

DIREZIONE PROVINCIALE DI UDINE  
UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO

*PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI*

*PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE*

*DELLE UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE SPECIALE*

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

*CON IL PROCEDIMENTO INDIRETTO*

*DEL COSTO DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO (cost approach)*

## SOMMARIO

<b>SOMMARIO</b> .....	2
<b>PRESENTAZIONE</b> .....	4
<b>QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO</b> .....	5
<b>DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI</b> .....	8
<b>QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI</b> .....	10
<b>ELENCO “DESTINAZIONI D’USO” COMPATIBILI CON LE CATEGORIE CATASTALI GRUPPI D e E</b> .....	11
<b>COSTI DI COSTRUZIONE STRUTTURE (Voce C2 Circolare n. 6/2012) - NOTE METODOLOGICHE E TABELLE</b> .....	14
<b>COSTRUZIONI INDUSTRIALI</b> .....	16
<i>CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI fino a 2.000 mq</i> .....	16
<i>CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI da 2.000 a 5.000mq</i> .....	16
<i>LOCALI ACCESSORI AI CAPANNONI INDUSTRIALI</i> .....	17
<i>MAGAZZINI</i> .....	17
<i>TETTOIE</i> .....	17
<i>VASCHE E SERBATOI</i> .....	17
<b>COSTRUZIONI CIVILI ECOMMERCIALI</b> .....	18
<i>UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA</i> .....	18
<i>COSTRUZIONI DIREZIONALI</i> .....	18
<i>COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE A SCOPO DI SVAGO</i> .....	18
<i>CENTRI COMMERCIALI O SIMILARI</i> .....	19
<i>SUPERMERCATI</i> .....	19
<i>EDIFICI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i> .....	20
<i>ISTITUTI DI CREDITO - BANCHE - ASSICURAZIONI</i> .....	20
<i>AUTORIMESSE - AUTOSILO - AREE PARCHEGGIO</i> .....	20
<i>ALBERGHI - LOCANDE - PENSIONI</i> .....	21
<i>CAMPEGGI</i> .....	21
<b>EDIFICI E COMPLESSI SPORTIVI</b> .....	22
<i>IMPIANTI SPORTIVI GIOCO CALCIO</i> .....	22
<i>IMPIANTI SPORTIVI PER TENNIS E CALCIO A 5</i> .....	22
<i>IMPIANTI SPORTIVI PER NUOTO</i> .....	23
<i>ALTRI IMPIANTI SPORTIVI</i> .....	23
<i>IMPIANTI GOLF</i> .....	23
<i>PALESTRE</i> .....	24

<b>AREE DI SERVIZIO CARBURANTI .....</b>	<b>24</b>
<i>CHIOSCHI .....</i>	<i>24</i>
<i>PENSILINE .....</i>	<i>24</i>
<i>SERBATOI.....</i>	<i>24</i>
<b>COSTRUZIONI AGRICOLE .....</b>	<b>25</b>
<i>CAPANNONI AGRICOLI.....</i>	<i>25</i>
<i>SERRE .....</i>	<i>25</i>
<i>SILOS .....</i>	<i>25</i>
<i>IMPIANTI BIOGAS, BIOMASSA .....</i>	<i>26</i>
<i>MANUFATTI VARI .....</i>	<i>26</i>
<b>ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI.....</b>	<b>27</b>
<i>CARROPONTE .....</i>	<i>27</i>
<i>PESE A PONTE.....</i>	<i>27</i>
<i>MONTACARICHI.....</i>	<i>28</i>
<i>ASCENSORI .....</i>	<i>28</i>
<i>RECINZIONI.....</i>	<i>28</i>
<b>VALUTAZIONE DELL'AREA (Voce C1 Circolare n. 6/2012) .....</b>	<b>29</b>
<i>VALORE DELL'AREA .....</i>	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i>

## PRESENTAZIONE

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

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

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

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

**Il presente prontuario sarà di supporto per la determinazione delle rendite delle nuove costruzioni ed utilizzato nella prima fase di applicazione in via sperimentale.**

## QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

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

**Regio Decreto Legislativo n. 652 del 13 aprile 1939, convertito con Legge n. 1249 dell'11 agosto 1939**

*Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo catasto edilizio urbano*

**Istruzione II<sup>^</sup> del 24 maggio 1942**

**Istruzione III<sup>^</sup> del 28 giugno 1942**

**Decreto legislativo n. 514 del 8 aprile 1948**

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

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

*Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo catasto edilizio urbano*

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

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

**Decreto Ministeriale del 20 gennaio 1990**

*Revisione generale degli estimi del catasto edilizio urbano*

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

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

**Decreto Ministeriale n. 28 del 2 gennaio 1998**

*Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati, e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale*

**Decreto del Presidente della Repubblica n. 139 del 23 marzo 1998**

*Regolamento recante norme per la revisione dei criteri di accatastamento dei fabbricati rurali, a norma dell'articolo 3, comma 156, della legge 23 dicembre 1996, n. 662*

**Circolare n. 4 del 16 maggio 2006**

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

**Circolare n. 4 del 13 aprile 2007**

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

**Nota DCCC prot. n. 31892 del 22 giugno 2012**

*Accertamento degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici*

**Decreto Ministero Economia e Finanze del 26 luglio 2012**

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

**Circolare n. 6/T del 30 novembre 2012**

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

**Circolare n. 36/E del 19 dicembre 2013**

*Impianti fotovoltaici – Profili catastali e aspetti fiscali*

**Legge n. 208 del 28 dicembre 2015**

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

**Circolare n. 2/E del 1° febbraio 2016**

*Unità immobiliari urbane a destinazione speciale e particolare - Nuovi criteri di individuazione dell'oggetto della stima diretta. Nuove metodologie operative in tema di identificazione e caratterizzazione degli immobili nel sistema informativo catastale (procedura Docfa)*

**Istruzioni Operative del 1° febbraio 2016**

*Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.3*

**Nota DCCCPI prot. n. 60244 del 27 aprile 2016**

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

**Circolare n. 27/E del 13 giugno 2016**

*Chiarimenti interpretativi relativi a quesiti posti dalla stampa specializzata in occasione del convegno Il Sole 24ore per i 130anni del Catasto*

**Nota DCCCPI prot. n. 185468 del 3 novembre 2016**

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

**Nota DCCCPI prot. n. 195322 del 14 novembre 2016**

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

**Nota DCCCPI prot. n. 216473 del 7 dicembre 2016**

*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale*

**Nota DCCCPI prot. n. 50557 del 14 marzo 2017**

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

**Istruzioni Operative DCCCPI del 8 giugno 2017**

*Modifiche apportate alla procedura Docfa. Versione 4.00.4*

**Circolare n. 18/E del 8 giugno 2017**

*Infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione – Profili catastali*

**Nota DCCCPI prot. n. 74742 del 6 aprile 2018**

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

**Circolare n. 16/E del 1° luglio 2019**

*Nuovi criteri di classamento di taluni immobili ubicati nell'ambito dei porti di rilevanza economica nazionale e internazionale di competenza delle Autorità di sistema portuale di cui all'allegato A alla legge 28 gennaio 1994, n. 84.*

**Nota DCSCCPI prot. n. 661036 dell'1 agosto 2019**

*Accatastamento degli stabilimenti balneari su area demaniale.*

**Nota DCSCCPI prot. n. 182561 del 3 agosto 2019**

*Agevolazione agli investimenti in beni strumentali di cui all'art. 1, commi 8 e 9, della legge n. 232 del 2016 - Parere in merito alla corretta classificazione catastale dei silos automatizzati e dei magazzini autoportanti.*

## DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE PER LE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Scaricabile al link:

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



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

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

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

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

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

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

In particolare, si specifica che per le “**dichiarazioni ordinarie**” rese ai sensi dell’articolo 28<sup>4</sup> del Regio Decreto-Legge n. 652 del 1939<sup>5</sup>:

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

<sup>2</sup> Scaricabile al link :

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

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

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

<sup>5</sup> Convertito, con modificazioni, dalla Legge 11 agosto 1939, n.1249

## QUADRO GENERALE DELLE CATEGORIE SPECIALI E PARTICOLARI

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

### Gruppo D

#### Immobili a destinazione speciale

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

### Gruppo E

#### Immobili a destinazione particolare

- |     |   |
|-----|---|
| E/1 | Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei.                             |
| E/2 | Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio.   |
| E/3 | Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche <sup>7</sup>                         |
| E/4 | Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche <sup>8</sup>                                   |
| 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       |

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

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

<sup>8</sup> per mercati, per posteggio bestiame, ecc.

