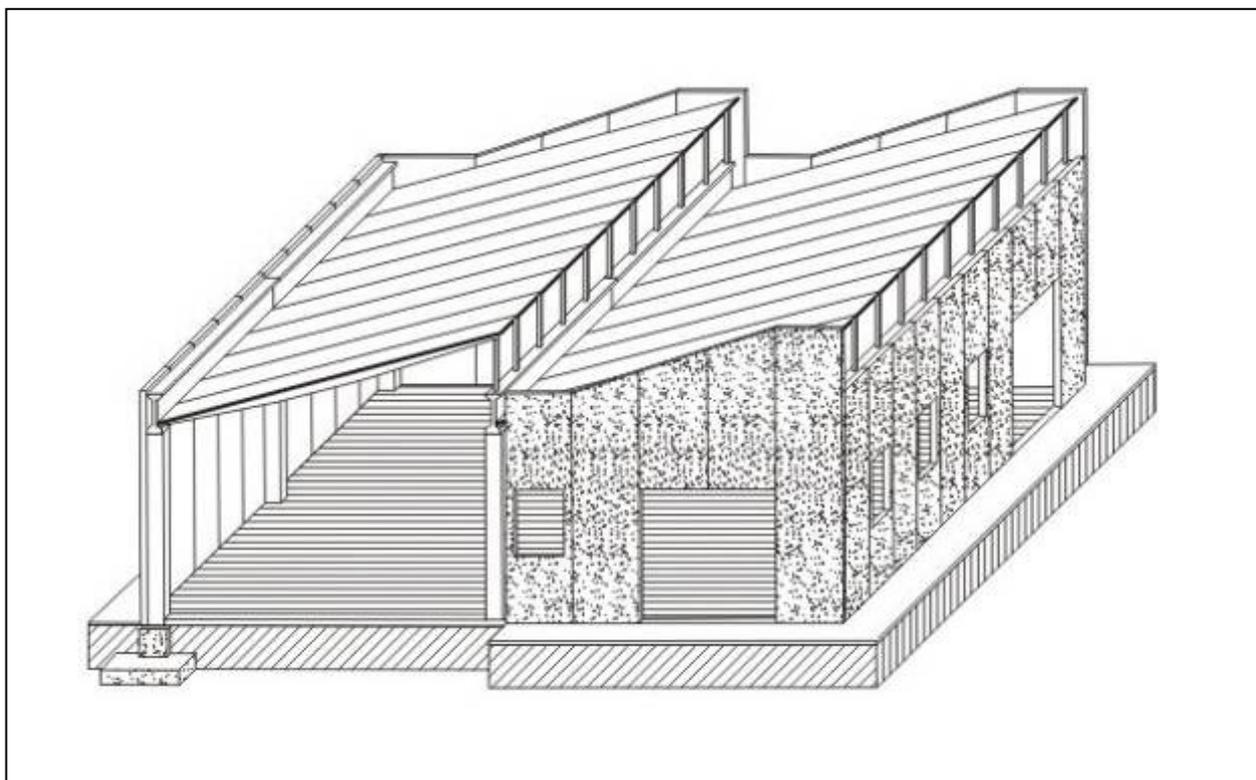


Ufficio provinciale di Macerata

P.zza Mazzini, 74 62100 Macerata tel 0733/276011 fax 0733/276080 e-mail: up_macerata@agenziaterritorio.it
P.I. 06455481009/C.F. 80416110585

**PRONTUARIO DEI VALORI UNITARI DI COSTO
DEGLI ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DETERMINAZIONE
DELLA RENDITA CATASTALE PER IMMOBILI A DESTINAZIONE**

**SPECIALE (categorie del Gruppo "D")
e
PARTICOLARE (categorie del Gruppo "E")**



**Aggiornato a marzo 2012
Ver. 1**



**IL DIRETTORE
(Mario SABBATINELLI)**



Ufficio provinciale di Macerata

Redatto a cura dei Reparti
Gestione Banca Dati e Servizi Tecnici
dell'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Macerata

Direttore Mario Sabbatinelli

Capo Reparto Gestione Banca Dati *Vincenzino Silla*

Capo Reparto Servizi Tecnici *Mauro Pagnanelli*



Indice argomenti

PREMESSA	4
1) LE CATEGORIE DEI GRUPPI D ED E	5
QUADRO GENERALE DI QUALIFICAZIONE	8
2) DESCRIZIONE CATEGORIE	10
GRUPPO D – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE	11
GRUPPO E – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE	14
CASISTICA.....	19
3) NORMATIVA E RENDITA CATASTALE.....	24
4) PROCEDIMENTI DI STIMA E PARAMETRI UTILIZZABILI.....	26
STIMA IN BASE AL CANONE ANNUO LORDO ORDINARIO	26
STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO.....	26
APPROCCIO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE	27
5) SCOMPOSIZIONE DELL’UNITÀ IMMOBILIARE IN ELEMENTI OMOGENEI AI FINI DELLA STIMA	29
AREA.....	30
FABBRICATI.....	30
GLI IMPIANTI	30
GLI IMPIANTI GENERICI	30
GLI IMPIANTI FISSI E INAMOVIBILI (INSTALLAZIONI STABILMENTE INFISSE AI FABBRICATI)	30
6) DEPERIMENTO DELLE COSTRUZIONI E DEL MACCHINARIO	32
VETUSTA’.....	32
OBSOLESCENZA TECNOLOGICA E FUNZIONALE	33
7) EPOCA DELLA STIMA, VETUSTÀ E OBSOLESCENZA	34
EPOCA DELLA STIMA.....	34
VETUSTÀ.....	34
OBSOLESCENZA.....	35
TABELLE COEFFICIENTI PER VETUSTÀ E PER OBSOLESCENZA	36
8) IL SAGGIO DI REDDITIVITÀ	41
9) LA SUPERFICIE CONVENZIONALE	41
10) SCHEMA DI STIMA E DI CALCOLO.....	43
VOCE A – AREA LOTTO	43
VOCE D - SISTEMAZIONI ESTERNE DELL’AREA	44
VOCE B – COSTRUZIONI E IMPIANTI GENERICI.....	44
VOCE C - IMPIANTI FISSI	45
SINTESI VALUTATIVA	45
11) ESEMPI.....	46
12) ATTRIBUZIONE DELLA RENDITA CATASTALE AGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI.....	57
IMPIANTI FOTOVOLTAICI DA CENSIRE IN CATEGORIA D/10	66
13) RIFERIMENTI NORMATIVI.....	67



Ufficio provinciale di Macerata

Premessa

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 prontuario è stato predisposto, principalmente, per uniformare i procedimenti utilizzati dai tecnici dell'Ufficio Provinciale di Macerata 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.

In allegato al presente fascicolo, l'ufficio propone alcuni prezzi di riferimento da utilizzare per la determinazione del valore dei beni. Risulta evidente che nessun prezzario 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.

Nel caso di immobili che presentino particolari fattori edilizi o ubicazionali, espressi dall'andamento del mercato immobiliare, è utile esibire, oltre alla relazione tecnico-descrittiva, una documentazione fotografica che permetta di giustificare tali specifici aspetti e che supporti le scelte di natura economica adottate dal tecnico risultanti difformi dai valori medi nel seguito riportati.

Al presente prontuario sono state, inoltre, allegate alcune norme e circolari riguardanti l'argomento trattato.

1) Le categorie dei gruppi D ed E

Il Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU), oggi definito Catasto Edilizio Urbano, è entrato in vigore il 1° gennaio 1962 e trae origine dal Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella Legge 11 agosto 1939, n. 1249 intitolata *Accertamento generale dei fabbricati urbani, rivalutazione del relativo reddito e formazione del nuovo Catasto edilizio urbano*.

Alcuni dei più importanti aspetti su cui si fonda il C.E.U. sono:

1. oggetto dell'accertamento è **l'unità immobiliare urbana** (in questa sede, per brevità, denominata u.i.u.);
2. in relazione alle condizioni intrinseche ed estrinseche, ciascuna u.i.u. si considera appartenente a una determinata **categoria e classe**;
3. la rendita catastale è la **rendita media ordinaria** - ritraibile al netto delle spese e delle eventuali perdite e al lordo dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie - calcolata in base alla **tariffa** (rendita catastale unitaria) della categoria e classe alle quali l'unità immobiliare appartiene.

Quindi, per calcolare la *rendita catastale* di una u.i.u. è necessario individuare la *tariffa* relativa alla *categoria e classe* nella quale ricade il bene e moltiplicarla per la sua *consistenza*.

Questa è una delle nozioni fondamentali su cui si fonda il C.E.U..

Esempi di categorie sono le abitazioni di tipo *signorile*, quelle di tipo *civile*, i *negozi*, i *magazzini*, ecc. A loro volta ciascuna categoria è stata suddivisa in *classi* che rappresentano il diverso grado di merito che può essere attribuito considerando le differenti capacità reddituali degli immobili. Lo scarto fra il reddito di due classi successive è valutabile intorno al 15-20%.

Questo ragionamento non vale per tutte le categorie. Ad esempio, è molto difficile pensare di riunire in gruppi omogenei gli opifici, in quanto ciascuno di essi costituisce una realtà tecnico-economica che non ammette paragoni a causa delle caratteristiche costruttive troppo diversificate e della differente redditività.

Per questo motivo è stato necessario suddividere gli immobili urbani in due grandi categorie:

1. le unità immobiliari a destinazione **ordinaria**;
2. le unità immobiliari a destinazione **speciale e particolare**.

E' evidente che il metodo di calcolo della rendita catastale attraverso la tariffa, ovvero il procedimento **indiretto** (parametrico), è applicabile soltanto alle unità a destinazione ordinaria, ossia a quelle unità che è stato possibile suddividere in categorie e classi.

Invece per gli immobili a destinazione speciale e particolare è necessario ricorrere al procedimento di **stima diretta**.

La trattazione degli immobili a *destinazione speciale e particolare* presenta notevoli complessità per l'evoluzione tipologica e funzionale che tali immobili hanno avuto nel tempo. La Circolare n. 4/2006 offre un quadro di riferimento aggiornato, unitario, finalizzato a garantire l'uniformità di comportamenti in tema di classamento delle unità immobiliari speciali e particolari, sia da parte dei professionisti, sia dei tecnici degli Uffici Provinciali.

Con la Circolare n. 4/2006 vengono dunque forniti gli approfondimenti e gli indirizzi delle tematiche tecnico-giuridiche, finalizzati a individuare le distinte unità immobiliari che caratterizzano i compendi immobiliari "D" ed "E" e di attribuire le specifiche e pertinenti categorie catastali.

Per le unità immobiliari ascrivibili nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" è importante definire la perimetrazione della singola unità immobiliare.

A tale proposito occorre fare riferimento alle seguenti norme:

- Regio Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652;
- Decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142;
- L'art. 5 del R.D.L. n. 652 del 1939 definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che si considera una unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile e atta (idonea) a produrre un reddito proprio (autonomia funzionale);
- Con l'art. 40 del D.P.R. 1142/1949 viene meglio precisata, rispetto la definizione di "ogni parte di immobile" contenuta nell'art. 5 del R.D.L. n. 652/1939, la nozione di unità immobiliare: "Ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario (stessa ditta) e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente (autonomia funzionale)".

In definitiva l'unità immobiliare identifica un'entità:

- Fisica;
- Giuridica;
- Economica.

Ed è caratterizzata da due requisiti essenziali:

1. L'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);
2. La configurazione di un cespite indipendente, inteso come minimo perimetro immobiliare, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Con l'art. 2 - comma 1 - del D.M.F. del 2 gennaio 1998, n. 28, viene ancor meglio definito il concetto di u.i.u.:

- "L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale".

Mentre l'art. 2 - comma 2 - D.M.F. 2 gennaio 1998, n. 28 recita:

- "Sono da considerare unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1".

- "Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale."

La precisa definizione e rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare è fondamentale e risponde a precise finalità civilistiche, oltre che fiscali.

Infatti il sistema di pubblicità immobiliare ha storicamente identificato gli immobili con i dati catastali (artt. 2659 e 2826 C.C.). E proprio in relazione anche alle finalità civilistiche dell'istituto catastale che sono state acquisite in inventario anche i fabbricati non produttivi di reddito, al fine di pervenire a una più precisa inventariazione catastale.

Si considerano fabbricati non produttivi di reddito:

- i fabbricati in corso di costruzione e di definizione;
- i lastrici solari;
- le aree urbane;
- le unità collabenti.

Detti immobili sono inquadrati nelle categorie fittizie del gruppo "F".

Ai sensi dell'art. 3 del D.M.F. 28/1998 sono u.i. censite ai soli fini dell'identificazione:

- fabbricati o loro porzioni in corso di costruzione o definizione (F/3- F/4);
- lastrici solari (F/5);
- aree urbane (F/1);
- costruzioni inidonee all'utilizzo produttivo di reddito per il livello di degrado (F/2).

Si rappresenta l'importanza di un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, innanzitutto, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari.

Prima di procedere a un corretto classamento occorre pertanto verificare:

- la destinazione funzionale e produttiva;
- le specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali.

Nell'ambito di *procedimenti di stima massivi*, come quello catastale, è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore ha attribuito alle locuzioni:

- **ordinario** (e quindi categoria ordinaria);
- **speciale** o **particolare** (e quindi categoria speciale e particolare).

Nel contesto catastale l'aggettivo "ORDINARIO" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che è disponibile un campione significativo di riferimento e di confronto, e pertanto è possibile effettuare la stima per comparazione, attraverso il cosiddetto sistema catastale *per classi e tariffe*.

Di contro, gli aggettivi "SPECIALE" e "PARTICOLARE" hanno un significato opposto a quello di ordinario e qualificano la "singolarità" o comunque la scarsa diffusione di una determinata tipologia immobiliare nell'ambito della zona censuaria, tale da non consentire la suddetta metodologia di stima sintetico-comparativa e quindi obbligando alla *stima puntuale* della medesima unità, con ricorso a procedimenti estimativi indiretti (costo di riproduzione deprezzato del bene, ovvero la capitalizzazione dei redditi immobiliari ordinari dello stesso prodotto).

Il censimento degli immobili deve essere eseguito solo in funzione delle caratteristiche oggettive e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva.

In sintesi, le unità produttive o commerciali devono essere classificate:

- nel gruppo C, se è possibile impostare il confronto con le unità di riferimento di tale gruppo ordinario;
- nel gruppo D, se non si verifica il caso precedente e quindi si è resa necessaria la stima diretta;
- nel gruppo E, quando si tratta di immobili con una marcata caratterizzazione *tipologica - funzionale* che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" **non si fa luogo al computo della consistenza catastale**, per esse la rendita catastale si effettua con stima diretta per ogni singola unità immobiliare.

QUADRO GENERALE DI QUALIFICAZIONE

Il quadro generale di qualificazione attualmente vigente prevede le seguenti categorie speciali e particolari:

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 e ospedali
- D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione
- D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi
- D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni
- D/9 Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio
- D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

GRUPPO E – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

- E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi ed aerei
- E/2 Ponti provinciali e comunali soggetti a pedaggio
- E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (edicole per giornali o simili, chioschi per bar, per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc., pese pubbliche, ecc.)
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (per mercati, per posteggio bestiame, ecc.)
- 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'uso pubblico dei culti
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglie
- E/9 Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.

Si ricorda che:

- le categorie speciali e particolari **non** sono articolate in **classi di merito**

(si veda D.P.R. 1142/49 art. 8 *Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare*):

“La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici e in genere dai fabbricati ... costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

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

- alle categorie speciali e particolari **non** corrispondono **quadri tariffari**: la rendita viene determinata stimando direttamente l’unità, non si utilizza, quindi, il metodo parametrico che fa riferimento alle tariffe d’estimo

(si veda l’art. 10 della Legge 1249/39);

- per le unità immobiliari a destinazione speciale e particolare **non** si accerta la **consistenza**

(si veda l’art. 53 del D.P.R. 1142/49 *Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare*):

“La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell’art. 8”; il classamento di un’unità immobiliare a destinazione *ordinaria* comprende quindi i dati relativi a categoria, classe e consistenza e la rendita catastale è riferita al quadro tariffario relativo a un comune (o a una zona censuaria comunale) mentre il classamento di un’unità immobiliare a destinazione *speciale o particolare* comprende soltanto la categoria e la rendita, determinata mediante stima diretta dell’immobile).



2) Descrizione categorie

Il gruppo "E" individua una serie di particolari edifici, costruzioni e spazi variamente attrezzati destinati a soddisfare determinate **esigenze pubbliche**.

Con Circolare 4/2007 la Direzione Centrale dell'Agenzia del Territorio ha diffuso delle nuove direttive da utilizzare in caso di accatastamento di unità da censire nella categoria "E".

In particolare si è disposto che *"nelle unità immobiliari censite nelle categorie "E" non possono essere compresi immobili o porzioni di immobile destinati a uso commerciale, industriale, ufficio privato o ad altri usi, qualora gli stessi **presentino autonomia funzionale o reddituale**"*.

Questa normativa imponeva ai singoli proprietari di sanare i casi pregressi dando come termine perentorio quello di nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto, quindi entro il 03/07/2007.

Le attività principalmente coinvolte dalla suddetta circolare sono state le *Stazioni di Trasporto terrestri, marittimi e aerei* (E/1) e i *Distributori di Carburante* (E/3).

È infatti sempre meno frequente che Stazioni, Aeroporti oppure Distributori siano adibiti esclusivamente alla loro funzione principale; viceversa è diventato molto comune trovare, all'interno di queste categorie, immobili destinati ad altre attività.

Di fatto le stazioni di trasporto e le aree di servizio sono attualmente realizzate in modo sempre più attrezzato, allo scopo di offrire alla clientela di passaggio la possibilità di utilizzare bar, ristoranti, vendita di giornali, di tabacchi e di qualsiasi altra merce.

Poiché ciascuna delle attività precedentemente descritte è autonomamente suscettibile di produrre reddito, l'Agenzia ha stabilito, in questi casi, la necessità di scorporare dalla destinazione originaria, E/1 – E/3, tutte quelle economicamente rilevanti.

Il gruppo "D" individua una serie di tipologie edilizie utilizzate **a fini di lucro**, che hanno quali caratteristiche comuni:

- ⇒ di **non** essere, sotto il profilo tipologico, immobili normalmente destinati a scopi civili e di presentare specifiche caratteristiche strutturali, funzionali alla loro destinazione d'uso;
- ⇒ di presentare, rispetto alle unità immobiliari a destinazione ordinaria utilizzate per scopi analoghi, **dimensioni** maggiori.

Per quanto riguarda il secondo punto, il limite dimensionale in uso presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Macerata è pari a **mq 200**. Ad esempio, una unità immobiliare a destinazione commerciale, che di norma va ascritta alla categoria C/1, **può** (non necessariamente deve) essere ascritta alla categoria speciale D/8 quando la sua superficie supera i 200 mq. Si ricorda a questo proposito che la Direzione Centrale del Catasto individua tali soglie dimensionali, riferibili agli immobili a destinazione speciale, in linea di massima e per tutto il territorio nazionale, in **500 mq** ovvero **2.000 mc**. Si fa inoltre presente che tali soglie dimensionali non valgono per particolari manufatti (ad esempio le cabine elettriche, normalmente molto più piccole) o per *singole porzioni* di fabbricati che, sotto il profilo strutturale e tipologico, sarebbero sicuramente accertate, per l'intera consistenza, in una delle categorie speciali.

In definitiva si deve tenere conto che il dato dimensionale (quantitativo), pur importante, non può prescindere dal dato tipologico (qualitativo).

Allo scopo di attribuire a ciascuna unità immobiliare la corretta categoria si devono considerare i seguenti punti, ritenuti fondamentali:

- ⇒ **distinguere** nettamente le unità a destinazione **speciale** o **particolare** rispetto a quelle **ordinarie** (per la differenza fondamentale nella **procedura di accatastamento** e nel **metodo di attribuzione della rendita**);
- ⇒ **distinguere** nettamente le **categorie del gruppo D** da quelle del **gruppo E** (per la diversità esistente fra questi gruppi rispetto al **regime fiscale**).

GRUPPO D – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

D/1 Opifici

- si intende per opificio uno stabilimento industriale utilizzato per precisi processi di trasformazione, ad esempio una raffineria, un complesso siderurgico, uno stabilimento chimico, ecc.; in tali stabilimenti è evidente che l'attività industriale si esplica prevalentemente **mediante l'utilizzo di impianti inamovibili** installati nei fabbricati propriamente detti;
- i locali destinati a magazzino, **annessi all'opificio** e utilizzati per **deposito** di macchine, materie prime, prodotti semilavorati, ecc., vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;
- i locali **annessi all'opificio** e destinati esclusivamente alla **sorveglianza**, vanno accertati unitamente alla consistenza dell'azienda;
- i locali che servono come **abitazione del custode** vanno accertati **separatamente** dall'azienda, come unità immobiliare **ordinaria** del gruppo A (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo D);
- tradizionalmente è stata attribuita la categoria D/1 ai **forni per panificazione**; bisogna notare peraltro che tale attribuzione è corretta soltanto nei casi in cui si tratti di impianti di **notevole importanza**. È più opportuno accertare gli impianti di modesta entità nella categoria C/3 (anche in considerazione del fatto che i forni per panificazione moderni sono di dimensioni ridotte e non richiedono come in passato di opere murarie). Si noti inoltre che i locali adibiti alla lavorazione e alla cottura del pane, anche se annessi al locale di vendita, si accertano **separatamente** nella categoria opportuna purché provvisti di **ingresso indipendente**. In caso contrario essi costituiscono, con i locali adibiti alla vendita, un'unica unità immobiliare da accertare nella categoria corrispondente alla porzione economicamente prevalente;
- si attribuisce la categoria D/1 alle **cabine elettriche**;
- si accertano nella categoria D/1 gli **autosilos** dotati di impianti di sollevamento delle auto;
- si accertano nella categoria D/1 le **officine meccaniche**;
- si accertano nella categoria D/1 i **laboratori scientifici privati**.

D/2 Alberghi e pensioni

- si ricorda che gli alberghi vanno accertati nella categoria D/2 anche se **non** sono stati specificatamente costruiti allo scopo (ciò vale, in generale, anche per le altre categorie del gruppo "D");
- **per analogia**, e in mancanza di una categoria apposita, si accertano come D/2 anche le strutture ricettive diverse dagli alberghi (ad esempio campeggi, villaggi turistici, country house, ecc.);

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

- nella categoria D/3, oltre alle tipologie indicate nel titolo, vanno accertate anche le discoteche, i parchi gioco, zoo-safari e simili;

D/4 Case di cura e ospedali

- vanno accertate nella categoria D/4 le case di cura, gli ospedali e i poliambulatori quando abbiano **fine di lucro** (altrimenti si accertano nella categoria B/2);
- gli ospedali composti di diversi padiglioni vanno accertati come un'unica unità immobiliare;

D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione

- si ponga attenzione che, nel caso delle istituti di credito, la categoria D/5 può essere attribuita soltanto a **interi fabbricati** (o porzioni di fabbricati ben distinte) **specificatamente costruiti o adattati** per l'attività specifica; le agenzie bancarie che risultano ubicate in **locali ordinari** a uso commerciale, vanno accertate nella categoria C/1;
- **per analogia e in mancanza di una categoria apposita** si accertano come D/5 anche le unità immobiliari destinate a uso **terziario – direzionale** diverse da quelle citate nel titolo;

D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi

- vanno ascritti a questa categoria gli impianti sportivi (anche con coperture pressurizzate), gli stadi, le piscine, ecc., nonché i campi sportivi senza costruzioni o con semplici gradinate che hanno **fini di lucro**; in caso contrario i campi sportivi vanno accertati nella categoria E/9;
- locali ordinari a uso commerciale adibiti a palestra ubicati al piano terra vanno accertati nella categoria C/4;
- per le palestre annesse a edifici scolastici pubblici è opportuno accertare la consistenza di detti impianti **unitamente a quella dell'edificio principale**; tali impianti sportivi infatti vengono di norma utilizzati, oltre che dalla scuola di cui costituiscono pertinenza, soltanto da associazioni sportive che versano all'ente pubblico canoni convenzionati, finalizzati alla sola copertura delle spese vive derivanti dal saltuario utilizzo;

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

- si tratta di fabbricati che possono essere ordinariamente destinati ad attività produttive di tipo artigianale e industriale senza avere particolari specificità. Tali beni, di norma, possono essere **convertiti a produzioni diverse e non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni** (es. capannoni);
- vanno accertate nella categoria D/7 le **discariche** per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani con gestione reddituale;
- vanno accertate nella categoria D/7 le **aree per deposito** di rottami, inerti, ecc., nel caso in cui in tali aree, oltre a quella di deposito, venga svolta anche attività di **lavorazione** del materiale;

- vanno accertati nella categoria D/7 i locali utilizzati dai concessionari d'auto se detti locali comprendono attrezzature specifiche per le operazioni di **manutenzione degli autoveicoli**;
- vanno accertati nella categoria D/7 i **magazzini** e i **locali di deposito** se di superficie superiore a 200 mq.

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

- si tratta di fabbricati che possono ordinariamente ospitare un'attività commerciale e che non possono essere utilizzati come unità immobiliari a destinazione ordinaria **senza radicali trasformazioni**;
- in alcuni casi (ad esempio depositi per stoccaggio e vendita di materiali) possono essere **strutturalmente simili** agli immobili ascrivibili alla categoria D/7;
- vanno accertati nella categoria D/8 **grandi magazzini, supermercati, ipermercati, centri commerciali e autogrill autostradali**;
- vanno accertati nella categoria D/8 sia i **parcheggi a raso** a pagamento che insistono su aree private, sia gli **immobili multipiano** adibiti a parcheggio e serviti da **rampe** per l'accesso ai piani;
- le **serre** vanno accertate nella categoria D/8 qualora la loro funzione precipua sia lo stoccaggio e la vendita all'ingrosso o al minuto di piante e fiori (è preminente in questo caso la funzione commerciale);
- vanno accertate nella categoria D/8 le aree per deposito di rottami, inerti, ecc., nel caso in cui in tali aree venga svolta **esclusivamente** attività di stoccaggio del materiale;
- vanno accertati nella categoria D/8 gli impianti di **lavaggio auto** dotati di attrezzature specifiche di tipo automatico (se non fanno parte di stazioni di servizio); in presenza invece di attrezzature semplici e senza impianti fissi, tali impianti vanno accertati nella categoria C/3 (sempre se non fanno parte di stazioni di servizio);
- si accertano nella categoria D/8 le **scuole private**;
- si accertano nella categoria D/8 i **posti barca in luoghi turistici** e gli **stabilimenti balneari**;
- vanno accertati nella categoria D/8 i **ristoranti** e i **locali commerciali** di superficie superiore a 200 mq.

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

- questa categoria è stata introdotta con la Legge 662/96 e ha lo scopo di individuare **edifici strumentali all'attività agricola e agrituristica**;
- si tratta di fabbricati le cui caratteristiche di destinazione e tipologiche sono tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa per la quale furono costruiti;
- Rientrano tra essi silos, fienili, depositi attrezzi, locali per ricovero animali, protezione piante (serre), le cantine sociali, locali di trasformazione di prodotti agricoli, ecc..

GRUPPO E – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

E/1 Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei

- si accertano come unica unità immobiliare tutti gli immobili interni al perimetro della stazione terrestre, marittima o aerea e funzionali ad essa, nella fattispecie destinati al soddisfacimento del pubblico trasporto, compresi gli impianti fissi e le aree connesse, ancorché di natura demaniale.

In particolare rientrano nella categoria, per la parte strettamente funzionale al pubblico trasporto, come unica unità immobiliare:

- i fabbricati o i locali viaggiatori (compresi biglietterie, sale di attesa e di imbarco, locali adibiti a uffici a diretto servizio di gestione della stazione);
- servizi igienici a uso libero dei viaggiatori;
- spazi sosta veicoli adibiti al servizio pubblico;
- parcheggi auto a uso del personale dipendente, siti all'interno del perimetro della stazione;
- aree occupate dai binari, dalle piste aeroportuali e dalle banchine destinate al servizio pubblico;
- magazzini e aree per il deposito temporaneo e la movimentazione delle merci;
- aree o officine, destinate alla manutenzione dei mezzi di trasporto;
- impianti di produzione e trasformazione dell'energia elettrica, purché la prevalenza della potenza prodotta sia destinata alla stazione;
- impianti di stoccaggio e distribuzione del carburante finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione;
- aree di rispetto e di sosta dei veicoli asserviti alla stazione;
- impianti di trasformazione e produzione dell'energia elettrica per assicurare la continuità dei servizi;
- impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione;
- torri di controllo, serbatoi idrici;
- pronto soccorso;
- depositi bagagli;
- locali destinati alle forze dell'ordine, ovvero agli enti preposti al controllo delle merci o alla sicurezza dei passeggeri, purché interni al fabbricato a uso dei viaggiatori;
- ogni altro spazio o locale strettamente strumentale all'esercizio delle funzioni coerenti con la destinazione d'uso.

Vanno accertati separatamente e inquadrati nelle opportune categorie quei locali, o loro porzioni, suscettibili di un'autonoma utilizzazione commerciale per funzionalità o redditività e destinati a:

- abitazioni e foresterie;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita o esposizione di qualsiasi merce;
- dutyfree;
- centri commerciali;
- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;

- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;
- hangar e capannoni per la costruzione, manutenzione e il ricovero dei veicoli;
- autosilos e aree a parcheggio;
- altre finalità autonome e comunque non strettamente strumentali rispetto al servizio di pubblico trasporto.

Non sono censibili in categoria E/1 i porti turistici e gli aeroporti per voli non di linea, per i quali di norma si attribuisce la categoria D/8 per quanto concerne i moli, le banchine, gli spazi di manovra e di parcheggio e pertinenti al servizio, gli uffici destinati alla gestione portuale, anche aventi carattere amministrativo.

Non si censiscono nella categoria D/8, invece, le darsene a uso privato. Infatti, ciascuna darsena annessa a una villa, a un complesso alberghiero o industriale costituisce dipendenza esclusiva dell'unità immobiliare principale.

Si censiscono separatamente nella categoria più consona, quando autonome, le unità che individuano immobili o loro porzioni destinate ad altre attività di tipo commerciale, industriale, uffici.

Altresì, non sono da censire nella categoria E/1, gli impianti di risalita quali: funivie, sciovie, seggiovie e simili, quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria D/8.

Quando le singole porzioni immobiliari hanno caratteristiche "OPEN SPACE", con perimetri separati da pannelli, pareti mobili, secondo le esigenze temporali dell'attività, il complesso a destinazione commerciale può essere censito anche come una unità immobiliare di categoria speciale. In particolare gli spazi esterni al perimetro delle unità immobiliari qualora destinati anche al transito dei viaggiatori devono essere compresi nella unità immobiliare adibita a stazione da censire nella categoria E/1.

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti. L'attribuzione di tale categoria non si ritiene più attuale e si conserva solo per memoria in relazione a quei classamenti rinvenibili negli atti storici del Catasto.

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (chioschi per rifornimenti di auto, per sale di aspetto di tramvie ecc., pese pubbliche, ecc.)

In questa categoria restano comprese tutte le unità immobiliari nelle quali si esercitano attività finalizzate al soddisfacimento di esigenze pubbliche, con esclusione di quelle aventi fini esclusivamente o prevalentemente commerciali e industriali.

Non rientrano in tale categoria manufatti, anche se eretti su suolo pubblico assegnato in concessione, ove risultino soddisfatti i requisiti di stabile permanenza nel luogo in cui sono installate e di autonomia funzionale e reddituale, previsti dal decreto del Ministero delle finanze n. 28/1998. In particolare dette unità, laddove "raggruppabili in classi", sono da censire nella pertinente categoria ordinaria.

Solo immobili "singolari" per l'estrema precarietà della struttura, l'assenza di una permanenza continuativa nel luogo in cui sono installate, nonché per la scarsa diffusione sul territorio, tali da non permetterne il raggruppamento in "classi", possono essere censiti nella categoria E/3.

- i distributori di carburante vanno accertati nella categoria E/3 anche se sorgono su suolo pubblico in concessione; la categoria E/3 si attribuisce soltanto nel caso in cui l'attività commerciale sia **limitata esclusivamente alla vendita** di carburante; nel caso di una stazione di servizio comprendente ad esempio autolavaggio, officina, vendita di accessori e ricambi per automobili, ecc., essa **va accertata nella categoria D/8** o nelle rispettive categorie ordinarie;
Nell'unità immobiliare principale adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, di norma rientrano gli spazi per autolavaggio scoperto a spazzole rotanti, chioschi, piccoli locali di deposito, nonché locali per una contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, unitamente alla porzione di area scoperta pertinente. Le porzioni immobiliari, adibite ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relative area asservite sono classificabili nella categoria "C/3", in quanto si tratta di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale, ad esempio attività artigianale.
- Eventuali locali destinati a bar, tavola calda o ristorante, nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta e ampia gamma di accessori auto e autoricambi, giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc...), con porzione di area asservita, sono censibili nella categoria "C/1", ovvero nella categoria "D/8", in relazione alle loro caratteristiche estrinseche e intrinseche che determinano il carattere "ordinario" o "speciale", con particolare riferimento al parametro dimensionale rilevabile nelle unità similari.
- le pese e gli orinatoi pubblici, gratuiti o a pagamento, costituiti da costruzioni in muratura chiusa e coperta e non trasportabili vanno accertati nella categoria E/3;
- chioschi per informazioni al pubblico in uso alle forze dell'ordine;
- tettoie a uso pubblico sulle spiagge;
- padiglioni destinati a uso di refettori per finalità di assistenza pubblica;
- le discariche pubbliche, con l'esclusione di quelle in cui sono presenti immobili o impianti destinati al riciclaggio.

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

Rientrano in questa categoria le unità immobiliari destinate a fiera, spazi espositivi, mostre, mercati e simili costituite soprattutto da aree scoperte, saltuariamente attrezzate con strutture e stand amovibili per le esigenze espositive, e con modeste costruzioni destinate a soddisfare alcune esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.).

Quando tali compendi sono composti da più fabbricati e aree con diverse utilizzazioni, sia riguardo all'uso specifico, sia alla periodicità dello stesso uso nell'arco dell'anno, è necessario provvedere alla suddivisione del complesso in relazione alle diverse porzioni a destinazione omogenea, secondo i seguenti principi.

Gli immobili della fattispecie, compresi gli impianti fissi e le aree connesse ancorché di natura demaniale, si accertano:

- a) per la parte strettamente funzionale alle attività fieristiche, come unica unità immobiliare censibile nella categoria D/8 e comprendente di norma:
 - biglietterie, sale di attesa, locali adibiti a uffici a diretto servizio di gestione del complesso;
 - servizi igienici;
 - parcheggi auto siti all'interno del perimetro del complesso fieristico, a uso del personale dipendente o degli espositori;
 - magazzini merci, piazzali deposito merci, piani caricatori;

- impianti di trasformazione e produzione dell'energia elettrica per assicurare la continuità dei servizi;
- impianti di stoccaggio e distribuzione carburanti a uso interno del complesso fieristico;
- padiglioni e aree destinate all'esposizione, con relative pertinenze;
- locali destinati al personale adibito alla vigilanza e alla sicurezza;
- pronto soccorso;
- ogni altro spazio o locale strettamente strumentale all'esercizio delle funzioni coerenti con la destinazione d'uso.

b) come distinte unità immobiliari, censibili nelle specifiche categorie ordinarie o speciali, gli immobili o loro porzioni laddove autonomi per funzionalità o redditività e destinati a:

- abitazione o foresteria;
- bar-caffe;
- ristoranti;
- rivendite di giornali, tabacchi;
- negozi di vendita o esposizione di qualsiasi merce;
- centri commerciali;
- alberghi, ostelli;
- uffici pubblici o privati;
- caserme per gli Organi di vigilanza e sicurezza;
- musei, pinacoteche;
- sale convegni;
- scuole;
- magazzini, aree di deposito per stoccaggio container o merci in genere;
- autosilos e aree a parcheggio ;
- altre destinazioni autonome rispetto al servizio espositivo.

Qualora per gli immobili in argomento non sia possibile definire le diverse porzioni aventi autonomia reddituale e funzionale, l'accatastamento dovrà avvenire nella categoria catastale corrispondente all'uso prevalente dell'unità immobiliare (categoria D/8).

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

Sono censibili in questa categoria gli immobili adibiti a caserme e fortificazioni, purché abbiano carattere monumentale. Nell'eventualità che in questi immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità altre funzioni culturali (musei, scuole, circoli culturali e ricreativi, ecc.), commerciali o terziarie (negozi, uffici) ecc., è necessario verificare preliminarmente la possibilità di articolare gli stessi in distinte unità immobiliari, da censire nelle pertinenti categorie ordinarie o speciali, e, in caso negativo, operare sulla base del criterio di prevalenza.

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

La declaratoria delle tipologie previste è talmente circoscritta per cui non occorrono particolari chiarimenti.

Nell'eventualità che negli immobili o complessi immobiliari trovino ospitalità altre funzioni culturali, commerciali o terziarie ecc., trovano applicazione i criteri già indicati per la categoria E/5

E/7 Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti

Questa categoria comprende esclusivamente i luoghi di culto pubblici, ossia aperti a tutti coloro che professano una determinata confessione religiosa e che risulta coerente con le caratteristiche intrinseche dell'immobile. Al riguardo si evidenzia che già nelle massime vigenti è previsto che destinazioni correlabili a questa fattispecie siano censite in unità autonome (ad esempio uffici parrocchiali, oratori, cinema parrocchiali, magazzini, autorimesse, casa canonica, ecc.).

