che dopo 20 anni necessiteranno di totale ristrutturazione).

La valutazione dello "stato attuale" dell'unità immobiliare consiste nell'individuazione delle condizioni di vetustà ed obsolescenza tecnologica e funzionale, valutate con riferimento all'epoca censuaria stabilita per legge e tenendo conto del principio catastale dell'ordinarietà. **Il momento della revisione generale degli estimi, che attualmente coincide con il biennio economico 1988 - 1989, è il tempo nel quale occorre "fotografare" lo stato delle cose; conseguentemente tutto ciò che è realizzato/ristrutturato in epoca successiva deve essere considerato come nuovo.**

Il valore unitario di mercato da porre a base per la determinazione delle tariffe, nonché della rendita catastale delle u.i.u. a destinazione speciale o particolare è determinato come media dei valori riscontrati nel biennio 1988/1989.

Per la corretta individuazione del coefficiente di riduzione (deprezzamento), si deve tenere conto della circostanza che esso non può tendere ad annullare del tutto le capacità produttive, e quindi di reddito, dell'unità immobiliare, in quanto esse vengono costantemente garantite dagli interventi manutentivi e dal reinvestimento degli accantonamenti per reintegrazione da parte dell'imprenditore ordinario.

Il criterio di calcolo utilizzato per la determinazione del coefficiente riduttivo (D) delle opere strutturali e impiantistiche è funzione di:

- della vita effettiva (VTE) ossia del periodo trascorso tra l'effettiva realizzazione o ristrutturazione del bene e l'epoca censuaria (successiva) di riferimento (1988-89);



- della vita utile (VTU), ossia dell'arco temporale oltre il quale, per effetto della vetustà e dell'obsolescenza, il bene non è più in grado di assolvere la funzione per la quale era stato realizzato;
  - del valore residuo (VR), inteso come possibile valore di realizzo del bene al termine della vita utile;
- Il modello lineare di deprezzamento utilizzato è riportato nell'allegato tecnico III della circolare n. 6 del 30.11.2012.

### VETUSTA STRUTTURE (FABBRICATI)

La vetustà riguarda principalmente le strutture, le coperture, le finiture (interne ed esterne) e le sistemazioni degli scoperti esclusivi o comuni "aree di pertinenza".

A seconda dell'epoca di costruzione del fabbricato da valutare, si possono applicare, qualora ne esistano i presupposti, dei coefficienti in funzione della vetustà (anni successivi a quello di costruzione), facendo tuttavia riferimento al biennio 1988/1989.

Il coefficiente da applicare deriva dal rapporto tra VTU e VTE opportunamente corretto dal valore residuo VR.

- Per i fabbricati l'entità della VTU assume valori compresi tra 60 e 100 anni.
- La VTE è la differenza tra la data di realizzazione del fabbricato e il biennio 1988/89.
- Il VR è un valore che oscilla tra 0 e 30%.

Il coefficiente di vetusta non può comunque superare il 50%.

Per fabbricati realizzati dopo il biennio 1988/89 non è applicabile la vetustà.

Tuttavia è chiaro che per fabbricati aventi stessa categoria ma epoca di costruzione diversa (capannone costruiti in anni 70-80-90 e 2000) il costo di realizzazione sarà leggermente diverso in virtù della diversa concezione e tecnologia di costruzione.

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

(Modello di deprezzamento lineare – valori del coefficiente di deprezzamento D)

## OBSOLESCENZA TECNOLOGICA E FUNZIONALE (IMPIANTI)

Il deperimento tecnico e funzionale, o obsolescenza, è dovuto invece al superamento tecnologico dell'impianto che, anche se tenuto in ottime condizioni di efficienza, risulta garantire minori prestazioni e quindi diventa economicamente poco vantaggioso a causa dell'introduzione sul mercato di un bene tecnicamente migliore e che assolve alle medesime funzioni.

Nella pratica estimale si riscontra frequentemente che immobili ancora agibili dal punto di vista fisico e idonei all'uso per il quale furono costruiti, si ritengano superati dalle nuove esigenze indotte dal progresso tecnologico.

Il coefficiente da applicare deriva dal rapporto tra VTU e VTE opportunamente corretto dal valore residuo VR.

In questo caso però i valori assunti da VTU e VTE cambia trattandosi di beni più facilmente deteriorabili.