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

<b>D/1 – Opifici</b>	
0101	Immobili in uso a centrali termoelettriche e turbogas
0102	Immobili in uso a centrali idroelettriche
0103	Immobili in uso a centrali eoliche
0104	Immobili in uso a centrali fotovoltaiche
0105	Immobili in uso a centrali per la produzione di energia da altre fonti rinnovabili
0201	Immobili per l'estrazione di minerali da cave e miniere
0202	Immobili per l'estrazione di petrolio greggio e di gas
0301	Capannoni industriali e costruzioni assimilabili per attività produttive
0302	Siti industriali costituiti da aree occupate prevalentemente da impianti
0503	Discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani (con produzione annessa)
0504	Immobili destinati al trattamento delle acque reflue (con produzione annessa)
1701	Immobili destinati ad ospitare impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia
<b>D/2 - Alberghi e pensioni</b>	
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
<b>D/3 - Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili</b>	
1001	Teatri, cinema, sale per concerti e arene
<b>D/4 - Case di cura e ospedali</b>	
1201	Ospedali
1203	Strutture per l'assistenza sociale residenziale
<b>D/5 - Istituti di credito, cambio e assicurazione</b>	
0602	Immobili destinati ad attività del settore terziario provvisti di specifiche dotazioni di sicurezza non classificabili in categoria ordinaria
<b>D/6 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi</b>	
1101	Immobili destinati ad impianti sportivi
1102	Palestre e piscine in fabbricati promiscui
<b>D/7 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b>	
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

<b>D/8 - Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni</b>	
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
<b>D/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio</b>	
1601	Costruzioni galleggianti e strutture assimilabili
<b>D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole</b>	
1401	Immobili destinati ad attività agrituristiche
1402	Immobili destinati all'esercizio delle attività di coltivazione dei terreni e della silvicoltura
1403	Immobili destinati all'attività di allevamento e ricovero di animali
1404	Immobili destinati all'allevamento di prodotti di acquacoltura
1405	Costruzione strumentale alla protezione delle piante
1406	Costruzione strumentale alle attività di cui al comma 3 dell'art.2135 del Codice Civile
1407	Immobili destinati all'attività di alpeggio in zona di montagna
1408	Immobili destinati ad uso ufficio dell'azienda agricola
1409	Immobili destinati all'esercizio dell'attività agricola in maso chiuso
1410	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti fotovoltaiche
1411	Immobili strumentali alla produzione di energia elettrica da fonti agroforestali
1412	Immobili strumentali alla produzione di carburanti o prodotti chimici ottenuti da prodotti agricoli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabella coefficienti ISTAT

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

## COSTRUZIONI INDUSTRIALI

**Note: -**

Per altezze superiori a 6 m si applica un incremento del 3% per ogni metro fino ad un massimo del 30-40%.

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

### CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI fino a 2.000 mq

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

Tipologia	unità	min	max
per luci fino a m 15	€/mq	90,00	130,00
per luci oltre m 15	€/mq	115,00	165,00

### CAPANNONI INDUSTRIALI SEMPLICI da 2.000 a 5.000mq

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

Tipologia	unità	min	Max
per luci fino a m 15	€/mq	85,00	115,00
per luci oltre m 15	€/mq	105,00	150,00

N.B. Per costruzioni industriali con superficie di molto superiore a 5.000 mq, si può stimare una ulteriore riduzione nella misura del 5% - 10%, in ragione della modularità delle strutture e dell'eventuale ribasso nel costo di costruzione



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

**LOCALI ACCESSORI AI CAPANNONI INDUSTRIALI**

*come definiti nelle voci precedenti*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Uffici di reparto interni ai capannoni	€/mq	170,00	235,00
Locali mensa	€/mq	135,00	200,00
Servizi igienici e locali spogliatoio interni al capannone	€/mq	135,00	200,00
Locali di sgombero, ripostigli, locali tecnici	€/mq	90,00	200,00
Uffici direzionali interni anche su più piani con un buon livello di finiture	€/mq	200,00	400,00
Uffici direzionali esterni in corpi aggiunti con un buon livello di finiture	€/mq	250,00	500,00

**MAGAZZINI**

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Voce unica	€/mq	90,00	165,00