- i locali di proprietà privata adibiti all'esercizio pubblico dei culti si assegnano alla categoria E/7 **quando hanno le caratteristiche proprie dell'uso specifico cui sono destinati**;
- si assegnano invece alla categoria che ad essi compete per le loro caratteristiche e per il loro uso appropriato quando sono adibiti all'uso pubblico dei culti **senza particolari adattamenti o trasformazioni** (anche se sono dati in uso gratuito);

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

Anche nella fattispecie la declaratoria delle destinazioni previste è univocamente definita, per cui non occorrono particolari chiarimenti. E' da rilevare tuttavia che, anche nella fattispecie, non possono essere ricompresi immobili o porzioni di immobili con destinazione autonoma (ad esempio uffici, magazzini, autorimessa, casa custode, ecc.) ancorché correlate alle specifiche funzioni indicate nella declaratoria.

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

Questa categoria è il contenitore residuale di tutte le altre costruzioni distinte dalla singolarità tipologica e dalla stretta correlazione dell'uso al soddisfacimento di un pubblico servizio. Valgono pertanto tutte le limitazioni in precedenza citate, e in particolare non risultano compatibili con tale destinazione le unità immobiliari costruite per le esigenze di un'attività commerciale, industriale, a ufficio privato, ovvero per funzioni diverse purchè dotate di autonomia funzionale e reddituale.

- si tratta di una "categoria jolly" utilizzabile per tutti quei fabbricati di interesse pubblico non accertabili nelle altre categorie del gruppo E;
- nella stessa categoria E/9 vanno accertati i fabbricati e i manufatti esistenti lungo il tracciato dei **metanodotti**;
- nella categoria E/9 possono essere accertati gli **impianti di depurazione** gestiti da enti pubblici (ad esempio i comuni) e quindi senza scopo di lucro; se viceversa il depuratore costituisce parte di un impianto industriale va accertato unitamente all'azienda che lo utilizza;
- vanno accertate nella categoria E/9 le **discariche** per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani quando vengano gestite senza fini di lucro;
- vanno accertati nella categoria E/9 gli **acquedotti civici e i fabbricati e manufatti a loro servizio** (torri piezometriche, vasche per riserva idrica, depuratori, regolatori dell'acqua potabile, ecc.).

CASISTICA

Di seguito si riporta una specifica casistica che comprende alcune tipologie di beni:

Stazioni di distribuzione carburanti, chioschi

Nelle categorie del gruppo "E" (ai sensi dell'art. 8 del DPR n. 1142 del 1949) vanno classate le stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna e marittimi e aerei, le fortificazioni, i fari, i fabbricati destinati all'esercizio del culto, le costruzioni mortuarie e simili.

In particolare la categoria E/3, che comprende "costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche", vede correntemente classate anche le stazioni di servizio per la vendita dei carburanti e i chioschi per bar ed edicole.

In caso di attività collaterali rispetto all'attività principale (ad esempio bar, ecc.), ogni porzione di immobile diversamente attrezzata andrà censita nella categoria appropriata in base alla propria destinazione e alle peculiari caratteristiche intrinseche.

Fiere, spazi espositivi, mostre, mercati, ecc.

Nella categoria E/4 sono censiti gli immobili costituiti da speciali "recinti chiusi" finalizzati a ospitare mercati o a essere utilizzati per posteggio bestiame (si veda istruzione IV).

In tale contesto il nucleo fieristico va censito nella categoria D/8 - "Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni" - e a ciascuna porzione individuabile come cespite indipendente va attribuita la categoria più appropriata.

Nel caso in cui l'unità immobiliare destinata a fiera è costituita prevalentemente da aree scoperte (stand amovibili) e attrezzate unicamente con semplici costruzioni strumentali all'attività (biglietterie, servizi igienici, accoglienza), la stessa va censita nel gruppo "E" e in particolare nella categoria E/4.

Il *Comma 40 dell'art. 2 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito nella legge 24 novembre 2006, n. 286*, ha previsto che nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6, ed E/9 non possono essere compresi gli immobili o porzioni di immobili destinati a uso commerciale, industriale, a uso ufficio privato ovvero a usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale (D.M. 28/98, art. 2).

Compendi commerciali

Gli outlet sono paragonabili ai centri commerciali situati fuori dai centri abitati e caratterizzati da servizi comuni.

Tali compendi presentano unità commerciali autonome e capaci di produrre con caratteri di ordinarietà un reddito autonomo.

Si evidenziano due casi:

- Il centro commerciale possiede caratteri di stabilità sia dimensionale, sia distributiva, pertanto le singole u.i.u. sono censibili nei corrispondenti gruppi.
- Il centro commerciale ha carattere di flessibilità in ragione di partizioni mobili (open space), quindi tutto il complesso commerciale può far parte di una sola denuncia unitaria come cat. D/8.

Ripetitori e impianti similari (D/1)

Sono da inserire nel gruppo "D" tutte quelle attività tipiche dei processi industriali e comunque produttivi:

- Costruzioni atte a ospitare impianti industriali mirati alla trasformazione o all'amplificazione dei segnali;
- Costruzioni destinate alla regolazione di parametri quali la portata e la pressione dei fluidi (liquidi e gassosi), per l'uso civile o industriale;
- Trattamento delle acque reflue o dei rifiuti solidi.

Costituiscono particolari esempi le costruzioni atte a ospitare gli impianti per la diffusione della telefonia mobile, che di norma si suddividono in due fattispecie:

- Impianti installati su costruzioni già esistenti, censiti ovvero censibili (anche come parti comuni dell'edificio), i quali manufatti non necessitano di essere dichiarati in Catasto.
- Impianti installati su aree di terreno all'uopo destinate, che devono essere dichiarati in forma autonoma ovvero come variazione della preesistente unità immobiliare o parte comune dell'edificio.

Porti turistici

Si distinguono in tre fattispecie:

- Porti turistici per i quali risultano assenti infrastrutture tese a ospitare vettori deputati al trasporto pubblico di persone e merci, vanno censiti nella categoria D/8;
- Porti turistici per i quali siano distinguibili porzioni immobiliari individuabili come unità autonome, occorre attribuire la pertinente categoria;
- Struttura portuale finalizzata sia al soddisfacimento di attività commerciali, di servizi pubblici o privati, ovvero per l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto per la quale non risulti possibile l'articolazione in più unità immobiliari, occorre considerare la destinazione prevalente.

Agriturismo

In sintesi i requisiti oggettivi e soggettivi che deve possedere l'agriturismo sono:

1. l'esistenza di una azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo;
2. l'espletamento di attività di ricezione e ospitalità interna all'azienda.
3. la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quelle agrituristiche;
4. la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati direttamente provenienti dal fondo.

Ai sensi dell'art. 2 della legge 20 febbraio 2006, n. 96, per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone associate tra loro, attraverso utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di selvicoltura e di allevamento di animali.

Quindi la qualifica di imprenditore agricolo può essere posseduta anche dalle cooperative degli imprenditori agricoli e i loro consorzi.

Il comma 1 art. 3 della legge 96/2006 – Utilizzazione di locali per uso agriturismo, recita: *"Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo. I locali utilizzati ad uso agriturismo sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali"*.

Si chiarisce che, una volta persi i requisiti di ruralità che caratterizzano l'attività agrituristica, i soggetti titolari hanno l'obbligo di presentare la denuncia di variazione catastale.

Il riconoscimento della ruralità (ai fini fiscali) si deve possedere per quei fabbricati strumentali all'attività agricola e più specificamente:

- al ricovero degli animali;
- alla custodia delle macchine, attrezzi, scorte occorrenti per la coltivazione e per l'allevamento;
- alla protezione delle piante;
- alla conservazione dei prodotti agricoli;
- nonché i fabbricati utilizzati per le attività di manipolazione, di trasformazione, conservazione, commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se effettuate da cooperative e consorzi di imprenditori agricoli;
- le costruzioni devono insistere su terreni agricoli costituenti l'azienda.

La funzione di trasformazione e/o quella di commercializzazione deve riguardare prodotti agricoli ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo (almeno il 50% dei prodotti trasformati e/o commercializzati devono provenire dalla coltivazione del fondo); in caso contrario è necessario censire le u.i.u. nelle categorie appropriate D/7 o D/8.

Gli immobili classificabili in funzione dell'attività agrituristica devono considerarsi:

- ⇒ aventi caratteri di ruralità in quanto propriamente strumentali all'attività agricola;
- ⇒ essere all'interno dell'azienda agricola, destinati alla ricezione e all'ospitalità dei clienti compresi i locali adibiti a un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo.

Si ritengono compatibili con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale della u.i.u. utilizzata quale abitazione dall'imprenditore agricolo, cui è attribuita una delle categorie del gruppo "A" (escluse A/1, A/8 e quelle che hanno le caratteristiche di lusso) e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6, C/7.

La Legge 662/96 prevede che sono censibili nella categoria D/10 – fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole - *"le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche, nel caso in cui le caratteristiche di destinazione e tipologia siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite"*.

Rientrano fra le attività agrituristiche:

- dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti attrezzati per la sosta dei campeggiatori;
- somministrare pasti o bevande, costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti acquistati da aziende agricole della zona;
- organizzare degustazioni di prodotti aziendali, ivi inclusa la mescita (somministrazione) di vini;
- organizzare, nell'ambito dell'azienda o delle aziende associate, attività ricreative, culturali, educative, di pratica sportiva, fattorie didattiche, aziende agrituristiche venatorie, attività escursionistiche e di ippoturismo;
- sono assimilate alle attività agrituristiche quelle svolte dai pescatori professionisti relativamente all'ospitalità, alla somministrazione dei pasti qualora siano costituiti prevalentemente da prodotti derivanti dall'attività di pesca.

Gli imprenditori agricoli che intendono svolgere l'attività agrituristica devono dotarsi di una certificazione comprovante la connessione dell'attività agrituristica rispetto a quella agricola, che deve rimanere prevalente.

Il carattere di prevalenza dell'attività agricola rispetto a quella agrituristica si intende realizzato quando il tempo di lavoro impiegato nelle attività agricole è superiore a quello impiegato nell'attività agrituristica.

Anche per gli agriturismo la somministrazione dei pasti e delle bevande deve essere costituita prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona (sono da considerarsi di propria produzione i cibi e le bevande prodotti, lavorati, e trasformati nell'azienda agricola nonché quelli ricavati da materie prime dell'azienda agricola e ottenuti attraverso lavorazioni esterne).

Sottostazioni elettriche linee ferroviarie

In via generale si osserva che, per prassi consolidata, a tali immobili viene attribuita la categoria D/1 (Nota prot. 74161 del 04/10/2007 emessa dall'Agenzia del Territorio, Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Pertanto quando le citate "sottostazioni elettriche" sono posizionate in "luoghi isolati e comunque non direttamente di pertinenza delle stazioni", alle stesse deve confermarsi la categoria D/1.

Nessuna rilevanza assume la circostanza che l'energia elettrica oggetto di trasformazione dei suddetti impianti sia destinata per la maggior parte al servizio del traffico ferroviario.

Centrali elettriche a pannelli fotovoltaici

Si osserva che, in linea generale, un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica, che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico.

Appare quindi evidente che le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertate nella categoria "D/1 - opifici" e che nella determinazione del valore devono essere inclusi anche i pannelli fotovoltaici (Risoluzione n. 3/2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Di contro non hanno autonoma rilevanza catastale le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici.

Centrali eoliche

I generatori eolici o aerogeneratori convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata per il pompaggio, per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica.

Si evince pertanto che l'impianto eolico è indubbiamente un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia e come tale, allo stesso, deve essere attribuita la categoria D/1. (Circolare n. 14/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare).

Immobili per la distribuzione del gas

Con nota n. prot. 79446 del 05/11/2002 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare viene ribadito che gli immobili connessi alla rete di gasdotti, come le cabine di compressione e decompressione del gas, i punti di intercettazione e derivazione di modesta consistenza, che non fanno parte di complessi industriali, devono essere censiti nella categoria E/9.

Non rientrano tuttavia in detta categoria gli immobili con destinazione a uffici, i locali di deposito, quelli adibiti a servizi di vigilanza e similari, anche se edificati in prossimità della rete del gas.

Impianti idrovori

Con la nota prot. 30059 del 12/04/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare viene ribadito che, allo stato attuale, non sussistono elementi per modificare il classamento degli immobili ospitanti gli impianti idrovori, nella prassi corrente individuato nella categoria D/7.

Appare doveroso a riguardo rammentare che il Direttore dell'Agenzia, con circolare n. 4 del 16 maggio 2006, ha definitivamente sancito che ogni considerazione riguardante le proprietà degli immobili non può influire sul classamento.

Piattaforme petrolifere in mare territoriale

Con nota n. prot. 81608 dell' 01/12/2008 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare si stabilisce che le piattaforme petrolifere non sono oggetto di inventariazione negli atti del Catasto e per le stesse, quindi, non sussiste l'obbligo della dichiarazione ai sensi degli artt. 20 e 28 del D.L. n. 652/1939.

Come è noto, infatti, la mappa del Catasto comprende il solo territorio nazionale e non è riportata nell'ordinamento di settore alcuna indicazione riguardante il mare territoriale, per l'individuazione del quale risulta competente l'Istituto Idrografico della Marina che nella legge 2 febbraio 1960, n. 68 è individuato come uno degli Organi Cartografici Ufficiali dello Stato, al pari dell'Amministrazione catastale.

Impianti di risalita

Con nota n. prot. 90253 del 19/11/2007 della Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare si afferma che non sono da censire nella categoria E/1 gli impianti di risalita quali: funivie, sciovie, seggiovie e simili, quando hanno destinazione esclusivamente o prevalentemente commerciale in quanto non assimilabile a servizio di trasporto, ma al soddisfacimento di fini ricreativi, sportivi o turistico-escursionistici. In tale ultima ipotesi, di norma, le stesse vanno censite nella categoria D/8.

Quindi non tutte le unità correlate al sistema di trasporto possono essere classificabili nella categoria catastale E/1.



3) Normativa e rendita catastale

Il Regio Decreto Legge n° 652 del 13 aprile 1939 opera una importante distinzione tra le unità a **DESTINAZIONE ORDINARIA** (e cioè le categorie dei gruppi A, B, e C), di cui prevede la determinazione della rendita catastale con stima parametrica, e le unità a **DESTINAZIONE SPECIALE** o **PARTICOLARE** (le categorie dei gruppi D ed E), per le quali prevede la determinazione della rendita catastale con stima diretta.

L'art. 9 (comma 1) del citato R.D.L. (come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 8 aprile 1948, n° 514) fornisce la "Definizione di rendita catastale":

"La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di riparazione, manutenzione, e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, imposte, sovraimposte e contributi di ogni genere".

L'articolo 10 del citato R.D.L. (come modificato dall'art. 2 del D.Lgs. 8 aprile 1948, n° 514) definisce gli immobili a destinazione speciale, indicando le modalità di determinazione della relativa rendita catastale.

ARTICOLO 10 – comma 1 - FABBRICATI PER USO INDUSTRIALE O COMMERCIALE

"La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici e 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⁽¹⁾.

Eguale 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".

⁽¹⁾ Si trascrive l'articolo 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231 del 1936:

"Il reddito dei fabbricati e delle altre stabili costruzioni, che, a termini delle vigenti disposizioni legislative, costituiscono opifici industriali, è soggetto a imposta di ricchezza mobile...(omissis). Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono estese, con effetto dal 1° gennaio 1937, ai fabbricati destinati a teatri, a cinematografi, ad alberghi, nonché ai fabbricati costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale, e tali da non essere suscettibili di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni".

L'articolo 8 del Regolamento per la formazione del Catasto Edilizio Urbano (approvato con D.P.R. 1° dicembre 1949, n° 1142), non prevede per gli immobili speciali l'applicazione delle operazioni di classamento.

ARTICOLO 8 - ACCERTAMENTO DI IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE O PARTICOLARE

"La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici e in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n° 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

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

Per gli immobili in argomento la normativa vigente non prevede l'acquisizione negli atti catastali della consistenza dell'unità immobiliare, ma soltanto l'indicazione della rendita catastale (art. 53 D.P.R. 1142/49).

A livello operativo, assumono particolare importanza i seguenti paragrafi dell'ISTRUZIONE III dell'anno 1942:

ISTRUZIONE PER LA DETERMINAZIONE DELLE RENDITE CATASTALI RELATIVE A UNITA' IMMOBILIARI DA ASSEGNARE ALLE CATEGORIE DEI GRUPPI "D" ED "E"

L'**Istruzione III – edizione 1942 – al paragrafo 47**, stabilisce che la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale (categorie del gruppo D) o particolare (categorie del gruppo E) si deve effettuare con "metodo diretto", ricercando cioè per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovraimposte e contributi di ogni specie, con riferimento, per quanto riguarda i prezzi, al periodo economico 1937-1939 (ndr. attuale epoca censuaria di riferimento è il biennio 1988-89).

Il **paragrafo 50** della stessa Istruzione III stabilisce che la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie "D" ed "E" si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.

Dall'affitto si ricava la rendita catastale seguendo uno schema di analisi analogo a quello indicato nel Mod. 6 (C.E.U.).

Il successivo **paragrafo 51** chiarisce, inoltre, che la determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi "D" ed "E" si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $\frac{1}{(1-\alpha)}$, dove "α" è

l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovraimposte e contributi di ogni specie.

Da questo paragrafo si evince che la rendita catastale si identifica nel "beneficio fondiario netto" (detratte, cioè, le spese per manutenzione e conservazione, servizi comuni, sfritto e inesigibilità, assicurazione, amministrazione, ecc.), al quale sono state aggiunte le passività fiscali sopra indicate.

Il **paragrafo 52** chiarisce che i dati di affitto o di valore indicati nei due paragrafi precedenti vanno ricercati con riferimento al **triennio 1937-39** (ndr. attuale epoca censuaria di riferimento è il biennio 1988-89).

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse o incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

Nell'ambito delle operazioni di revisione generale degli estimi del N.C.E.U., la Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE., con Circolare n. 2 del 9 gennaio 1990, confermando la vigente metodologia da adottare per la ricerca della rendita catastale applicabile alle

unità immobiliari in argomento, ha indicato nel **biennio 1988-89 il riferimento temporale** degli elementi economici da porre a base dei calcoli estimali.

Si fa presente, inoltre, che **non va attribuita alcuna rendita** catastale alle seguenti categorie del gruppo E:

- E/2 Ponti provinciali e comunali soggetti a pedaggio;
- E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;
- E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;
- E/6 Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;
- E/7 Fabbricati destinati all'uso pubblico dei culti;
- E/8 Fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi i colombari, i sepolcri e le tombe di famiglie;

Si ricorda, inoltre, che gli immobili del gruppo "E" sono esenti dal pagamento dell'ICI.

4) Procedimenti di stima e parametri utilizzabili

Dal quadro normativo in precedenza visto abbiamo in sintesi che:

- ⇒ La rendita catastale viene determinata come fruttuosità, applicando un adeguato saggio d'interesse, del capitale rappresentato dal valore unitario di mercato dell'unità immobiliare.
- ⇒ 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.

STIMA IN BASE AL CANONE ANNUO LORDO ORDINARIO

Avendo accertato la presenza di un mercato delle locazioni attivo nella zona di ubicazione dell'unità immobiliare in oggetto, concernente unità immobiliari simili per caratteristiche posizionali ed edilizie, si determina la rendita catastale di tale u.i.u. detraendo dal canone lordo medio ordinario, che la stessa merita, le spese annue previste dagli articoli 21, 22, 23, 24 e 25 del DPR 1 dicembre 1949, n. 1142.

La rendita catastale è data:

R.C. = Canone lordo - Spese

STIMA IN BASE AL BENEFICIO FONDIARIO

Quando nella località dove è situata l'unità immobiliare non è in uso il sistema dell'affitto, si deve procedere alla determinazione della rendita catastale con la stima diretta. Occorre pertanto determinare il valore di mercato o capitale fondiario del bene in esame e poi moltiplicarlo per un adeguato saggio di redditività.

La rendita catastale è data:

R.C. = Capitale fondiario x Saggio di redditività

La stima degli immobili dei gruppi "D" ed "E" pone numerose problematiche, in particolare:

- Normalmente oggetto di trattazione sono fabbricati, impianti e aree attrezzate che presentano **aspetti differenti**, sia dal punto di vista delle caratteristiche tipologiche e costruttive, sia dal punto di vista delle destinazioni d'uso;
- il **numero** degli immobili a destinazione speciale e particolare, rapportato agli immobili a destinazione ordinaria, è **esiguo** e, per alcune categorie, del tutto insignificante a livello statistico;
- le **compravendite** e le **locazioni** sono, di conseguenza, relativamente **rare** e i **dati** reperibili **non** sono sempre **affidabili**.

APPROCCIO RELATIVO AL COSTO DI COSTRUZIONE

In considerazione di quanto sopra, si ritiene che il **criterio di stima riferito al costo** possa essere, in generale, preferibile sia all'approccio di mercato, sia a quello reddituale.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli **elementi** da considerare sono tre (come si vedrà più avanti, ad esempio per gli opifici, sarà necessario valutare anche gli **impianti stabilmente infissi** nei fabbricati):

1. **il valore dell'area** di pertinenza dell'edificio;
2. i costi da sostenere per la **costruzione** di un edificio **simile** a quello da stimare;
3. l'aggiustamento del costo di costruzione in relazione al **deprezzamento** accumulato nel tempo, ovvero tenuto conto dello stato di conservazione⁽²⁾, della vetustà e dell'obsolescenza.

⁽²⁾ Nella prassi catastale, normalmente, si valuta l'immobile come se fosse in **ordinario** stato di conservazione. Si tenga peraltro presente che gli impianti industriali sono soggetti a usura in misura molto maggiore rispetto ad altri tipi di fabbricati e di norma si tiene conto di tale circostanza.

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della **comparazione per unità di misura**, e cioè la metodologia sintetico-comparativa, appare la più consona rispetto ai fini e alle procedure del Catasto.

Con questo metodo si determina il costo di costruzione riferito all'**unità di misura** (metro quadrato o metro cubo) di edifici comparabili a quello oggetto di stima e lo si moltiplica successivamente per la consistenza (superficie o volume) dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi del procedimento di stima in base ai costi da sostenere per la costruzione di un edificio sono quindi tre:

1. analisi della tipologia edilizia del bene da stimare e determinazione della consistenza;
2. definizione dei costi unitari di costruzione, riferiti a metro quadrato o a metro cubo, che tengano conto del profitto dell'imprenditore;
3. determinazione del valore venale come prodotto dei costi unitari per la consistenza (superficie o volume).

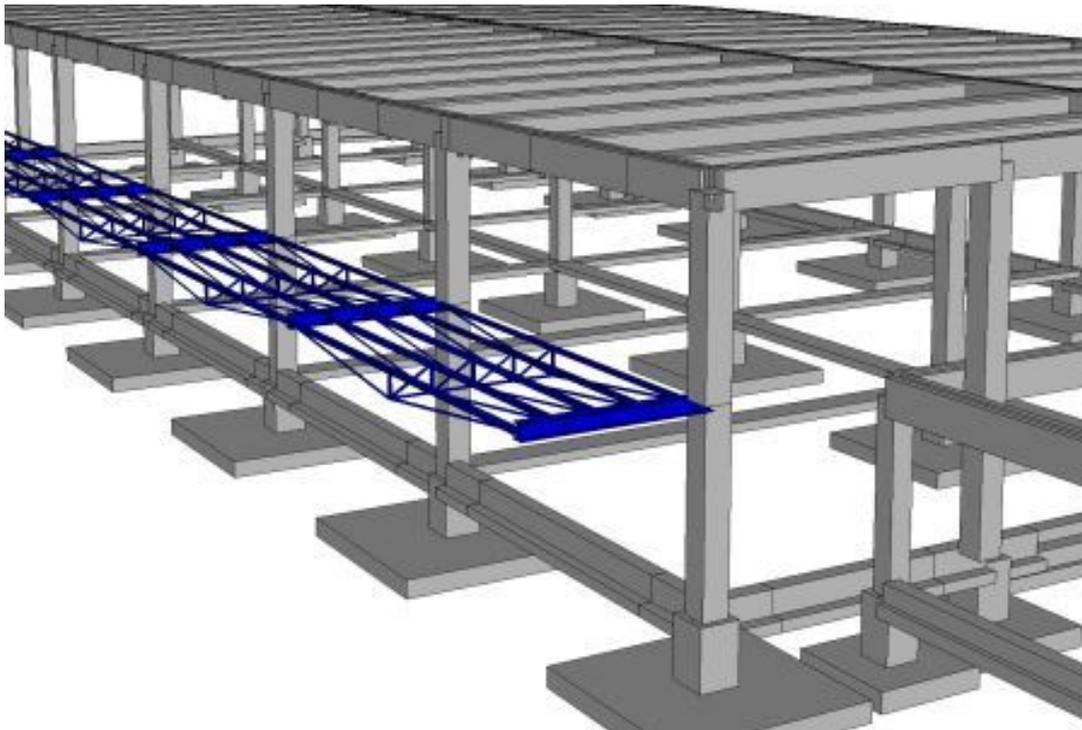
Alla valutazione così effettuata, se necessario, possono essere applicati dei correttivi relativi a quelle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che ne influenzano il valore.

Non in tutti i casi è possibile applicare questo metodo, per cui a volte è necessario modificare l'approccio o anche utilizzare elementi riferiti al valore di mercato.

Nella pratica, in particolare, si possono verificare le seguenti ipotesi:

- nel caso di edifici costruiti in epoca remota, con tecniche costruttive, materiali e impianti obsoleti e non più reperibili o utilizzabili, si può adottare il metodo del **costo di ricostruzione**. Tale approccio estimale prevede che i costi unitari di costruzione siano determinati in relazione agli interventi e ai materiali attualmente in uso, riferiti ad edifici che abbiano la stessa destinazione edilizia e pari utilità economica;
- in altri casi può essere necessario fare riferimento ai **valori di mercato** di immobili tipologicamente **simili** all'edificio oggetto di valutazione, anche se destinati a usi differenti. Come ad esempio alcune categorie del gruppo "D" che possono presentare caratteristiche costruttive analoghe agli edifici aventi destinazione residenziale, oppure gli immobili prefabbricati, diffusamente utilizzati nel nostro territorio e che vengono adattati per diversi scopi (industriale, commerciale, artigianale, rurale, ecc.). Naturalmente in questi casi saranno necessari **opportuni aggiustamenti** dei valori per tener conto delle differenti rifiniture, impianti e delle modifiche necessarie, anche in considerazione dell'uso effettivo dell'immobile.

Non si ritiene appropriato, invece, operare applicando l'approccio reddituale, metodologia in base alla quale la stima si effettua considerando il volume d'affari dell'azienda. Come in precedenza detto, oggetto della valutazione è l'immobile e per questo motivo, una volta stimato il volume d'affari dell'azienda, è necessario individuare la parte di reddito riconducibile alla **componente immobiliare** dell'impresa. Tale metodo appare di difficile attuazione, anche in considerazione delle finalità fiscali della stima, e comporterebbe, inoltre, un maggiore impegno da parte del tecnico redattore, che non troverebbe riscontro pratico in una maggiore precisione dell'importo stimato.



5) Scomposizione dell'unità immobiliare in elementi omogenei ai fini della stima

Per la corretta applicazione del criterio di stima in precedenza descritto è necessario che **l'unità immobiliare da valutare sia suddivisa** in elementi omogenei sotto il profilo dei costi.

Gli elementi fondamentali a cui attribuire un valore sono i seguenti:

1. **l'area** su cui sorge l'unità immobiliare;
2. **il fabbricato o i fabbricati** di cui si compone l'unità;
3. gli **impianti** stabilmente infissi nel fabbricato o nei fabbricati;
4. i costi per la sistemazione delle **aree esterne**.

Operativamente occorrerà eseguire la distinzione minima tra area e fabbricato (o fabbricati), esplicitandone i singoli valori; non appare quindi proponibile una rendita basata su un semplice valore globale, riferito a metrocubo dell'unità immobiliare.

AREA

L'area su cui sorge l'unità immobiliare, che include il sedime dei fabbricati e la corte di pertinenza scoperta, dovrà essere valutata secondo valori di mercato, sempre riferiti al biennio 1988-1989, che comprendano gli oneri di urbanizzazione.

Al valore dell'area occorre sempre sommare il costo della sistemazione della corte esterna di pertinenza, tenuto conto dei materiali utilizzati; se per esempio una parte dell'area scoperta è asfaltata, al valore dato dalla somma dell'area più il costo di costruzione dei fabbricati, si dovrà aggiungere il *costo dell'asfaltatura*.

Nel caso di compresenza sullo stesso mappale di più unità immobiliari a destinazione speciale, il valore dell'area deve essere suddiviso tra le unità, proporzionalmente al loro valore, secondo il seguente schema:

- si sommano i valori attribuibili ai fabbricati insistenti sull'area;
- si calcola il valore globale del lotto (valore area + valore sistemazione esterna);
- per ciascuna unità immobiliare si calcola l'incidenza del valore dell'area secondo la proporzione:

valore totale fabbricati : *valore u.i.u.* = *valore totale area* : **valore incognito area u.i.u.**;

- il valore parziale dell'area così calcolato si aggiunge al valore dell'u.i.u..

Questo anche nel caso di compresenza di unità a destinazione speciale e di unità da censire in categorie ordinarie, come, ad esempio, un capannone a destinazione produttiva che comprenda l'abitazione del proprietario (unità a destinazione ordinaria), oppure il caso di uno stabilimento industriale che comprenda l'abitazione del custode (unità a destinazione ordinaria).

FABBRICATI

Per quanto riguarda i fabbricati, 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.

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.

GLI IMPIANTI

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

Gli impianti generici

Sono considerati impianti generici solo:

- i sanitari (servizi igienici);
- l'impianto termico strettamente necessario al riscaldamento dell'edificio (es. uffici, abitazione custode, ecc.);
- l'impianto idrico e fognario;
- l'impianto elettrico, televisivo, citofonico e video-citofonico.

In questa sede il loro valore viene determinato in percentuale sul costo di costruzione del fabbricato. Si ritiene che tale percentuale possa variare nella misura del 15 % - 40 % del costo, a seconda della tipologia e del numero degli impianti, degli elementi e delle derivazioni.

Gli impianti fissi e inamovibili (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)

L'art. 5 della legge 25 gennaio 1865, n. 2136, definisce ai fini fiscali gli opifici come *tutte le costruzioni specialmente destinate all'industria, munite di meccanismi e di apparecchi fissi*.

Questa definizione è stata ripresa dal Catasto nel 1942, infatti il § 52 dell'Istruzione III del 1942 (Accertamenti particolari), norma ancora oggi in vigore, recita tra l'altro che:

*Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle **installazioni connesse o incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi**, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.*

Inoltre, affinché un fabbricato possa essere considerato, agli effetti tributari, come **opificio** industriale, *non è necessario che nel fabbricato esistano grandi impianti di macchine fisse, ma occorre stabilire che si tratti di locali dotati di meccanismi dove si attende alla lavorazione di materie prime e alla produzione di merci e non si eserciti un semplice mestiere, e inoltre che i locali siano arredati secondo i dettami e i progressi della scienza in rapporto alla relativa industria (Comm. Centr. 26 marzo 1937, n. 100807).*

Perché un immobile si possa ritenere avente le caratteristiche di **opificio** necessita, pertanto, che:

1. esso sia destinato a una specifica attività industriale o commerciale e tale da non essere suscettibile di destinazione ordinaria senza radicali trasformazioni;
2. sia specialmente destinato all'industria e munito di meccanismi o apparecchi che non si possono rimuovere senza snaturare la sostanza della costruzione.

Ne consegue che, per la determinazione del valore da prendere a riferimento per il calcolo della rendita catastale di un immobile a destinazione speciale, oltre alle costruzioni e all'area, bisogna attribuire un valore anche al macchinario stabilmente infisso.

Tali impianti, per definizione e in senso stretto, sono un complesso di installazione "fisse" atte a rendere possibile l'esercizio di una attività industriale o commerciale.

Sono considerati impianti fissi, ad esempio:

- gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica (cabine elettriche);
- gli impianti di sollevamento di persone e materiali (ascensori, montacarichi, portavivande);
- gli impianti di trasporto di persone e materiali (scale, pedane e rulli mobili);
- i motori, gli impianti idrovori e le turbine per la produzione di energia elettrica;
- i forni elettrici incorporati con il fabbricato;
- gli impianti per la produzione del freddo;
- gli impianti per la produzione del vapore;
- i mezzi meccanici di sollevamento e trasporto (argani e carriponte);
- gli impianti di riscaldamento e di condizionamento dell'aria funzionali all'esercizio dell'attività;
- le pese a "ponte a bilico" con l'apparecchio pesatore;
- i serbatoi metallici per carburanti, le colonnine di erogazione carburante, i ponti sollevatori oleodinamici, gli impianti di lavaggio con spazzole rotanti e asciugatore, le pensiline metalliche per le stazioni di servizio;
- i serbatoi fissati al suolo di ogni genere;
- le piscine sia coperte che scoperte;
- ecc.

6) Deperimento delle costruzioni e del macchinario

VETUSTA'

Tutti i beni sono soggetti, nel tempo, a un naturale degrado che comporta un deperimento fisico-strutturale, con conseguente diminuzione del loro valore.

Sia i beni immobili, sia quelli mobili, risultano infatti dotati di una propria "vita utile", trascorsa la quale devono essere necessariamente sostituiti. Questo deprezzamento prende il nome di vetustà.

Nel caso dei beni immobili in possesso di tipologie costruttive ordinarie, la vetustà è solitamente calcolata con l'applicazione della seguente formula:

$$D = (A + 20)^2 : 140 - 2,86$$

dove:

D = deprezzamento percentuale dell'edificio all'anno n;

A = percentuale dell'età dell'edificio rispetto alla sua vita probabile, assunto in anni 100.

Se N sono gli anni di vita, $A = 100 \times N : 100$; quindi per un edificio di 25 anni $A = 25$.

Il valore attuale di un edificio all'anno n (VE) si ottiene detraendo dal valore dell'edificio a nuovo (V) la percentuale D calcolata e aggiungendo il valore dell'area S.

$$VE = V \times (100 - D) + S$$

Per quello che riguarda le costruzioni di tipo industriale e commerciale, operativamente si evidenzia che nei primi 5 anni dalla loro realizzazione non spetta alcun deprezzamento per vetustà; tra il 6° e il 20° anno dalla loro edificazione spetta un abbattimento pari a un punto percentuale annuo; mentre dopo il 20° anno dalla loro realizzazione si applica mezzo punto percentuale fino a un abbattimento massimo pari al 30 %. È infatti poco realistico che un edificio con tipologia industriale o commerciale, finalizzato a un'attività economico-produttiva, possa avere un ciclo funzionale superiore a 50 anni senza radicali interventi di ristrutturazione e di innovazione tecnologica.

Per quello che riguarda gli impianti, in linea di massima si possono applicare in sottrazione le seguenti percentuali per vetustà:

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| - impianto nuovo | degrado = 0% |
| - impianto recente | degrado fino al 20% |
| - impianto vecchio, ma funzionante | degrado fino al 45% |

OBSOLESCENZA TECNOLOGICA e FUNZIONALE

Il deperimento tecnico e funzionale, o obsolescenza, è dovuto invece al superamento tecnologico del macchinario o dell'immobile 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.

L'obsolescenza riguarda principalmente *la distribuzione interna degli ambienti, le finiture* (interne ed esterne) e *gli impianti*, ma sono anche interessate le *strutture, le coperture e le opere di sistemazione esterna*.

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 l'obsolescenza richiede importi 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).

In linea di massima, nel caso degli immobili a destinazione speciale e particolare si possono applicare, in sottrazione al costo di costruzione, le seguenti percentuali per obsolescenza tecnologica e funzionalità globale:

- normale	0%
- mediocre	10 - 15 %
- superata	15 - 25 %

Per determinare il valore da utilizzare nel caso degli impianti, onde considerare l'obsolescenza, una formula generale è la seguente:

deprezzamento impianti = $V \text{ iniziale} \times \text{Anni trascorsi} / \text{Anni totali}$

Esempio

Supponiamo che il costo di una turbina sia € 300.000,00 e che la sua *vita utile* sia di cinque anni.

È ovvio che il deperimento totale della turbina avvenga in cinque anni e quindi, per ciascuno degli anni di vita, si avrà una quota parte del deperimento totale pari a 1/5 del suo valore iniziale.

Dopo 1 anno il valore della turbina sarà di $300.000,00 - 300.000,00 \times 1/5$ (20%) = 240.000,00.

Dopo 2 anni il valore della turbina sarà di $300.000,00 - 300.000,00 \times 2/5$ (40%) = 180.000,00.

.....

Dopo cinque anni la turbina si dovrebbe completamente deprezzare e l'azienda dovrebbe sostituirla con una nuova.

Se ciò non avviene vuol dire che il macchinario risulta ancora funzionale all'impresa e che, comunque, possiede un certo valore residuo. Per tale motivo si ritiene che, superato il 90%

di deprezzamento senza che l'impianto sia stato sostituito, si debba applicare tale percentuale nel calcolo.