- Per gli impianti l'entità della VTU assume valori compresi tra 15 e 30 anni.
- La VTE è la differenza tra la data di realizzazione dell'impianto e il biennio 1988/89.
- Il VR, anche in questo caso, assume un valore che oscilla tra 0 e 30%.

Il coefficiente di obsolescenza non può comunque superare il 50%.

Avendo gli impianti una vita utile ridotta (max 30 anni) dovute al loro rapido degrado rispetto a quella dei fabbricati, per perequare nella stima la loro incidenza viene applicata un obsolescenza infracensuaria.

Per impianto realizzati dopo il biennio 1988/89 è applicabile un coefficiente di obsolescenza infracensuaria, derivante dal rapporto tra VTU e VTE opportunamente corretto dal valore residuo VR, ipotizzando come VTU anni 5.

Per impianto realizzati prima del biennio 1988/89 si avrà l'accortezza di incrementare la VTU di 5 anni.

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

(Valore medio infracensuario espresso in termini percentuali del valore a nuovo)

## ESEMPI ESPLICATIVI

Si precisa che i dati utilizzati e le foto sono da ritenersi puramente indicativi ed a solo scopo didattico/esplicativo. A tale scopo, ed in particolare per il calcolo del deprezzamento, si rimanda anche all'esempio applicativo allegato alla circolare n. 6/2012 (Allegato Tecnico IV).

**Precisazioni in merito alle voci C4 - C5 - C6 e P della circolare 6/2012 ed allegati.**

### **C4 Spese tecniche relative alla progettazione, direzione lavori, collaudo**

Spese sostenute per la progettazione, direzione lavori, collaudo dovute al professionista riferibili alle tariffe professionali. Negli esempi seguenti viene utilizzata una percentuale sulla somma data dal costo di costruzione a nuovo (biennio 88/89) del fabbricato e degli impianti collegati. Voce C1 + C2.

### **C5 Oneri Urbanistici e Concessori**

Calcolati sulla base di quanto deliberato dalle amministrazioni locali sotto la cui giurisdizione ricade l'unità immobiliare e da riportare all'epoca censuaria di riferimento. In assenza di dati specifici, è ammesso, almeno in prima approssimazione, un calcolo forfettario nella misura del 5% su costi di costruzione a nuovo (biennio 88/89). Voce C2.

### **C6 Oneri Finanziari**

Per strutture ordinariamente realizzabili in 2 anni si ipotizza la concentrazione di tutte le spese all'anno 1 in maniera da semplificare il calcolo all'interesse semplice. Ciò in considerazione della modesta entità dello scostamento per tale intervallo temporale.

Gli oneri finanziari vengono calcolati, nell'esempio in questione in ragione del 13% (pari al tasso ufficiale di sconto nell'epoca censuaria 1988-89) sulla somma di C1, C2, C3, C4 e C5. (Voci C2-C3 costi di costruzione a nuovo (biennio 88/89))

### **P Profitto**

Il profitto normale (P) è dato dalla remunerazione ordinaria, connessa al rischio assunto nell'operazione e comprensiva degli interessi sull'eventuale capitale proprio investito.

Il profitto deve essere in grado di coprire il costo opportunità dell'investimento in un'altra qualunque operazione di mercato. Viene assunto pari alla media del rendistato lordo del biennio economico 1988 -1989 ovvero pari al 12,44 % della somma di C1, C2, C3, C4, C5 e C6.

1. DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO NELLA VALLATA DEL  
MEDIO FOGLIA ZONA INDUSTRIALE – CATEGORIA D1



Capannone industriale edificato nel 1980 avente struttura in c.a. ad un piano con copertura a volta e presenza di tiranti interni che ne limitano l'utilizzo.

Internamente articolata in zona produttiva e zona destinata ad uffici, infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto cls industriale zona produttiva.

Presenti tutti gli impianti generici base (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento) nell'area uffici, no riscaldamento nella zona produttiva. Scoperto esclusivo circostante asfaltato.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 1000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 400 mq
- Superficie area produttiva: 520 mq
- Superficie area uffici: 80 mq
- Altezza alla catena: 4,50 mt

**C1 - COSTO AREA LOTTO:**

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	1.000,00	20	20.000,00
Totale			20.000,00

# PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

## C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Valore in €
Superficie area produttiva	520	120	12%	106,80	55.536,00
Superficie area uffici	80	150	12%	133,50	10.680,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	400	10	12%	8,90	3.560,00
				<b>Totale</b>	<b>69.776,00</b>

Il coefficiente di vetustà deriva dal rapporto tra 9 anni di Vita Effettiva e 80 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente arrotondato riduce il valore a mq del 12%.