**TETTOIE**

*Come da descrizione*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Struttura portante ad una o più campate di altezza non inferiore a mt 4-5, coperture comunque configurate con elementi orizzontali eventuale presenza di muri divisorii o perimetrali, pavimentazione in battuto di cemento o conglomerato cementizio	€/mq	40,00	80,00
Struttura di tipo pesante per campate di grande luce	€/mq	80,00	160,00

**VASCHE E SERBATOI**

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

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

## COSTRUZIONI CIVILI ECOMMERCIALI

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

### UNITA' IMMOBILIARI A DESTINAZIONE TERZIARIA

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

Tipologia	unità	min	max
Piani fuori terra	€/mq	350,00	750,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi e locali deposito	€/mq	150,00	300,00

### COSTRUZIONI DIREZIONALI

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

Tipologia	unità	min	max
Fabbricati di nuova costruzione	€/mq	300,00	600,00
Fabbricati storici o di pregio	€/mq	450,00	950,00

### COSTRUZIONI CON DESTINAZIONE A SCOPO DI SVAGO

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

Tipologia	unità	min.	Max
Piani fuori terra	€/mq	300,00	900,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi	€/mq	150,00	450,00

### CENTRI COMMERCIALI O SIMILARI

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Area commerciale	€/mq	300,00	950,00
Locali deposito e vani tecnici	€/mq	150,00	350,00
Locali servizi igienici e spogliatoi	€/mq	200,00	400,00
Sistemazione area <b>coperta</b> destinata a parcheggio a servizio della struttura e portici	€/mq	80,00	110,00
Sistemazione area <b>scoperta</b> destinata a parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00
Sistemazione area <b>scoperta</b> pertinenziale destinata al passaggio	€/mq	10,00	30,00

### SUPERMERCATI

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Area commerciale	€/mq	235,00	600,00
Locali deposito e vani tecnici	€/mq	100,00	250,00
Locali servizi igienici e spogliatoi	€/mq	150,00	300,00
Sistemazione area <b>coperta</b> destinata a parcheggio a servizio della struttura e portici	€/mq	85,00	110,00
Sistemazione area <b>scoperta</b> destinata a parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00
Sistemazione area <b>scoperta</b> pertinenziale destinata al passaggio	€/mq	10,00	30,00

### EDIFICI CON PARTICOLARI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Piani fuori terra	€/mq	300,00	600,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi e depositi	€/mq	150,00	350,00
Area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00
Area scoperta pertinenziale destinata al passaggio pubblico	€/mq	10,00	30,00

### ISTITUTI DI CREDITO - BANCHE - ASSICURAZIONI

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Area sportelli	€/mq	500,00	1.200,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e/o servizi e depositi	€/mq	250,00	600,00
Piani superiori uffici e/o archivi	€/mq	350,00	800,00
Caveau	€/mq	350,00	650,00

### AUTORIMESSE - AUTOSILO - AREE PARCHEGGIO

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Edificio multipiano dedicato	€/mq	100,00	250,00
Sistemazione area scoperta destinata a parcheggio di automezzi	€/mq	10,00	30,00
Piani coperti destinati a parcheggio in fabbricato ad uso promiscuo	€/mq	85,00	110,00

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

**ALBERGHI - LOCANDE - PENSIONI**

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Albergo a 5 "stelle" – camere	€/mq	500,00	1.000,00
Albergo a 4 "stelle" – camere	€/mq	350,00	700,00
Albergo a 3 "stelle" – camere	€/mq	300,00	550,00
Albergo a 2 "stelle" – camere	€/mq	250,00	400,00
Pensioni, albergo 1 “stella”	€/mq	200,00	300,00
Sala ristoranti – hall – sale ricreative	€/mq	200,00	600,00
Locali deposito	€/mq	120,00	350,00
Servizi igienici comuni, spogliatoi, locali tecnici	€/mq	150,00	400,00
Locali sauna, centro benessere	€/mq	300,00	1.000,00
Piscina	€/mc	150,00	350,00
Parcheggio coperto	€/mq	65,00	300,00
Sistemazione area parcheggio scoperto	€/mq	10,00	30,00

**CAMPEGGI**

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Reception e uffici	€/mq	165,00	300,00
Bungalow	€/mq	200,00	350,00
Edifici destinati ad attività commerciali	€/mq	200,00	400,00
Mobile home	€/mq	300,00	500,00
Servizi igienici, docce, ecc.	€/mq	150,00	300,00
Sistemazione piazzole attrezzate	€/mq	10,00	70,00
Sistemazione aree scoperte (camminamenti, illuminazione, recinzione, ecc.)	€/mq	10,00	30,00
Piscine	€/mq	150,00	350,00
Tettoie per parcheggio automezzi	€/mq	35,00	75,00