Proseguendo con l'esempio precedente avremo quindi che:

Dopo 4 anni il valore della turbina sarà di $300.000,00 - 300.000,00 \times 4/5$ (80%) = 60.000,00.

Dopo 5 anni il valore della turbina sarà di $300.000,00 - 300.000,00 \times 5/5$ (100% > 90%), quindi
 $300.000,00 - 300.000,00 \times 90\% = 30.000,00$.

7) Epoca della stima, vetustà e obsolescenza

Epoca della stima

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.

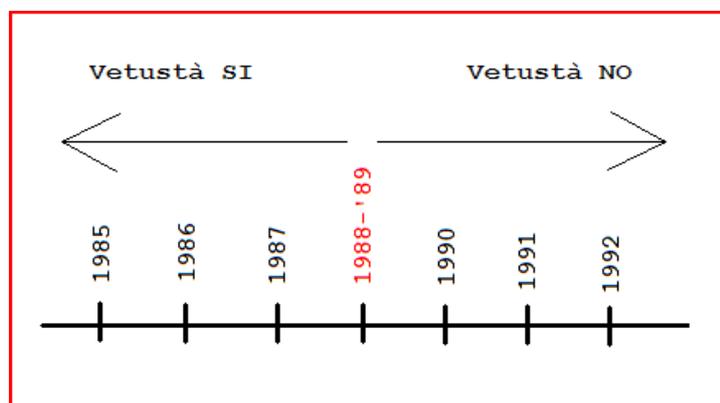
A seconda dell'epoca di costruzione del fabbricato da valutare, si possono applicare, qualora ne esistano i presupposti, dei coefficienti in funzione della vetustà (anni successivi a quello di costruzione), facendo tuttavia riferimento al biennio 1988/1989.

Vetustà

Supponendo di dover determinare la rendita catastale per un fabbricato realizzato nel 1980, si dovranno applicare i prezzi di costruzione del biennio 1988-89; se oggi, anno 2011, si espletasse il sopralluogo e il relativo accertamento, si dovrà adottare un coefficiente di deprezzamento che tenga conto della vetustà dell'immobile per circa 9 anni. Se invece il fabbricato fosse stato costruito nel 1999, applicando i prezzi del biennio censuario non si dovrà tener conto della vetustà come per il caso precedente (*si fa osservare che, implicitamente, si è già considerata la vetustà perché sono stati applicati appunto i valori del biennio 1988 - 1989*).

Quindi la vetustà dell'immobile dovrà essere presa in considerazione per i fabbricati costruiti prima del biennio censuario di riferimento.

Anche se si avesse la certezza che le condizioni dell'immobile erano diverse nel corso del biennio '88-89, si fa, inoltre, osservare che, dovendo attribuire oggi la rendita, la stima deve essere riferita all'immobile considerato nel suo stato manutentivo ordinario, così come è stato verificato in sede dell'attuale sopralluogo.



Le stesse considerazioni sono dovute per gli impianti che si valutano in riferimento allo stato ordinario e al momento del sopralluogo espletato per l'attribuzione della rendita.

Ad esempio, un serbatoio acquistato nel 1980 è oggetto di sopralluogo nel 2011. Per la determinazione del suo valore di costo si applicano i prezzi del biennio. Successivamente, avuto riguardo alla sua vita utile supposta in 20 anni, si considerano gli anni residui pari a $20 - 8 = 12$, essendo 8 gli anni trascorsi dal 1980 al biennio 1988-89.

Valore serbatoio nel biennio: 2.500,00 €;

Vita utile: 20 anni;

Vita vissuta: 1988-89 - 1980 = 8 anni;

Vita residua: $20 - 8 = 12$ anni;

Valore corrente = $2.500,00 \text{ €} \times 12/20 = 1.500,00 \text{ €}$.

Se invece il macchinario fosse stato installato successivamente al biennio, nessun deprezzamento è dovuto per la vetustà.

Obsolescenza

Quanto detto nel caso della vetustà non vale per l'obsolescenza funzionale e tecnologica. Tale deprezzamento, in linea teorica, può essere applicato sia se l'epoca della stima è precedente all'epoca censuaria, sia se è successiva.

Il deperimento degli immobili e degli impianti, solo nel caso di beni di nuova o recente realizzazione, non deve essere considerato. Di tale aspetto si può, invece, tenere conto ogni qual volta, oggettivamente, i beni si presentino tecnologicamente o funzionalmente superati da altri in possesso di analoga utilità.

Si supponga il caso di attribuzione di rendita a un opificio a seguito di un ampliamento con realizzazione di una nuova porzione. In tal caso, all'intero complesso, così come si presenta dopo la modifica, deve essere attribuita una nuova rendita. Scomponendo le varie porzioni, avremo la parte nuova che sarà stimata, con riferimento all'epoca censuaria, ovviamente senza l'applicazione di alcun deprezzamento. Mentre per la porzione originaria, qualora risultasse immutata, si potrà prevedere il deprezzamento per obsolescenza sia della costruzione (se oggettivamente motivata), sia degli impianti.

Altro esempio è l'attribuzione di rendita a due distinti opifici, si supponga al 2011. L'epoca di realizzazione del primo è il 2010, mentre quella del secondo è il 1990. I valori di riferimento sono sempre quelli del biennio 1988-89, ma per quello che riguarda il secondo stabilimento si può prevedere che esso sia stato realizzato con tecniche costruttive e macchinari tecnologicamente superati dopo 20 anni (2010 - 1990). Pertanto si ritiene possibile, allo scopo di distinguere le diverse capacità reddituali dei due beni, di applicare all'immobile meno recente degli adeguati coefficienti di deprezzamento per obsolescenza.



Tabelle coefficienti per vetustà e per obsolescenza

Operativamente sono state predisposte le seguenti tabelle:

DETRAZIONI PER VETUSTA'					
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E					
TIPOLOGIA INDUSTRIALE					
EPOCA REALIZZAZIONE	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO	EPOCA REALIZZAZIONE	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO
NUOVA	0-5	0,00%	MEDIA	28	19,00%
RECENTE	6	1,00%	MEDIA	29	19,50%
RECENTE	7	2,00%	MEDIA	30	20,00%
RECENTE	8	3,00%	VECCHIA	31	20,50%
RECENTE	9	4,00%	VECCHIA	32	21,00%
RECENTE	10	5,00%	VECCHIA	33	21,50%
RECENTE	11	6,00%	VECCHIA	34	22,00%
RECENTE	12	7,00%	VECCHIA	35	22,50%
RECENTE	13	8,00%	VECCHIA	36	23,00%
RECENTE	14	9,00%	VECCHIA	37	23,50%
RECENTE	15	10,00%	VECCHIA	38	24,00%
MEDIA	16	11,00%	VECCHIA	39	24,50%
MEDIA	17	12,00%	VECCHIA	40	25,00%
MEDIA	18	13,00%	VECCHIA	41	25,50%
MEDIA	19	14,00%	VECCHIA	42	26,00%
MEDIA	20	15,00%	VECCHIA	43	26,50%
MEDIA	21	15,50%	VECCHIA	44	27,00%
MEDIA	22	16,00%	VECCHIA	45	27,50%
MEDIA	23	16,50%	VECCHIA	46	28,00%
MEDIA	24	17,00%	VECCHIA	47	28,50%
MEDIA	25	17,50%	VECCHIA	48	29,00%
MEDIA	26	18,00%	VECCHIA	49	29,50%
MEDIA	27	18,50%	VECCHIA	dal 50 anno	30,00%

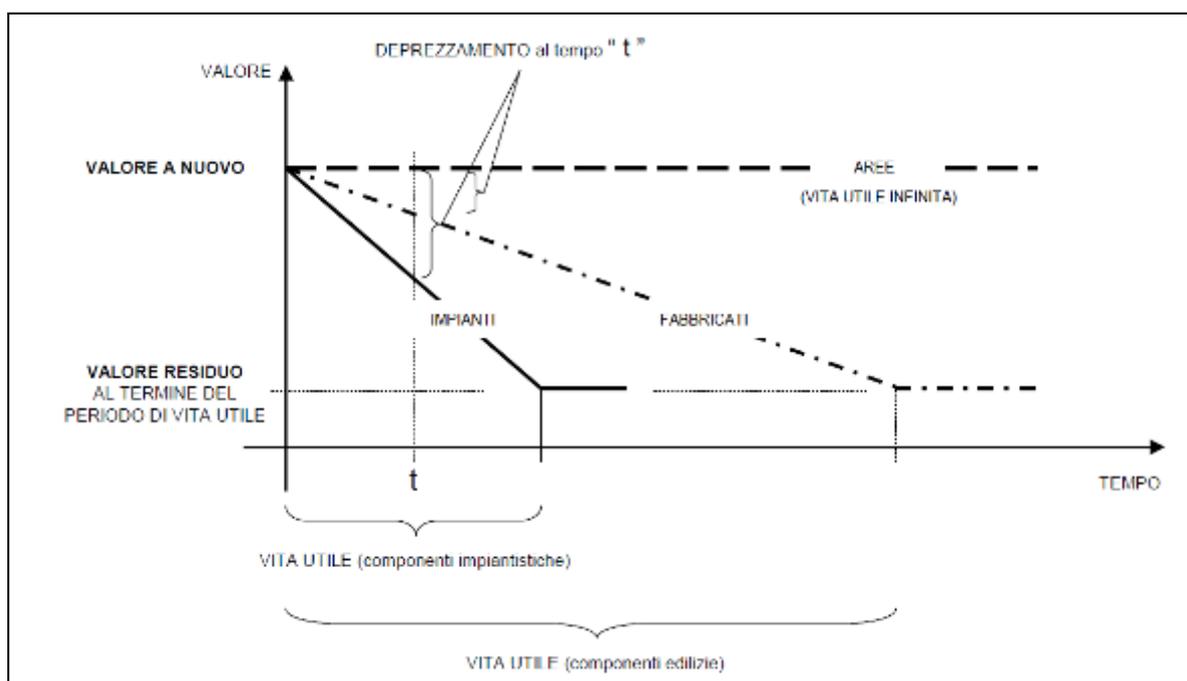
DETRAZIONI PER VETUSTA'								
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E								
TIPOLOGIA ORDINARIA								
EPOCA REALIZZ.	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZ.	EPOCA REALIZZ.	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZ.	EPOCA REALIZZ.	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZ.
NUOVA	0-5	0,0%	MEDIA	37	20,3%	VECCHIA	69	53,7%
RECENTE	6	2,0%	MEDIA	38	21,2%	VECCHIA	70	55,0%
RECENTE	7	2,3%	MEDIA	39	22,0%	VECCHIA	71	56,3%
RECENTE	8	2,7%	MEDIA	40	22,9%	VECCHIA	72	57,6%
RECENTE	9	3,1%	VECCHIA	41	23,7%	VECCHIA	73	58,9%
RECENTE	10	3,6%	VECCHIA	42	24,6%	VECCHIA	74	60,3%
RECENTE	11	4,0%	VECCHIA	43	25,5%	VECCHIA	75	61,6%
RECENTE	12	4,5%	VECCHIA	44	26,4%	VECCHIA	76	63,0%
RECENTE	13	4,9%	VECCHIA	45	27,3%	VECCHIA	77	64,3%
RECENTE	14	5,4%	VECCHIA	46	28,3%	VECCHIA	78	65,7%
RECENTE	15	5,9%	VECCHIA	47	29,2%	VECCHIA	79	67,1%
MEDIA	16	6,4%	VECCHIA	48	30,2%	VECCHIA	80	68,6%
MEDIA	17	6,9%	VECCHIA	49	31,1%	VECCHIA	81	70,0%
MEDIA	18	7,5%	VECCHIA	50	32,1%	VECCHIA	82	71,5%
MEDIA	19	8,0%	VECCHIA	51	33,1%	VECCHIA	83	72,9%
MEDIA	20	8,6%	VECCHIA	52	34,2%	VECCHIA	84	74,4%
MEDIA	21	9,1%	VECCHIA	53	35,2%	VECCHIA	85	75,9%
MEDIA	22	9,7%	VECCHIA	54	36,3%	VECCHIA	86	77,4%
MEDIA	23	10,3%	VECCHIA	55	37,3%	VECCHIA	87	78,9%
MEDIA	24	11,0%	VECCHIA	56	38,4%	VECCHIA	88	80,5%
MEDIA	25	11,6%	VECCHIA	57	39,5%	VECCHIA	89	82,0%
MEDIA	26	12,3%	VECCHIA	58	40,6%	VECCHIA	90	83,6%
MEDIA	27	12,9%	VECCHIA	59	41,7%	VECCHIA	91	85,1%
MEDIA	28	13,6%	VECCHIA	60	42,9%	VECCHIA	92	86,7%
MEDIA	29	14,3%	VECCHIA	61	44,0%	VECCHIA	93	88,3%
MEDIA	30	15,0%	VECCHIA	62	45,2%	VECCHIA	94	90,0%
MEDIA	31	15,7%	VECCHIA	63	46,3%	VECCHIA	95	91,6%
MEDIA	32	16,5%	VECCHIA	64	47,5%	VECCHIA	96	93,3%
MEDIA	33	17,2%	VECCHIA	65	48,7%	VECCHIA	97	94,9%
MEDIA	34	18,0%	VECCHIA	66	50,0%	VECCHIA	98	96,6%
MEDIA	35	18,7%	VECCHIA	67	51,2%	VECCHIA	99	98,3%
MEDIA	36	19,5%	VECCHIA	68	52,5%	VECCHIA	100	100,0%

DETRAZIONI PER VETUSTA'								
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E								
IMPIANTI FISSI								
VITA UTILE 5 ANNI			VITA UTILE 10 ANNI			VITA UTILE 20 ANNI		
CONDIZIONI IMPIANTO	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.	CONDIZIONI IMPIANTO	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.	CONDIZIONI IMPIANTO	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.
NUOVE	1	0,00%	NUOVE	1	0,00%	NUOVE	1	0,00%
RECENTI	2	5,00%	SEMI NUOVE	2	5,00%	SEMI NUOVE	2	2,25%
MEDIE	3	10,00%	RECENTI	3	10,00%	SEMI NUOVE	3	4,75%
MEDIE	4	20,00%	RECENTI	4	15,00%	RECENTI	4	7,25%
VECCHIE	dal 5 anno	45,00%	RECENTI	5	20,00%	RECENTI	5	9,75%
			MEDIE	6	25,00%	RECENTI	6	12,25%
			MEDIE	7	30,00%	RECENTI	7	14,75%
			MEDIE	8	35,00%	RECENTI	8	17,25%
			MEDIE	9	40,00%	RECENTI	9	19,75%
			VECCHIE	dal 10 anno	45,00%	MEDIE	10	22,05%
						MEDIE	11	24,35%
						MEDIE	12	26,65%
						MEDIE	13	28,95%
						MEDIE	14	31,25%
						MEDIE	15	33,55%
						MEDIE	16	35,85%
						MEDIE	17	38,15%
						MEDIE	18	40,45%
						MEDIE	19	42,75%
						VECCHIE	dal 20 anno	45,00%

DETRAZIONI PER OBSOLESCENZA TECNOLOGICA e FUNZIONALITÀ GLOBALE					
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E					
DESTINAZIONE INDUSTRIALE - ARTIGIANALE					
TECNOLOGIA E FUNZIONALITÀ	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO	TECNOLOGIA E FUNZIONALITÀ	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO
NORMALE	0-5	0,00%	MEDIOCRE	28	11,95%
NORMALE	6	0,50%	MEDIOCRE	29	12,60%
NORMALE	7	1,00%	MEDIOCRE	30	13,25%
NORMALE	8	1,50%	MEDIOCRE	31	13,90%
NORMALE	9	2,00%	MEDIOCRE	32	14,55%
NORMALE	10	2,50%	MEDIOCRE	33	15,20%
NORMALE	11	3,00%	MEDIOCRE	34	15,85%
NORMALE	12	3,50%	MEDIOCRE	35	16,50%
NORMALE	13	4,00%	MEDIOCRE	36	17,15%
NORMALE	14	4,50%	MEDIOCRE	37	17,80%
NORMALE	15	5,00%	MEDIOCRE	38	18,45%
SUFFICIENTE	16	5,50%	MEDIOCRE	39	19,10%
SUFFICIENTE	17	6,00%	MEDIOCRE	40	19,75%
SUFFICIENTE	18	6,50%	SUPERATA	41	20,50%
SUFFICIENTE	19	7,00%	SUPERATA	42	21,00%
SUFFICIENTE	20	7,50%	SUPERATA	43	21,50%
SUFFICIENTE	21	8,00%	SUPERATA	44	22,00%
SUFFICIENTE	22	8,50%	SUPERATA	45	22,50%
SUFFICIENTE	23	9,00%	SUPERATA	46	23,00%
SUFFICIENTE	24	9,50%	SUPERATA	47	23,50%
SUFFICIENTE	25	10,00%	SUPERATA	48	24,00%
MEDIOCRE	26	10,65%	SUPERATA	49	24,50%
MEDIOCRE	27	11,30%	SUPERATA	dal 50 anno	25,00%

DETRAZIONI PER PER OBSOLESCENZA TECNOLOGICA E FUNZIONALITÀ GLOBALE					
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E					
DESTINAZIONE RICETTIVO, COMMERCIALE (centri commerciali - ipermercati), RICREATIVO-CULTURALE					
TECNOLOGIA E FUNZIONALITÀ	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO	TECNOLOGIA E FUNZIONALITÀ	ETA' EDIFICIO	% DEPREZZAMENTO
NORMALE	0-5	0,00%	SUFFICIENTE	13	7,20%
NORMALE	6	0,90%	SUFFICIENTE	14	8,10%
NORMALE	7	1,80%	SUFFICIENTE	15	9,00%
NORMALE	8	2,70%	MEDIOCRE	16	9,90%
NORMALE	9	3,60%	MEDIOCRE	17	13,70%
NORMALE	10	4,50%	MEDIOCRE	18	17,50%
SUFFICIENTE	11	5,40%	MEDIOCRE	19	21,30%
SUFFICIENTE	12	6,30%	SUPERATA	dal 20 anno	25,00%

DETRAZIONI PER OBSOLESCENZA TECNOLOGICA								
COSTRUZIONI CATEGORIA D e E								
IMPIANTI FISSI								
VITA UTILE 5 ANNI			VITA UTILE 10 ANNI			VITA UTILE 20 ANNI		
TECNOLOGIA	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.	TECNOLOGIA	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.	TECNOLOGIA	ETA' IMPIANTO	% DEPREZZ.
NORMALE	1	0,00%	NORMALE	1	0,00%	NORMALE	1	0,00%
SUFFICIENTE	2	20,00%	NORMALE	2	10,00%	NORMALE	2	5,00%
SUFFICIENTE	3	40,00%	SUFFICIENTE	3	20,00%	NORMALE	3	10,00%
MEDIOCRE	4	60,00%	SUFFICIENTE	4	30,00%	NORMALE	4	15,00%
SUPERATA	5	80,00%	SUFFICIENTE	5	40,00%	SUFFICIENTE	5	20,00%
SUPERATA	dal 6 anno	90,00%	SUFFICIENTE	6	50,00%	SUFFICIENTE	6	25,00%
			MEDIOCRE	7	60,00%	SUFFICIENTE	7	30,00%
			MEDIOCRE	8	70,00%	SUFFICIENTE	8	35,00%
			SUPERATA	9	80,00%	SUFFICIENTE	9	40,00%
			SUPERATA	dal 10 anno	90,00%	SUFFICIENTE	10	45,00%
						SUFFICIENTE	11	50,00%
						SUFFICIENTE	12	55,00%
						MEDIOCRE	13	60,00%
						MEDIOCRE	14	65,00%
						MEDIOCRE	15	70,00%
						MEDIOCRE	16	75,00%
						MEDIOCRE	17	80,00%
						SUPERATA	18	85,00%
						SUPERATA	dal 19 anno	90,00%



8) Il saggio di redditività

Tenuto conto della vigente normativa e delle attuali disposizioni, nonché della giurisprudenza oramai consolidata (*si veda sentenza della Corte di Cassazione n. 10037 del 24/06/2003*), si è assunto un saggio di redditività **pari al 2%** per la valutazione degli immobili da censire nel gruppo "D" e **pari al 3%** per quelle del gruppo "E".

L'utilizzo del saggio di fruttuosità pari al 2% e al 3%, per gli immobili censiti rispettivamente nelle categorie del gruppo "D" e del gruppo "E", è dovuto alla stretta reciprocità tra il saggio di redditività da applicare al valore del bene e i coefficienti moltiplicatori 50 e 34 fissati ai fini della determinazione del valore imponibile per il pagamento di diverse imposte e in particolare per l'I.C.I.

Ipotizziamo di voler calcolare la Rendita Catastale di un immobile censito in categoria "D" che ha un Valore Catastale di 500.000,00 €, otteniamo:

$$500.000,00 \text{ (V.C.)} \times 2\% \text{ (Saggio)} = 10.000,00 \text{ € (R.C.)}$$

viceversa

$$10.000,00 \text{ (R.C.)} \times 50 \text{ (Coeff.)} = 500.000,00 \text{ € (Valore Cat.)}$$

Per quanto riguarda invece la Categoria "E", abbiamo:

$$500.000,00 \text{ € (V.C.)} \times 3\% \text{ (Saggio)} = 15.000,00 \text{ € (R.C.)}$$

viceversa

$$15.000,00 \text{ (R.C.)} \times 34^{(3)} \text{ (Coeff.)} = 510'000 \text{ € (Valore Cat.)}$$

⁽³⁾La differenza del Valore Catastale è dovuto all'approssimazione del calcolo. Infatti utilizzando un saggio del 3% avremmo un coefficiente pari a 33,3333 che è stato approssimato a 34.

Nonostante le rivalutazioni dei suddetti coefficienti moltiplicatori avvenute nel tempo, si rappresenta che i saggi da utilizzare nel calcolo della rendita catastale sono rimasti sempre invariati e pari al 2% e al 3% stabiliti per legge.

9) La superficie convenzionale

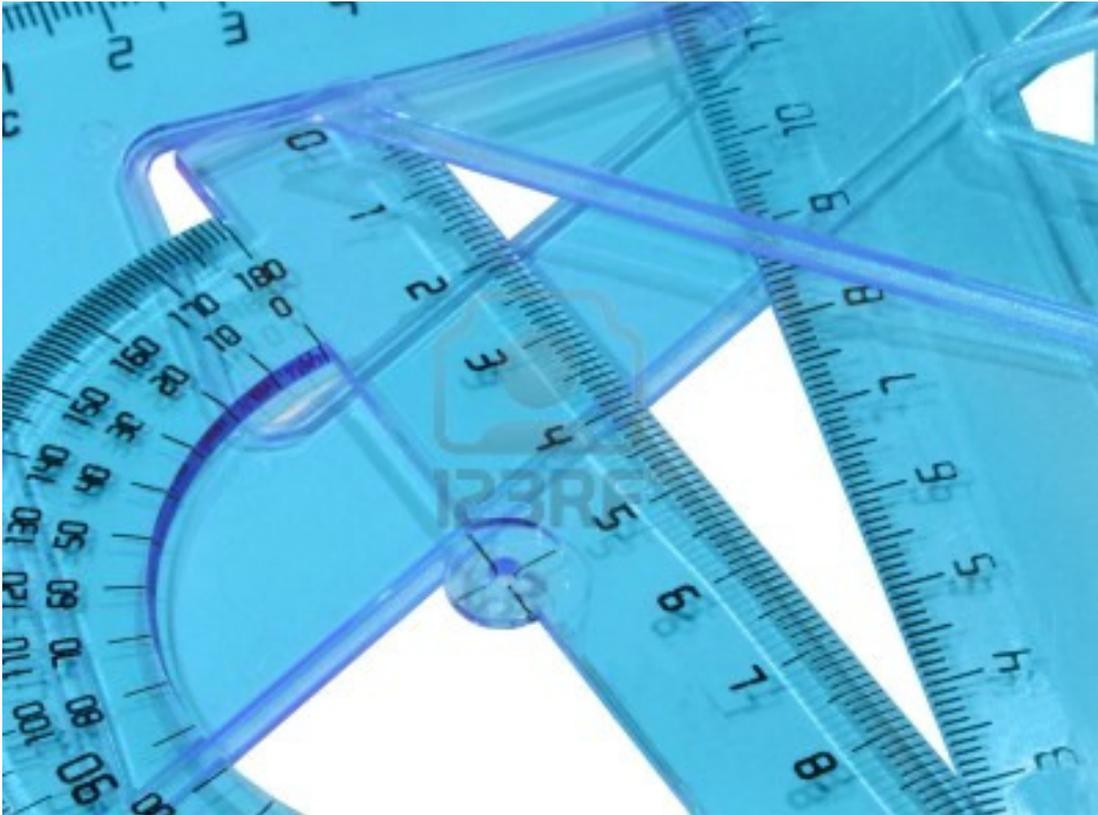
Come in precedenza esposto, per le unità immobiliari a *destinazione speciale e particolare* non si accerta la consistenza (art. 53 del D.P.R. 1142/49).

Allo scopo di eseguire le operazioni estimali onde attribuire i *valori di costo* a tali beni e alle varie porzioni in cui possono essere suddivise, per il calcolo delle superfici si adottano, in questa sede, i criteri previsti dalle norme tecniche disciplinate nell'allegato C del DPR n° 138 del 23 marzo 1998 e riconosciuti anche dal mercato locale.

Tale oggettiva metodologia viene utilizzata al fine di avere termini di paragone sempre certi anche nel confronto con i valori unitari presi come riferimento per la determinazione degli ordinari costi di costruzione.

La consistenza utilizzata rappresenta la cosiddetta *superficie convenzionale*, ricavata, secondo la sopracitata e ormai consolidata consuetudine estimale, al lordo delle murature interne e perimetrali (fino a un max. di 50 cm) e il 50% di quelle in comunione (fino a un max di 25 cm).

Trattandosi di *costi di costruzione* non si prevedono coefficienti di ragguglio tra le diverse tipologie di superficie.
Le varie destinazioni d'uso saranno differenziate in base al diverso grado delle rifiniture possedute.

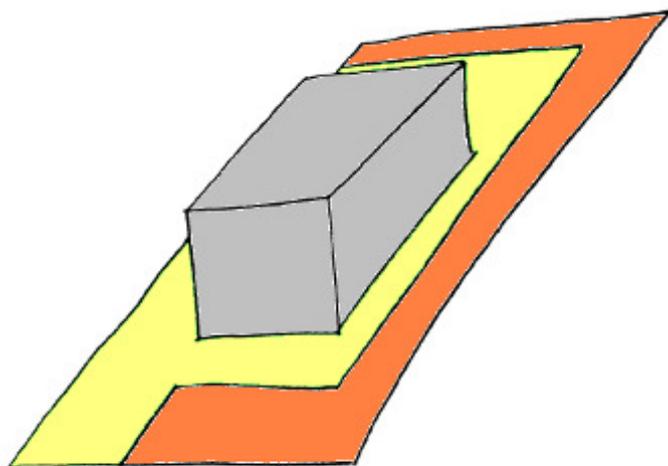


10) Schema di stima e di calcolo

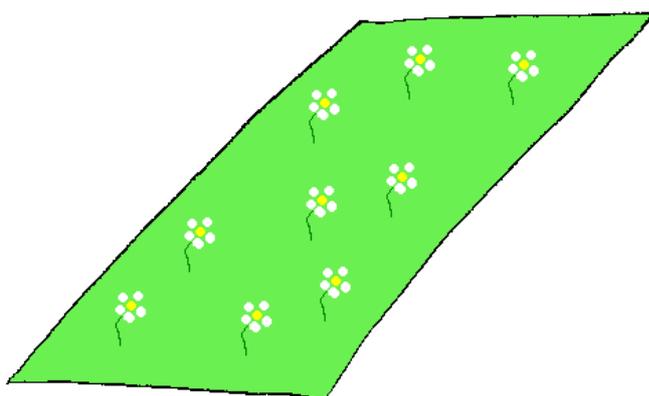
Allo scopo di uniformare i procedimenti di stima, questo Ufficio ha realizzato uno schema di calcolo, disponibile anche su formato elettronico (foglio excel).

Lo schema proposto prevede, inizialmente, l'indicazione delle informazioni di carattere generale sull'immobile da periziare (identificativi catastali, ubicazione zona, caratteristiche e destinazione urbanistica dell'area, ecc.).

Successivamente si dovrà procedere alla scomposizione dell'immobile in elementi omogenei, al fine di eseguire la sintesi delle principali voci di cui si compone.



Voce A – AREA LOTTO



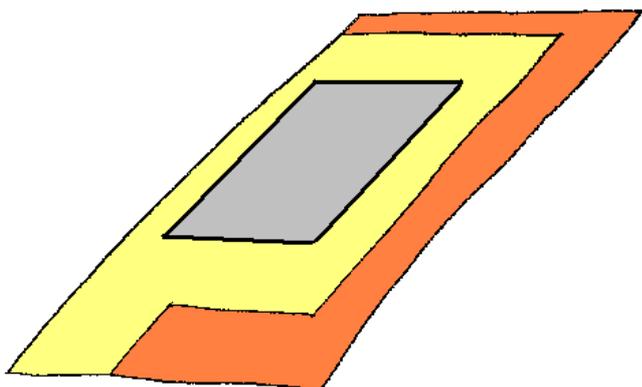
Il primo elemento da considerare è l'area del lotto, a cui bisogna attribuire, sempre e in ogni caso, un valore.

Nel sopracitato schema di calcolo, il valore attribuibile all'area prende il nome di **voce A**.

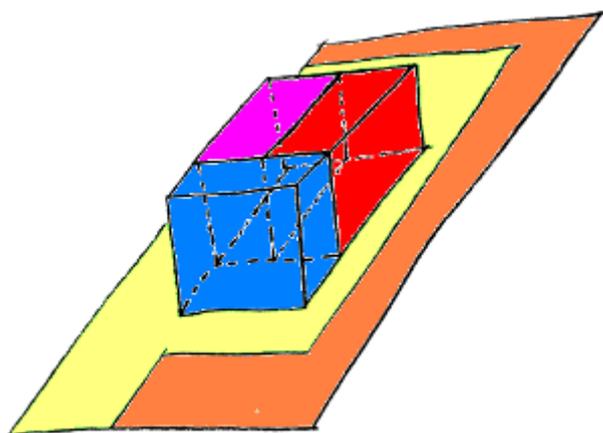
Voce D - SISTEMAZIONI ESTERNE DELL'AREA

Successivamente deve essere stabilito il valore delle sistemazioni esterne dell'area, previa verifica delle varie tipologie utilizzate per la pavimentazione (bituminosa, cementizia, masselli autobloccanti, ecc.) e dell'eventuale presenza di recinzioni e di punti luce.

Nel sopracitato schema di calcolo, il valore attribuibile alle sistemazioni esterne dell'area prende il nome di **voce D**.



Voce B – COSTRUZIONI e IMPIANTI GENERICI



A questo punto si prendono in considerazione gli edifici presenti. Anche questi andranno scomposti per corpi di fabbrica, destinazione d'uso e caratteristiche edilizie.

Poiché ogni destinazione d'uso presenta un diverso costo di costruzione, occorre individuare le diverse destinazioni interne degli ambienti (uffici, laboratori, eventuali abitazioni, ecc.) e il diverso grado di rifinitura (economico, normale, di pregio).

N.B.

Per praticità di sintesi, qualora vengano utilizzati gli importi presenti nell'allegato prezzario, è possibile riportare nel campo descrittivo dello schema di calcolo il numero di riferimento della relativa voce identificativa della tipologia trattata.

Esempio:

PAVIMENTAZIONE DI AREE SCOPERTE DI PERTINENZA
 1D - IN TERRA BATTUTA E LIVELLAMENTO CON PIETRISCO
 2D - BITUMINOSA
 3D - CEMENTIZIA
 Ecc.

Per ciascuna unità immobiliare o singola entità tecnico-economica andranno verificate le ipotesi di vetustà e di obsolescenza.

A ogni unità immobiliare dovrà essere aggiunto il valore degli impianti generici come in precedenza stabilito.

La somma dei valori attribuibili alle costruzioni prende il nome di **voce B**.

Voce C - IMPIANTI FISSI

Si procede con il calcolo delle installazioni stabilmente infisse ai fabbricati.

A ciascuno degli impianti fissi presenti si dovrà attribuire un valore che dipenderà anche dall'eventuale vetustà e obsolescenza dell'apparecchiatura.

La somma dei valori attribuibili agli impianti fissi prende il nome di **voce C**.



SINTESI VALUTATIVA

L'ultima parte dello schema prevede la sintesi valutativa, che si ottiene come sommatoria delle sopracitate voci (**A+B+C+D**).

Tale somma rappresenta il valore di costo complessivo attribuibile al compendio.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)			
A	AREA EDIFICABILE (lotto)	150.000,00	
B	CORPI DI FABBRICA (costruzioni)	312.150,00	
C	IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)	38.650,00	
D	SISTEMAZIONI AREA ESTERNA	46.550,00	
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)		547.350,00	
CALCOLO RENDITA CATASTALE (R.C. = Capitale fondiario X Saggio redditività)			
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (€)		SAGGIO (%)	RENDITA CATASTALE (€)
547.350,00		2,00%	10.947,00

Per determinare la rendita catastale, tale valore di costo deve essere moltiplicato per l'appropriato saggio di redditività, precedentemente fissato.


**SCHEMA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DI UNITA' IMMOBILIARE DI CATEGORIA D / E**

NUM	FABBRICATO N.	5	Epoca costruzione		Stato di conserv.		DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO		
			Epoca ristrutturazione						
	tipologia	finiture	piano	mq	valore unitario (€/mq)	% vetustà	% obsolesc.	valore complessivo (€)	
VALORE IMPIANTI GENERICI									
	Corpo di fabbrica	num.	% incidenza impianti	valore complessivo senza impianti (€)	valore complessivo con impianti generici (€)		MOTIVAZIONE SCELTA PERCENTUALE INCIDENZA IMPIANTI GENERICI		
	FABBRICATO N.	1	25,00%	90.000,00	112.500,00				
	FABBRICATO N.	2	15,00%	51.000,00	58.650,00				
	FABBRICATO N.	3							
	FABBRICATO N.	4							
	FABBRICATO N.	5							
B	valore complessivo (€) (B)				312.150,00				
VALORE IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)									
NUM	tipologia	stato	num. pezzi	unità di misura	valore unitario	% vetustà	% obsolesc.	valore complessivo (€)	DESCRIZIONE SINTETICA IMPIANTI FISSI
A	IMPIANTO ANTINCENDIO	OTTIMO	1	PEZZO	10.000,00			10.000,00	Tipo attività svolta dall'azienda. Principali impianti installati.
B	IMPIANTO ANTINCENDIO	NORMALE	1	PEZZO	10.000,00		35,00%	6.500,00	
C	PESA A PONTE 27C	OTTIMO	1	PEZZO	5.000,00			5.000,00	
D	PESA A PONTE 27C	MEDIOCRE	1	PEZZO	5.000,00		90,00%	500,00	
E	MISURATORE 34C	MEDIOCRE	1	PEZZO	1.500,00		90,00%	150,00	
F	MISURATORE 35C	OTTIMO	1	PEZZO	2.500,00			2.500,00	
G	CARROPONTE 39C	NORMALE	1	PEZZO	8.500,00		20,00%	6.800,00	
H	S STAZ ELETTR. TRASF.	NORMALE	1	PEZZO	8.000,00		10,00%	7.200,00	
C	valore complessivo (€) (C)				38.650,00				
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)									
A	AREA EDIFICABILE (lotto)				150.000,00				
B	CORPI DI FABBRICA (costruzioni)				312.150,00				
C	IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)				38.650,00				
D	SISTEMAZIONI AREA ESTERNA				46.550,00				
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)				547.350,00				
CALCOLO RENDITA CATASTALE (R.C. = Capitale fondiario X Saggio redditività)									
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (€)				SAGGIO (%)	RENDITA CATASTALE (€)			
	547.350,00				2,00%	10.947,00			

Determinazione della rendita di un capannone industriale

DATI

L'opificio, da censire in categoria D/1, risulta essere stato ultimato nel corso del corrente anno ed è costituito da un unico corpo di fabbrica che si eleva su due piani.

Ricade nella periferia del comune di Macerata, in zona produttiva.

Area Lotto mq 6.564,00;

Area lotto coperta mq 895,00;

La corte esclusiva risulta sistemata:

con manto d'usura in asfalto per mq 2.669,00;

con area sistemata a verde per mq 3.000,00.

È presente una recinzione metallica della lunghezza di circa 340,00 ml e due punti luce di 3,00 ml di altezza.

L'edificio si presenta con struttura portante in c.a. con copertura gettata in opera; altezza 4,00 ml per piano; pareti divisorie e perimetrali in muratura ordinaria o elementi prefabbricati.

Sono individuabili quattro porzioni, distinguibili per destinazione d'uso e diverso grado di rifinitura:

1. Al piano terra - laboratorio di mq commerciali 600,00 - in possesso di rifiniture economiche;
2. Al piano terra - magazzino - deposito di mq commerciali 295,00 - in possesso di rifiniture economiche;
3. Al piano primo - uffici di mq commerciali 295,00 - in possesso di rifiniture elevate;
4. Al piano primo - locali per esposizione di mq commerciali 600,00 - in possesso di rifiniture elevate.