## C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area produttiva (determinato su costo a nuovo dei fabbricati biennio 88/89)	62.400,00	3%	53%	992,16
Impianti generici area uffici (determinato su costo a nuovo dei fabbricati biennio 88/89)	12.000,00	10%	53%	636,00
			<b>Totale</b>	<b>1.628,16</b>

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 9 + 5 anni di Vita Effettiva anni (obsolescenza infracensuaria) e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 47%.

## C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSORI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	77.472,00	5%	3.873,60
C5 Oneri urbanistici e concessori (C2)	74.400,00	5%	3.720,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	109.065,60	13%	14.178,53
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	123.244,13	12.44%	15.331,57
		Totale	37.103,70

## CALCOLO RENDITA CATASTALE

Tipologia	Valore in €
C1 Valore Area	20.000,00
C2 Costo Fabbricato e sistemazione scoperto	68.992,00
C3 Costo Impianti	1.628,16
C4 Spese tecniche progettazione	3.873,60
C5 Oneri Urbanistici	3.720,00
C6 Oneri Finanziari	14.178,53
P Profitto	15.331,57
<b>Costo totale di ricostruzione</b>	<b>127.723,86</b>
<b>Saggio di Fruttuosità</b>	<b>2%</b>
<b>Rendita catastale</b>	<b>2.554,48</b>

Rendita complessiva immobile opificio costruito nel 1980 = 2554.48 €

**2. DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN COMPLESSO PRODUTTIVO POSTO IN COMUNE DI FANO**  
**ZONA INDUSTRIALE – CATEGORIA D1**



Capannone industriale edificato nel 2016 avente struttura prefabbricata ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in zona produttiva, soppalco in ferro su doppio volume destinato a deposito e zona destinata ad uffici su due piani. Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica zona uffici e battuto, cls industriale zona produttiva. Tettoia in ferro in aderenza, cabina elettrica in c.a., silos in lamiera per stoccaggio materie prime e piccolo locale per ricovero impianti prefabbricato.

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, riscaldamento e raffrescamento) nell'area uffici, no riscaldamento nella zona produttiva. Impianto antintrusione, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 9.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Spazi di manovra stabilizzato: 1.000 mq
- Area verde: 405 mq
- Superficie area produttiva: 5.500mq
- Superficie area uffici: 1.200 mq distribuita su due piani di 600 mq collegati da ascensore con portata 600 Kg.
- Superficie soppalcata su area produttiva: 800 mq
- Superficie tettoia: 450 mq
- Superficie locale tecnico prefabbricato: 25 mq
- Cabina elettrica: 20 mq altezza 8 mt
- Silos per stoccaggio capacità: 500 mc
- Altezza edificio principale: 7,50 mt

**C1 - COSTO AREA LOTTO:**

---

## PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	9.000,00	26	234.000,00
		<b>Totale</b>	<b>234.000,00</b>

### C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq-mc-corpo	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Valore in €
Superficie area produttiva	5500	110	0%	110,00	605.000,00
Superficie area uffici	1200	140	0%	140,00	168.000,00
Superficie area soppalco	800	55	0%	55,00	44.000,00
Superficie tettoia	450	70	0%	70,00	31.500,00
Superficie locale tecnico	25	105	0%	105,00	2.625,00
Centrale elettrica esterna	1	13000	0%	1,00	13.000,00
Silos stoccaggio materie prime	500	25	0%	25,00	12.500,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	1.000	10	0%	10,00	10.000,00
Piazzale spazi di manovra stabilizzato	1.000	5	0%	5,00	5.000,00
Area verde	405	6	0%	6,00	2.430,00
Area incolto	600,00	0	0%	0,00	-
				<b>Totale</b>	<b>894.055,00</b>

### C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area produttiva	605.000,00	3%	17%	15.064,50
Impianti generici area uffici	168.000,00	10%	17%	13.944,00
Impianti specifici (antincendio-sicurezza)	773.000,00	3%	17%	19.247,70
Ascensore portata 600 Kg	11.000,00	100%	17%	9.130,00
			<b>Totale</b>	<b>57.386,20</b>

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 5 anni (obsolescenza infracensuaria) di Vita Effettiva e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 17%.