## EDIFICI E COMPLESSI SPORTIVI

<b>IMPIANTI SPORTIVI GIOCO CALCIO</b>			
<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Spogliatoio in muratura	€/mq	150,00	350,00
Spogliatoio in metallo o prefabbricati	€/mq	120,00	300,00
Campo da gioco in erba naturale	€/mq	10,00	20,00
Campo da gioco in materiale sintetico	€/mq	20,00	40,00
Impianto di illuminazione (ca ogni 1.000 mq)	a corpo	2.500,00	5.000,00
Gradinate scoperte in c.a.	€/mq	80,00	120,00
Gradinate scoperte in metallo	€/mq	60,00	80,00
Gradinate coperte con struttura di copertura in metallo	€/mq	120,00	200,00
Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a.	€/mq	100,00	200,00
Servizi (uffici-caffetteria-infermeria)	€/mq	150,00	300,00
Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00

<b>IMPIANTI SPORTIVI PER TENNIS E CALCIO A 5</b>			
<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Spogliatoio in muratura	€/mq	150,00	350,00
Spogliatoio in metallo o prefabbricati	€/mq	120,00	300,00
Campo da gioco Tennis	in terra battuta	€/mq	15,00
	materiale sintetico	€/mq	25,00
Campo da gioco Calcio a 5	in erba naturale	€/mq	10,00
	in materiale sintetico	€/mq	20,00
Impianto di illuminazione (ca ogni 1.000 mq)	a corpo	2.500,00	5.000,00
Gradinate scoperte in c.a.	€/mq	80,00	120,00
Gradinate scoperte in metallo	€/mq	60,00	80,00
Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a.	€/mq	100,00	200,00
Servizi (uffici-caffetteria-infermeria)	€/mq	150,00	300,00
Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00

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

**IMPIANTI SPORTIVI PER NUOTO**

*Impianti sportivi destinati alla disciplina del nuoto, pallanuoto con vasca omologata dalla Federazioni*

<i>Tipologia</i>		<i>unità</i>	<i>min.</i>	<i>max</i>
Struttura		€/mq	250,00	350,00
Spogliatoio in muratura		€/mq	150,00	350,00
Spogliatoio in metallo o prefabbricato		€/mq	120,00	300,00
Vasca	vasca corta (mt. 25)	per corsia	5.500,00	7.500
	vasca lunga (mt. 50)	per corsia	11.000,00	16.500
	vasca per bambini	€/mq	95,00	115,00
Area scoperta /solarium		€/mq	15,00	25,00
Gradinate coperte con struttura di copertura in metallo		€/mq	60,00	80,00
Gradinate coperte con struttura di copertura in c.a.		€/mq	100,00	200,00
Servizi (uffici-caffetteria-infermeria)		€/mq	200,00	400,00
Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura		€/mq	10,00	30,00

**ALTRI IMPIANTI SPORTIVI**

<i>Tipologia</i>		<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Pista di pattinaggio su pista (esclusi i costi della struttura)		€/mq	20,00	30,00
Illuminazione della pista di pattinaggio		a corpo	3.000,00	5.000,00
Campo da bocce (esclusi i costi della struttura)		€/mq	20,00	40,00
Illuminazione del campo bocce a due corsie		a corpo	1.500,00	2.500,00

**IMPIANTI GOLF**

<i>Tipologia</i>		<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Spogliatoio in muratura		€/mq	250,00	350,00
Spogliatoio in metallo o prefabbricato		€/mq	150,00	350,00
Locale ricovero golf-carts		€/mq	100,00	200,00
Tettoia		€/mq	50,00	100,00
Gradinate con struttura in metallo		€/mq	60,00	80,00
Servizi (uffici-caffetteria-infermeria)		€/mq	200,00	400,00
Area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura		€/mq	10,00	30,00
Area destinata al campo da golf		€/mq	1,00	3,00

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

**PALESTRE**

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Piani fuori terra	€/mq	170,00	600,00
Piani seminterrati o interrati destinati a locali tecnici e servizi	€/mq	120,00	300,00
Spazi benessere attrezzati ordinari (esterni)	€/mq	200,00	400,00
Spazi benessere attrezzati di pregio (esterni)	€/mq	300,00	600,00