La dotazione degli impianti tecnologici generici (idrico-fognario, sanitari, termico, elettrico) è normale.

Sono presenti inoltre i seguenti impianti stabilmente infissi:

- A. IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO AUTONOMO PER SCOPI INDUSTRIALI;
- B. IMPIANTO ANTINCENDIO;
- C. SERBATOIO IN CEMENTO ARMATO - DIMENSIONI 5 X 5 per 4 di altezza;
- D. CARRIPONTE - MONOTRAVE CON PORTATA KG. 2000;
- E. CARRELLO-ARGANO BITRAVE, PORTATA 6,00 TONN;
- F. TRAVI IN C.A. DA 6 ML PER SOSTEGNO E GUIDA DEI CARRELLI - PORTATA DA 2.000 Kg;
- G. VIE DI CORSA (per carriponte);
- H. MONTACARICHI A DUE FERMATE CON PORTATA FINO A 10 QUINTALI;
- I. SOTTOSTAZIONE ELETTRICA DI TRASFORMAZIONE PER SCOPI INDUSTRIALI FINO A 1000 Kw;

Lo stato di conservazione degli impianti fissi risulta differenziato. La ditta proprietaria ha recuperato dalla precedente attività alcuni macchinari.

Al fine di procedere al calcolo della Rendita Catastale, si utilizza il foglio excel in uso presso l'Ufficio Provinciale di Macerata dell'Agenzia del Territorio.

I valori unitari di riferimento verranno prelevati dal prezziario dei costi predisposto dal medesimo Ufficio.

Si introducono i dati di carattere generale che riguardano l'immobile.



**Agenzia del
Territorio**



Ufficio provinciale di Macerata

**SCHEMA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DELLA RENDITA CATASTALE
DI UNITA' IMMOBILIARE DI CATEGORIA D / E**

UBICAZIONE												
Comune di			MACERATA				Indirizzo				via Nazionale	
Zona		CENTRALE	di pregio restanti zone		semicentrale	periferica		X	frazioni	agricola		
NUM	RIFERIMENTI CATASTALI											
	Fg.	46	part.	96	sub.	14	Z.C.	U	Categ.	D/1		
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
			part.		sub.		Z.C.		Categ.			
	Destinazione urbanistica area					PRODUTTIVA - ARTIGIANALE						
	Destinazione d'uso immobile					PRODUTTIVA						

Il secondo passo da seguire è la determinazione del valore da attribuire al lotto, in questa sede denominata **Voce A**.

VALORI UNITARI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1983/89 - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA (C/mq)													
A	NUM	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.D.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	COD. CAT.	C.A.P.	ZONA UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE				
									DI PREGIO	RESTANTI ZONE	SEMICENTRALE	PERIFERICA	FRAZIONI
1	ACQUACANNA	C U	2	A021	KIAB	62035			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
2	AMINO	B U	4	A029	KIAC	62021			15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
3	APPIGNANO	B U	6	A034	KIAD	62010			25,00	25,00	15,00		5,00
4	BELFORTE DEL CHIANTI	B U	5	A139	KIAE	62020			20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
5	BOLOGNOLA	C U	2	A047	KIAD	62035			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
6	CALBAROLA	B U	4	B398	KIAC	62020			15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
7	CAMERINO	B 1-2	3	B474	KIAH	62032	30,00		25,00	20,00	20,00	10,00	5,00
8	CAMPOTONDO DI FIATRONE	C U	5	B562	KIAI	62020			15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
9	CASTELRAIMONDO	B U	3	C251	KIAJ	62022			15,00	15,00	10,00	5,00	3,00
10	CASTEL SANTANGELO SUL NERA	C U	2	C267	KIAC	62039			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
11	CESSAPALOMBO	C U	2	C262	KIAD	62020			15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
12	CINGOLI	B U	4	C704	KIAM	62011	25,00		20,00	15,00	10,00	10,00	5,00
13	CIVITANOVA MARCHE ALTA	A 2	6	C770	KIAN	62012	35,00		30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
14	CIVITANOVA MARCHE PORTO	A 1	6	C770	KIAN	62012	60,00		50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
15	COLMURANO	B U	5	C005	KIAP	62020			20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
16	CORRIDONIA	A U	6	F045	KIAC	62016			25,00	30,00	20,00	10,00	5,00
17	CORRIDONIA PEDIPIA	A U	6	F045	KIAC	62016						20,00	10,00
18	FSANATOGGIA	C U	3	F494	KIAR	62024			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
19	FIATRA	C U	3	F564	KIAD	62035			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
20	FIORDIMONTE	C U	3	F604	KIAD	62035			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
21	FIUMINATA	C U	3	F628	KIAD	62025			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
22	GAGLIOLE	C U	3	F883	KIAD	62022			15,00	10,00	10,00	8,00	3,00
23	GUALDO	C U	5	F228	KIAD	62020			15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
24	L. CASSANINO	B U	5	F334	KIAD	62020			25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
25	MACERATA	A 1-2	6	F783	KIAD	62100	60,00		50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
26	PIZZOGNA	B U	3	F051	KIAD	62024			20,00	15,00	15,00	10,00	5,00
27	INDUGLIANO	B U	6	F488	KIAD	62010			25,00	25,00	15,00		5,00
28	MONTICAVALLI	C U	1	F480	KIAD	62015			10,00	8,00	8,00	5,00	3,00

Il terzo passo è la determinazione del valore da attribuire alla sistemazione esterna della corte esclusiva denominata **Voce D**.

VALORE SISTEMAZIONI AREA ESTERNA					DESCRIZIONE SINTETICA AREA E SISTEMAZIONI ESTERNE
pavimentazione					
NUM	tipologia	mq	valore unitario	valore complessivo	
1	BITUMINOSA	2.669,00	10,00	26.690,00	
2	A VERDE	3.000,00	6,00	18.000,00	
recinzione					
NUM	tipologia	ml	valore unitario	valore complessivo	
3	RETE METALLICA CON MONT. IN FERRO	340,00	26,00	8.840,00	
illuminazione					
NUM	tipologia	num. pezzi	valore unitario	valore complessivo	
4	PUNTO LUCE H 2,5	2,00	450,00	900,00	
D				valore complessivo (€) (D)	54.430,00

Conformazione, giacitura, esposizione. Numero ingressi, tipo di accessibilità e importanza strada (principale, secondaria, poderalc, ecc.). Eventuale presenza e tipologia recinzione e punti illuminazione

Anche per i costi delle sistemazioni esterne della corte si fa riferimento al **prezzario dei costi**.

VALORI UNITARI MEDIE DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA						
D	PREZZI SISTEMAZIONI AREA ESTERNA DI PERTINENZA					
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE	
	PAVIMENTAZIONE DI AREE SCOPERTE DI PERTINENZA CIVILE / INDUSTRIALE (compreso preparazione fondo)					
1D	SISTEMAZIONE AREA IN TERRA BATTUTA E LIVELLAMENTO CON PIETRISCO	IN OPERA		€/mq	5,00	
2D	BITUMINOSA	IN OPERA		€/mq	10,00	
3D	CEMENTIZIA	IN OPERA		€/mq	15,00	
4D	IN PIASTRELLI F. DI GRES, MONOCOTTURA, XI INKER	IN OPERA		€/mq	30,00	
5D	IN MASSELLI DI CLS. AUTOBLOCCANTI	IN OPERA		€/mq	18,00	
6D	IN FORFIDO	IN OPERA		€/mq	35,00	
7D	SISTEMAZIONE AREA A VERDE	IN OPERA		€/mq	5,00	

Sempre con l'ausilio del prezzario si procede alla determinazione del valore da attribuire alle costruzioni, importo denominato **Voce B**.

ARTICOLAZIONE CORPI DI FABBRICA (costruzioni)									
NUM	FABBRICATO N.	1	Epoca costruzione		2011	Stato di conserv.	OTTIMO		DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO
			Epoca ristrutturazione				% vetustà	% obsolesc.	
			piano	mq	valore unitario (€/mq)				Numero piani fuori terra e interrati. Numeri accessi. Tipologia struttura portante (orizzontale, verticale e copertura). Rifiniture prospetti esterni. Rifiniture interne (pavimentazioni, pareti e soffitti). Descrizione infissi e impianti tecnologici generici.
5	CAPANNONE 5B	ECONOMICHE	T	600,00	400,00			240.000,00	
6	CAPANNONE 5B	ECONOMICHE	T	295,00	400,00			118.000,00	
7	CAPANNONE 5B	ELEVATE	T	295,00	500,00			147.500,00	
8	CAPANNONE 5B	ELEVATE	T	600,00	500,00			300.000,00	
DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO									
NUM	FABBRICATO N.	2	Epoca costruzione		2011	Stato di conserv.	OTTIMO		DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO
			Epoca ristrutturazione				% vetustà	% obsolesc.	
			piano	mq	valore unitario (€/mq)				

VALORE IMPIANTI GENERICI						
	Corpo di fabbrica	num.	% incidenza impianti	valore complessivo senza impianti (€)	valore complessivo con impianti generici (€)	MOTIVAZIONE SCELTA PERCENTUALE INCIDENZA IMPIANTI GENERICI
	FABBRICATO N.	1	20,00%	800.500,00	1.006.875,00	
	FABBRICATO N.	2				
	FABBRICATO N.	3				
	FABBRICATO N.	4				
	FABBRICATO N.	5				
B				valore complessivo (€) (B)	1.006.875,00	

Il valore degli impianti generici è stato determinato in percentuale sul costo di costruzione degli edifici.

In ultimo si esegue la sintesi finale con la quale si determina, in primo luogo, il valore complessivo di costo attribuibile al compendio, successivamente la *Rendita Catastale* come fruttuosità del *capitale fondiario* stabilmente infisso al suolo, mediante l'applicazione dell'opportuno *saggio di redditività*.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)			
A	AREA EDIFICABILE (lotto)	164.100,00	
B	CORPI DI FABBRICA (costruzioni)	1.006.875,00	
C	IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)	51.370,00	
D	SISTEMAZIONI AREA ESTERNA	54.430,00	
VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)		1.276.775,00	
CALCOLO RENDITA CATASTALE (R.C. = Capitale fondiario X Saggio redditività)			
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (€)	SAGGIO (%)	RENDITA CATASTALE (€)
	1.276.775,00	2,00%	25.535,50

Determinazione della rendita catastale di un negozio

DATI

L'immobile destinato ad attività commerciale, da censire in categoria D/8, risulta essere stato costruito nel 1990. Nel corso del corrente anno è stato oggetto di ampliamento con la realizzazione di una nuova porzione da adibire a punto vendita di mq 170,00.

Dopo l'ultimo intervento edilizio l'edificio si presenta strutturalmente costituito da due corpi di fabbrica disposti su un livello e contigui tra loro.

Ricade in zona periferica del comune di Montecassiano, in zona destinata all'insediamento di attività produttive.

Area Lotto mq 2.000,00;

Area lotto coperta mq 500,00;

La corte esclusiva risulta sistemata:

con manto d'usura in asfalto per mq 200,00;

con masselli di cls. Autobloccanti per mq 800,00;

con area sistemata a verde per mq 500,00.

È presente una recinzione in muratura ordinaria di 180,00 ml e sei punti luce di 3,00 ml di altezza.

Nel complesso il compendio si presenta come un unico immobile che si sviluppa su un livello e presenta strutture portanti in c.a. a più campate e c.a.p. (travi di copertura prefabbricate); pareti di tamponatura in elementi prefabbricati in c.a.v.; copertura a piastre prefabbricate. Altezza alla linea di gronda di 4,50 metri.

Sono individuabili quattro porzioni, distinguibili per destinazione e diverso grado di rifinitura:

1. Al piano terra - negozio di mq commerciali 200,00 - in possesso di rifiniture normali;
2. Al piano terra - negozio di mq commerciali 170,00 - in possesso di rifiniture elevate;
3. Al piano terra - uffici di mq commerciali 50,00 - in possesso di rifiniture normali;
4. Al piano terra - deposito di mq commerciali 80,00 - in possesso di rifiniture economiche.

La dotazione degli impianti tecnologici generici (idrico-fognario, sanitari, termico, elettrico) è normale.

Si determinano i valori attribuibili al lotto, in questa sede denominata **Voce A**, e alla sistemazione della corte, **Voce D**.

AREA EDIFICABILE (lotto)							
	Area totale lotto (mq)	2.000,00	di cui coperta mq.	500,00	aree scoperte mq	esclusiva comune	1.500,00
A	VALORE AREA TOTALE (lotto)	mq	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€) (A)			
		2.000,00	15,00	30.000,00			
VALORE SISTEMAZIONI AREA ESTERNA							
DESCRIZIONE SINTETICA AREA E SISTEMAZIONI ESTERNE							
pavimentazione							
NUM	tipologia	mq	valore unitario		valore complessivo		
1	BITUMINOSA	200,00	10,00		2.000,00		
2	MASSELLI DI CLS. AUTOBLOCCANTI	800,00	18,00		14.400,00		
3	A VERDE	500,00	6,00		3.000,00		
recinzione							
NUM	tipologia	ml	valore unitario		valore complessivo		
4	IN MURATURA ORDINARIA	180,00	100,00		18.000,00		
illuminazione							
NUM	tipologia	num. pezzi	valore unitario		valore complessivo		
5	PUNTO LUCE H 2,5	6,00	450,00		2.700,00		
D	valore complessivo (€) (D)			40.100,00			

Sempre con l'ausilio del prezziario, si procede alla determinazione del valore da attribuire alle costruzioni, importo denominato **Voce B**.

ARTICOLAZIONE CORPI DI FABBRICA (costruzioni)									
	FABBRICATO N.	1	Epoca costruzione		1990	Stato di conserv.		NORMALE	DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO
			Epoca ristrutturazione		2011			OTTIMO	
NUM	tipologia	finiture	piano	mq	valore unitario (€/mq)	% vetustà	% obsolesc.	valore complessivo (€)	Numero piani fuori terra e interrati. Numeri accessi. Tipologia struttura portante (orizzontale, verticale e copertura). Rifiniture prospetti esterni. Rifiniture interne (pavimentazioni, pareti e soffitti). Descrizione intesi e impianti tecnologici generici.
6	CAPANNONE 36B	NORMALI	T	200,00	150,00		5,40%	28.380,00	
7	CAPANNONE 37B	ELEVATE	T	170,00	200,00			34.000,00	
8	CAPANNONE 36B	NORMALI	T	50,00	150,00			7.500,00	
9	CAPANNONE 35B	ECONOMICHE	T	80,00	100,00			8.000,00	
	FABBRICATO N.	2	Epoca costruzione			Stato di conserv.			DESCRIZIONE SINTETICA FABBRICATO
			Epoca ristrutturazione						
NUM	tipologia	finiture	piano	mq	valore unitario (€/mq)	% vetustà	% obsolesc.	valore complessivo (€)	

VALORE IMPIANTI GENERICI					MOTIVAZIONE SCELTA PERCENTUALE INCIDENZA IMPIANTI GENERICI
Corpe di fabbrica	num.	% incidenza impianti	valore complessivo senza impianti (€)	valore complessivo con impianti generici (€)	
FABBRICATO N.	1	20,00%	77.880,00	93.456,00	
FABBRICATO N.	2				
FABBRICATO N.	3				
FABBRICATO N.	4				
FABBRICATO N.	5				
B	valore complessivo (€) (B)			93.456,00	

12) Attribuzione della Rendita Catastale agli impianti fotovoltaici

Un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico. I dispositivi in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica sono i moduli fotovoltaici. Il modulo è costituito da una serie di celle uguali, collegate elettricamente e assemblate meccanicamente. Esso costituisce il componente base, denominato pannello fotovoltaico, commercialmente disponibile sul mercato.

Un impianto è composto essenzialmente da:

- Pannelli fotovoltaici ossia moduli in materiale semiconduttore (*silicio cristallino - silicio amorfo, ecc.*);
- Inverter (*cabina trasformazione*) che trasformano l'energia continua in alternata;
- Strutture di supporto fisse o orientabili dei pannelli fotovoltaici;
- Quadri elettrici, contatori, cavi e morsetti, trasformatore d'isolamento (*per impianti superiori a 30 kWp*).

L'unità di misura di un impianto fotovoltaico è il kW Picco o Potenza Nominale, in sigla kWp. La quantità di energia elettrica prodotta dall'impianto viene invece misurata in kilowattora, in sigla kWh.

Si precisa che un *impianto fotovoltaico* è finalizzato a produrre energia elettrica, mentre un *impianto solare termico* è finalizzato a riscaldare acqua.

L'Agenzia del Territorio ha trattato tale tipologia di beni specificatamente con la Risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008, avente in oggetto *l'Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici*.

Nella suddetta Risoluzione, i pannelli fotovoltaici posizionati permanentemente al suolo *"sono assimilati, per evidente analogia funzionale, alle turbine delle centrali idroelettriche, utilizzate per trasformare l'energia meccanica dell'acqua in energia elettrica, per il tramite dell'alternatore"*.

La Risoluzione n. 3/2008 evidenzia inoltre *"che gli impianti in argomento sono collocati in aree sottratte alla produzione agricola, dando luogo ai cosiddetti parchi fotovoltaici la cui produzione di energia è immessa nel mercato per il tramite della rete elettrica nazionale. Pertanto, gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici del tipo in esame, si qualificano senza dubbio come unità immobiliari. Di contro, non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici"*.

Con le direttive impartite con la Risoluzione n. 3/2008, l'Agenzia del Territorio dispone come prassi procedurale che le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici *"devono essere accertate nella categoria "D/1 — opifici"*.

OBBLIGO DELL'ACCATASTAMENTO

Dal punto di vista tecnico, il D.M. 06/08/2010 ha distinto tre tipologie di installazione:

1. impianti su edifici;
2. impianti su pensiline, pergole, tettoie, serre, barriere acustiche;
3. altri impianti (compresi quelli a terra).

Gli impianti di tipo domestico vengono solitamente installati sulle coperture, parallelamente alla falda o in sostituzione del manto di copertura. Al contrario, gli impianti di elevata potenza sono solitamente posizionati a terra o sui tetti di grossi stabilimenti, su apposite strutture.

Ai fini dell'obbligatorietà dell'accatastamento è necessario pertanto distinguere:

- a) **i piccoli impianti fotovoltaici**, destinati in prevalenza alla copertura dei consumi domestici, i quali, anche fiscalmente, non hanno una propria autonomia reddituale e non devono quindi essere autonomamente accatastati, potendo al limite solo incidere sulla rendita attribuibile al fabbricato di cui costituiscono pertinenza;
- b) **le centrali o parchi fotovoltaici**, che si configurano come degli impianti finalizzati alla produzione di energia elettrica di fonte fotovoltaica destinata alla vendita, sono suscettibili, come tali, di un'autonoma redditività e, pertanto, soggetti ad accatastamento.

Si rileva che in tutti i settori dove è stata trattata tale tipologia di impianti, con particolare riferimento all'ambito fiscale (*Ag. Entrate, Ag. Dogane*), a quello urbanistico (*Linee Guida Prov. di Macerata anno 2011, L.R. 16/2010*) e al fine del riconoscimento della *tariffa incentivante* (D.Lgs. n. 387/2003, Decr. Min. Sviluppo Economico 19/02/2007, ecc.), il criterio maggiormente utilizzato per operare la distinzione tra le due fattispecie di cui sopra è, al momento, quello relativo alla potenza dell'impianto stesso ed il limite tra *piccoli impianti* e *centrali fotovoltaiche* è spesso individuato in 20 kWp.

Quest'Ufficio pertanto, anche allo scopo di uniformarsi alle modalità operative della maggioranza degli altri Uffici Provinciali dell'Ag. del Territorio presenti nella Regione Marche, ha fissato in **20 kWp** la potenza massima per poter considerare un impianto fotovoltaico di *modesta potenza*. Tali impianti, fino al suddetto limite, non necessitano di alcun adempimento in materia di catasto.

Per gli impianti di potenza superiore ai 20 kWp sussiste, invece, l'obbligo di accatastamento con aggiornamento sia del Catasto Terreni, sia del Catasto Edilizio Urbano.

MODALITÀ DI ACCATASTAMENTO

Con la risoluzione n. 3 del 6 novembre 2008, i moduli fotovoltaici sono stati definiti "unità immobiliari", pertanto, qualora la centrale solare presenti autonoma rilevanza reddituale e non sia di modesta potenza perché destinata prevalentemente ai consumi domestici, è necessario eseguire l'accatastamento anche se realizzata sulla copertura degli edifici (es. lastrico solare).

In tal caso dovrà essere censito, in primis, il lastrico solare, attribuendogli rendita pari a zero.

Quando l'impianto è completo, deve essere iscritto negli atti dell'Agenzia del Territorio nella categoria D/1 determinando la rendita in base alla potenza nominale prodotta.

Per quello che riguarda le modalità di accatastamento per gli impianti *a terra*, si fa riferimento, in particolare, a quanto previsto dalla *Direzione Centrale Catasto e Cartografia - Area Servizi Catastali* nella nota n. 62002 del 10 novembre 2011, oltre che alle norme vigenti in materia di aggiornamento degli atti catastali.

Nella citata nota si prevedono due possibili fattispecie alternative:

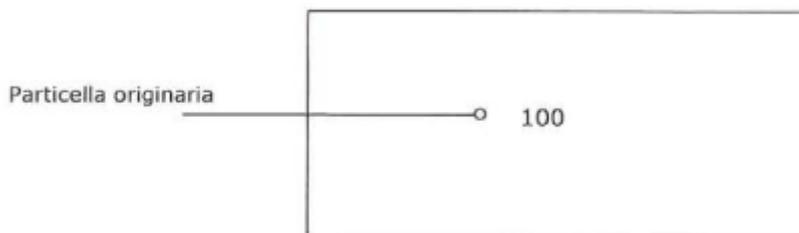
1. l'impianto **non consente** il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento fotovoltaico, sottraendola, di fatto, alla produzione agricola;
2. l'impianto **consente** il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento fotovoltaico.

Per tutti e due i casi occorre ricordare che l'art. 8 della *Legge 1 Ottobre 1969 n. 679* dispone che "*i possessori di particelle censite nel catasto terreni sulle quali vengono edificati nuovi fabbricati ed ogni altra stabile costruzione nuova, hanno l'obbligo di denunciare all'Ufficio tecnico erariale il cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto della avvenuta edificazione*". Alla denuncia deve essere allegato un tipo mappale, riportante la rappresentazione grafica dell'avvenuta variazione.

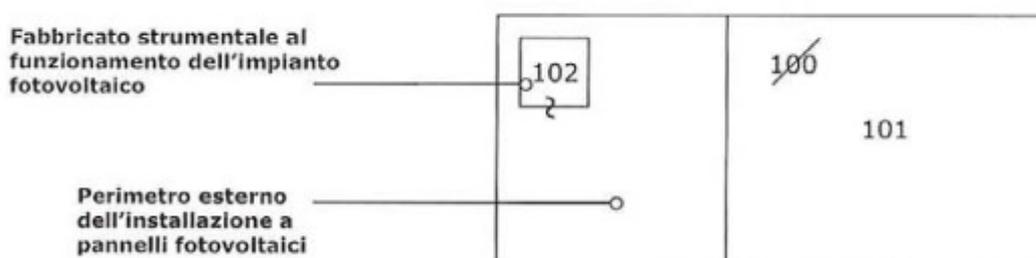
Pertanto, qualora l'impianto non consenta il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area, la nota n. 62002 del 10 novembre 2011 prevede l'individuazione al Catasto Terreni della porzione direttamente interessata dall'intervento, eventualmente frazionando la particella originaria, ed indicando il perimetro esterno dell'impianto fotovoltaico con linea continua. Eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto stesso (*Es. cabine di controllo e trasformazione*) devono essere indicate in mappa secondo le correnti disposizioni di prassi.

Nel caso che l'impianto consenta il contemporaneo svolgimento di attività agricole, la nota n. 62002 del 10 novembre 2011 dispone che, "coerentemente all'Istruzione recante *Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali*" emanata nel 1970 dalla Dir. Gen. del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, il perimetro dell'impianto fotovoltaico deve essere riportato nella mappa del Catasto Terreni con linea tratteggiata e il numero della nuova particella, che individua l'impianto stesso, deve essere indicato tra parentesi tonde. Le eventuali costruzioni strumentali, come nel caso precedente, devono essere indicate secondo disposizioni di prassi.

La nota n. 62002 del 10 novembre 2011 riporta, a titolo esemplificativo, i seguenti casi:

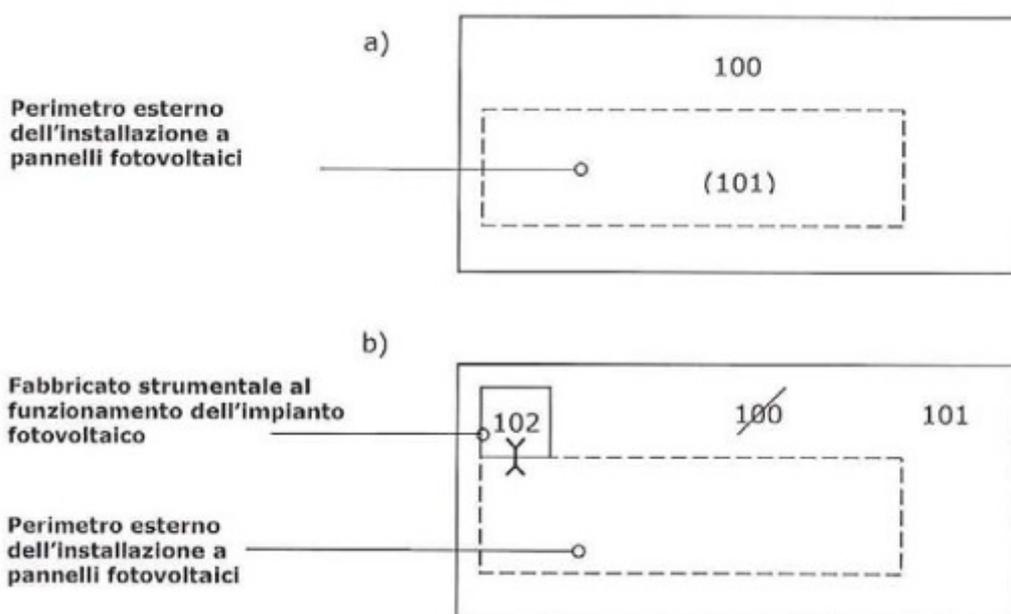


Esempio 1: la tipologia dell'impianto non consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole.



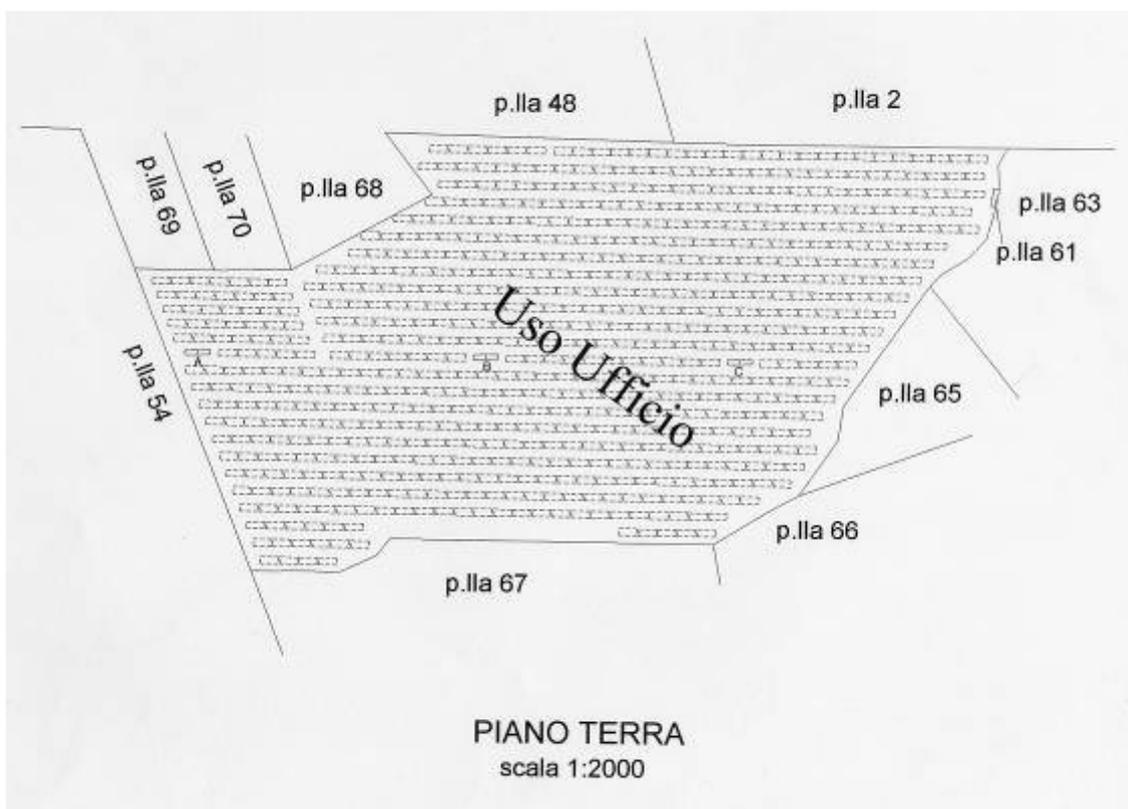
Alla particella 102, di conseguenza, verrà attribuita la qualità di **Ente Urbano**.

Esempio 2: la tipologia dell'impianto consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole.

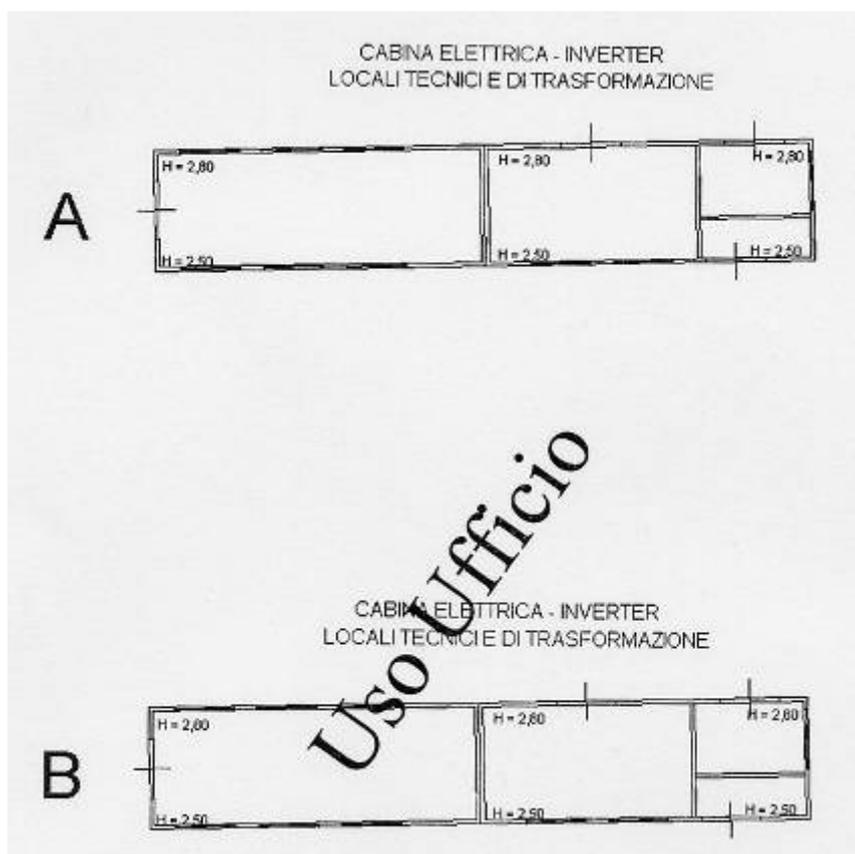


Entrambe le particelle, (101) ipotesi a) e 102 ipotesi b), verranno censite al C.T. con la qualità di **Ente Urbano**.

La planimetria da allegare al DOCFA, da presentare in tutti i casi per l'aggiornamento del C.E.U. e l'eventuale identificazione grafica del subalterno, dovrà prevedere l'indicazione sia dei moduli fotovoltaici, rappresentati con linea tratteggiata, sia del contorno dei fabbricati accessori.



I fabbricati accessori saranno inoltre rappresentati con apposita planimetria e identificati con una lettera.



DETERMINAZIONE DELLA RENDITA

Oggetto di accatastamento sono dunque gli impianti e le costruzioni fissate al suolo. Specificatamente, i pannelli fotovoltaici e i loro accessori.

In pratica occorre individuare:

- l'**area di sedime**, dei pannelli e pertinenziale
- le **strutture di fondazione** (se presenti);
- le **strutture di sostegno**;
- le **cabine di trasformazione** (se presenti).

Oltre che, ovviamente, gli **impianti** costituiti dai pannelli fotovoltaici.

Il procedimento per la determinazione della Rendita Catastale è identico a quello visto in precedenza.

Scomponendo il bene in singoli elementi, si dovrà attribuire un costo alle seguenti parti:

- l'area su cui insiste l'impianto, coincidente con la particella catastale sottratta alla produzione agricola (*risulta evidente che se l'impianto consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole tale voce non deve essere considerata*);
- le strutture di fondazione (*se presenti*);
- le strutture di sostegno;
- le cabine di trasformazione (*se presenti*).
- impianti costituiti dai pannelli fotovoltaici.

Da punto di vista dei costi di costruzione, operativamente, ci si trova di fronte a due sole voci:

1. Il **costo dell'area** su cui insiste l'impianto, coincidente con la particella catastale sottratta alla produzione agricola;
2. Il **costo complessivo dell'impianto** costituito da:
 - le strutture di fondazione (se presenti);
 - le strutture di sostegno;
 - le cabine di trasformazione (se presenti).
 - gli impianti costituiti dai pannelli fotovoltaici.

Il **costo dell'area** su cui insiste l'impianto può essere individuato utilizzando i Valori Agricoli Medi annualmente predisposti dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento agli anni 1988-89.

I VAM delle colture ritenute più significative ai fini dell'attribuzione della rendita nel caso di impianti fotovoltaici sono stati inseriti nel *prezzario dei costi* allegato al presente prontuario.



ESEMPIO DETERMINAZIONE RENDITA

Di seguito si riporta un esempio di determinazione di rendita nel caso di un impianto fotovoltaico.

DATI

Il parco fotovoltaico, da censire in categoria D/1, risulta essere stato costruito nel 2011.

L'impianto produrrà una potenza nominale di 5.189,88 kWp.

La particella dove è stato realizzato l'impianto, di mq 71.295,00, ricade in zona agricola nel comune di Monte San Giusto.

L'impianto è costituito da una serie di pannelli fotovoltaici ancorati al suolo su fondazioni in c.l.s armato in opera.

Sono presenti tre accessori prefabbricati destinati, ognuno, a cabina elettrica, inverter e spazi tecnici.

I locali accessori, di altezza pari a ml 2,80, coprono una superficie complessiva di mq 97,00.

Abbiamo pertanto:

Area Lotto mq 71.295,00;

Area lotto coperta dai pannelli mq 23.425,00;

Area lotto coperta dagli accessori mq 97,00

La corte esclusiva risulta sistemata:

con terra battuta per mq 47.773,00;

È presente una recinzione metallica di circa ml 1.060,00.

Si determinano i valori attribuibili al lotto, in questa sede denominata **Voce A**, e alla sistemazione della corte, **Voce D**.

AREA EDIFICABILE (lotto)						
	Area totale lotto (mq)	71.295,00	di cui coperta mq	23.522,00	area scoperta mq	esclusiva comune 47.773,00
A	VALORE AREA TOTALE (lotto)	mq	valore unitario (€/mq)	valore complessivo (€) (A)		
		71.295,00	1,00	71.295,00		
VALORE SISTEMAZIONI AREA ESTERNA						
	pavimentazione				DESCRIZIONE SINTETICA AREA E SISTEMAZIONI ESTERNE	
NUM	tipologia	mq	valore unitario	valore complessivo		
1	TERRA BATTUTA	47.773,00	2,00	95.546,00		
	recinzione					
NUM	tipologia	ml	valore unitario	valore complessivo		
2	RETE METALLICA CON MONT. IN FERRO	1.060,00	26,00	27.550,00		
	illuminazione					
NUM	tipologia	num. pezzi	valore unitario	valore complessivo		
D	valore complessivo (€) (D)			123.106,00		

Il valore unitario dell'area è dato prendendo in considerazione i VAM relativi alla coltura Seminativo.

Alle costruzioni, considerate accessori dell'impianto, non si attribuisce alcun valore. L'importo relativo alla **Voce B** è pertanto pari a zero.

VALORE IMPIANTI GENERICI					
	Corpo di fabbrica	num.	% incidenza impianti	valore complessivo senza impianti (€)	valore complessivo con impianti generici (€)
	FABBRICATO N.	1	0,00%	0,00	0,00
	FABBRICATO N.	2			
	FABBRICATO N.	3			
	FABBRICATO N.	4			
	FABBRICATO N.	5			
B				valore complessivo (€) (B)	0,00

Si determina il valore da attribuire agli impianti fissi, importo denominato **Voce C**.