### C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	945.765,00	3%	28.372,95
C5 Oneri urbanistici e concessori	773.000,00	5%	38.650,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	1.264.217,95	13%	164.348,33
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	1.428.566,28	12.44%	177.713,65
		Totale	409.084,93

## CALCOLO RENDITA CATASTALE

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

---

Tipologia		Valore in €
C1 Valore Area		234.000,00
C2 Costo Fabbricato		894.055,00
C3 Costo Impianti		57.386,20
C4 Spese tecniche progettazione		28.372,95
C5 Oneri Urbanistici		38.650,00
C6 Oneri Finanziari		164.348,33
P Profitto		177.713,652
Costo totale di ricostruzione		<b>1.594.526,13</b>
Saggio di Fruttuosità		<b>2%</b>
Rendita catastale		<b>31.890,52</b>

**Rendita complessiva immobile opificio costruito nel 2016 = 31.890,52 €**



**3. DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN LOCALE COMMERCIALE NELLA VALLATA DEL ALTO CESANO**

**CATEGORIA D8**



Edificio destinazione commerciale (grande magazzino) edificato nel 2010 avente struttura prefabbricata pesante ad un piano con copertura piana.

Internamente articolata in area vendita, area laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi, uffici sul retro. Presente area interrata ad uso deposito collegata al piano primo tramite montacarichi e cabina elettrica esterna in c.a.

Infissi in metallo, pavimentazione in ceramica in tutta la struttura.

Presenti tutti gli impianti generici (elettrico, idrico, fognario, telefonico, riscaldamento e raffrescamento pompe di calore) tutto piano terra, no riscaldamento nell'area interrata destinata a deposito. Impianto antintrusione videosorveglianza esterna interna, antincendio, uscite di sicurezza.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie lotto: 5.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto: 1.000 mq
- Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccanti: 900 mq
- Camminamento in porfido area prospiciente entrata: 190 mq
- Area verde aiuole: 700 mq
- Superficie area vendita: 1.500 mq
- Superficie area uffici: 100 mq
- Superficie laboratori, depositi, servizi igienici, spogliatoi: 600 mq
- Superficie depositi piano S1: 600 mq
- Montacarichi a due fermate portata 1500 Kg
- Cabina elettrica in c.a. 10 mq alta 3 mt.
- Altezza edificio: 6,00 mt

# PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

## C1 - COSTO AREA LOTTO E SISTEMAZIONI AREE ESTERNE:

Tipologia	mq	€/mq	Valore in €
Superficie lotto	5.000,00	15	75.000,00
<b>Totale</b>			<b>75.000,00</b>

## C2 COSTI FABBRICATO E SISTEMAZIONI SCOPERTO:

Tipologia	mq	€/mq-mc-corpo	coeff. vetustà	€/mq ragguagliati	Valore in €
Superficie area vendita	1.500	300	0%	300,00	450.000,00
Superficie area uffici	100	300	0%	300,00	30.000,00
Superficie area laboratorio, depositi, wc ecc	600	240	0%	240,00	144.000,00
Superficie area deposito PS1	600	200	0%	200,00	120.000,00
Centrale elettrica esterna	1	4200	0%	1,00	4.200,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra asfalto	1.000	10	0%	10	10.000,00
Piazzale parcheggi e spazi di manovra autobloccante	900	18	0%	18	16.200,00
camminamento porfido	190	35	0%	35	6.650,00
Sistemazione area a verde aiuole	700	6	0%	6	4.200,00
<b>Totale</b>					<b>785.250,00</b>

## C3 COSTI IMPIANTI:

Tipologia	a corpo	%	coeff. obsol.	Valore in €
Impianti generici area vendita, uffici e retro	624.000,00	10%	17%	51.792,00
Impianti generici area deposito PS1	120.000,00	3%	17%	2.988,00
Impianti specifici (antincendio-sicurezza)	744.000,00	5%	17%	30.876,00
Montacarichi portata 15.000 Kg	13.000,00	100%	17%	10.790,00
<b>Totale</b>				<b>96.446,00</b>

Il coefficiente di obsolescenza deriva dal rapporto tra 5 anni (obsolescenza infracensuaria) di Vita Effettiva e 30 anni Vita Utile con Valore residuo pari a 0. Tale coefficiente riduce il valore degli impianti del 17%.