**AREE DI SERVIZIO CARBURANTI**

*I valori sono riferiti all'epoca censuaria 1988/89, per ulteriori voci di dettaglio si rimanda al "Prezziario di massima per impianto distribuzione carburanti riferito all'88/89" utilizzato da quest'Ufficio provinciale per le aree di servizio autostradali o su strade ad alto scorrimento*

**CHIOSCHI**

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Chiosco in muratura	€/mq	150,00	250,00
Chiosco in prefabbricato con struttura metallica	€/mq	120,00	180,00
Sistemazione area scoperta destinata al parcheggio a servizio della struttura	€/mq	10,00	30,00

**PENSILINE**

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

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Struttura in metallo ad un montante	€/mq	100,00	150,00
Struttura in metallo a due montanti	€/mq	110,00	180,00

**SERBATOI**

*Pensiline metalliche in acciaio rivestite con carter in metallo e doghe di alluminio*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Metallici interrati da 3 a 30 mc	a corpo	1.000,00	4.200,00
Metallici non interrati da 3 a 30 mc	a corpo	850,00	4.000,00
In c.a. da 10 a 100 mc	€/mc	70,00	120,00



## COSTRUZIONI AGRICOLE

### CAPANNONI AGRICOLI

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

Tipologia		unità	min	max
In muratura		€/mq	70,00	125,00
In elementi prefabbricati metallici		€/mq	60,00	120,00
In elementi prefabbricati in c.a.		€/mq	90,00	145,00
Maneggio		€/mq	60,00	120,00
Cantina vitivinicola	Locali per lavorazione e imbottigliamento	€/mq	120,00	300,00
	Locali e grotte per invecchiamento	€/mq	120,00	300,00
	Locali per mescita e degustazione	€/mq	200,00	600,00

### SERRE

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

Tipologia		unità	min	max
Serre con orditura in metallo e tamponamento in vetro		€/mq	50,00	110,00
Serre con orditura in metallo e tamponamento in materiale trasparente tipo policarbonato		€/mq	35,00	80,00

### SILOS

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

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

**IMPIANTI BIOGAS, BIOMASSA**

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
Fabbricato principale	€/mq	200,00	365,00
Fermentatori, digestori	€/mc	90,00	110,00
Silos orizzontali	€/mc	10,00	25,00

**MANUFATTI VARI**

*Costruzioni semplici, di modeste dimensioni, in muratura/pannelli prefabbricati in c.a./panelli in lamiera grecata/in legno, con copertura piana o a falde, pavimentazione in battuta di cemento; finiture ordinarie, servizi ed impianti adeguati all'attività*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>min</i>	<i>max</i>
<b>Tettoia di tipo semplice:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste copertura piana in lamiera o ondulati comuni, pavimentazione naturale	€/mq	30,00	70,00
<b>Struttura coperta destinata all'allevamento:</b> struttura portante di tipo leggero per luci modeste copertura piana in lamiera o ondulati comuni, pavimentazione naturale	€/mq	50,00	100,00
Porcilaia aperta, ovile, pollaio	€/mq	40,00	80,00
Serbatoi e vasche	€/mc	15,00	50,00
Sala mungitura	€/mq	120,00	200,00

## ELEMENTI STRUTTURALMENTE CONNESSI AL SUOLO O ALLE COSTRUZIONI

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

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

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

**MONTACARICHI**

*Montacarichi oleodinamico con cabina metallica porta a battente fino a tre fermate*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>costo</i>
Portata q.li 1	a corpo	4.000,00
Portata q.li 5	a corpo	8.000,00
Portata q.li 10	a corpo	11.000,00
Per ogni fermata in più valori maggiorati di	a corpo	800,00

**ASCENSORI**

*Ascensore a funi del tipo automatico con cabina in lamiera di acciaio rivestita in pannelli, una velocità fino a tre fermate*

<i>Tipologia</i>	<i>unità</i>	<i>costo</i>
Portata kg 325	a corpo	8.000,00
Portata kg 480	a corpo	9.500,00
Portata kg 600	a corpo	11.000,00
Portata kg 900	a corpo	15.000,00
Per ogni fermata in più valori maggiorati di	a corpo	1.000,00