VALORE IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)									
NUM	tipologia	stato	num. pezzi	consistenza unitaria	valore unitario	% vetustà	% obsolesc.	valore complessivo (€)	
A	IMP. FOTOVOLTAICO	NUOVO	1	5189,88	1.000,00			5.189.880,00	
C								valore complessivo (€) (C)	5.189.880,00

I costruttori più accreditati garantiscono per i pannelli fotovoltaici, generalmente, 25 anni di vita con una produttività, al 25° anno, pari all'80-85% di quella inizialmente garantita al nuovo.

Gli inverter invece possono essere garantiti da un minimo di 5 ad un massimo di 10 anni. Le batterie (ove presenti) richiedono un ricambio con una frequenza di circa 5 anni.

Con la sintesi finale si determina il valore complessivo di costo attribuibile al compendio e successivamente la *Rendita Catastale* come fruttuosità del *capitale fondiario* stabilmente infisso al suolo, mediante l'applicazione dell'opportuno *saggio di redditività*.

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)			
A	AREA EDIFICABILE (lotto)		71.295,00
B	CORPI DI FABBRICA (costruzioni)		0,00
C	IMPIANTI FISSI (Installazioni stabilmente infisse ai fabbricati)		5.189.880,00
D	SISTEMAZIONI AREA ESTERNA		123.106,00
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (A + B + C + D)		5.384.281,00
CALCOLO RENDITA CATASTALE (R.C. = Capitale fondiario X Saggio redditività)			
	VALORE COMPLESSIVO IMMOBILI (€)	SAGGIO (%)	RENDITA CATASTALE (€)
	5.384.281,00	2,00%	107.685,62

IMPIANTI FOTOVOLTAICI DA CENSIRE IN CATEGORIA D/10

Con la nota n. 62002 del 10 novembre 2011, la *Direzione Centrale Catasto e Cartografia - Area Servizi Catastali* ha trattato anche l'ipotesi di impianti fotovoltaici ospitati da unità immobiliari da considerarsi rurali.

Nella sua precisazione, la *Direzione Centrale Catasto e Cartografia - Area Servizi Catastali* stabilisce che tali unità immobiliari possono essere censite in categoria D/10 qualora siano rispettati i requisiti indicati nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009. In tal caso alla relativa dichiarazione, richiamata all'art. 1 del Decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, deve essere unita apposita autocertificazione, conforme al modello allegato al Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, senza l'indicazione dell'attestazione dell'esistenza dei requisiti di ruralità riferiti all'intero quinquennio antecedente la dichiarazione.

Di seguito si riportano i requisiti necessari per il riconoscimento di un parco fotovoltaico in categoria D/10:

- A. i terreni, di proprietà dell'imprenditore agricolo o comunque nella sua disponibilità, devono essere condotti dall'imprenditore medesimo ed essere ubicati nello stesso comune ove è sito il parco fotovoltaico, ovvero in comuni confinanti.
- B.
 1. la produzione di energia fotovoltaica derivante dai primi 200 kW di potenza nominale complessiva, si considera in ogni caso connessa all'attività agricola;
 2. la produzione di energia fotovoltaica eccedente i primi 200 kW di potenza nominale complessiva, può essere considerata connessa all'attività agricola nel caso sussista uno dei seguenti requisiti:
 - a) la produzione di energia fotovoltaica derivi da impianti con integrazione architettonica o da impianti parzialmente integrati, come definiti dall'articolo 2 del D.M. 19 febbraio 2007, realizzati su strutture aziendali esistenti;
 - b) il volume d'affari derivante dell'attività agricola (esclusa la produzione di energia fotovoltaica) deve essere superiore al volume d'affari della produzione di energia fotovoltaica eccedente i 200 kW. Detto volume deve essere calcolato senza tenere conto degli incentivi erogati per la produzione di energia fotovoltaica;
 - c) entro il limite di 1 MW per azienda, per ogni 10 kW di potenza installata eccedente il limite dei 200 kW, l'imprenditore deve dimostrare di detenere almeno 1 ettaro di terreno utilizzato per l'attività agricola.

Pertanto, la produzione e la cessione di energia fotovoltaica da parte di imprenditori agricoli è sempre produttiva di reddito agrario per la parte generata dai primi 200 kW di potenza nominale installata e i relativi impianti possono essere sempre censiti in categoria D/10.

Gli impianti di potenza superiore ai 200 kWp possono essere accatastati in D/10, quindi come beni strumentali all'attività agricola, solo in presenza di almeno una delle fattispecie di cui ai precedenti punti a), b) o c).

In tutti gli altri casi l'impianto fotovoltaico, ancorché posseduto da un imprenditore agricolo, deve essere censito in categoria D/1.

13) Riferimenti normativi

LA RENDITA CATASTALE DEI FABBRICATI (art. 9 RDL n. 652/1939)

“La rendita catastale è la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa o perdita eventuale. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, debiti e pesi ipotecari e censuari, nonché per imposte, sovraimposte e contributi di ogni specie.”

La rendita catastale rappresenta, pertanto, il reddito annuo medio, ordinariamente ricavabile dall'unità immobiliare urbana ed è utilizzata come base imponibile per determinare il reddito di un immobile ai fini dell'imposizione diretta e dell'I.C.I..

I fabbricati sono iscritti in Catasto con i dati di classamento costituiti dalla zona censuaria, dalla categoria, dalla classe di merito, dalla consistenza e dalla rendita catastale.

- zona censuaria: individua una porzione di comune con caratteristiche ambientali uniformi per tipo di costruzione e per prevalente destinazione socio-economica;
- categoria: individua, nell'ambito di ogni zona censuaria, gli immobili con la stessa destinazione d'uso;
- classe: individua un diverso livello di capacità di reddito nell'ambito di una categoria e rappresenta il grado di pregio e di qualità dell'immobile;
- consistenza: individua la grandezza dell'unità immobiliare, espressa in "vani" per le abitazioni e gli uffici (gruppo A); in "metri cubi" per gli uffici pubblici e alloggi collettivi (gruppo B); in "metri quadri" per negozi, box, cantine, soffitte, locali di deposito (gruppo C).

Fanno eccezione le unità appartenenti al gruppo D (fabbricati a destinazione speciale) per le quali non si accerta la consistenza (art. 53 del D.P.R. 1142/49).

LA CLASSIFICAZIONE CATASTALE DEI FABBRICATI

Nel 1939 è stato costituito il Nuovo Catasto Edilizio Urbano allo scopo di accertare e censire (a scopo impositivo) tutte le proprietà immobiliari (fabbricati e terreni) che sorgevano sul territorio italiano. Le categorie catastali sono suddivise in gruppi, che si riferiscono alla destinazione degli immobili. L'appartenenza di un immobile a una determinata categoria catastale è attuata mediante la qualificazione, la destinazione e la consistenza.

La qualificazione serve a individuare le categorie di appartenenza per ciascuna zona censuaria. Gli elementi che contribuiscono alla formazione della categoria dell'immobile sono la destinazione e le sue caratteristiche di costruzione.

Per classificare un'unità immobiliare bisogna suddividere ogni categoria (solo per le categorie A - B - C) in classi. L'appartenenza a una di queste determina il grado di prestigio e di qualità dell'immobile. La categoria catastale si scinde in diverse classi, che individueranno poi la capacità di reddito dell'unità. Un altro parametro che decreta l'assegnazione e l'appartenenza a una classe è la consistenza. Il suo valore è espresso dalla somma della superficie (vani oppure metri quadrati) catastalmente utili.

IMMOBILI A DESTINAZIONE ORDINARIA

GRUPPO A

Unità immobiliari per uso di abitazioni e assimilabili. La loro consistenza è espressa in vani.

A/1 abitazioni di tipo signorile

A/2 abitazioni di tipo civile

A/3 abitazioni di tipo economico

A/4 abitazione di tipo popolare

A/5 abitazioni di tipo ultrapopolare ⁽⁶⁾

A/6 abitazioni di tipo rurale ⁽⁶⁾

A/7 abitazioni in villini

A/8 abitazioni in ville

A/9 Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici

A/10 uffici e studi privati

A/11 Abitazioni o alloggi tipici dei luoghi (trulli, rifugi di montagna, baite, ecc)

⁽⁶⁾ Le categorie A/5 e A/6, rispondenti nello spirito della norma originaria a realtà edilizie e di utilizzazione all'epoca consuete, attualmente non rappresentano più tipologie abitative ordinarie perché al di fuori degli standard minimi indispensabili per l'uso cui dette categorie fanno riferimento.

GRUPPO B

Unità immobiliari per uso di alloggi collettivi. La loro consistenza è espressa in metri cubi.

B/1 collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme.

B/2 case di cura e ospedali

B/4 uffici pubblici

B/5 scuole, laboratori scientifici

B/7 cappelle e oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto

B/8 magazzini sotterranei per deposito di derrate ⁽⁷⁾

⁽⁷⁾ Tale destinazione non è più riscontrabile nella ordinarietà. Le unità immobiliari censite nella categoria dovranno trovare più appropriata collocazione nel gruppo C, in relazione all'uso cui sono destinate.

GRUPPO C

Unità immobiliari a destinazione ordinaria commerciale e varia. La loro consistenza è espressa in metri quadri.

C/1 negozi e botteghe

C/2 magazzini e locali di deposito

C/3 laboratori e locali di deposito

C/4 fabbricati per arti e mestieri

C/6 stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

C/7 tettoie chiuse o aperte

IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE

GRUPPO D

Unità immobiliari a destinazione speciale. In genere fabbricati per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

D/1 Opifici

D/2 Alberghi e pensioni

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

D/4 Case di cura e ospedali

D/5 Istituti di credito, cambio e assicurazione

D/6 Fabbricato e locali per esercizi sportivi

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

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

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

D/10 Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole

GRUPPO E

Unità immobiliari a destinazione particolare che, per le singolarità delle loro caratteristiche, non sono raggruppabili in classi.

E/1 Abitazioni per servizio di trasporto terrestri, marittimi e aerei

E/2 Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio

E/3 Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche

E/4 Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche

E/5 Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze

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

E/7 Fabbricati destinati all'esercizio pubblico di culto

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

ENTITA' URBANE

GRUPPO F

Non hanno rendita catastale

F/1 Area urbana

Aree di corte urbana che, per qualche motivo (di solito per effettuare una successiva compravendita) non sono legate ad alcuna unità immobiliare appartenente agli altri gruppi.

F/2 Unità collabenti

Unità che in parte o totalmente sono inabitabili. Unità parzialmente demolite, distrutte, o che, in ogni caso, non producono reddito.

F/3 Unità in corso di costruzione

Unità esclusivamente di nuova costruzione per le quali non risulta ancora ultimata la costruzione.

E' fisiologica una permanenza della categoria negli atti catastali non superiore ai sei mesi.

F/4 Unità in corso di definizione

Unità non ancora definite. Devono rappresentare uno stadio temporaneo dell'unità immobiliare. E' fisiologica una permanenza della categoria negli atti catastali non superiore ai sei mesi.

F/5 Lastrici solari

Quando una ditta diversa da quella del piano sottostante intende sopraelevare, si istituisce il lastrico solare.

Nell'anno 1998 con Decreto del Presidente della Repubblica del 23 marzo 1998, n. 138 (Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 108 del 12 maggio 1998) è stato emanato un regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione dell'articolo 3, commi 154 e 155, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662.

Le nuove categorie, la cui applicazione è stata rinviata, sono state individuate nel seguente classificazione:

Unità immobiliari ordinarie

Gruppo R

Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari

R/1 - Abitazioni in fabbricati residenziali e promiscui.

R/2 - Abitazioni in villino e in villa.

R/3 - Abitazioni tipiche dei luoghi.

R/4 - Posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli.

Gruppo P

Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo

P/1 - Unità immobiliari per residenze collettive e simili.

P/2 - Unità immobiliari per funzioni sanitarie.

P/3 - Unità immobiliari per funzioni rieducative.

P/4 - Unità immobiliari per funzioni amministrative, scolastiche e simili.

P/5 - Unità immobiliari per funzioni culturali e simili.

Gruppo T

Unità immobiliari a destinazione terziaria

T/1 - Negozi e locali assimilabili.

T/2 - Magazzini, locali da deposito e laboratori artigianali.

T/3 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi.

T/4 - Pensioni.

T/5 - Autosilos, autorimesse e parcheggi a raso di tipo pubblico.

T/6 - Stalle, scuderie e simili.

T/7 - Uffici, studi e laboratori professionali.

Unità immobiliari speciali

Gruppo V

Unità immobiliari speciali per funzioni pubbliche o di interesse collettivo

V/1 - Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei e impianti di risalita.

V/2 - Stabilimenti balneari e di acque curative.

V/3 - Fiere permanenti, recinti chiusi per mercati, posteggio bestiame e simili.

V/4 - Fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti, cappelle e oratori

V/5 - Ospedali.

V/6 - Fabbricati, locali, aree attrezzate per esercizi sportivi e per divertimento, arene e parchi zoo.

V/7 - Unità immobiliari a destinazione pubblica o di interesse collettivo, con censibili nelle categorie di gruppo P, per la presenza di caratteristiche non ordinarie ovvero non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo V.

Gruppo Z

Unità immobiliari a destinazione terziaria produttiva e diversa

Z/1 - Unità immobiliari per funzioni produttive.

Z/2 - Unità immobiliari per funzioni produttive connesse all'agricoltura.

Z/3 - Unità immobiliari per funzioni terziario-commerciali.

Z/4 - Unità immobiliari per funzioni terziario-direzionali.

Z/5 - Unità immobiliari per funzioni ricettive.

Z/6 - Unità immobiliari per funzioni culturali e per lo spettacolo.

Z/7 - Stazioni di servizio e per la distribuzione dei carburanti agli autoveicoli.

Z/8 - Posti barca compresi in porti turistici.

Z/9 - Edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo.

Z/10 - Unità immobiliari a destinazione residenziale o terziaria, non censibili nelle categorie dei gruppi R e T, per la presenza di caratteristiche non ordinarie, ovvero unità immobiliari non riconducibili, per destinazione, alle altre categorie del gruppo Z.

ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

I proprietari hanno l'obbligo di denunciare, all'Ufficio provinciale dell'Agenzia del Territorio, le nuove costruzioni entro 30 giorni dal momento successivo a quello in cui sono divenute abitabili o comunque idonee per l'uso a cui sono destinate.

TERMINI E MODALITÀ PER LA RETTIFICA DELLA RENDITA CATASTALE PROPOSTA (Agenzia Territorio, Circ. 4 luglio 2005, n. 7/T)

L'Agenzia del territorio ha emanato una circolare che mira a fare chiarezza in merito alle modalità e ai termini per l'attribuzione della rendita catastale mediante la procedura DOCFA, con particolare riferimento alle presunte illegittimità dell'accertamento effettuato dall'ufficio oltre il termine di un anno dalla data di presentazione delle dichiarazioni.

Procedimento

Il procedimento di definizione della rendita catastale si avvia a seguito della presentazione, da parte dell'utente interessato, delle dichiarazioni per l'accertamento delle unità immobiliari di nuova costruzione e per le variazioni dello stato dei beni, redatte conformemente alle procedure di tipo informatico (DOCFA), che consentono il rapido aggiornamento della banca dati catastale con il classamento e la relativa rendita. Le dichiarazioni, ad eccezione di quelle finalizzate a procedimenti amministrativi iniziati d'ufficio, sono sottoscritte da uno dei soggetti che ha la titolarità di diritti reali sui beni denunciati e dal tecnico redattore degli atti grafici di cui sia prevista l'allegazione e contengono dati e notizie tali da consentire l'iscrizione in Catasto con attribuzione di rendita catastale, senza visita di sopralluogo. Il dichiarante propone anche l'attribuzione della categoria, classe e relativa rendita catastale, per le unità a destinazione ordinaria, o l'attribuzione della categoria e della rendita, per le unità a destinazione speciale o particolare. Tale rendita rimane negli atti catastali come "rendita proposta" fino a quando l'ufficio non provvede con mezzi di accertamento informatici o tradizionali, anche a campione, e comunque entro dodici mesi dalla data di presentazione delle dichiarazioni alla determinazione della rendita catastale definitiva.

Termine iniziale

I dodici mesi entro i quali gli uffici devono provvedere all'accertamento sulla base della rendita catastale proposta, e alla determinazione della rendita definitiva, decorrono dalla presentazione del modello informatico, che di norma coincide con la data di rilascio dell'attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione.

Termine finale

Il momento conclusivo del procedimento di rettifica della rendita catastale proposta coincide con la data di introduzione nella banca dati delle risultanze dell'atto di accertamento dell'ufficio.

La notifica della rendita rettificata deve essere comunque eseguita nel più breve tempo possibile.

Riguardo alla natura di tale limite temporale, l'Agenzia del Territorio ritiene che esso, rispondendo alla precipua finalità di accelerare la conclusione del procedimento di attribuzione della rendita catastale, non riveste carattere perentorio, né il suo naturale decorso comporta la decadenza della potestà accertativa o l'illegittimità dell'accertamento adottato dopo tale termine.

GAZZETTA UFFICIALE DELLA REPUBBLICA N° 108 DEL 12/05/1998

Allegato C del DPR n°138 del 23 marzo 1998

NORME TECNICHE PER LA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE CATASTALE DELLE UNITA IMMOBILIARI A DESTINAZIONE ORDINARIA (GRUPPI R, P e T).

CRITERI GENERALI

- 1) Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino a uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino a uno spessore massimo di 25 cm.
- 2) La superficie dei locali principali e degli accessori ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie catastale.
- 3) La superficie degli elementi di collegamento verticale, quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati.
- 4) La superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.

CRITERI PER I GRUPPI «R» e «P»

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie dei gruppi R e P, la superficie catastale è data dalla somma:
 - a) della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
 - b) della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:
 - del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento qualora non comunicanti;
 - c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);
 - del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P, la superficie di queste pertinenze è computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite.

Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lettera a). Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo P dette pertinenze non sono computate.
- 2) La superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50 per cento.

- 3) Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino a un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lettera a) del comma 1.

CRITERI PER IL GRUPPO «T»

- 1) Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie del gruppo T, la superficie catastale è data dalla somma:
- a) della superficie dei locali aventi funzione principale nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;
 - b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura:
 - del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a);
 - del 25 per cento se non comunicanti;
 - e) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;
 - d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.
- 2) Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria T/1, la superficie dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali di cui alla lettera a) del precedente comma 1, è computata nella misura del 50 per cento.



ELENCO DEI RIFERIMENTI NORMATIVI

Si riporta l'elenco della normativa che interessa le categorie speciali distinta in leggi, decreti, circolari e ministeriali; all'elenco si fa seguire la normativa medesima.

A) Leggi e Decreti

1. DPR 23 marzo 1998, n. 138

Art. 7. Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale.

2. DPR 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 34. Determinazione del reddito dei fabbricati

3. DPR 29 settembre 1973, n. 604

Art. 6. Revisioni degli estimi delle unità immobiliari urbane

Art. 7. Estimo catastale delle unità immobiliari urbane

4. DPR 1 dicembre 1949, n. 1142.

Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo Catasto terreni

Art. 8. Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare

Art. 27. Determinazione della rendita catastale in base al capitale fondiario

5. Dlgo 8 aprile 1948, n. 514

§ 12 - § 13

6. Istruzione II - 1942 - Accertamento e classamento

§ 16

7. Istruzione III - 1942 - Organizzazione dei lavori - Accertamenti particolari

Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E

§ 47 - § 48 - § 49 - § 50 - § 51 - § 52

8. Istruzione IV - 1942 - Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe

§ 18

9. RDL 13 aprile 1939, n. 652

Art. 10.

10. Accertamento generale dei fabbricati urbani - 1939 -

§ 6 - § 53

11. Legge 26 gennaio 1865, n. 2136 (Imposta dei fabbricati)

Istruzioni per il Servizio Tecnico - 1934 -

§ 26

B) Circolari e Ministeriali

1. Ministeriale 27 ottobre 1997, n. 840

OGGETTO: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei. Individuazione di porzioni di fabbricati dotate di autonomia funzionale. Quesito.

2. Ministeriale 2 giugno 1997, n. 327

Oggetto: Accatastamento stazioni di servizio per il commercio dei carburanti e degli impianti di depurazione acque. Richiesta di parere.

3. Ministeriale 14 febbraio 1997, n. 174

Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.

4. CIRCOLARE N. 305/T del 23 dicembre 1996

Oggetto: Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche.

5. CIRCOLARE N. 40 del 6 giugno 1961 (Serv.VI - Prot. n. 11/943).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

6. CIRCOLARE N. 39 del 17 luglio 1952 (Serv. VI - Prot. n. 11/2502).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

7. CIRCOLARE N. 19 del 2 aprile 1951 (Serv. VI - Prot. n. 11/941).

Oggetto: Accertamento impianti ferroviari.

8. Massimario del 1941

Massime n. 37 e 38

9. CIRCOLARE N. 257 del 29 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 22817).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili espropriati e costruiti per le Nuove costruzioni ferroviarie. Modalità di dichiarazione.

10. CIRCOLARE N. 228 del 3 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 10724).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato - Presentazione delle dichiarazioni.

11. CIRCOLARE n. 4 / 2006

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

12. COMUNICATO STAMPA. CIRCOLARE n. 4 / 2006

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

13. CIRCOLARE N. 4/2007

OGGETTO: Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 - Accertamento in Catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 - Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate a uso commerciale, industriale, a ufficio privato, ovvero a usi diversi, già iscritte negli atti del Catasto.

14. CIRCOLARE N. 14/2007

OGGETTO: Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche.

15. RISOLUZIONE N. 3/2008

OGGETTO: Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici

16. NOTA n. 62002 DEL 10 NOVEMBRE 2011

OGGETTO: Accertamento catastale degli impianti fotovoltaici

A) Leggi e Decreti

1. DPR 23 marzo 1998, n. 138

Art. 7. Revisione delle rendite urbane delle unità immobiliari a destinazione speciale.

1. Per le unità immobiliari urbane a destinazione speciale, di cui al quadro generale di qualificazione allegato al presente regolamento con la lettera B, la revisione delle rendite catastali si effettua attraverso la definizione, per ogni singola unità, del reddito ordinario ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo di imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie, con riferimento all'epoca censuaria 1996 – 1997.

2. Il procedimento di revisione delle rendite catastali è disciplinato dagli articoli 8, 27, 28, 29,

30 e 53 del decreto del Presidente della Repubblica, 1° dicembre 1949, n. 1142.

2. DPR 22 dicembre 1986, n. 917

Art. 34. -Determinazione del reddito dei fabbricati

1. Il reddito medio ordinario delle unità immobiliari è determinato mediante l'applicazione delle tariffe d'estimo, stabilite secondo le norme della legge catastale per ciascuna categoria e classe, ovvero, per i fabbricati a destinazione speciale o particolare, mediante stima diretta.

2. Le tariffe d'estimo e i redditi dei fabbricati a destinazione speciale o particolare sono sottoposti a revisione quando se ne manifesti l'esigenza per sopravvenute variazioni di carattere permanente nella capacità di reddito delle unità immobiliari e comunque ogni dieci anni. La revisione è disposta con decreto del Ministro delle finanze previo parere della Commissione censuaria centrale e può essere effettuata per singole zone censuarie. Prima di procedervi gli uffici tecnici erariali devono sentire i comuni interessati.

3. Le modificazioni derivanti dalla revisione hanno effetto dall'anno di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del nuovo prospetto delle tariffe, ovvero, nel caso di stima diretta, dall'anno in cui è stato notificato il nuovo reddito al possessore iscritto in Catasto. Se la pubblicazione o notificazione avviene oltre il mese precedente quello stabilito per il versamento dell'acconto di imposta, le modificazioni hanno effetto dall'anno successivo. Non si considerano, altresì, produttive di reddito le unità immobiliari per le quali sono state rilasciate licenze, concessioni o autorizzazioni per restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia, limitatamente al periodo di validità del provvedimento durante il quale l'unità immobiliare non è comunque utilizzata.

3-bis. Il reddito imputabile a ciascun condomino derivante dagli immobili di cui all'articolo 1117, n. 2, del codice civile oggetto di proprietà comune, cui è attribuita o attribuibile un'autonoma rendita catastale, non concorre a formare il reddito del contribuente se d'importo non superiore a lire 50 mila.

4. Il reddito delle unità immobiliari non ancora iscritte in Catasto è determinato comparativamente a quello delle unità similari già iscritte.

4-bis. Qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfettariamente del 15 per cento, sia superiore al reddito medio ordinario di cui al comma 1, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Per i

fabbricati siti nella città di Venezia centro e nelle isole della Giudecca, di Murano e di Burano, la riduzione è elevata al 25 per cento.

4-ter. [abrogato]

4-quater. Dall'ammontare complessivo del reddito dell'unità immobiliare adibita ad abitazione principale delle persone fisiche e di quello delle sue pertinenze si deduce, fino a concorrenza dell'ammontare stesso, l'importo di un milione di lire rapportato al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione e in proporzione alla quota di possesso. Sono ricomprese tra le pertinenze le unità immobiliari classificate o classificabili nelle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, destinate ed effettivamente utilizzate in modo durevole a servizio delle unità immobiliari adibite ad abitazione principale delle persone fisiche. Per abitazione principale si intende quella nella quale la persona fisica che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale e i suoi familiari dimorano abitualmente.

3. DPR 29 settembre 1973, n. 604

Art. 6. - Revisioni degli estimi delle unità immobiliari urbane

Alle revisioni, parziali e generali, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria e, con stima diretta, della rendita catastale delle unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare, previste dall'art. 33 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 597 provvede l'amministrazione del Catasto e dei servizi tecnici erariali, secondo i criteri contemplati dalla legge 11 agosto 1939, n.1249, modificata con decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514 e dal regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, in quanto non contrastanti con le disposizioni contenute nel decreto anzidetto.

Ciascuna revisione, anche parziale, deve essere disposta con apposito decreto ministeriale.

Art. 7. - Estimo catastale delle unità immobiliari urbane

L'estimo catastale edilizio urbano è ordinato per tariffe d'estimo nei casi di unità immobiliari urbane a destinazione ordinaria e per rendita catastale, ottenuta con stima diretta, nei casi di unità immobiliari urbane a destinazione speciale o particolare.

La tariffa di estimo è costituita per unità di riferimento e in moneta legale e per ciascuna categoria e classe, dal reddito lordo medio ordinario da essa ritraibile, diminuito delle spese di riparazione e manutenzione e di ogni altra spesa necessaria a produrlo. Nessuna detrazione avrà luogo per decime, canoni, livelli, interessi passivi, nonché per oneri tributari.

4. DPR 1 dicembre 1949, n. 1142. Approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo Catasto terreni

Art. 8. Accertamento di immobili a destinazione speciale o particolare

La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici e in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n.1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

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

Art. 27. Determinazione della rendita catastale in base al capitale fondiario

Per le unità immobiliari per le quali nella zona censuaria la locazione non esista o abbia carattere di eccezione, la rendita catastale si determina aggiungendo alla rendita fondiaria, calcolata come interesse del capitale fondiario, le spese relative alla imposta fabbricati, alle relative sovrainposte e ai contributi di ogni specie.

Art. 28. Del capitale fondiario

Il capitale fondiario è costituito dal valore venale della unità immobiliare all'epoca censuaria stabilita per legge. Esso si determina di regola tenendo presenti i prezzi correnti per la vendita di unità immobiliari analoghe. Qualora non sia possibile determinare il capitale fondiario sulla base degli elementi previsti nel precedente comma, il valore venale si stabilisce con riguardo al costo di ricostruzione, applicando su questo un adeguato coefficiente di riduzione in rapporto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Art. 29. Saggio di interesse

Il saggio di interesse da attribuire al capitale fondiario per determinarne la rendita è il saggio di capitalizzazione che risulta attribuito dal mercato a investimenti edilizi aventi per oggetto unità immobiliari analoghe. Qualora si tratti di unità immobiliari che, a causa delle loro caratteristiche o destinazione, siano per se stesse non suscettibili di dare un reddito in forma esplicita, si devono, invece, tener presenti i saggi di capitalizzazione che risultano attribuiti dal mercato a investimenti concorrenti con quello edilizio.

Le spese o perdite eventuali, escluse soltanto quelle relative alla imposta fabbricati, alla relativa sovraimposta e ai contributi di ogni specie, devono essere determinate con il metodo indicato nell'art. 20 e seguenti.

In tali casi può indicarsi solo la quota parte del reddito lordo che corrisponde al complesso delle dette perdite e spese eventuali, determinandolo con apprezzamento sintetico sulla base dei dati raccolti per unità immobiliari analoghe.

Art. 30. Determinazione della rendita catastale di immobili a destinazione speciale o particolare

Le tariffe non si determinano per le unità immobiliari indicate nell'art. 8.

Tuttavia la rendita catastale delle unità immobiliari appartenenti a tali categorie si accerta ugualmente, con stima diretta per ogni singola unità.

Art. 53. Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare

La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8.

Tuttavia esse sono descritte in Catasto mediante la elencazione dei loro elementi costitutivi.

5. Decreto legislativo 8 aprile 1948, n. 514

§ 12

La classificazione non si esegue nei riguardi delle categorie comprendenti unità immobiliari costituite da opifici e in genere dai fabbricati previsti nell'art. 28 della legge 8 giugno 1936, n. 1231, costruiti per le speciali esigenze di una attività industriale o commerciale e non suscettibili di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni.

§13

La classificazione non si esegue nei riguardi delle unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, ecc.

6. Istruzione II - 1942 - Accertamento e classamento

§ 16

Per le unità immobiliari da accertarsi nelle categorie dei gruppi D ed E non si fa luogo a computo di consistenza catastale.

Per le unità immobiliari di queste categorie la determinazione diretta della loro rendita catastale si effettuerà secondo le norme di successiva istruzione

7. Istruzione III - 1942 - Organizzazione dei lavori - Accertamenti particolari
Determinazione della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E

§ 47

La determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità la rendita media ordinaria ritraibile al netto delle spese e delle perdite eventuali e al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie, con riferimento, per quanto riguarda i prezzi, al triennio 1937-39.

§ 48.

Non si determina la rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E, il cui reddito è tassato in ricchezza mobile o che abbiano diritto all'esenzione permanente dalla imposta fabbricati.

Ai fini dell'esclusione dalla determinazione della rendita catastale, le dichiarazioni di tassazione in ricchezza mobile, annotate sulle tavole Mod. 26, vanno sottoposte a controllo per verificarne l'esattezza.

§ 49.

Per effettuare il controllo previsto dal paragrafo precedente, si verifica anzitutto se l'unità immobiliare è assoggettata all'imposta fabbricati, nel qual caso si riterrà soggetta alla determinazione della rendita catastale;

se l'unità immobiliare non risulta assoggettata all'imposta fabbricati si verifica se la ditta cui è intestata l'unità stessa è iscritta nei ruoli di ricchezza mobile per l'esercizio di una attività industriale o commerciale avente sede nella unità immobiliare, nel quale caso l'unità si riterrà non soggetta alla determinazioni della rendita catastale.

§ 50.

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del fitto ritratto o ritraibile, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località è in uso il sistema dell'affitto.

Dall'affitto, si ricava la rendita catastale seguendo uno schema d'analisi analogo a quello indicato nel Mod. 6 (Cat. E. U.).

§ 51

La determinazione diretta della rendita catastale per le unità immobiliari accertate nelle categorie dei gruppi D ed E si effettua sulla base del loro valore venale, quando si tratti di unità immobiliari per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.

Dal valore venale si ricava il beneficio fondiario con l'applicazione del saggio d'interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali.

Dal beneficio fondiario si deduce la rendita capitale moltiplicando per $1/1 - a$ dove a è l'aliquota percentuale complessiva per imposta, sovrimposte e contributi di ogni specie.

§ 52

I dati di affitto o di valore indicati nei due paragrafi precedenti vanno ricercati con riferimento al triennio 1937-39.

Nel caso di opificio, il valore della consistenza immobiliare deve comprendere anche il valore delle installazioni connesse o incorporate coi fabbricati o comunque stabilmente infisse ad essi, che ai sensi della legge vigente sull'imposta dei fabbricati sono da considerarsi come facenti parte dell'opificio.

8. Istruzione IV – 1942 – Qualificazione, classificazione e formazione delle tariffe

§ 18.

Per le categorie dei gruppi D ed E del quadro generale non si esegue la classificazione e non si procede all'assunzione di unità tipo.

9. RDL 13 aprile 1939, n. 652

Art. 10.

La rendita catastale delle unità immobiliari costituite da opifici e 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.

Eguale si procede per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari che non sono raggruppate in categorie e classi, per la singolarità delle loro caratteristiche.

10. Legge 26 gennaio 1865, n. 2136 (Imposta dei fabbricati)

Istruzioni per il Servizio Tecnico – 1934 –

§ 26

...nell'accertamento dei fabbricati speciali si dovrà adunque prescindere dagli utili dell'esercizio delle aziende.....

11. Accertamento generale dei fabbricati urbani - 1939 –

§ 6.

I fabbricati (o parti nettamente distinte e autonome di fabbricati) destinati a opifici, teatri, cinematografi e alberghi, anche se non appositamente costruiti per tali destinazioni; e i fabbricati (o parti nettamente distinte e autonome di fabbricati) costruiti per le speciali esigenze di una specifica attività industriale o commerciale (grandi magazzini di vendita, banche, stabilimenti di bagni, ecc.), e tali da non essere suscettibili di destinazioni ordinarie senza radicali trasformazioni, non sono soggetti - per l'art. 10 del R. decreto-legge - alla determinazione della rendita catastale; ma si provvede egualmente al loro accertamento.

§ 53.

La planimetria degli immobili urbani compresi nell'art. 10 del R. D. L. deve essere disegnata con inchiostro alla scala di 1:500 su fogli di carta stampati dallo Stato e messi in vendita come valori bollati a mezzo dei venditori secondari al prezzo di L. 0,25 nel formato di cm. 37,5 x 25 e di L. 0,40 nel formato doppio.

Ove per la estensione dell'azienda fosse necessario usare più fogli di carta dei tipi detti, i fogli stessi devono essere riuniti a quaderno con cucitura o incollatura e devono essere integrati da un quadro di unione disegnato in scala opportuna per farlo rientrare in un foglio del formato di cm. 37,5 x cm.25. Sul foglio della planimetria, o sul foglio-quadro di unione delle planimetrie in più fogli, deve essere incollato il talloncino di riscontro della scheda.

La planimetria deve essere firmata da ingegnere, o da architetto, o da perito edile, o da geometra, iscritti nei rispettivi albi professionali e deve schematicamente rappresentare i muri perimetrali e maestri di ciascun corpo di fabbrica, costruzione ed edificio, e di ciascuna porzione distinta di edificio.

Per gli alberghi a più piani dov'essere presentata la planimetria di tutti i piani.

Sulla planimetria ciascuna costruzione, ciascun edificio o porzione distinta di edificio, deve essere contrassegnata da un numero; al numero si farà seguire, ove occorra, l'indicazione scritta fra parentesi, dell'altezza della costruzione e del numero dei piani che la costituiscono.

Il numero distintivo segnato per ciascun immobile sulla planimetria deve essere riportato nella scheda di dichiarazione dell'azienda alla seconda colonna del prospetto della consistenza immobiliare, in corrispondenza dell'immobile a cui si riferisce.

La planimetria deve contenere l'indicazione dei confini delle consistenze immobiliari dichiarate verso le private proprietà e verso le aree pubbliche. Le prime si indicano scrivendo il cognome, il nome e la paternità del proprietario confinante; nel caso che la proprietà di confine appartenga a ditta composta di più persone, potrà indicarsene il solo primo intestatario, aggiungendo le parole e *altri*. Le seconde - aree pubbliche - si indicano a mezzo della denominazione stradale.

Sulla planimetria deve essere indicato l'orientamento del foglio a mezzo di freccia rivolta verso il Nord, tracciata esternamente al disegno.

B) Circolari e Ministeriali

1. Ministeriale 27 ottobre 1997, n. 840

OGGETTO: Stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi e aerei. Individuazione di porzioni di fabbricati dotate di autonomia funzionale. Quesito.

In esito alla nota che si riscontra, concernente l'oggetto, si fa presente che le considerazioni espresse dallo scrivente con la nota prot. n°C3/327 del 2 giugno 1997, e riguardanti i principi guida per l'individuazione delle autonome porzioni immobiliari possono essere estese, in linea di massima, anche alle stazioni ferroviarie, tenendo presenti le seguenti precisazioni.

La normativa vigente (vedesi anche il quadro generale delle categorie e massimario diramato con circolare n°134 - prot. n°6525 - del 6 luglio 1941 dell'ex Direzione Generale del Catasto e dei SS.TT.EE.) prescrive che il complesso immobiliare costituente una stazione ferroviaria possa essere composto da diversi locali, anche dislocati in distinti fabbricati nell'ambito dell'area di pertinenza. La maggior parte di essi sono, nel loro insieme, collegati direttamente all'esercizio ferroviario (uffici, biglietteria, magazzini, sale di aspetto, deposito bagagli, posto di polizia, servizi igienici, ecc.), mentre altri, non indispensabili per la funzionalità della stazione, svolgono una funzione di supporto, in quanto destinati all'assistenza del personale, di stazione e viaggiante, come - ad esempio - le mense, dormitori, barbiere e locali del dopolavoro.

Tale complesso con le suddette caratteristiche deve essere, indubbiamente, considerato una unica unità catastale, con destinazione "stazione per servizi di trasporto terrestre" (ferrovia), inquadrabile nella categoria E/1.