## C4 – C5 – C6 – P

(SPESE DI PROGETTAZIONE, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO – ONERI URBANISTICI E CONCESSIONI – ONERI FINANZIARI – PROFITTO)

Tipologia	Valore in €	%	Valore in €
C4 Spese di progettazione, collaudo ecc (C2+C3)	864.400,00	3%	25.932,00
C5 Oneri urbanistici e concessori	624.000,00	5%	31.200,00
C6 Oneri finanziari (C1+C2+C3+C4+C5)	1.033.582,00	13%	134.365,66
P Profitto (C1+C2+C3+C4+C5+C6)	1.167.947,66	12%	145.292,69
<b>Totale</b>			<b>336.790,35</b>

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

---

**CALCOLO RENDITA CATASTALE**

Tipologia		Valore in €
C1 Valore Area		75.000,00
C2 Costo Fabbricato		785.250,00
C3 Costo Impianti		96.446,00
C4 Spese tecniche progettazione		25.932,00
C5 Oneri Urbanistici		31.200,00
C6 Oneri Finanziari		134.365,66
P Profitto		145.292,69
Costo totale di ricostruzione		<b>1.293.486,35</b>
Saggio di Fruttuosità		<b>2%</b>
Rendita catastale		<b>25.869,73</b>

**Rendita complessiva immobile commerciale costruito nel 2010 = 25.869,73 €**

4. DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UNO STABILIMENTO BALNEARE– CATEGORIA D8



Stabilimento balneare costruito su terreno demaniale dato in concessione di mq 2704 posto in zona di pregio di facile accesso pedonale, fronte zona ricettiva alberghiera. Gli immobili edificati sono costituiti da fabbricati in legno appoggiati su platea di fondazione in cemento armato.

Presenti area cabine per clientela priva di impiantistica di mq 60, manufatto destinato ad ufficio gestore completo di servizi igienici per clientela e privati, infermeria primo soccorso, piccolo locale ad uso bar di mq 70 e pergolato in aderenza di mq 50.

Mq area totale in concessione	mq	2704
Mq manufatti (cabine)	mq	60
Mq manufatti (reception, ufficio, infermeria, ecc)	mq	70
Mq manufatti (pergolato)	mq	50
Mq area libera	mq	2574
Costo di costruzione tipologia cabine	€	400,00
Costo di costruzione tipologia reception uffici bar infermeria	€	600,00
Costo di costruzione tipologia pergolato	€	70,00

**PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE  
UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI**

---

<b>CALCOLO RENDITA</b>					
Costo cabine 1988/89	60	x	€ 400,00	=	€ 24.000,00
Costo strutture ricettive 1988/89	70	x	€ 600,00	=	€ 42.000,00
Costo pergolato 1988/89	50	x	€ 70,00	=	€ 3.500,00
Tot Manufatti 1988/89					€ 69.500,00
Valore spiaggia libera	2574	x	€ 25,00	=	€ 64.350,00
Valore totale (spiaggia e manufatti)	€ 69.500,00	+	€ 64.350,00	=	€ 133.850,00
<b>Rendita Catastale</b>	€ 133.850,00	x	2%	=	<b>€ 2.677,00</b>

**Rendita complessiva stabilimento balneare costruito nel 2014 = 2.677,00 €**

**5. DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DI UN AREA RICETTIVA ALL'APERTO (AREA CAMPEGGIO)**

**ZONA MARE FANO-MONDOLFO CATEGORIA D8**



Area ricettiva all'aperto categoria D/8 (campeggio) realizzata nel 2015 composta da diversi fabbricati in legno, muratura, struttura prefabbricata e cemento armato, aree destinate a piazzole attrezzate e non, aree e strade comuni.

Fabbricato principale suddiviso in area reception, market, infermeria, servizi igienici, avente struttura in cemento armato, copertura piana, tamponature in muratura, pavimentazione in ceramica, infissi in PVC e metallo. Presenti tutti gli impianti generici, area condizionata, impianto videosorveglianza.

Presenti 4 edifici in muratura, destinati a servizi igienici e area docce comuni, destinate a clienti aree attrezzate e non.