**RECINZIONI**

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

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

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

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

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

*Si riportano, di seguito i valori unitari medi riscontrati per il territorio provinciale e riferiti all'epoca censuaria 1988/1989 da utilizzare nel caso di applicazione del procedimento del costo di costruzione deprezzato. Detti valori unitari definiscono un intervallo di valori di maggiore frequenza e possono subire variazioni di una percentuale pari al +/- 10 % in funzione delle caratteristiche estrinseche del lotto.*

*La tabella di seguito esposta riassume il valore del suolo, per ogni Comune o gruppi di Comuni omogenei fra di loro, in relazione della destinazione urbanistica:*

VALORE DELL'AREA							
<i>Valori espressi in euro per metro quadrato</i>							
Comuni	Zona Cens.	Valore	Industriale	Terziario direzionale - servizi	Commerciale	Grossa distribuzione	Agricola
<b>UDINE</b>		<i>min.</i>	10	10	15	15	1
		<i>max</i>	25	40	45	50	5
<i>Comuni di 1° fascia o a vocazione industriale</i>		<i>min.</i>	10	10	15	15	1
		<i>max</i>	25	30	35	40	5
<i>Comuni a vocazione turistica</i>		<i>min.</i>	10	10	10	15	1
		<i>max</i>	20	25	35	40	5
<i>Comuni di 2° fascia</i>		<i>min.</i>	10	10	10	10	1
		<i>max</i>	20	25	30	30	5
<i>Comuni di 3° fascia</i>		<i>min.</i>	10	10	10	10	1
		<i>max</i>	20	25	30	30	5

***Comuni di 1° fascia, appartenenti al 1° ring di Udine o a vocazione industriale:***

Codroipo, Tavagnacco, Cervignano del Friuli, Latisana, Cividale del Friuli, Gemona del Friuli, Tolmezzo, Pasian di Prato, Tarcento, San Daniele del Friuli, Campoformido, Tricesimo, San Giorgio di Nogaro, Martignacco, Pozzuolo del Friuli, Buja, Manzano, San Giovanni al Natisone, Remanzacco, Pavia di Udine, Povoletto, Pagnacco, Reana del Rojale, Buttrio, Pradamano, Torviscosa

***Comuni di 2° fascia (da 2.000 a 6.500 abitanti) e non a vocazione turistica/industriale:***

Fagagna, Rivignano Teor, Palmanova, Basiliano, Majano, Mortegliano, Fiumicello, Gonars, Premariacco, Talmassons, Sedegliano, Castions di Strada, Lestizza, Bagnaria Arsa, Aquileia, Corno di Rosazzo, Palazzolo dello Stella, Ruda, Cassacco, Faedis, Osoppo, Ragogna, Artegna, Terzo

d'Aquileia, Carlino, Varmo, Nimis, Mereto di Tomba, Paularo, Porpetto, Muzzana del Turgnano, Pocenia, Moruzzo, Rive D'Arcano, Bertiole, Santa Maria La Longa, Magnano in Riviera, Dignano, Aiello del Friuli, Trasaghis, Colloredo di Monte Albano, Villa Santina, Paluzza, Coseano, San Pietro al Natisone, Torreano, Venzone, Ronchis

**Comuni di 3° fascia (fino 2.000 abitanti) e non a vocazione turistica/industriale:**

Ovaro, Bicinicco, Marano Lagunare, Forgaria nel Friuli, Attimis, Treppo Grande, Moggio Udinese, Moimacco, San Vito di Fagagna, Trivignano Udinese, Camino al Tagliamento, Precenicco, Pontebba, Villa Vicentina, Sutrio, Enemonzo, San Vito al Torre, Campolongo Tapogliano, Flaibano, San Leonardo, Cavazzo Carnico, Resia, Ampezzo, Pulfero, , Socchieve, Prato Carnico, Verzegnis, Amaro, Visco, Prepotto, Bordano, Lauco, Cercivento, Lusevera, Chiusaforte, Chiopris-Viscone, Taipana, Treppo Carnico, Zuglio, Montenars, Comeglians, Raveo, Rigolato, Savogna, Stregna, Grimacco, Resiutta, Preone, Dogna, Drenchia, Ligosullo, Forni di Sotto, Ravascletto.

**Comuni a vocazione turistica:** Lignano Sabbiadoro, Tarvisio, Arta Terme, Sappada, Forni di Sopra, Forni Avoltri, Sauris, Malborghetto-Valbruna.