Pertanto, si è notato che spesso, in special modo nelle stazioni delle principali città, si rilevano locali, che pur non avendo sovente un proprio accesso indipendente sulla pubblica via, presentano una autonoma utilizzazione commerciale, estranea all'esercizio ferroviario. Rientrano in tale fattispecie i bar, ristoranti, le rivendite di tabacchi, libri, giornali, articoli da regalo, ecc., spesso operanti anche in orari diversi.

In considerazione che il sopracitato quadro generale delle categorie e massimario venne delineato all'epoca della formazione del Catasto urbano, quindi in un momento caratterizzato da realtà socioeconomiche ben diverse da quelle attuali, si ritiene che tali locali possano costituire unità immobiliari indipendenti, in quanto presentano una propria e autonoma redditività economica. Pertanto esse potranno essere oggetto di separato accertamento con l'inquadramento nelle pertinenti categorie.

In ordine alle stazioni per servizi di trasporto marittimo o aereo, citate nella nota che si riscontra, si ritiene che, pur trattandosi di immobili con caratteristiche particolari, con realtà ben più complesse rispetto alle stazioni ferroviarie (vedesi il particolare regime fiscale in cui possono venirsi a trovare alcuni esercizi commerciali, come - ad esempio - i "free-shop"), possano essere applicate, qualora venga reputato opportuno, le stesse considerazioni sopra accennate, con la dovuta cautela richiesta dalle diverse realtà locali.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III

2. Ministeriale 2 giugno 1997, n. 327

Oggetto: Accatastamento stazioni di servizio per il commercio dei carburanti e degli impianti di depurazione acque. Richiesta di parere.

Da diversi uffici vengono avanzate richieste di chiarimento in ordine all'accatastamento di alcune unità immobiliari, come le stazioni di servizio per il commercio dei carburanti e gli impianti di depurazione acque.

Ricordando che, per definizione costituisce unità immobiliare urbana ogni immobile o parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stesso utile e atto a produrre un reddito proprio, in ordine al quesito posto si ritiene opportuno esaminare i seguenti casi:

A) STAZIONE DI SERVIZIO

La vigente classificazione, prevista nel quadro delle categorie per quanto attiene i punti di vendita dei carburanti non tiene conto delle loro possibili e attuali utilizzazioni economiche, che in molti casi hanno reso tali unità immobiliari notevolmente diverse da quelle esistenti all'epoca dell'istituzione del quadro originario di classificazione catastale. Infatti, frequentemente, la vendita del carburante costituisce un aspetto dell'intera attività economica esercitata in tali impianti.

In particolare, specialmente nelle autostrade, ma spesso anche lungo le importanti e trafficate direttrici viarie, ai distributori di carburanti sono annesse ulteriori e distinte attività, sia a carattere artigianale, come punti di autolavaggio e officine meccaniche complete della necessaria attrezzatura, e sia a carattere commerciale, come i punti di ristoro (bar, tavole calde o ristoranti), nonché i magazzini per la vendita di autoricambi o articoli diversi (giornali e riviste, alimentari, articoli da regalo, ecc.), attività che spesso operano in orari diversi.

Alla luce di quanto sopra esposto, questo Servizio ritiene, pertanto, che nella fattispecie un corretto accatastamento catastale non possa prescindere da una obiettiva valutazione dell'azienda in oggetto, in quanto debbono essere necessariamente individuate le sue varie componenti produttive, con le rispettive autonome porzioni immobiliari, idonee ad assicurare distinte utilità economiche. In particolare l'ufficio, pur nell'ambito della sua autonomia decisionale e operativa, in presenza di siffatte unità immobiliari dovrà operare sulla base dei suddetti principi:

1) Settore della stazione di servizio adibita a vendita di carburanti o lubrificanti, con eventuale autolavaggio scoperto (a spazzole rotanti). chiosco piccolo locale di deposito, nonché una esigua e contenuta attività di vendita dei principali articoli di autoaccessori, con la porzione di area scoperta pertinente: tale porzione immobiliare, ad avviso dello scrivente, rientra nella categoria E/3. la cui attività principale e prevalente è costituita dal commercio dei carburanti e lubrificanti.

2) Immobile. o porzione immobiliare. adibita ad autofficina e/o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature, e relativa area asservita: classificabile nella categoria C/3, in quanto trattasi di attività basata principalmente su prestazione di lavoro manuale (attività artigianale).

3) Locali bar, tavola calda o ristorante. nonché locali per la vendita di articoli vari (vasta e completa gamma di accessori auto e autoricambi. giornali e riviste alimentari, articoli da regalo, ecc), con porzione di area asservita: classificabile. specialmente in caso di grossi complessi (esempio: autogrill autostradali). nella categoria D/8, per le rilevanti caratteristiche prettamente commerciali di tali attività. Salvo ad attribuire la categoria C/1, in caso di locali di minore entità.

B) DEPURATORE

Al riguardo si rende necessario esporre le seguenti osservazioni preliminari. In considerazione che il depuratore richiede una continua gestione, che si esplica mediante periodici controlli e interventi di manutenzione, nell'eseguire l'accertamento di tale unità, si ricercherà il tipo di gestione adottato, allo scopo di verificare l'esistenza o meno della finalità di lucro. In particolare si può verificare nella pratica la seguente casistica:

1) Gestione industriale.

Nella fattispecie il depuratore costituisce un elemento dell'impianto di smaltimento delle acque di rifiuto di un complesso industriale, quindi influisce sulla formazione del reddito della stessa industria, pertanto deve essere considerata parte inscindibile di essa. Di conseguenza non deve essere censito come entità autonoma, ma va considerato parte dell'azienda.

2) Gestione residenziale pubblica

L'impianto di depurazione, nel caso in questione, è annesso a un complesso di costruzioni a carattere abitativo, e la cui gestione viene svolta da un ente pubblico (comune, o altro ente

locale). Costituente pertanto una costruzione finalizzata a soddisfare esigenze pubbliche, senza scopo di lucro, andrà classificato nel gruppo E (esempio: E/3).

3) Gestione residenziale privata.

Nella fattispecie il depuratore, a servizio di un complesso abitativo, come nel caso precedente, può essere gestito, in proprio, dagli stessi privati proprietari delle unità abitative in questione, alle quali è annesso l'impianto stesso. Tale circostanza si presenta per la maggior parte dei casi nei cosiddetti "condomini orizzontali" o consorzi residenziali. Analogamente al punto precedente, il depuratore svolge, benché a conduzione privata, un servizio essenziale e inscindibile dal complesso residenziale in esame, senza scopo di lucro, per cui si ritiene che possa applicarsi l'attribuzione catastale citata al punto precedente, ossia E/3.

Viceversa, nei casi in cui il depuratore, pur a servizio di un complesso immobiliare come riportato al punto precedente, sia di proprietà e gestito da persona o da una società esterna al consorzio residenziale, per cui si possa ipotizzare una attività industriale con la realizzazione di un utile diretto, si può ritenere che si sia in presenza della finalità di lucro, e quindi tale unità immobiliare può trovare una collocazione nel gruppo D.

Corre l'obbligo di precisare che le indicazioni sopra riportate costituiscono, in linea di massima, modalità operative. e quindi tali indicazioni potranno subire adattamenti locali, in aderenza alle specifiche e diverse realtà socioeconomiche.

Infine, in ordine alle implicazioni tributarie emerse con l'istituzione dell'imposta ICI, come rilevato anche da qualche ufficio si fa notare che, sulla base della vigente normativa catastale l'attribuzione di un immobile al gruppo E non è condizionata dal titolo giuridico della sua proprietà (ossia se pubblica o privata), ma unicamente dalle sue caratteristiche costruttive e dall'uso appropriato dell'unità stessa, non tenendo conto delle destinazioni anormali od occasionali, o non conformi a quelle che hanno localmente unità similari.

Le Direzioni Compartimentali del Territorio sono pregate di divulgare la presente nota presso i dipendenti uffici.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO

3. Ministeriale 14 febbraio 1997, n. 174

Oggetto: Saggio di fruttuosità per la determinazione delle rendite catastali delle unità a destinazione speciale e particolare - Considerevole aumento del contenzioso tributario.

Da un crescente numero di Uffici viene segnalato a questo Servizio un considerevole aumento dei ricorsi, presentati dai contribuenti presso le Commissioni Tributarie Provinciali, riguardanti la determinazione delle rendite catastali degli immobili a destinazione speciale e particolare.

Tali ricorsi vertono principalmente sui saggi di redditività e sui criteri seguiti dagli Uffici per la loro quantificazione, in tutti quei casi in cui tali saggi siano diversi dal 2%, e in particolare sulla differenza che esiste tra il valore accertato dall'Ufficio in seguito a stima analitica e quello determinato automaticamente mediante l'applicazione del coefficiente 50 alla rendita catastale. Per approfondire tale argomento e mettere lo scrivente Servizio nelle condizioni di poter meglio valutare il problema, al fine sia di fornire agli Uffici elementi perché le controdeduzioni alle Commissioni Tributarie Provinciali siano adeguatamente documentate e sia di studiare eventuali provvedimenti correttivi, si invitano gli Uffici periferici che applicano saggi di fruttuosità diversi dal 2% a fornire, con la massima urgenza, dettagliate relazioni, distinte per ciascuna categoria, sui criteri seguiti per la ricerca sul mercato di tali saggi, accompagnandole con esempi chiari ed esplicativi che mettano bene in evidenza quali siano gli elementi presi in considerazione.

Nel caso peraltro che dalle ricerche di mercato risultasse adeguato il saggio di fruttuosità del 2%, si pregano gli Uffici di voler comunicare l'adozione di tale saggio allo scrivente.

Le Direzioni Compartimentali cureranno l'inoltro della presente nota ai dipendenti Uffici e ne coordineranno le relative risposte, che saranno inviate con ogni sollecitudine dalle singole Direzioni allo scrivente.

IL CAPO DEL SERVIZIO TECNICO III

4. CIRCOLARE N. 305/T del 23 dicembre 1996

Oggetto: Procedure informatiche di cui all'art. 2 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701 - DOCFA - Controlli e verifiche.

Com'è noto, gli atti presentati dai professionisti sono oggetto di ordinaria verifica da parte degli Uffici, al fine di riscontrare la conformità, sia sotto il profilo qualitativo che quantitativo, delle informazioni dichiarate nei modelli di denuncia ovvero rappresentate da relativi elaborati grafici.

All'attualità è da osservare come l'attivazione delle procedure informatiche di aggiornamento del Catasto dei fabbricati (DOCFA), previste dal D.M. 19 aprile 1994, n. 701, attribuisca alle suddette attività di controllo un più forte rilievo, in relazione alla sostanziale innovativa incidenza degli effetti fiscali, oltre che tecnico-giuridici, che da dette procedure discendono.

Pertanto, con il completamento delle fasi di installazione e di messa a regime delle richiamate procedure presso i dipendenti uffici operativi periferici, si rende necessario impartire specifiche isocroni, al fine di disciplinare un sistema di verifica e controllo sulla documentazione in ingresso e, soprattutto, sugli elementi dichiarati in materia di ordinaria redditività attribuibile alle unità immobiliari oggetto di denuncia o di variazione in Catasto.

Peraltro alla scrivente risulta che la maggior parte degli uffici, dopo una prima fase di avviamento delle procedure informatizzate, opera controlli sistematici e puntuali della documentazione in ingresso, utilizzando le potenzialità presenti nel programma "DOCFA ufficio".

Circa questo ultimo rilevante profilo, è appena di caso di sottolineare come l'Amministrazione abbia già da tempo promosso studi e ricerche tesi alla definizione di un nuovo e più efficace sistema di classamento parametrico, fondato soprattutto su una incisiva segmentazione del mercato immobiliare in funzione territoriale (microzone).

Si prevede che i nuovi algoritmi di classamento automatico - per le categorie ordinarie maggiormente diffuse - potranno essere proficuamente sperimentati già a partire dalla fine del prossimo anno.

Inoltre da parte della SOGEI sono in corso di realizzazione ulteriori specifici programmi di rilevante ausilio per la verifica degli atti presentati dai tecnici professionisti. In concomitanza con la consegna agli uffici dei suddetti programmi, saranno pertanto emanate organiche direttive sul controllo delle procedure in esame, unitamente a una integrazione delle istruzioni tecnico-catastali per l'utilizzo della procedura DOCFA. Le presenti disposizioni sono mirate a disciplinare - nel periodo transitorio e con riferimento precipuo agli uffici non in grado di operare verifiche sistematiche a causa di motivate peculiari circostanze locali - i livelli minimali di controllo della documentazione presentata.

I suddetti livelli concernono:

- la continuità storica nello stato di fatto dell'immobile, oggetto di denuncia (ultimo stadio),
- l'aggiornamento, unitamente alla banca dati informatizzata, di peculiari atti catastali, - soprattutto la congruità della rendita catastale proposta.

Circa i primi due profili si richiama l'attenzione degli uffici sulla necessità di eseguire riscontri idonei - nei casi di denuncia di variazione - a collegare gli elaborati grafici presentati con i precedenti conservati agli atti di archivio, l'annullamento delle planimetrie superate, nonché di operare per tutti gli atti in ingresso l'aggiornamento del mod. 58 e del mod. 57, informatizzato.

Per quanto attiene la verifica del classamento (categoria e classe), della consistenza e della rendita proposta vengono forniti di seguito gli indirizzi di carattere generale, in base ai quali le Direzioni compartimentali definiranno, con appositi provvedimenti, i livelli qualitativi e quantitativi dei controlli, tenendo conto delle condizioni organizzative e potenzialità di risorse dei singoli uffici, e avendo cura peraltro di informare le categorie professionali localmente interessate con un congruo anticipo sulla data di attivazione dei controlli in oggetto.

I suddetti organismi di direzione intermedia stabiliranno quindi i criteri di selezione (tipologia, priorità e consistenze minimali) dei campioni relativi alla documentazione tecnica da sottoporre a controllo, le modalità di estrazione e di partecipazione, in contraddittorio, dei tecnici estensori degli elaborati oggetto di verifica, nonché le procedure per la contestazione delle eventuali omissioni e incoerenze riscontrate in sede di verifica. I criteri di selezione saranno di duplice natura: casuale e deterministica.

Il primo sarà attuato attraverso la preliminare individuazione - basata su accessi di tipo casuale e con frequenza mensile, - di un campione non inferiore al 5% della documentazione in ingresso individuata tramite i protocolli, corrispondente ad almeno dieci documenti per tecnico classatore, e la successiva verifica sopralluogo, compatibilmente con i fondi assegnati.

Inoltre, - con cadenza semestrale e limitatamente a una quota pari al 10% dei tecnici esterni interessati dai suddetti campioni estratti nello stesso periodo, da individuare con analoghi criteri di natura casuale - le verifiche saranno estese a tutti gli atti presentati nel corso del semestre di esecuzione dei controlli.

Il secondo criterio, di natura deterministica, presuppone la definizione di una specifica scala di priorità degli atti da sottoporre a controllo, e della consistenza complessiva del relativo campione, che in ogni caso non dovrà risultare inferiore al 5% degli atti presentati nel mese di riferimento. Di norma dovranno essere rispettate le seguenti priorità:

- unità immobiliari ascrivibili nelle categorie D ed E, aventi superficie coperta ovvero volumetria (entro e fuori terra) superiori a soglie predeterminate. Dette soglie in linea di massima possono essere individuate rispettivamente nelle entità di cinquecento metri quadrati ovvero in duemila metri cubi;

- unità immobiliari ascrivibili alle categorie ordinarie (A, B e C), per le quali si registrino significativi scostamenti percentuali tra la rendita catastale proposta e quella attribuita in base all'algoritmo di classamento automatico.

Le soglie minime di scostamento saranno definite sulla base del livello di affidabilità di fatto riconosciuto da ciascun ufficio al suddetto algoritmo, in relazione anche alle diverse categorie o gruppi di categorie catastali interessate. Peraltro, qualora detto livello risulti a tutt'oggi insoddisfacente, si ripropongono all'attenzione degli uffici periferici le disposizioni emanate con la circolare 118T del 15 maggio 1996, mirate a un più proficuo utilizzo dell'algoritmo in questione, che non può prescindere dalle centrali attività di articolazione del territorio in microzone;

- unità immobiliari per le quali viene proposta l'iscrizione in Catasto in categorie e classi a più bassa redditività;

- unità immobiliari denunciate per variazioni della destinazione d'uso, per ristrutturazione, ovvero per la causale 5 del quadro B della prima facciata del modello D 1.

Qualora l'ufficio riscontri difformità o incoerenze, che denotino superficialità nella redazione della documentazione esaminata ovvero abbiano rilevanza fiscale non secondaria, sarà interessato l'Ordine o il Collegio competente circoscrizionalmente per i provvedimenti del caso, fatto salvo ogni altro adempimento previsto dalle norme in vigore.

Come già in precedenza rilevato, sarà cura delle Direzioni compartimentali specificare e integrare i suddetti indirizzi generali, con istruzioni tese alla massima efficienza ed efficacia delle attività di verifica e controllo presso gli uffici dipendenti, compatibilmente con le risorse disponibili localmente. In questa prospettiva, qualora condizioni eccezionali lo richiedano, i suddetti organismi di direzione intermedia sono altresì autorizzati a derogare anche dagli indirizzi generali forniti con la presente circolare, previa comunicazione alla scrivente.

Alle Direzioni Compartimentali si demanda inoltre la verifica dei tempi con cui gli uffici operativi provvedono ad effettuare i preallineamenti richiesti dai professionisti e connessi all'utilizzo della procedura Docfa di base; detti tempi non possono risultare di norma superiori ai quindici giorni previsti dal decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701, per il

rilascio degli identificativi catastali definitivi, da utilizzare per la presentazione dell'accatastamento su supporto informatico.

Nell'ipotesi in cui il suddetto termine non possa essere rispettato, si dovrà senza indugio prevedere l'utilizzo del Docfa integrato per disallineamento dei soggetti e, ove necessario, anche degli oggetti immobiliari da iscrivere in Catasto.

Ciascuna Direzione compartimentale, in ragione della rispettiva competenza, verificherà la corretta esecuzione delle disposizioni inerenti i controlli in esame da parte dei dipendenti uffici dandone assicurazione alla scrivente.

Si precisa, infine, che l'effettivo svolgimento delle attività - sulle quali è incentrato il miglioramento qualitativo e quantitativo degli interventi di verifica e controllo presso gli uffici territorialmente dipendenti - dovrà risultare da un apposito piano di progetto, che ciascuna Direzione compartimentale avrà l'avvertenza di predisporre con l'indicazione, per ciascun ufficio:

- delle risorse destinabili allo svolgimento delle attività in esame, - dei livelli di controllo che si intendono perseguire,
- delle modalità e dei criteri adottati in aderenza ovvero, eccezionalmente, in deroga agli indirizzi impartiti con la presente lettera circolare.

Il suddetto piano sarà portato tempestivamente a conoscenza del Servizio Tecnico III di questa Direzione centrale, che ne verificherà la conformità con gli strumenti di programmazione in corso di perfezionamento al momento attuale e con le risorse che si renderanno disponibili in fase di revisione delle attività per l'anno 1997.

IL DIRETTORE CENTRALE

5. CIRCOLARE N. 40 del 6 giugno 1961 (Serv.VI - Prot. n. 11/943).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

In relazione a quanto disposto nel III paragrafo della Circolare n. 39 di pari data si trascrivono qui di seguito le circolari della Direzione Generale delle Imposte Dirette ivi richiamate.

Circolare n. 202961 (Div. II) del 25 settembre 1959:

« Il Ministero dei Trasporti, Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato, ha chiesto che vengano esclusi dall'imposizione tributaria, a decorrere dal prossimo anno, gli immobili di cui appresso, strettamente legati all'esercizio ferroviario: Ponti - Sottovia - Cavalcavia - Acquedotti - Muraglioni di sostegno - Gallerie - Cunette laterali - Chiusure - Stazioni F. S., ivi compresi gli alloggi dei Capi stazione, dei funzionari e degli altri impiegati che per le loro mansioni sono obbligati a risiedere nelle stazioni stesse - Magazzini e depositi merci - Depositi locomotive, automotrici, carrozze e altro materiale rotabile - Casotti di guardia - Latrine - Dormitori e mense per il personale - Fabbricati ferroviari per officine di qualsiasi natura - Garitte - Fabbricati di ricovero per gru, per automezzi, per il personale lungo la linea e per i depositi di attrezzi, ecc.

I sopra elencati immobili sono stati, a suo tempo, assoggettati all'imposta sul reddito dei fabbricati in relazione alle norme portate dall'art. 10, 2° comma, della legge 11 luglio 1942, n. 843. Questo Ministero riesaminata la questione, è venuto nella determinazione di accogliere la richiesta sopra trascritta, sotto il profilo che la azienda ferroviaria non è soggetta a imposta di ricchezza mobile in quanto non produce reddito e non già in conseguenza di una esenzione, come prevede l'art. 10, 2° comma, della legge n. 843.

Ciò stante, si prega di impartire istruzione agli Uffici distrettuali delle imposte della Provincia affinché i redditi relativi agli immobili sopra indicati vengano esclusi dai ruoli dal 1° gennaio 1960.

Circolare n. 201906 (Div. II) del 10 maggio 1960:

«Con lettere del 21 agosto e 5 novembre 1959, il Ministero dei Trasporti chiese che venisse esaminata la possibilità di escludere dall'imposizione tributaria - analogamente a quanto è stato

disposto per altri impianti ferroviari con la Circolare 25 settembre 1959, n. 202961 - il fabbricato adibito a Uffici della Direzione generale, sito in Roma, piazza della Croce Rossa e i fabbricati adibiti a uffici presso i Compartimenti della rete ferroviaria nonché i terreni, le scarpate, i rilevati, i terrapieni, ecc. comunque attinenti all'esercizio ferroviario.

Poiché questa Direzione Generale ritiene accoglibile la predetta richiesta in virtù delle disposizioni contenute negli art. 49, 62, 69 e 72 del testo unico 29 gennaio 1958, n. 645, si prega di impartire disposizioni agli Uffici distrettuali delle imposte della Provincia, affinché provvedano allo sgravio dell'imposta relativa agli immobili suindicati a far tempo dal 1° gennaio 1960».

In conseguenza della esclusione degli immobili suddetti dall'imposizione tributaria, si ravvisa la opportunità che in avvenire l'accertamento al nuovo Catasto edilizio urbano non venga più esteso a quelli aventi carattere di manufatto in senso tecnico, quali ponti, gallerie ecc. ma sia limitato ai fabbricati veri e propri nel senso corrente della parola, cioè agli immobili destinati al ricovero di persone o cose.

Fabbricati veri e propri nel senso corrente della parola, cioè agli immobili nella circolare a cui la presente fa seguito.

Si prega di accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento.

Il Direttore generale: ANTONUCCI

6. CIRCOLARE N. 39 del 17 luglio 1952 (Serv. VI - Prot. n. 11/2502).

Oggetto: N.C.E.U. - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato.

Il Ministero dei Trasporti - Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato - ha fatto presente, in base a segnalazione ricevute da alcuni dipendenti Unici, che in sede di pubblicazione degli atti del Nuovo Catasto Edilizio Urbano sono state rilevate difformità di criteri nella qualificazione e nella determinazione della rendita catastale degli immobili ferroviari.

Ha segnalato in particolare che i caselli ferroviari sono stati collocati da taluni Uffici Tecnici Erariali nella Categoria E/1, da altri nella Categoria D/7 e da altri ancora nella Categoria D/1;

e che, inoltre, a caselli di eguale consistenza, ubicati nel territorio di Province confinanti o vicine sono state attribuite rendite catastali che differiscono tra loro in misura veramente eccessiva.

Quanto sopra sorprende non poco questa Direzione Generale la quale confida che i casi segnalati dal Ministero dei Trasporti siano eccezionali e isolati.

Ad evitare, peraltro, che rilievi del genere si ripetano e allo scopo di eliminare gli errori e le sperequazioni di cui sopra, si interessano personalmente i sigg. Ingegneri Capi affinché provvedano a disporre i necessari controlli e a curare, con opportuni contratti tra Uffici vicini, che la valutazione del reddito degli immobili ferroviari sia fatta con uniformità di criterio, pur con le dovute differenziazioni di luogo.

In proposito, nel raccomandare una più attenta applicazione delle istruzioni di servizio, si richiama in particolare, per quanto concerne la determinazione della rendita catastale, quanto disposto con la Circolare n. 19 del 2 aprile 1951 circa i criteri di particolare moderazione da seguire nei confronti degli immobili di cui trattasi, in considerazione della circostanza che essi sono adibiti all'esercizio di un servizio di pubblico interesse gestito dallo Stato senza finalità di lucro.

In merito alla qualificazione si ricorda che, esclusi i fabbricati costituenti le stazioni, i quali, sempre che siano compresi entro il recinto delle stesse, devono essere collocati nella Categoria E/1 tutti gli altri immobili ferroviari interni al recinto delle linee nonché quelli destinati alla produzione di energia elettrica devono essere collocati nella Categoria D/7.

I dipendenti Uffici provvederanno ad eliminare gli eventuali errori, dove è ancora possibile, prima della pubblicazione degli atti o in sede di trattazione dei reclami; negli altri casi nel corso delle operazioni successive.

Il Direttore generale: BOAGA

7. CIRCOLARE N. 19 del 2 aprile 1951 (Serv. VI - Prot. n. 11/941).

Oggetto: Accertamento impianti ferroviari.

A integrazione delle disposizioni impartite con la Circolare n. 68 del 22 settembre 1950, rispondendo ai quesiti formulati da taluni Uffici, si precisa che la determinazione della rendita catastale degli immobili ferroviari deve essere fatta coi criteri indicati nei paragrafi 51 e 52 dell'Istruzione III sulla formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Vi è solo da osservare che, mancando per tali speciali fabbricati la possibilità di fare riferimento al valore venale, bisognerà considerare in luogo di questo il costo di costruzione e che, trattandosi di immobili adibiti all'esercizio di un servizio di interesse pubblico gestito dallo Stato senza finalità di lucro, il saggio di interesse dovrà essere scelto con criteri di particolare moderazione. In via indicativa, si fa presente che detto saggio non dovrebbe superare mai il 2%.

L'accertamento della consistenza e del costo degli immobili di cui trattasi, quando non sia possibile avvalersi di elementi forniti dalla Amministrazione delle Ferrovie dello Stato, sarà fatto con metodi speditivi e con riferimento a costi unitari medi.

L'accertamento stesso, inoltre, sarà limitato agli impianti più importanti, tenendo presente l'elencazione di cui all'art. 4 del regio decreto-legge 7 dicembre 1942, n. 1418, convertito nella legge 11 marzo 1943, n. 204, con esclusione in ogni caso della sede stradale e dei binari di corsa.

Pregasi accusare ricevuta dando assicurazione di adempimento.

Il Direttore generale: BOAGA

8. Massimario 1941

Massima n. 37

Per le planimetrie delle stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi o aerei di dimensioni tanto grandi che la loro rappresentazione alla scala 1:200 risulterebbe malagevole, è consentito di adottare la scala di 1:500.

Massima n. 38

Per gli alberghi a più piani deve essere presentata la planimetria di tutti i piani.

In deroga alla norma secondo cui le planimetrie a corredo delle schede Mod. 2 devono essere eseguite in scala 1:500, quelle degli alberghi saranno eseguite nella scala 1:200 o in altre scale purché sia possibile identificare dalle planimetrie tutti i vani - principali e accessori - che compongono l'albergo.

9. CIRCOLARE N. 257 del 29 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 22817).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili espropriati e costruiti per le Nuove costruzioni ferroviarie. Modalità di dichiarazione.

Facendo seguito alla Circolare n. 231 del 6 novembre u. s., si portano a conoscenza le modalità di denuncia degli immobili in oggetto, stabilite con circolare n. 27/17/2 del 9 novembre del Ministero dei lavori pubblici. (Direzione Generale delle Nuove Costruzioni Ferroviarie) previa intesa con questa Direzione Generale.

A) Stabili da considerare di uso industriale.

Tutti gli edifici, a qualunque uso destinati, che ricadano nell'interno delle stazioni e delle linee, in costruzione o già costruite, ma non consegnate finora alle FF. SS. per l'esercizio, debbono essere considerati, compresi fra quelli indicati nell'art. 10 del regio decreto-legge anzidetto, e quindi per le relative denunce va adottata la scheda n. 2 (gialla). Ricadono pertanto in questa categoria:

a) per le stazioni: i fabbricati viaggiatori (in essi compresi anche i locali adibiti a Uffici, siano essi inerenti all'esercizio o non strettamente connessi con essi, gli alloggi, i dormitori, i ristoranti,

i caffè e altro) i magazzini merci, i piani caricatori, le cabine, i fabbricati alloggi isolati, gli stabili costituenti i cantieri di lavoro, i fabbricati espropriati e non ancora demoliti, ecc. semprechè siano interni al recinto della stazione già delimitato o quale può desumersi dal progetto o dai piani d'espropriazione e si tratti di stabili completati;

b) per le linee: le case cantoniere, le garitte, ecc., gli stabili costituenti cantieri, i fabbricati espropriati e non ancora demoliti, interni al recinto delle linee stesse se già delimitato o quale può desumersi come sopra, stabili però già completati;

c) per gli impianti di produzione d'energia elettrica le centrali e tutti gli edifici che ne sono organicamente parte o dipendenze, sempreché si tratti di stabili completati come sopra;

Per quanto riguarda le formalità della denuncia dei detti immobili è rimasto stabilito che deve essere adottata una scheda singola per:

1) tutti i fabbricati compresi fra gli scambi estremi delle stazioni e fermate e se tali scambi non sono ancora stati impiantati, si terrà conto degli elementi di progetto per ubicare comunque i detti estremi in via presuntiva;

2) tutti gli edifici compresi in ogni tronco di linea interposto fra due stazioni successive, o fra una stazione e il limite territoriale del Comune; o fra i confini di questo quando la linea ne attraversa il territorio senza avere in esso stazioni o fermate;

3) tutti gli edifici costituenti un impianto di produzione di energia elettrica nel suo complesso.

A ogni scheda devono corrispondere le planimetrie che ad esse vanno unite e delle quali si dirà appresso.

B) Altri stabili comuni

Tutti i fabbricati esterni ai recinti delle stazioni e delle linee,- recinti già delimitati o comunque desumibili, come sopra è detto - vanno considerati invece come edifici urbani, e quindi, per essi, siano fabbricati alloggi, case economiche, uffici, colonie, stabili costituenti cantieri (se dell'Amministrazione), magazzini, villaggi operai, fabbricati espropriati e non ancora demoliti o non dismessi all'Amministrazione finanziaria, costruzioni relative agli acquedotti ecc. debbono essere usate le schede mod. 1 (bianche); una per ogni unità immobiliare definita dall'art. 5 del riportato regio decreto-legge.

Per ogni fabbricato, poi, le singole schede delle varie unità immobiliari che le compongono debbono essere raccolte entro la copertina mod. 3.

C) Piante planimetrie e stampati.

La Direzione Generale del Catasto ha consentito che a tutte le schede (bianche e gialle) riguardanti immobili di proprietà della nostra Amministrazione siano allegati piante e planimetrie in riproduzione eliografica da lucidi in possesso degli Uffici anche se in scala diversa da quelle prescritte dal succitato decreto.

Tali piante e planimetrie (le prime, una per ogni unità immobiliare e le seconde una per ogni scheda gialla) debbono essere però tagliate per escludere la parte esuberante e piegate nel formato delle schede e dei fogli speciali (cm 25 x 37,5) colorando in rosa la unità immobiliare cui si riferisce la scheda, con esclusione di frontespizi e annessi di ogni genere, in modo che il volume della carta sia ridotto allo stretto indispensabile. Non sono però ammessi fogli di formato minore di quello anzidetto.

Per le piante da allegarsi alle schede bianche, quando gli Uffici non avessero lucidi a disposizione per fare le dette copie eliografiche, si potrà provvedere in via eccezionale usando la carta millimetrata in vendita per le denunce comuni. A tale scopo si useranno i fondi a disposizione per spese di ufficio.

Per tutti gli altri stampati necessari gli uffici dovranno rivolgersi agli organi locali competenti a farne la distribuzione in via gratuita.

D) Consegna delle schede.

La consegna delle schede bianche (possibilmente al completo delle relative piante) e delle schede gialle con le planimetrie allegate, va fatta, anziché ai rispettivi Comuni direttamente agli Uffici Tecnici Erariali o Sezioni staccate di essi. di rispettiva giurisdizione: Uffici e

Sezioni che dalla predetta Direzione Generale del Catasto sono stati autorizzati a ricevere le dette schede e a rilasciarne ricevuta.

E' opportuno che la consegna delle schede bianche, come quella delle schede gialle, nei termini rispettivamente stabiliti sia fatta in una sola volta per tutti gli immobili di ogni Comune.

(Omissis).

F) Altre disposizioni.

(Omissis).

Atteso che il termine per la presentazione delle schede bianche è il più vicino (31 dicembre c.a.), le schede relative debbono essere predisposte con precedenza sulle altre sicché, nel caso non sia possibile di presentarle assieme alle piante, si possa egualmente rispettare il termine stesso presentando le sole schede. Successivamente potranno essere predisposte le schede gialle, le piante e le planimetrie.

Le schede, le piante e le planimetrie dovranno essere firmate dai Capi degli Uffici che riceveranno all'uopo specifiche deleghe.

(Omissis).

Si prega di accusare ricevuta.

Il Direttore generale: Tucci

10. CIRCOLARE N. 228 del 3 novembre 1939 (Serv. IV - Prot. n. 10724).

Oggetto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Immobili urbani di pertinenza delle Ferrovie dello Stato - Presentazione delle dichiarazioni.

Con riferimento alla Circolare n. 216 del 21 ottobre 1939, si danno per conoscenza in estratto le modalità di dichiarazione degli immobili ferroviari stabilite con le seguenti circolari dalla Direzione Generale delle Ferrovie dello Stato - Servizio Lavori - previa intesa con questa Direzione Generale.

Circolare n. 194 del 5 ottobre 1939:

« Tutti gli edifici, a qualunque uso destinati, che ricadono nell'interno delle stazioni e delle linee, debbono essere considerati compresi fra quelli indicati nell'art. 10 del regio decreto-legge anzidetto, e quindi per le relative denunce va adottata la scheda n. 2 (gialla).

Ricadono pertanto in questa categoria:

a) per le stazioni: i fabbricati viaggiatori (in essi compresi anche i locali adibiti a Uffici, siano essi inerenti all'esercizio o non strettamente connessi con esso; gli alloggi, i dormitori, i ristoranti i caffè le rivendite di giornali, tabacchi, fiori, i locali della Provvida e del Dopolavoro) i magazzini merci, i piani caricatori, le cabine, i fabbricati alloggi isolati, ecc. sempre che siano interni al recinto della stazione;

b) per le linee: le case cantoniere, le garitte, - ecc. interne al recinto delle linee stesse;

c) per gli impianti di produzione d'energia elettrica: le centrali, e tutti gli edifici che ne sono organicamente parte o dipendenza.

Per quanto riguarda le formalità della denuncia di questi immobili, deve essere adottata una scheda singola per:

1) tutti i fabbricati compresi fra gli scambi estremi delle stazioni e fermate;

2) tutti gli edifici compresi in ogni tronco di linea interposto fra due stazioni successive, o fra una stazione e il limite territoriale del Comune o fra i confini di questo quando la linea ne attraversa il territorio senza avere in esso stazioni o fermate;

3) tutti gli edifici costituenti un impianto di produzione di energia elettrica nel suo complesso.

A ogni scheda deve corrispondere la planimetria che ad essa va unita.

Tutti i fabbricati esterni ai recinti delle stazioni e delle linee vanno considerati invece come edifici urbani, e quindi per essi, siano fabbricati Alloggi, case economiche, uffici, locali della Provvida o del Dopolavoro, colonie marine e montane, debbono essere usate le schede mod. 1 (bianche) una per ogni unità immobiliare definita dall'art. 5 del ripetuto regio decreto legge

Circolare n. 214 del 27 ottobre 1939.

La Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha consentito che a tutte le schede (bianche o gialle) riguardanti immobili di proprietà della nostra Amministrazione siano allegate le piante o le planimetrie esistenti, anche se in scala diversa da quelle prescritte dal succitato decreto, in riproduzione eliografica. Tali piante e planimetrie (le prime, una per ogni unità immobiliare e le seconde una per ogni scheda gialla) debbono essere però tagliate per escludere la parte esuberante e piegate nel formato delle schede e dei fogli speciali (cm. 25 x 37,5) colorando, in rosa l'unità immobiliare cui si riferisce la scheda, con esclusione di frontespizi e annessi di ogni genere, in modo che il volume della carta sia ridotto allo stretto indispensabile.

Non sono però ammessi fogli di formato minore di quello anzidetto.

La consegna delle schede bianche (possibilmente al completo delle relative piante) e delle schede gialle con le planimetrie allegata, va fatta, anziché ai rispettivi Comuni, direttamente agli Uffici Tecnici Erariali o Sezioni staccate di essi, di rispettiva giurisdizione. E' opportuno che la consegna delle schede bianche come quella delle schede gialle, nei termini rispettivamente stabiliti sia fatta una sola volta per tutti gli immobili di ogni comune.