Presenti 10 bungalow in legno composti da un bilocale suddiviso in area giorno, camera da letto e servizio igienico, dotato di tutti gli impianti generici e area condizionata.

Presenti 8 mobile home prefabbricate suddivise in area giorno, camera da letto e servizio igienico, dotato di tutti gli impianti generici e area condizionata.

Le aree scoperte sono suddivise in piazzole attrezzate per caravan e roulotte, dotate di tutti gli impianti, aree non attrezzate per tende prive di impianti, piscina, strade interne asfaltate, campo polivalente in cemento.

Dati metrici unità immobiliare:

- Superficie totale lotto: 7.000 mq
- Superficie destinato a verde comune: 500 mq
- Superficie strade asfaltate destinate alle parti comuni escluse aree attrezzate e non: 200 mq
- Superficie totale aree attrezzate (escluse sedime mobile home): 1.500 mq
- Superficie strade asfaltate destinate ad aree attrezzate: 300 mq
- Superficie totale aree non attrezzate: 3.000 mq

## PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

- Superficie strade asfaltate destinate ad aree non attrezzate: 400 mq
- Piscina: 150 mq
- Campo polivalente: 600 mq
- Superficie edificio principale (reception, market ecc): 500 mq
- Superficie cadauno bungalow legno: 40 mq
- Superficie cadauno mobile home prefabbricato: 25 mq
- Superficie cadauno edifici in muratura, destinati a servizi igienici e area docce comuni: 40 mq

La seguente tabella è riferita al calcolo della rendita della struttura ricettiva, precedentemente all'aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-quinquies decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto).

In arancione costi riferiti ad aree attrezzate

In azzurro costi riferiti ad aree non attrezzate

Tale suddivisione sebbene non obbligatoria è tuttavia propedeutica alla seconda variazione Doc.Fa, effettuata per ottemperare al DL 113/2024. In tal modo si rende più chiaro il calcolo successivo.

CALCOLO RENDITA AREA RICETTIVA ALL'APERTO (CAMPEGGIO)					
DESTINAZIONE	% VETUSTA ED OBSOLESCENZA	MQ / UNITA'	VALORE AL MQ RAGGUAGLIATO	VALORE 1988/89	IMPORTO
EDIFICIO PRINCIPALE (RECEPTION, MARKET, SERVIZI IGIENICI ECC)	100%	500	€ 300,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
BUNGALOW LEGNO	100%	400	€ 230,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
MOBILE HOME	100%	200	€ 180,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
EDIFICI SERVIZI IGIENICI COMUNI	100%	160	€ 120,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00
IMPIANTI GENERICI EDIFICIO PRINCIPALE BUNGALOW MOBILE HOME	83%	€ 278.000,00	10%	€ 23.074,00	€ 23.074,00
IMPIANTI GENERICI EDIFICI SERVIZI IGIENICI COMUNI	83%	€ 19.200,00	5%	€ 796,80	€ 796,80
AREA LOTTO ESCLUSE AREE ATTREZZATE E NON		2680	€ 20,00	€ 53.600,00	€ 53.600,00
AREA LOTTO AREE ATTREZZATE		1600	€ 20,00	€ 32.000,00	€ 32.000,00
AREA LOTTO AREE NON ATTREZZATE		2720	€ 20,00	€ 54.400,00	€ 54.400,00
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA A VERDE COMUNE		500	€ 6,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
STRADE ASFALTATE A SERVIZIO AREE COMUNI		200	€ 10,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
AREE ATTREZZATE ESCLUSE AREE MOBILE HOME		1600	€ 40,00	€ 64.000,00	€ 64.000,00
AREE NON ATTREZZATE		2720	€ 20,00	€ 54.400,00	€ 54.400,00
PISCINA		120	€ 105,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
CAMPO POLIVALENTE		600	€ 30,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
ONERI URBANISTICI		€ 297.200,00	5%	€ 14.860,00	€ 14.860,00
SPESE PROGETTAZIONE COLLAUDO		€ 321.070,80	5%	€ 16.053,54	€ 16.053,54
ONERI FINANZIARI		€ 645.984,34	13%	€ 83.977,96	€ 83.977,96
PROFITTO		€ 729.962,30	12%	€ 87.595,48	€ 87.595,48
			TOT		€ 817.557,78
			RENDITA	2%	€ 16.351,16

**Rendita complessiva immobile area ricettiva all'aperto pre DL 113/2024 = 16.351,16 €**



## PREZZARIO DI MASSIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE E PARTICOLARI

La seguente tabella è riferita al calcolo della rendita della struttura ricettiva, successiva all'aggiornamento catastale ai sensi dell'art. 7-quinquies decreto-legge 9 agosto 2024, n. 113 (Irrilevanza catastale degli allestimenti mobili in strutture ricettive all'aperto).