Le schede, le piante e le planimetrie dovranno essere firmate dai Capi delle Sezioni Lavori. Si prega di accusare ricevuta.

Il Direttore generale: Tucci



CIRCOLARE n. 4 / 2006

PROT. n. 36338

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

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

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

Roma, 16 maggio 2006

Firmato: Mario PICARDI

N. pagine complessive: 23. L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. PREMESSA

Le problematiche connesse al classamento degli immobili a destinazione speciale e particolare, già di primaria rilevanza per gli aspetti fiscali e di notevole complessità per la specifica caratterizzazione ed evoluzione tipologica e funzionale, verificatesi nel tempo in questo settore immobiliare, hanno assunto significativa evidenza anche in relazione all'applicazione delle procedure previste dall'art. 1, comma 336, della legge n. 311 del 2004.

Detti mutamenti hanno progressivamente affievolito la rispondenza e l'efficacia del complessivo quadro di riferimento, costituito dall'insieme delle disposizioni ed indirizzi che dall'epoca di formazione del catasto edilizio urbano hanno disciplinato le modalità di classamento delle unità in esame, favorendo di conseguenza anche comportamenti non uniformi tra i diversi uffici operativi.

Per i motivi sopra indicati, detta tematica è stata già oggetto, specie nel corso dell'ultimo decennio, di documenti di prassi finalizzati a fornire linee guida in merito al classamento di specifiche fattispecie e tipologie edilizie. Ma l'ampiezza e la significatività dei richiamati mutamenti rende necessario un inquadramento della materia coerente con la mutata realtà del patrimonio esaminato e l'emanazione di indirizzi in tema di classamento delle unità immobiliari in parola, allo scopo di ricostituire un quadro di riferimento aggiornato, unitario ed idoneo a garantire l'uniformità di comportamenti degli uffici e dei tecnici professionisti abilitati alla presentazione di atti di aggiornamento in catasto.

Nella presente circolare, in coerenza con la normativa vigente e l'attuale quadro generale delle categorie, sono oggetto di approfondimento e di indirizzo le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle distinte

unità che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali. Si precisa, di contro, che non sono argomento di trattazione della presente circolare i pur rilevanti profili che attengono alla disciplina estimativa di determinazione della rendita catastale.

2. L'UNITÀ IMMOBILIARE URBANA: LA CORRETTA INDIVIDUAZIONE DEL MINIMO PERIMETRO IMMOBILIARE FUNZIONALMENTE E REDDITUALMENTE AUTONOMO

2.1 I riferimenti normativi

Per le unità iscrivibili nelle categorie dei gruppi D ed E riveste particolare rilevanza la problematica connessa alla corretta perimetrazione della singola unità immobiliare. Soccorrono a tal fine i riferimenti normativi desumibili dall'ordinamento catastale. Di fatto, il regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni e integrazioni, e la conseguente regolamentazione portata dal decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, hanno precisato, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche la nozione di "unità immobiliare urbana"¹.

In particolare, il DPR 1142/49, nel rispetto dei principi della legge istitutiva, ha meglio precisato la nozione di unità immobiliare, semplificandone l'applicazione. Di fatto l'espressione generica «*ogni parte di immobile*» contenuta nell'art. 5 del RDL 652/39 è stata maggiormente precisata utilizzando, all'art. 40 del predetto decreto 1142/49, l'espressione «*ogni fabbricato, porzione di fabbricato, o insieme di fabbricati*» che ha esteso la nozione a tutti i casi possibili, atteso che l'unità immobiliare, come ben noto, può essere costituita sia da un fabbricato intero (convitto, scuola ecc.), sia da una porzione di fabbricato (appartamento, negozio, ecc.), sia infine da un insieme di fabbricati (opificio, ospedale costituito da diversi padiglioni ecc.).

¹ Secondo l'art. 4 del RDL n. 652 del 1939 "Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, diversi dai fabbricati rurali. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo." Il successivo art. 5 dello stesso RDL definisce il concetto di unità immobiliare urbana prevedendo che "si considera unità immobiliare urbana, ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per sé stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio".

La successiva disposizione contenuta nell'art. 40 del DPR n. 1142 del 1949 specifica che costituisce una distinta unità immobiliare urbana "ogni fabbricato, o porzione di fabbricato od insieme di fabbricati che appartenga allo stesso proprietario e che, nello stato in cui si trova, rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente".

In secondo luogo, la formulazione sopra richiamata ha introdotto un importante nuovo elemento, cioè quello dell'appartenenza allo stesso proprietario, inteso come ditta catastale.

In terzo luogo, l'espressione «*atta a produrre un reddito proprio*» è stata ulteriormente affinata, in sede regolamentare, con la locuzione «*che rappresenta, secondo l'uso locale, un cespite indipendente*», la quale non solo chiarisce che l'unità deve essere idonea a produrre un reddito indipendente, e quindi avere autonomia funzionale e reddituale, ma collega le modalità di individuazione dell'unità immobiliare agli usi locali, come già era stato anticipato dall'Istruzione II per l'accertamento ed il classamento del 24 maggio 1942.

Per rendersi conto dell'importanza di tali perfezionamenti, si è già rilevato che il legislatore, con la suddetta nozione di unità immobiliare – che in sintesi identifica un'entità fisica, giuridica ed economica – è riuscito ad abbracciare tutta l'ampia casistica delle fattispecie immobiliari da accertare nel catasto edilizio urbano: dai complessi industriali alle infrastrutture di trasporto, dalle ordinarie unità residenziali, commerciali e terziarie site nei centri urbani a quelle tipiche dei luoghi ovvero ubicate nei piccoli centri rurali. La riconducibilità di tutta la variegata casistica appena descritta nell'ambito della nozione di unità immobiliare è stata possibile grazie al perfezionamento delle nozioni contenute nelle disposizioni richiamate, che consentono, più puntualmente, di caratterizzare l'unità immobiliare in base a due requisiti essenziali:

- l'appartenenza allo stesso proprietario (ditta);
- la configurazione di un cespite indipendente, inteso come "minimo perimetro immobiliare", caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale.

Più recentemente la nozione è stata consolidata e meglio precisata con l'art. 2 del decreto del Ministro delle Finanze 2 gennaio 1998, n. 28, che, al comma 1, ha previsto che "*L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, o da un fabbricato, o da un insieme di fabbricati ovvero da un'area, che, nello stato in cui si trova e secondo l'uso locale, presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale*" e, al comma 3, che sono da considerare unità immobiliari "*anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e*

presentino autonomia funzionale e reddituale.”²

2.2 La rilevanza dei profili civilistici

E' da osservare come anche il sistema di pubblicità immobiliare abbia storicamente utilizzato, a fini civilistici, i dati catastali, prevedendo che, nell'atto pubblico di trasferimento e/o costituzione di diritti reali e nella relativa nota di trascrizione, l'immobile debba essere individuato con i dati di identificazione catastale³. Tale principio ha trovato puntuale conferma nell'art. 2659 c.c., il quale identifica, tra l'altro, come contenuto necessario della nota di trascrizione *"...l'indicazione della natura dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826⁴..."*, e cioè l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, dei dati di identificazione catastale, nonché, per i fabbricati in corso di costruzione, i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

Inoltre, al fine di corrispondere alle esigenze connesse sia ad una corretta rappresentazione del territorio, che ad una puntuale individuazione di ogni porzione immobiliare ordinariamente oggetto di atti traslativi e/o costitutivi di diritti reali, era stato già in precedenza previsto che il catasto urbano acquisisse all'inventario anche i fabbricati non produttivi di reddito, in corso di costruzione, ovvero di definizione, nonché i lastrici solari e le aree urbane (oggi inquadrati nelle categorie del gruppo F).⁵ Infine, con l'emanazione del decreto del Ministro delle Finanze n. 701 del 1994 e l'adozione della procedura DOCFA, la tradizionale articolazione nelle due fasi di inventariazione delle unità immobiliari (aspetto civilistico) e di accertamento del relativo reddito (aspetto fiscale) è stata definitivamente superata, in quanto la parte interessata è stata investita dell'obbligo di proporre il classamento all'atto della dichiarazione di nuova costruzione o di variazione, previa univoca identificazione del bene immobile dichiarato o variato.

² Nelle diverse definizioni di unità immobiliare sopra richiamate non si fa alcun riferimento ai materiali utilizzati, né ai sistemi di assemblaggio degli stessi. Detti materiali potranno quindi essere, per le costruzioni poste sulla terra ferma, di natura lapidea, di acciaio, ovvero di altra natura, e per quelle galleggianti, di natura lignea o ferrosa. Del pari l'assemblaggio delle componenti costruttive potrà avvenire con la chiodatura, l'imbullonatura, la saldatura, ovvero attraverso malte e calcestruzzi basati su reazioni chimico-fisiche dei relativi componenti.

³ E' noto peraltro come anche la rappresentazione planimetrica dell'unità immobiliare risponde a precise finalità civilistiche, oltre che fiscali.

⁴ Dettante criteri per l'individuazione dell'immobile oggetto di iscrizione ipotecaria ed innovato dall'art. 2659 c.c., come sostituito dall'art. 13 della legge 27 febbraio 1985, n. 52.

⁵ L'iscrizione nel catasto edilizio urbano delle aree scoperte e dei lastrici solari fu disposta dall'art. 15 del DPR n. 650 del 1972; mentre le unità collabenti, in corso di costruzione e di definizione furono introdotte dapprima con la circolare della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali n. 2 del 20 gennaio 1984 e successivamente codificate dall'art. 3 del DM 2 gennaio 1998, n. 28.

Al riguardo, non appare superfluo evidenziare come detto processo migliorativo della definizione dell'unità immobiliare, quale "modulo base" del catasto dei fabbricati, negli oltre cinquant'anni intercorsi dalla sua formulazione, abbia reso la relativa definizione progressivamente più rispondente alle finalità civilistiche e fiscali attribuite dal legislatore all'inventario catastale.

2.3 I limiti del criterio connesso alla "localizzazione"

Per quanto concerne gli immobili afferenti alle categorie dei gruppi D ed E, risulta frequente il caso in cui l'unità immobiliare coincida con un insieme di fabbricati in stretto legame funzionale tra di loro e facenti parte di un unico complesso a destinazione produttiva o commerciale.

In particolare, nel caso delle unità immobiliari da classare nel gruppo E, le istruzioni emanate negli anni immediatamente successivi all'istituzione del NCEU hanno fornito specifiche indicazioni – specie per quanto concerne le infrastrutture relative ai trasporti pubblici – per l'individuazione del contesto di riferimento, per determinare se un dato immobile faccia o meno parte dell'unità immobiliare oggetto di stima.

E' stato cioè implicitamente definito un ulteriore criterio di qualificazione di carattere "localizzativo" come linea guida per la perimetrazione della unità immobiliare.

Un esempio particolarmente significativo è costituito dalla massima richiamata nell'appendice A dell'Istruzione II – Massime relative alla Individuazione delle Unità Immobiliari – che, al titolo "Costruzioni ferroviarie", prevede che si accertino, come unica unità immobiliare, l'insieme degli immobili ferroviari costituenti ciascuna stazione. In particolare, la stessa previsione fa rientrare nella nozione di stazione una serie di altri beni⁶, purché siano interni al "recinto" della stazione medesima e situati nel tratto limitato dagli scambi estremi della stazione⁷.

Al riguardo è opportuno evidenziare come le linee guida, fornite nel massimario allegato alla citata Istruzione II, fossero da correlare alla constatazione del carattere prevalentemente strumentale dei beni immobili in parola, sebbene gli

⁶ Ad esempio fabbricati viaggiatori, locali adibiti ad uffici, alloggi, dormitori, ristoranti, caffè, rivendite di giornali, tabacchi e bar, locali del dopolavoro, magazzini merci, piani caricatori, cabine, fabbricati isolati per l'alloggio, ecc..

⁷ In modo similare, nella stessa Appendice A, con riferimento alle autostrade, è stabilito che ogni fabbricato o gruppo di fabbricati costituente ciascuna stazione, sia accertato come unità immobiliare, anche se comprende alloggi, dormitori, rivendite e magazzini.

stessi presentassero destinazioni non strettamente omogenee con le infrastrutture destinate al trasporto pubblico.

Di fatto si deve rimarcare come, fino alla prima metà del secolo XX, negli apparati di stazione le porzioni di immobili destinate alle attività non strettamente connesse al trasporto (come bar, rivendite e similari) costituivano in genere fattispecie marginali o comunque scarsamente frequenti e per di più i diritti reali in capo ai suddetti immobili erano di norma riconducibili allo Stato. In tale particolare contesto, dunque, ai fini del classamento, era stata attribuita maggiore rilevanza ai requisiti di "destinazione prevalente" e di "localizzazione" rispetto a quelli di autonoma utilizzabilità e redditività, nonché ai criteri oggettivi, quali la destinazione e le altre caratteristiche fisiche, di ogni "cespite indipendente".

Nel periodo intercorso dall'epoca di formazione del Nuovo Catasto Edilizio Urbano all'attualità, come già precisato in premessa, sono intervenuti profondi mutamenti di natura oggettiva e soggettiva nella peculiare tipologia del patrimonio immobiliare in parola. In particolare, per le più rilevanti infrastrutture relative ai trasporti pubblici, si è assistito ad un progressivo e radicale processo di parcellizzazione delle attività con cessione a soggetti terzi di rami di attività collaterali a quello istituzionale, con una crescente attenzione all'utilità produttiva anche nella gestione dei servizi pubblici.

Detti fenomeni hanno, di fatto, mutato il quadro di riferimento, rendendo quindi necessaria una complessiva rivisitazione dei criteri di individuazione dei beni riconducibili nella nozione di unità immobiliare, sia essa stazione per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale, ovvero di diversa destinazione funzionale.

Al riguardo, si ritiene che il citato criterio localizzativo necessiti di una rilettura che superi la nozione geografica di "recinto" e tenga conto della nuova realtà ed in particolare della destinazione funzionale e delle caratteristiche proprie di ciascuna unità immobiliare, in conformità a quanto stabilito dalla normativa catastale.

Più precisamente si ritiene che siano da ricomprendere nell'unità immobiliare-stazione esclusivamente gli immobili o loro porzioni strumentali all'attività del trasporto, vale a dire solo quegli immobili utilizzati a titolo esclusivo dal soggetto giuridico erogante il servizio pubblico per l'esercizio della propria specifica attività.

L'insieme degli immobili afferenti alla stazione, nel senso sopra precisato, non può pertanto essere riferito ad un luogo fisico continuo, ma ad un contesto astratto



definito da relazioni strettamente funzionali. Il criterio localizzativo, cioè, non può costituire il parametro di riferimento essenziale, allorché nell'ambito del "recinto stazione" siano individuabili costruzioni o loro porzioni destinate ad attività, per così dire "non istituzionali", in quanto non strettamente correlabili al trasporto.

Di conseguenza gli eventuali esercizi commerciali, immobili a destinazione ricettiva od altro, pur ricompresi nel recinto di una stazione od aeroporto (ad es. *dutyfree*, centri commerciali, dormitori, ostelli, depositi per le merci, bar, ristoranti, ecc.) devono essere censiti sulla base delle loro caratteristiche intrinseche derivanti dalla loro destinazione oggettiva e reale e non possono essere inglobati nell'infrastruttura utilizzata per trasporto pubblico, avente classamento nella categoria E/1.

Quanto precisato per le infrastrutture dei trasporti pubblici è chiaramente estensibile, analogicamente, a tutte le altre categorie caratterizzate da similari articolazioni funzionali.

Sull'argomento si segnala – fra l'altro – il recente orientamento della Corte di Cassazione che, con sentenza n. 15863 del 28.7.2005, riguardante il classamento di unità immobiliari site in un'area portuale, ha statuito che " ... *tutti i manufatti non adibiti a funzioni tipiche di una stazione portuale, ma destinati ad ordinarie utilizzazioni, non potevano essere collocati ... nella categoria E solo perché ubicati nella zona portuale*".

3. IL CLASSAMENTO: PROFILI GENERALI

E' d'obbligo innanzitutto sottolineare l'importanza di un corretto esame preliminare delle caratteristiche degli immobili in questione, finalizzato, da un lato, a verificare l'assenza dei requisiti per l'attribuzione di una delle categorie dei gruppi ordinari e, dall'altro, ad attribuire la categoria speciale o particolare più rispondente alle caratteristiche oggettive dell'immobile.

A tale scopo rileva prioritariamente la loro destinazione funzionale e produttiva; a parità di destinazione, si dovrà poi tenere conto delle specifiche caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali, che differenziano gli immobili in esame dalle unità tipo o di riferimento⁸, rappresentative dei corrispondenti immobili di categoria ordinaria.

⁸ Cfr. art. 11, comma 1, del decreto legge 14 marzo 1988, n. 70, convertito con legge 13 maggio 1988, n. 154.

Sul piano operativo è comunque da osservare come, se per molte tipologie il carattere, speciale o particolare, è di semplice individuazione, in quanto è strettamente legato alla destinazione, per molte altre ciò non avviene, poichè la "caratteristica destinazione" non è sufficiente per determinare l'ordinarietà o meno dell'unità immobiliare. Ad esempio, è noto come i depositi ed i laboratori possono essere qualificati in categoria C/2 (depositi) e C/3 (laboratori artigianali), oppure nelle categorie D/1 (opifici), D/7 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale) e D/8 (fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale). In questi casi, la scelta della categoria più rispondente alle caratteristiche dell'immobile dipende, evidentemente, anche dalle altre caratteristiche sopra menzionate, nonché dalla loro diversa localizzazione (centro urbano, zona industriale o commerciale appositamente attrezzata). Ma proprio la corretta valutazione di queste ultime caratteristiche – momento fondamentale del processo di classamento e di attribuzione della rendita catastale – può presentare aree di incertezze e criticità, come è dimostrato dal significativo contenzioso catastale connesso a tali specifici profili.

3.1. L'individuazione della categoria

Di seguito vengono esplicitati alcuni principi e criteri connessi all'individuazione della categoria catastale.

3.1.1 Riferimenti al principio dell'ordinarietà

Al fine di pervenire ad un corretto classamento è rilevante richiamare l'attenzione sul significato che il legislatore – con riferimento all'articolazione del quadro di qualificazione e più in generale al sistema tecnico-estimale del catasto fabbricati – ha attribuito rispettivamente alle locuzioni "categoria speciale o particolare" e "categoria ordinaria".

Dette locuzioni, peraltro di usuale utilizzo e di chiara accezione nella disciplina estimativa, assumono una più marcata connotazione nell'ambito dei procedimenti di stima massivi, come quello catastale.

In tale contesto, l'aggettivo "ordinario" assume il significato di "normale", "frequente", "diffuso", nel senso che una determinata tipologia di unità immobiliare risponde a tale requisito quando è diffusa in una certa zona censuaria, talché è possibile definire un campione significativo di unità di riferimento e confronto, relativamente alle quali effettuare la stima per comparazione dell'intero segmento funzionale analizzato, attraverso il cosiddetto sistema catastale per classi e tariffe.



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

Sul piano generale, quindi, è del tutto coerente con quanto rappresentato l'individuazione a livello locale di elementi di soglia discriminanti, con riferimento particolare a parametri oggettivi quale quello dimensionale, che giustifichino l'inserimento in una delle categorie ordinarie, ovvero in una di quelle speciali o particolari. Ma dette soglie, laddove di fatto rilevate o rilevabili a livello locale, attraverso una dettagliata analisi del patrimonio immobiliare, devono rappresentare significativi elementi di discontinuità e di frontiera fra le unità ordinarie e le rimanenti tipologie.

3.1.2 Considerazioni circa il criterio connesso al cosiddetto "fine di lucro"

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

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

Al riguardo è da osservare come il quadro generale delle categorie - pubblicato nel 1942 in allegato alle Istruzioni II e IV della Direzione Generale del Catasto e dei



SS.TT.EE - non appare rigorosamente in linea con le previsioni normative dal momento che introduce, per alcune categorie dei gruppi B, C, e D, il concetto del "fine di lucro".

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

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

Il tecnico, pertanto, indipendentemente dalla natura giuridica dei soggetti proprietari e dagli eventuali interessi pubblici perseguiti, nel condurre l'attività di classamento delle unità immobiliari del gruppo D, deve fare riferimento essenziale alle caratteristiche oggettive dell'immobile, che ne determinano la idoneità per le "speciali" esigenze di un'attività industriale e commerciale. Parimenti, in coerenza con le previsioni normative, il tecnico deve tenere conto soprattutto della "singolarità delle caratteristiche" delle unità del gruppo E, che ne impediscono oggettivamente il classamento in una categoria ordinaria o speciale⁹.

Peraltro, è carattere peculiare dei sistemi catastali il censimento degli immobili solo in funzione delle caratteristiche oggettive degli stessi e delle loro variazioni nel tempo e non in relazione a variazioni di natura soggettiva¹⁰.

In sintesi si ritiene che le unità immobiliari a destinazione commerciale in senso lato (cfr. art. 72 del DPR n. 645 del 1958), per le quali non sia possibile impostare la stima diretta per confronto con le unità di riferimento del gruppo C, debbano essere ricomprese nel gruppo D. Di contro la qualificazione nel gruppo E è propria di quegli immobili con una marcata caratterizzazione tipologico-funzionale,

⁹ Cfr. il precedente punto 3.1.1.

¹⁰ Per sottolineare le criticità, anche sul piano gestionale, di un diverso indirizzo, in via esemplificativa, si evidenzia come in molti casi gli immobili speciali o particolari (ad es. impianti di depurazione) sono gestiti in compartecipazione da Enti locali, la cui presenza non può protrarsi per un periodo superiore a due anni dalla costituzione della società stessa (cfr. art. 115 D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 - Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali).

costruttiva e dimensionale, tale da non permettere l'inserimento in categorie ordinarie o speciali e che esulano da una mera logica di commercio e di produzione industriale.¹¹

3.1.3 Osservazioni in relazione ad alcune unità immobiliari a destinazione speciale, particolare ed ordinaria : casistica

a) Stazioni di distribuzione carburanti, chioschi

Per quanto esposto nel precedente paragrafo, nelle categorie del gruppo E vanno certamente classati gli immobili aventi destinazione ricompresa tra quelle di cui al secondo comma dell'art. 8 del DPR n. 1142 del 1949, vale a dire, oltre alle stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, anche le fortificazioni, i fari, i fabbricati destinati all'esercizio del culto, le costruzioni mortuarie, e simili.

Si rappresenta in proposito che la prassi vigente prevede di attribuire la categoria E/3, che comprende "costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche", anche alle stazioni di servizio per la vendita dei carburanti, in conformità al dettato letterale del citato art. 8, e ai chioschi per bar ed edicole. E' evidente che segnatamente, per le due ultime fattispecie, tale modalità operativa può essere confermata solo in presenza di costruzioni aventi caratteri "singolari" per tipologia costruttiva (precaria per l'uso di materiali leggeri), nonché per dimensione e diffusione ordinariamente contenuta. Solo dette costruzioni sono qualificabili propriamente come chioschi, che sotto il profilo catastale vengono censiti in E/3. Di contro ogni tipologia sufficientemente diffusa sul territorio, tale da poter costituire un insieme omogeneo di unità immobiliari raggruppabili in classi, in funzione degli specifici caratteri costruttivi - nonché ogni altro immobile o sua porzione, destinato ad ospitare attività collaterali rispetto all'attività di riferimento principale (distribuzione di carburanti e vendita giornali) - andrà censito nella categoria appropriata in base alla destinazione ed alle caratteristiche intrinseche. Tale ultima circostanza ricorre soprattutto nelle stazioni di distribuzione di carburanti, ove risultano spesso presenti immobili destinati ad attività commerciali o ricettive, le

¹¹ Al riguardo è da sottolineare l'orientamento sempre più marcato del legislatore a correlare il sistema catastale ai caratteri tecnico-valutativi oggettivi degli immobili, lasciando al sistema impositivo la valutazione dei caratteri soggettivi e le eventuali agevolazioni connesse; in coerenza con questi criteri, in via esemplificativa, si cita la disciplina sulla ruralità dei fabbricati (cfr. DL 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni con la legge 26 febbraio 1994, n. 133; DM 2 gennaio 1998, n. 28; DPR 23 marzo 1998, n. 139).



quali, pertanto, non possono che avere rilevanza autonoma ai fini del classamento catastale.

b) Fiere, spazi espositivi, mostre, mercati, compendi commerciali et similia

Come è noto, nella categoria E/4 sono censiti gli immobili costituiti da speciali "recinti chiusi", finalizzati ad ospitare mercati o ad essere utilizzati per posteggio bestiame. Detta locuzione è tratta dalla citata Istruzione IV, che nulla poteva prevedere, allora, in merito agli immobili adibiti a fiera campionaria. Al riguardo, è da evidenziare come l'attività fieristica interessi di norma più complessi immobiliari, che raggiungono anche una dimensione comprensoriale. Di fatto i complessi in questione sono in grado di ospitare anche in via permanente sezioni espositive e spazi ricettivi (musei, sale convegni ed attività connesse al ristoro ed all'ospitalità, ecc.), suscettibili di utilizzo autonomo. Inoltre, si evidenzia come le costruzioni ospitanti le attività fieristiche siano dotate ordinariamente di molteplici impianti tecnologici, come quelli antincendio, anti-intrusione e reti di distribuzione di energia e dati.

In tale contesto, occorre attribuire al nucleo fieristico la categoria D/8 – Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni – ed a ciascuna porzione individuabile come cespite indipendente la categoria più appropriata.

Costituisce eccezione a tale indirizzo il caso in cui l'unità immobiliare destinata a fiera sia costituita soprattutto da aree scoperte, di volta in volta appositamente attrezzate con strutture e *stand* amovibili per le esigenze espositive, attrezzate unicamente con semplici costruzioni destinate a soddisfare le esigenze primarie (biglietteria, servizi igienici, accoglienza, etc.). Solo in tale fattispecie, che rappresenta una naturale evoluzione del concetto di "recinto", l'unità immobiliare è censita nel gruppo E ed in particolare nella categoria E/4.

Ai fini dell'individuazione delle unità immobiliari e dell'attribuzione delle corrispondenti categorie, è opportuno applicare criteri analoghi a quelli adottati per i complessi commerciali, siti al di fuori dei centri abitati, denominati "outlet" che, pur essendo caratterizzati da servizi comuni, presentano unità commerciali autonome e capaci di produrre, con caratteri di ordinarietà, un reddito proprio.

Al riguardo è opportuno precisare come tra i caratteri ordinari rilevi anche quello di stabilità dimensionale e distributiva delle unità immobiliari presenti nei compendi commerciali in esame (*outlet*) ed in quelli assimilabili. Ne discende che, laddove

dette unità siano caratterizzate da flessibilità planimetrica e volumetrica, in ragione di elementi mobili di partizione di un unico "open space", che ne definiscono i perimetri ed i volumi in modo precario, le stesse possono essere oggetto di una denuncia unitaria con classamento nella categoria D/8.

c) Ripetitori e impianti similari

Rilevante importanza hanno assunto nel tempo anche le costruzioni tese ad ospitare impianti industriali mirati alla trasmissione o all'amplificazione dei segnali destinati alla trasmissione (via cavo o etere), alla regolazione di parametri quali la portata e la pressione dei fluidi (liquidi e gassosi), per l'uso civile o industriale, ovvero al trattamento delle acque reflue o dei rifiuti solidi. Dette attività ordinariamente sono tipiche di processi industriali o comunque produttivi e pertanto la categoria da attribuire agli immobili che le ospitano è da individuare nel gruppo D.

Tra le diverse tipologie dei manufatti in esame ha registrato negli ultimi anni una significativa diffusione sul territorio quella destinata ad ospitare gli impianti per la diffusione della telefonia mobile, che di norma risultano allocati su costruzioni già esistenti ovvero su aree di terreno all'uopo destinate.

Per questi immobili occorre preliminarmente stabilire se, in relazione alla normativa catastale ed alla specifica fattispecie analizzata, sussiste o meno l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano.

Al riguardo è da osservare come nella prima fattispecie (impianti insistenti su costruzioni già censite), i manufatti in esame sono caratterizzati dalla presenza di una o più antenne ancorate a muri o sostenute da piccoli tralicci e dai relativi impianti elettrici ed elettronici.

In questi casi, qualora le apparecchiature elettroniche siano custodite nell'ambito di locali già esistenti, censiti ovvero censibili (anche come parti comuni dell'edificio), e non venga individuata una specifica area all'uopo destinata, i manufatti non necessitano di essere dichiarati in catasto; diversamente, laddove vengano individuati aree e locali (preesistenti o di nuova costruzione), destinati proprio ad ospitare le suddette apparecchiature, i manufatti in esame devono essere dichiarati in forma autonoma ovvero come variazione della preesistente unità immobiliare o parte comune dell'edificio.

La seconda fattispecie rappresentata, come già evidenziato, è relativa ad un'area di terreno, di solito recintata, all'interno della quale è installato su platea di

calcestruzzo un traliccio cui sono fissate le antenne; in questo caso le apparecchiature elettroniche a corredo, sono di norma ubicate in manufatti di dimensioni diverse in pianta ed altezza. In questa fattispecie, qualora sussista un'ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, l'obbligo dell'accatastamento dei manufatti risulta previsto dagli artt. 2 e 3 del DM 2 gennaio 1998, n. 28 - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 24 febbraio 1998, n. 45.

d) Porti turistici

Una notazione particolare richiedono i porti turistici, per i quali risultano assenti infrastrutture tese ad ospitare vettori deputati al trasporto pubblico di persone o merci e possano riscontrarsi condizioni di autonomia funzionale e reddituale. A detti porti deve essere attribuita la categoria D/8, in quanto gli stessi sono da equipararsi agli autosilos ed ai parcheggi. Come già in precedenza evidenziato per altre tipologie, anche nel caso in esame, qualora siano distinguibili porzioni immobiliari individuabili come unità autonome, ancorché presenti in un porto deputato al trasporto pubblico di persone o merci, occorre procedere al censimento di ciascuna di esse nella categoria pertinente¹². Solo nel caso di struttura portuale finalizzata sia al soddisfacimento di attività commerciali, di servizi pubblici o privati, ovvero per l'ormeggio delle imbarcazioni da diporto, che non possa essere articolata in più unità immobiliari, il classamento è effettuato in relazione alla destinazione prevalente.

e) Altre tipologie

Per quanto concerne infine l'attribuzione della categoria più pertinente (ordinaria o speciale) ad immobili aventi particolari destinazioni funzionali, che possono essere compresi nei gruppi B, C o D, si osserva la necessità che vengano assunti, come linee guida, i criteri in precedenza richiamati in coerenza con i principi generali della normativa catastale, tenendo conto della presenza di eventuali consolidati orientamenti nei processi di classamento delle unità immobiliari a livello locale. In particolare si fa riferimento alle seguenti destinazioni:

- le case di cura e gli ospedali (B/2, D/4);
- i fabbricati ed i locali per esercizi sportivi (C/4, D/6);

¹² Cfr. paragrafo 2.3.

- le stalle, le scuderie, le rimesse e le autorimesse (C/6, D/8);
- gli uffici pubblici (B/4, D/8);
- le caserme (B/1, D/8);
- le scuole (B/5, D/8).

Per quanto sopra rappresentato, di norma, viene attribuita una categoria ordinaria quando vi è rispondenza tra le caratteristiche tipologiche e reddituali degli immobili oggetto di classamento e quelle delle unità di riferimento del quadro di qualificazione (in base al quale è stato definito il prospetto tariffario), tenendo comunque conto dei caratteri che maggiormente contraddistinguono e qualificano a livello locale le diverse tipologie del patrimonio censito. Di contro il classamento nella categoria speciale è previsto per immobili i cui caratteri particolari non sono riferibili a nessuna delle categorie presenti, ovvero da istituire, in quanto costruiti per le speciali esigenze di un'attività industriale o commerciale e non suscettibili di altra utilizzazione senza radicali trasformazioni.

3.2. I rapporti tra la normativa catastale e quella urbanistico-edilizia

Fra i quesiti pervenuti, particolare rilevanza assumono quelli che richiedono chiarimenti sulle eventuali connessioni fra la disciplina catastale e quella urbanistico-edilizia. Come già in precedenza rappresentato, il classamento delle unità immobiliari ordinarie è basato esclusivamente sul confronto, a livello locale, fra le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ciascuna unità oggetto di esame e quelle ordinariamente associate alle tipologie presenti nel quadro di qualificazione, che assumono concreta evidenza nell'universo delle unità similari (in origine soltanto quelle definite "tipo") censite in ciascuna categoria catastale. Pertanto si ritiene doveroso ribadire, in questa sede, la piena autonomia dell'ordinamento catastale rispetto a quanto dettato dalle norme urbanistiche, ovvero afferenti a specifici settori ed attività di esercizio.¹³

Le disposizioni che regolamentano la prassi catastale, infatti, sono tutte incardinate nella disciplina dettata dall'art. 6 del Regolamento approvato con decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142, che, in merito alla qualificazione, dispone quanto segue: *"La qualificazione consiste nel distinguere*

¹³ Un esempio tipico è costituito dalle residenze turistiche alberghiere, che sono generalmente composte da una struttura alberghiera intesa in senso tradizionale e da abitazioni con ingresso del tutto autonomo dalle strade pubbliche; in relazione alle situazioni di fatto, si potrà ragionevolmente attribuire alla prima la categoria D/2 ed alle seconde una delle pertinenti categorie del gruppo A.

per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie ossia le specie essenzialmente differenti per le caratteristiche intrinseche che determinano la destinazione ordinaria e permanente delle unità immobiliari stesse". Più in particolare l'Istruzione II della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali del 24 maggio 1942, al § 22, stabilisce che: "Per la destinazione e per le altre qualità intrinseche che determinano la categoria, si avrà riguardo alle caratteristiche costruttive ed all'uso appropriato dell'unità immobiliare (omissis)".

La piena autonomia della disciplina catastale è altresì desumibile dal decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 24 dicembre 1994, n. 300, nonché dai conseguenti modelli del programma informatico denominato "DOCFA", utilizzati per le dichiarazioni delle unità immobiliari, dove non risulta riscontrabile alcun riferimento a norme diverse da quelle di settore.

3.3. I rapporti tra la normativa catastale e quella fiscale per alcune specifiche tipologie di immobili

3.3.1 Le abitazioni ed i fabbricati strumentali all'attività agricola

Come è noto, alle nove categorie afferenti agli immobili a destinazione speciale, originariamente previste dal quadro di qualificazione nazionale allegato alle istruzioni II e IV, si è aggiunta, ai sensi del citato DPR n. 139 del 1998, la categoria D/10 relativa ai "Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole".

In detta categoria – secondo l'art. 1, comma 5, del citato DPR - devono essere classate *"le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola diverse dalle abitazioni, comprese quelle destinate ad attività agrituristiche,, 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 originariamente costruite"*.

La disposizione citata prescrive quindi, per l'attribuzione della categoria D/10, sia la verifica della strumentalità, sia la presenza di caratteristiche tali da non consentire senza radicali trasformazioni una destinazione diversa da quella per la quale l'immobile fu originariamente edificato.

Il Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con DPR 22 dicembre 1986, n. 917, all'art. 32¹⁴, riconosce la ruralità, ai fini fiscali, alle costruzioni strumentali per le attività agricole, di cui all'art. 42 di seguito richiamato.

In particolare sono riconosciute rurali le costruzioni, appartenenti al possessore o all'affittuario dei terreni, che servono:

- a)** all'abitazione delle persone addette alla coltivazione della terra, alla custodia dei fondi, del bestiame e degli edifici rurali e alla vigilanza dei lavoratori agricoli, nonché dei familiari conviventi a loro carico, sempre che le caratteristiche dell'immobile siano rispondenti alle esigenze delle attività esercitate;
- b)** al ricovero degli animali di cui alla lettera b) del comma 2 dell'articolo 32¹⁵;
- c)** alla custodia delle macchine, degli attrezzi e delle scorte occorrenti per la coltivazione;
- d)** alla protezione delle piante, alla conservazione dei prodotti agricoli e alle attività di manipolazione e trasformazione di cui alla lett. c) del comma 2 dell'articolo 32¹⁶.

L'art. 1, comma 1, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 228, ha inoltre modificato l'art. 2135 c.c., introducendo tra le attività di competenza dell'imprenditore agricolo anche quelle "connesse" alla "coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali", delle quali, peraltro, è fornita una dettagliata esemplificazione.

Il comma 2 dello stesso articolo ha chiarito che la qualifica di "imprenditore agricolo" può essere posseduta anche dalle cooperative dei medesimi imprenditori ed i loro consorzi, quando utilizzano per lo svolgimento delle attività agricole, *"prevalentemente prodotti dei soci, ovvero forniscono prevalentemente ai soci beni e servizi diretti alla cura ed allo sviluppo del ciclo biologico"*.

Le norme citate hanno innovato significativamente la disciplina del T.U. n. 917 del 1986, in quanto hanno fatto rientrare nelle costruzioni strumentali all'attività

¹⁴ Rivisitato in modo rilevante, per i profili di interesse dell'Agenzia, dall'art. 2, comma 6, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, come modificato dall'art. 15 del decreto legislativo 29 marzo 2004, n. 99.

¹⁵ "Sono considerate attività agricole:

- a) le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla silvicoltura;
- b) l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali tramite l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non eccede il doppio di quella del terreno su cui la produzione insiste".