Relativamente alle mobile home, si fa notare l'eliminazione del costo di costruzione, del costo degli impianti, degli oneri urbanistici, delle spese di progettazione, degli oneri finanziari e del profitto, nonché l'aumento della superficie dell' "area lotto aree attrezzate" la quale ha integrato le aree di sedime delle stesse case mobili e la corrispondente diminuzione della superficie dell' "area lotto – escluse aree attrezzate e non".

In arancione costi riferiti ad aree attrezzate

In azzurro costi riferiti ad aree non attrezzate

In giallo incremento per aree attrezzate - 85%

In verde incremento per aree non attrezzate - 55%

CALCOLO RENDITA AREA RICETTIVA ALL'APERTO (CAMPEGGIO)					
DESTINAZIONE	% VETUSTA ED OBSOLESCENZA	MQ / UNITA'	VALORE AL MQ RAGGUAGLIATO	VALORE 1988/89	IMPORTO
EDIFICIO PRINCIPALE (RECEPTION, MARKET, SERVIZI IGIENICI ECC)	100%	500	€ 300,00	€ 150.000,00	€ 150.000,00
BUNGALOW LEGNO	100%	400	€ 230,00	€ 92.000,00	€ 92.000,00
EDIFICI SERVIZI IGIENICI COMUNI	100%	160	€ 120,00	€ 19.200,00	€ 19.200,00
IMPIANTI GENERICI EDIFICIO PRINCIPALE BUNGALOW MOBILE HOME	83%	€ 242.000,00	10%	€ 20.086,00	€ 20.086,00
IMPIANTI GENERICI EDIFICI SERVIZI IGIENICI COMUNI	83%	€ 19.200,00	5%	€ 796,80	€ 796,80
AREA LOTTO ESCLUSE AREE ATTREZZATE E NON		2480	€ 20,00	€ 49.600,00	€ 49.600,00
AREA LOTTO AREE ATTREZZATE		1800	€ 20,00	€ 36.000,00	€ 36.000,00
INCREMENTO AREA LOTTO AREE ATTREZZATE 85 %		1500	€ 17,00	€ 25.500,00	€ 25.500,00
AREA LOTTO AREE NON ATTREZZATE		2720	€ 20,00	€ 54.400,00	€ 54.400,00
INCREMENTO AREA LOTTO AREE ATTREZZATE 55 %		2320	€ 17,00	€ 39.440,00	€ 39.440,00
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA A VERDE COMUNE		500	€ 6,00	€ 3.000,00	€ 3.000,00
STRADE ASFALTATE A SERVIZIO AREE COMUNI		200	€ 10,00	€ 2.000,00	€ 2.000,00
AREE ATTREZZATE		1800	€ 40,00	€ 72.000,00	€ 72.000,00
INCREMENTO AREE ATTREZZATE 85%		1800	€ 34,00	€ 61.200,00	€ 61.200,00
AREE NON ATTREZZATE		2720	€ 20,00	€ 54.400,00	€ 54.400,00
INCREMENTO AREE NON ATTREZZATE 55%		2720	€ 11,00	€ 29.920,00	€ 29.920,00
PISCINA		120	€ 105,00	€ 12.600,00	€ 12.600,00
CAMPO POLIVALENTE		600	€ 30,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00
ONERI URBANISTICI		€ 261.200,00	5%	€ 13.060,00	€ 13.060,00
SPESE PROGETTAZIONE COLLAUDO		€ 282.082,80	5%	€ 14.104,14	€ 14.104,14
ONERI FINANZIARI		€ 767.306,94	13%	€ 99.749,90	€ 99.749,90
PROFITTO		€ 867.056,84	12%	€ 104.046,82	€ 104.046,82
			TOT		€ 971.103,66
			RENDITA	2%	€ 19.422,07

Rendita complessiva immobile area ricettiva all'aperto post DL 113/2024 = 19.422,07 €