¹⁶ "Le attività di cui al terzo comma dell'art 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, omissis".



agricola, tra le altre, anche quelle destinate ad ospitare attività di commercializzazione e valorizzazione dei prodotti agricoli. La strumentalità va, inoltre, correlata anche alle specifiche disposizioni dell'art. 2135 c.c. e, di conseguenza, alla nozione di imprenditore agricolo specificata dall'art. 2, comma 2, del D. Lgs. n. 228 del 2001.

Nel caso in esame occorre analizzare se, ordinariamente, le attività svolte nei complessi in questione siano sicuramente riconducibili all'attività dell'impresa agricola o, di contro, possano essere correlate ad attività di tipo industriale o commerciale. In ossequio pertanto ai principi dettati dal testo unico delle imposte dirette, deve valutarsi – a prescindere dalla natura e caratteristiche, nonché dalla possibilità o meno di destinarli ad una funzione diversa senza radicali trasformazioni – se gli immobili siano strumentali "per destinazione" alle attività agricole, cioè se siano utilizzati esclusivamente per l'esercizio d'impresa da parte del possessore nelle attività menzionate dall'art. 32 (già 29) del citato testo unico.

E' evidente che il combinato disposto dell'art. 32, come modificato dalle norme citate, e dell'art. 42 del testo unico, ha sottratto all'Ufficio la pratica possibilità di discernere la ruralità del fabbricato sulla base delle destinazioni sopra richiamate, avendo di fatto ricompreso nella dizione di "attività connessa", caratterizzante la ruralità del fabbricato, anche quelle più specificamente afferenti alla trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli. L'unica reale discriminante per definire la concreta strumentalità all'attività agricola effettivamente praticata ed, in ultima analisi, la ruralità del fabbricato, risiede quindi nella compatibilità delle caratteristiche tipologico-funzionali con l'effettiva produzione del fondo al quale è asservito, circostanza, quest'ultima, che deve, quindi, costituire oggetto di specifica verifica ai fini del corretto classamento.

L'attività degli Uffici sarà pertanto finalizzata a verificare che negli immobili da accertare vengano esercitate prevalentemente le attività di cui all'art. 32 del TUIR, con riferimento ad una percentuale di prodotti provenienti dal fondo a cui sono asserviti i fabbricati (o meglio le unità immobiliari) superiore al 50%.

Qualora venga accertata tale circostanza, gli immobili devono essere considerati, in linea oggettiva, strumentali all'attività agricola esercitata sul fondo e pertanto classati in D/10 (Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole). Nel caso contrario, il classamento deve essere effettuato in D/7 o in D/8, laddove sia prevalente, rispettivamente, la funzione di trasformazione industriale dei prodotti agricoli, ovvero quella di commercializzazione dei suddetti prodotti.

Si evidenzia, inoltre, quanto previsto dall'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 23 marzo 1998, n. 139, secondo cui *"Ai fini inventariali, le unità immobiliari già censite al catasto edilizio urbano non sono oggetto di variazione qualora vengano riconosciute rurali... "*.

Detta disposizione si riferisce specificamente ai fabbricati riconosciuti rurali ed appare pertanto non riferibile a fabbricati strumentali come sopra definiti (iscrivibili nella categoria D/10). La norma in esame, pertanto, va "storicamente" letta ed interpretata nell'ottica delle tradizionali modalità di inventariazione degli stessi nel catasto terreni, ovvero nel catasto urbano, a seconda dell'acquisizione o della perdita dei requisiti di ruralità. In questa ultima fattispecie, venendo meno la strumentalità del bene all'attività agricola effettivamente praticata, viene meno anche il requisito che caratterizza oggettivamente la destinazione del bene stesso che, pertanto, deve essere oggetto di dichiarazione in catasto ai sensi dell'art. 20 del R.D.L. n. 652 del 1939.

In definitiva, le condizioni sulle quali si fonda il possesso o meno del carattere di strumentalità all'attività agricola hanno quindi sia carattere soggettivo¹⁷ che oggettivo.

L'applicazione delle agevolazioni fiscali per le costruzioni che soddisfano i requisiti della ruralità, in quanto strumentali ai fini dell'attività agricola, sono di competenza degli uffici preposti all'accertamento dei vari tributi, a richiesta dei quali, gli Uffici provinciali dell'Agenzia del territorio forniscono la consulenza tecnica prevista dai compiti istituzionali per la verifica della sussistenza o meno dei caratteri oggettivi delle costruzioni e dei terreni asserviti.

Con questa impostazione, il legislatore ha voluto prevedere la piena autonomia tra il profilo catastale (costituzione dell'inventario completo) e quello fiscale (imposizione o esenzione sulla base delle redditività oggettive, comunque riportate in catasto).

La delicata problematica è stata trattata con le circolari nn. 109/E del 24 maggio 2000, 50/E del 20 marzo 2000 e 96/T del 9 aprile 1998, emanate dagli ex Dipartimenti delle Entrate e del Territorio.

¹⁷ I requisiti di natura soggettiva, *diversificati tra immobili a destinazione residenziali e gli altri*, sono assicurati di norma dalla presenza gestionale di un soggetto coltivatore diretto ovvero imprenditore agricolo, qualifica che, come detto, può attribuirsi anche ad una cooperativa. Questa ultima comunque deve avere, nell'oggetto sociale, a titolo principale, lo svolgimento di un'attività connessa all'ambito agricolo.

In conseguenza di questa scelta si vengono a trovare iscritti nel catasto dei fabbricati costruzioni (abitazioni ed annessi agricoli) con rendita attribuita, al pari di tutte le altre unità immobiliari urbane, ma che sono invece strumentali ai fini dell'attività agricola e quindi esenti da imposta sui redditi dei fabbricati.

Riepilogando sinteticamente, si può affermare che le costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività agricola, in relazione alle specifiche caratteristiche e destinazioni, potranno essere censite o come unità a destinazione abitativa in una delle pertinenti categorie del gruppo A, ovvero come unità destinate ad attività produttive agricole, nella citata categoria D/10, semprechè le caratteristiche di destinazione e tipologiche siano tali da non consentire, senza radicali trasformazioni, una destinazione diversa da quella per la quale furono originariamente costruite. Nel caso contrario, di ordinarietà delle caratteristiche delle costruzioni rurali ad uso produttivo, queste potranno essere censite nelle categorie ordinarie più consone (C/2, C/3, C/6, C/7, ecc.)¹⁸.

In particolare, rientreranno nella categoria speciale "D/10 - Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole" quegli immobili per i quali la strumentalità sia desumibile da criteri oggettivi, direttamente riscontrabili per l'utilizzo che ne viene fatto, riconducibile prevalentemente alle attività connesse al settore agricolo di cui all'art. 32 del testo unico ed esercitate prevalentemente nel fondo al quale gli immobili sono asserviti.

3.3.2 L'agriturismo

Ai sensi dell'art. 2 della recente legge 20 febbraio 2006, n. 96, "Per attività agrituristiche si intendono le attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'articolo 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati fra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda, in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali" (comma 1). Inoltre nello stesso articolo, al comma 2, viene precisato che: "Possono essere addetti allo svolgimento dell'attività agriturbistica, l'imprenditore agricolo e i suoi familiari ai sensi dell'art. 230-bis del codice civile, nonché i lavoratori dipendenti a tempo determinato, indeterminato e parziale¹⁹ ...".

¹⁸ Concetto ribadito dalla Circolare n. 96/T del 09 aprile 1998.

¹⁹ "Rientrano fra le attività agrituristiche:

a) dare ospitalità in alloggi o in spazi aperti destinati alla sosta di campeggiatori;

In sintesi, i requisiti essenziali, oggettivi e soggettivi, che configurano e caratterizzano l'attività di agriturismo sono:

- l'esistenza di un'azienda agricola condotta da un imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 2135 c.c.;
- l'espletamento di un'attività di ricezione ed ospitalità in strutture interne all'azienda suddetta;
- la prevalenza delle attività agricole (dirette o connesse) rispetto a quella di gestione dell'agriturismo;
- la somministrazione prevalente di prodotti propri o derivati da materie prime direttamente provenienti dal fondo.

L'art. 3 della norma suddetta, recante disposizioni per l'utilizzazione di locali per attività agrituristiche, dispone inoltre, al comma 1, che *"Possono essere utilizzati per attività agrituristiche gli edifici o parte di essi già esistenti nel fondo.... I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali. (omissis)"*.

Da quanto rappresentato ne discende che gli immobili da classare in D/10, in funzione dell'attività agriturbistica in essi espletata, sulla base del D.P.R. n. 139 del 1998, sono sia quelli aventi caratteri di ruralità, in quanto immobili propriamente strumentali all'attività agricola (è il caso di locali adibiti ad un utilizzo ricettivo nella stessa abitazione dell'imprenditore agricolo), sia eventuali altri immobili ricompresi all'interno dell'azienda agricola, trasformati o costruiti ex novo, destinati segnatamente alla ricezione ed ospitalità dei clienti nell'ambito dell'attività agriturbistica. L'inclusione di tale attività tra quelle "connesse" al settore agricolo, pertanto, fa sì che gli immobili in questione possano definirsi, in senso lato, strumentali.

I controlli che gli Uffici periferici dovranno effettuare per l'accertamento della sussistenza dei requisiti necessari per il classamento degli immobili in parola nella

b) somministrare pasti e bevande costituiti prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona, ivi compresi i prodotti a carattere alcolico e superalcolico, con preferenza per i prodotti tipici ... ;

c) organizzare degustazioni di prodotti aziendali ivi inclusa la mescolta di vini ... ;

d) organizzare, anche all'esterno dei beni fondiari nella disponibilità dell'impresa, attività ricreative, culturali didattiche, di pratica sportiva, nonché escursionistiche e di ippoturismo, anche per mezzo di convenzioni con gli enti locali, finalizzati alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale".

categoria D/10, sulla base delle indicazioni contenute nella normativa statale e regionale, dovranno avere ad oggetto:

- il riscontro del rapporto di connessione e complementarità fra le attività agrituristiche e quelle di coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento del bestiame *"che devono comunque rimanere prevalenti"*, con riferimento al tempo di lavoro necessario all'esercizio di dette attività;
- la somministrazione dei pasti e delle bevande che deve essere costituita *"prevalentemente da prodotti propri e da prodotti di aziende agricole della zona"*;
- la localizzazione degli ambienti dedicati all'ospitalità che deve essere interna all'azienda agricola;
- i limiti stabiliti dall'ordinamento statale o regionale riguardanti il numero dei posti letto, delle piazzole di sosta per i campeggiatori, degli spazi dedicati alla refezione.

Va chiarito, inoltre, che si ritengono compatibili con l'attività agriturbistica, ed in genere con la ruralità dell'immobile, la destinazione residenziale, cui è attribuita una delle categorie del gruppo A²⁰, e gli immobili con classamento nelle categorie C/2, C/3, C/6 e C/7.

Non appare superfluo evidenziare che, qualora, vengano meno i requisiti di ruralità che caratterizzano l'attività agriturbistica, presi a riferimento per l'attribuzione della categoria D/10, i soggetti titolari iscritti in catasto hanno l'obbligo di presentare specifica dichiarazione di variazione, al fine di non incorrere nelle sanzioni previste dalla legge.

4. CONCLUSIONI

Come precisato in premessa, con la presente circolare si è inteso fornire un quadro di riferimento aggiornato ed idoneo a garantire l'uniforme operatività degli uffici e dei tecnici professionisti sulle corrette modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciali e particolare D ed E. In particolare sono stati forniti indirizzi circa la corretta individuazione del "modulo di base" del catasto edilizio urbano, inteso come "minimo perimetro immobiliare

²⁰ Fanno eccezione le unità immobiliari con classamento nelle categorie A/1 e A/8, ovvero quelle aventi le caratteristiche di lusso previste dal DM 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969 (cfr.: art. 2 DPR 23 marzo 1998, n. 139).



funzionalmente e redditualmente autonomo", nonché criteri operativi per il classamento della unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del catasto edilizio urbano, che in sintesi si identificano:

- *per le categorie ordinarie*, nell'ordinarietà dei caratteri e nel livello di diffusione sul territorio; circostanze che hanno permesso – all'epoca della formazione o successivamente – la creazione di insiemi di immobili, omogenei per i caratteri intrinseci (categorie) e reddituali (classi);
- *per le categorie speciali*, 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*, 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).

Con riferimento ai menzionati indirizzi, gli Uffici provinciali sono invitati ad adeguare le procedure di verifica delle dichiarazioni di nuova costruzione e di variazione, dandone comunicazioni ai locali Ordini e Collegi professionali.

Si fa presente infine che, allo scopo di agevolare l'operatività degli Uffici, è in corso di elaborazione una raccolta dei principali indirizzi e massime in tema di individuazione dell'unità immobiliare e di attribuzione della categoria, emanate sia in fase di formazione che di conservazione del catasto edilizio urbano. Tale raccolta sarà resa disponibile unitamente ad ulteriori specifici indirizzi operativi.

Al riguardo si ritiene opportuno sollecitare gli Uffici a rappresentare specifici casi in trattazione, in particolare ove abbiano rilevanza generale, in modo che la suddetta raccolta possa essere integrata ed abbracciare nella misura più ampia possibile l'articolata casistica che il patrimonio edilizio evidenzia nei diversi contesti locali.

Le Direzioni regionali e gli Uffici provinciali, per quanto di competenza, vorranno verificare ed adeguare i comportamenti organizzativi, al fine di attuare gli indirizzi operativi emanati con la presente circolare.

(Fine)



COMUNICATO STAMPA

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

Le problematiche connesse al classamento degli immobili a destinazione speciale (edifici a destinazione commerciale ed industriale) e particolare, diversi, quindi, dalle unità ad uso abitativo, uffici, ecc., di primaria rilevanza per gli aspetti fiscali, e di notevole complessità per la specifica caratterizzazione e per l'evoluzione tipologica e funzionale verificatasi nel tempo in questo settore immobiliare, hanno assunto significativa evidenza anche in relazione all'applicazione delle procedure previste dall'art.1, comma 336, della legge n. 311 del 2004.

Detti mutamenti hanno progressivamente affievolito la rispondenza e l'efficacia del complessivo quadro di riferimento, costituito dall'insieme delle disposizioni ed indirizzi, che dall'epoca di formazione del catasto edilizio urbano hanno disciplinato le modalità di classamento delle unità in esame, favorendo di conseguenza anche comportamenti non uniformi tra i diversi uffici operativi.

Per i motivi sopra indicati, la tematica è stata già oggetto, specie nel corso dell'ultimo decennio, di documenti di prassi finalizzati a fornire linee guida in merito al classamento di specifiche fattispecie e tipologie edilizie. Ma l'ampiezza e la significatività dei richiamati mutamenti ha reso necessario un'azione di inquadramento della materia coerente con la mutata realtà del patrimonio esaminato, nonché l'emanazione di nuovi indirizzi in tema di classamento delle unità immobiliari in parola. Quanto sopra allo scopo di ricostituire un quadro di riferimento aggiornato ed idoneo a garantire l'uniformità di comportamenti degli uffici e dei tecnici professionisti abilitati alla presentazione di atti di aggiornamento in catasto.

Nella circolare n. 4, emanata in data 16 maggio 2006, in coerenza con la normativa vigente e l'attuale quadro generale delle categorie, sono state oggetto di approfondimento le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle molteplici destinazioni funzionali, che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali.

In particolare vengono precisati – per questo rilevante settore immobiliare – i criteri per la corretta individuazione dell'unità immobiliare, cioè del "modulo di base" del

catasto edilizio urbano, inteso come "minimo perimetro immobiliare funzionalmente e redditualmente autonomo", nonché i criteri operativi per il classamento delle unità in esame, in base ai principi generali indicati dalla normativa istitutiva ed attuativa del suddetto catasto.

Detti criteri in sintesi si identificano:

- *per le categorie ordinarie*, nell'ordinarietà dei caratteri e nel livello di diffusione sul territorio; circostanze che hanno permesso – all'epoca della formazione o successivamente – la creazione di insiemi di immobili, omogenei per i caratteri intrinseci (categorie) e reddituali (classi);
- *per le categorie speciali*, 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*, 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).

Nella circolare sono trattate alcune fattispecie di rilevante interesse, quali:

- stazioni per trasporti terrestri, marittima, aeroportuale o portuale;
- fiere, mercati, centri espositivi, mostre,
- centri commerciali,
- costruzioni ospitanti impianti per la trasformazione o l'amplificazione di segnali (via cavo, via etere)
- stazioni di distribuzione carburanti, chioschi per bar, edicole.

Ma al di là delle singole fattispecie analizzate la circolare rileva soprattutto per una aggiornata rilettura dei principi e delle nozioni, che sono alla base della architettura normativa e funzionale del catasto edilizio urbano, e per la ridefinizione di un quadro unitario di riferimento per le complesse attività di censimento della variegata casistica degli immobili presi in esame dalla circolare medesima.

Roma, 17 maggio 2006



CIRCOLARE N. 4/2007

PROT. n° 30427

ENTE EMITTENTE: Direzione dell'Agenzia

OGGETTO: Articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 – Accertamento in catasto delle unità immobiliari urbane censite nelle categorie particolari E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 – Censimento delle porzioni di tali unità immobiliari destinate ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, già iscritte negli atti del catasto.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali, Uffici Provinciali

RIFERIMENTO: Circolare n. 4 del 16 maggio 2006

Roma, 13 aprile 2007

FIRMATO: Mario Picardi

N. pagine complessive: 13 + allegato - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. Premessa

L'articolo 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262 convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286 – come è noto - ha dettato norme in materia di classificazione degli immobili ed in particolare delle unità immobiliari polifunzionali censite nelle categorie catastali del "Gruppo E", con l'esclusione delle categorie E/7 ed E/8. In ottemperanza al citato decreto, con Provvedimento del Direttore dell'Agenzia, emanato in data 2 gennaio 2007, sono state precisate le modalità tecniche attuative nonché le procedure relative agli adempimenti di parte e, per i casi di inadempienza, alle attività di competenza dell'Ufficio.



Più in particolare il comma 40 dell'articolo sopra citato dispone che *"Nelle unità immobiliari censite nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9 non possono essere compresi immobili o porzioni di immobili destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato ovvero ad usi diversi, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale o reddituale"*.

Il comma 41 del medesimo art. 2 stabilisce che *"Le unità immobiliari che per effetto del criterio stabilito nel comma 40 richiedono una revisione della qualificazione e quindi della rendita devono essere dichiarate in catasto da parte dei soggetti intestatari, entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto. In caso di inottemperanza, gli uffici provinciali dell'Agenzia del territorio provvedono, con oneri a carico dell'interessato, agli adempimenti previsti dal regolamento di cui al decreto del Ministro delle Finanze 19 aprile 1994, n. 701; in tale caso si applica la sanzione..."*.

In considerazione delle importanti conseguenze di carattere operativo e fiscale che le nuove norme implicano - anche per l'elevato numero di compendi ed unità immobiliari che rientrano nel campo di applicabilità delle norme stesse - con il presente documento di prassi si ritiene opportuno definire più in dettaglio alcuni aspetti peculiari introdotti dal DL n. 262/2006, al fine di garantire la corretta interpretazione delle disposizioni in argomento e l'omogeneità delle procedure da adottare sull'intero territorio nazionale.

2. L'ambito di applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262.

In linea preliminare e generale, è da osservare che l'intervento del legislatore prodotto con il DL n. 262/2006 si correla con la preesistente disciplina che regola l'ordinamento del catasto, attraverso un univoco indirizzo circa le modalità di accatastamento di questo particolare segmento immobiliare, che incide sulla prassi operativa pregressa, garantendone l'uniforme applicazione da parte degli operatori.

Al riguardo giova ricordare come, per le stesse finalità, con la circolare n. 4 del 16 maggio 2006 - *Modalità di individuazione e classamento delle unità immobiliari censibili nei gruppi speciali D ed E* - erano stati già anticipati indirizzi tecnici e procedurali concernenti unità immobiliari a destinazione particolare:



- a) di tipo complesso, in quanto comprendenti diverse attività (ad esempio: fiere, stazioni di trasporto terrestri dove sono normalmente presenti oltre al servizio di trasporto, zone ad uso commerciale, ad ufficio, ecc.);
- b) di tipo semplice (ad esempio: chiosco per la vendita di prodotti artigianali o alimentari tipici del luogo, edicola per la rivendita di giornali e riviste, impianti di erogazione di carburante quando circoscritti alla sola "Area OIL", coincidente, di massima, con il settore adibito alla sola vendita di carburanti o lubrificanti).

In particolare con la richiamata circolare, la corretta individuazione delle diverse unità costitutive dei compendi immobiliari complessi, di cui al sub a), veniva ricondotta alla stessa nozione di "unità immobiliare", così come definita nella normativa catastale e sinteticamente identificata nel "minimo perimetro immobiliare, caratterizzato da autonomia funzionale e reddituale". Da questa definizione del modello base del catasto fabbricati discendeva pertanto un chiaro ed unitario indirizzo comportamentale, espresso dalla necessità di articolare ovvero scorporare dai suddetti compendi ogni immobile o porzione di immobile rispondente alla nozione sopra richiamata, rispettivamente nei casi di nuova costruzione o variazione, ovvero di unità già censite.

Orbene questo indirizzo ha trovato conferma nella norma primaria. Invero detta norma disciplina in modo esplicito il classamento delle unità immobiliari censite nelle categorie del gruppo E, escludendo peraltro le categorie E/7 ed E/8. Il requisito di uniformità dei criteri di inventariazione ed accertamento del patrimonio immobiliare nelle diverse categorie catastali, pregiudiziale per soddisfare la missione istituzionale del catasto di costituire un equo sistema di riferimento per l'imposizione immobiliare, implica comunque una coerente estensione del suddetto indirizzo anche alle unità immobiliari oggetto di censimento futuro.

Per quanto concerne, invece, la seconda tipologia di unità immobiliari, definite semplici, di cui al sub b), con la citata circolare sono stati approfonditi diversi profili di prassi fino allora adottati, e forniti indirizzi per una parziale rivisitazione delle modalità di classamento, in ragione soprattutto delle profonde innovazioni in campo tecnologico e tipologico, oltre che del contesto urbanistico e socio-economico, manifestatesi nel cinquantennio trascorso dall'epoca di formazione ed entrata in conservazione del catasto edilizio urbano. In particolare per alcune categorie immobiliari (quali le tipologie di tipo



“semplice” oggetto di esemplificazione), si sono registrati rilevanti processi, sia di standardizzazione tipologica e strutturale, che di diffusione sul territorio, tali da annullare proprio quei caratteri di “singolarità e particolarità” – specifici delle unità da censire nella categoria del gruppo E – che gli stessi presentavano originariamente, e da giustificare conseguentemente la loro inventariazione in una categoria ordinaria.

In relazione a quanto rappresentato, appare chiaro che il primo insieme di immobili rientra specificamente nell'ambito di applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 2, commi 40 e seguenti, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262. Da ciò discende anche che gli adempimenti previsti dovranno essere svolti con le modalità e nei termini indicati nelle disposizioni sopra richiamate per il primo ambito tipologico definito “complesso”, mentre quelli relativi alle tipologie di immobili del secondo ambito definito “semplice” (tra i quali, in particolare, quelli indicati alla lettera a) del punto 3.1.3 della già citata circolare n. 4/2006) - rientrando negli obiettivi di miglioramento e razionalizzazione del sistema catastale - saranno attivati, in coerenza con gli indirizzi forniti dalla stessa circolare n. 4/2006, sulla base della pianificazione delle attività ordinarie dell'Agenzia, anche connesse all'attuazione dei processi di iniziativa degli enti locali (in particolare: art. 1, comma 336, della legge n. 311/2004).

E' appena il caso di evidenziare che per entrambi i suddetti insiemi le unità immobiliari di nuova costruzione ovvero oggetto di denuncia di variazione saranno definite ed accertate nell'ambito delle attività correnti, sulla base degli indirizzi sopra richiamati. Al suddetto contesto interpretativo devono intendersi riferiti anche i contenuti esplicativi dell'art. 1 del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del 2 gennaio 2007, rappresentati al punto 1, lett. d), dell'allegato A dello stesso Provvedimento.

3. L'impatto sulla prassi catastale

Per quanto già specificato, il dettato letterale del citato art. 2, comma 40, si applica sia alle porzioni di immobili, sia ad interi immobili ricompresi all'interno di compendi.

Al riguardo, l'art. 1, comma 1, del Provvedimento del Direttore dell'Agenzia del territorio del 02.01.2007, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 6 del 09.01.2007, stabilisce che *“gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle*



categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, ovvero oggetto di dichiarazione di variazione o di nuova costruzione, sono censiti in catasto come unità immobiliari autonome in altra appropriata categoria di un diverso gruppo, qualora gli stessi presentino autonomia funzionale e reddituale”.

Per un corretto censimento delle unità immobiliari di tipo “complesso” è pregiudiziale quindi verificare se le porzioni di fabbricato, eventualmente presenti e da stralciare dall'unità originaria, presentino o meno i caratteri essenziali dell'unità immobiliare stabiliti dall'art. 2, comma 1, del decreto del ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, laddove prevede che *“l'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato, ... che, ... presenta potenzialità di autonomia funzionale e reddituale”*. Ove non si riscontrasse tale autonomia, l'unità originaria non può essere scissa in più unità immobiliari (autonome), ma è censita nella categoria catastale più pertinente in relazione alla destinazione d'uso prevalente.

Il comma 2 del medesimo articolo definisce anche la locuzione *“usi diversi”*, stabilendo che si intende, per essi, ogni altra utilizzazione, anche se diversa da quelle commerciale, industriale ed ufficio privato *“...non strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale dell'unità immobiliare principale, censita in una categoria del gruppo E”*.

L'art. 3, comma 1, del citato Provvedimento stabilisce, inoltre, in relazione agli adempimenti di parte, che *“entro nove mesi dalla data di entrata in vigore del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262, cioè entro il 3 luglio 2007, i soggetti titolari di diritti reali devono dichiarare come autonome unità immobiliari gli immobili o loro porzioni destinati ad uso commerciale, industriale, ad ufficio privato, ovvero ad usi diversi, ricompresi nell'ambito di unità immobiliari già iscritte nelle categorie catastali E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9”*.

Le disposizioni in oggetto, come già evidenziato, confermano le direttive precedentemente emanate per l'individuazione delle unità immobiliari costituenti articolati compendi immobiliari polifunzionali e per il loro corretto classamento nelle categorie speciali e particolari ovvero ordinarie. In particolare trovano ancora piena attuazione le direttive comprese nella richiamata circolare n. 4 del 16.5.2006 in tema di accertamento nelle categorie del gruppo E.



4. Direttive per il classamento nelle categorie del gruppo E

Relativamente alle tipologie di immobile da censire nel gruppo E è necessario fare riferimento al comma 2 dell'art. 8 del decreto del Presidente della Repubblica 1° dicembre 1949, n. 1142. Detto comma riporta: *“Parimenti non si classificano le unità immobiliari che, per la singolarità delle loro caratteristiche, non siano raggruppabili in classi, quali stazioni per servizi di trasporto terrestri e di navigazione interna, marittimi ed aerei, fortificazioni, fari, fabbricati destinati all'esercizio pubblico del culto, costruzioni mortuarie, e simili”.*

Del pari, appare utile riferirsi alle declaratorie associate a ciascuna delle categorie, oggetto di esame, con direttive di prassi (istruzione II del 24.05.1942 della ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali), qui di seguito riportate:

- *E/1 - Stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei;*
- *E/2 - Ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio;*
- *E/3 - Costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche;*
- *E/4 - Recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche;*
- *E/5 - Fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze;*
- *E/6 - Fari, semafori, torri per rendere d'uso pubblico l'orologio comunale;*
- *E/9 - Edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti del gruppo E.*

Da quanto sopra emerge con chiara evidenza come alcune tipologie immobiliari (quali ad esempio le edicole) sono state inserite nell'ambito delle categorie del gruppo E solo in forza di direttive di prassi, integrando in tale modo le tipologie specificatamente previste dalla normativa, in relazione ai caratteri peculiari nelle stesse riscontrabili con riferimento al periodo di formazione del catasto, e che rendevano di norma critica la loro articolazione in classi.

Nell'ambito delle tipologie immobiliari per le quali la normativa prevede il censimento nelle categorie del gruppo E è necessario andare a discriminare le porzioni immobiliari delle unità complesse che possono conservare il censimento originario, rispetto a quelle che necessariamente richiedono un nuovo accatastamento, con censimento nella categoria catastale pertinente con l'uso effettivo e con le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Nel precedente paragrafo è stato menzionato il comma 2 dell'art. 1 del Provvedimento del 02.01.2007, nel quale è evidenziato come la locuzione *"usi diversi"* deve intendersi ogni altra utilizzazione *"... non strettamente strumentale all'esercizio della destinazione funzionale censita in una categoria del gruppo E"*. In sostanza, vanno distinte, ai fini del mantenimento degli immobili nel gruppo E, non le destinazioni semplicemente strumentali all'esercizio delle attività censite nel medesimo gruppo, ma soltanto quelle *"strettamente"* strumentali.

Ad esempio, con specifico riferimento alle *"stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi ed aerei"* (categoria E/1), che rappresenta il caso tipico più complesso, occorre individuare quali attività siano strettamente funzionali alle destinazioni catastali menzionate, al fine di ricomprendere nella stessa categoria E/1 solo quegli immobili o loro porzioni ospitanti tali attività.

Ricadono senz'altro in tale ambito i fabbricati o locali utilizzati dai viaggiatori e dal personale adibito al servizio di trasporto, come le biglietterie, le sale d'attesa, le sale di controllo del traffico, i servizi igienici ad uso dei viaggiatori o del personale, le aree occupate dai binari (ovvero da piste aeroportuali o moli marittimi) e dalle banchine destinate al servizio pubblico, ivi comprese quelle adibite alla movimentazione delle merci, i parcheggi siti all'interno del perimetro della stazione fruibili dal personale dipendente, le aree di rispetto o adibite alla sosta dei veicoli di trasporto asserviti alla stazione, i locali utilizzati per il pronto soccorso, quelli adibiti a deposito bagagli, nonché i locali, di limitata consistenza, destinati ai servizi d'ordine e sicurezza, allorché collocati nei fabbricati ospitanti la stazione.

Costituiscono altresì cespite unico con la *"stazione"*, strettamente funzionali alla gestione della infrastruttura del trasporto, le torri di controllo, i magazzini e le aree per il deposito temporaneo delle merci, le aree o officine destinate alla manutenzione ordinaria dei mezzi di trasporto, gli impianti di trasformazione e produzione di energia elettrica, necessari ad assicurare la continuità nella funzionalità della stazione, gli impianti di stoccaggio e distribuzione di carburanti finalizzati al servizio di trasporto nell'ambito della stazione ed ogni altro spazio o locale indispensabile all'esercizio del pubblico trasporto.

Di contro, costituiscono unità immobiliari autonome, censibili nelle categorie ordinarie o speciali, le abitazioni e foresterie, i locali ospitanti bar o ristoranti, le rivendite di giornali



e di tabacchi, i locali adibiti a vendita o esposizione di qualsiasi altra merce, i centri commerciali, gli alberghi, gli ostelli e gli uffici pubblici o privati. Vengono altresì considerate unità immobiliari autonome, le caserme per gli organi addetti alla vigilanza e alla sicurezza se ospitati in specifici fabbricati, gli hangar ed i capannoni per la costruzione e/o manutenzione straordinaria periodica dei veicoli, le autorimesse e le aree di parcheggio appositamente realizzate ed altre destinazioni autonome rispetto ai servizi di pubblico trasporto.

Riguardo agli immobili ospitanti in particolare gli impianti per l'erogazione di carburante, si ricorda altresì come sia il Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze sia l'Agenzia del territorio, per ultimo con la più volte citata circolare n. 4/2006, abbiano già emanato direttive mirate a delimitare ciascuna unità immobiliare, allorché nei compendi immobiliari ospitanti i citati impianti di erogazione siano presenti destinazioni complementari, come autofficine, ristoranti, bar. Nelle citate direttive sono state ritenute corrette le modalità di accatastamento volte all'individuazione, nell'ambito di detti compendi, di ciascuna componente produttiva e delle rispettive porzioni immobiliari dotate di autonomia funzionale e reddituale. Coerentemente con tale indirizzo è stato evidenziato come quegli immobili, o porzioni di essi, adibiti ad autofficina o autolavaggio chiuso, con idonee attrezzature e relativa area asservita, fossero censibili nella categoria C/3; mentre i locali ospitanti bar, tavole calde o ristoranti, e quelli utilizzati per la rivendita di articoli vari, con le relative porzioni di area asservita, nella categoria D/8, ovvero C/1, in relazione alle loro caratteristiche e al parametro dimensionale.

L'allegato alla presente circolare riporta utili linee guida per il classamento delle unità immobiliari nelle categorie del gruppo E, nonché per consentire una più completa disamina delle fattispecie interessate dall'ambito di applicazione della norma in oggetto. L'applicazione di detti criteri è, tuttavia, da coordinarsi, per la sua progressività temporale, con quanto espressamente previsto dalla presente circolare, in particolare al paragrafo 2, per le tipologie di immobili dell'ambito definito "semplice".

In ultimo, ma non per importanza, si vuole evidenziare la piena autonomia della normativa catastale in tema di censimento rispetto a quella edilizio-urbanistica o di altro settore (quali quella in materia di antinfortunistica, sicurezza, trasporto aereo, ferroviario



e navale). La richiamata autonomia catastale è applicabile anche con riferimento ai criteri di strumentalità da utilizzare per l'individuazione delle destinazioni immobiliari che continuano ad essere compatibili con le categorie catastali ascrivibili al "gruppo E" e che potrebbero essere definite da altre normative di riferimento (quali ad esempio per appurare la strumentalità per fini diversi da quelli catastali). Pertanto, le direttive emanate con la presente circolare, hanno rilevanza esclusivamente in materia catastale.

5. Adempimenti dei soggetti titolari di fabbricati o porzioni di fabbricati di unità immobiliari "complesse", per i quali sono venuti meno i requisiti per il censimento in una categoria del gruppo E

Per le unità immobiliari, per le quali sono venuti meno i requisiti per il censimento in una categoria del gruppo E, in base all'intervento normativo in commento, entro la data del 3 luglio 2007 devono essere presentate in catasto le dichiarazioni di variazione.

E' appena il caso di ricordare che il decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28, all'art. 3, comma 2, stabilisce: *"Sono considerate unità immobiliari anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*.

Relativamente alle dichiarazioni in catasto delle unità immobiliari, oggetto dell'intervento del legislatore, non si applicano le sanzioni previste dall'articolo 28 del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249, e successive modificazioni, purché i relativi obblighi siano espletati entro il 3 luglio 2007.

Qualora il soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto non provveda, entro il termine indicato, l'Ufficio provinciale competente procede ad esercitare l'attività di surroga con le modalità operative indicate nel successivo paragrafo 7.



6. Modalità di dichiarazione e accertamento

Le tipologie immobiliari, che saranno oggetto di revisione dell'attuale classamento o di nuovo censimento, sulla base degli indirizzi normativi o amministrativi richiamati in precedenza (paragrafo 2), a volte presentano una scarsa rilevanza censuaria soprattutto in ragione della modesta superficie. Al riguardo appare utile richiamare le modalità semplificate di dichiarazione di variazione dello stato dei luoghi, così come stabilito dall'art. 6 del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28.

Nel documento di aggiornamento catastale dovrà essere specificamente indicata, nell'apposita casella del modello unico informatico Docfa, predisposto per la trasmissione telematica, ovvero nel modello cartaceo presentato in modalità tradizionale presso la sede dell'Ufficio provinciale competente, la tipologia della dichiarazione mediante la locuzione "Stralcio da categoria E – comma 40 art. 2 DL 262/06". Nelle more dell'adeguamento della procedura informatica il professionista provvederà ad inserire nella relazione tecnica similare locuzione.

Per quanto concerne, infine, l'attribuzione della rendita alle unità immobiliari in esame, è evidente che l'accertamento a cura del tecnico di parte, della redditività - e quindi la verifica della stessa da parte del tecnico dell'Ufficio - deve tenere in debito conto elementi, quali le particolari caratteristiche ubicazionali degli immobili (a volte siti al di fuori dei centri abitati), nonché quelle tipologiche (spesso costituite da strutture prefabbricate) e dimensionali. E' appena il caso di sottolineare che la determinazione della rendita di tali immobili dipende in modo diretto da:

- le caratteristiche ubicazionali con riferimento al collocamento del manufatto rispetto al centro abitato (interno od esterno); nel caso di collocamento nello stesso centro abitato, occorre far riferimento alla zona, individuandola fra quelle periferiche, di espansione urbanistica o di interesse turistico;
- le caratteristiche tipologiche delle strutture: prefabbricate, cemento armato, muratura continua, ecc;
- le caratteristiche dimensionali e geometriche che influenzano la redditività unitaria anche con riferimento al potenziale utilizzo.



7. Attività connesse alle azioni di surroga

Come rappresentato nel provvedimento emanato in data 2 gennaio 2007 dalla scrivente, questa Agenzia sta procedendo all'inoltro ai Comuni degli elenchi di immobili censiti nelle categorie E/1, E/2, E/3, E/4, E/5, E/6 ed E/9, secondo la loro ubicazione territoriale. Tale inoltro è effettuato affinché gli stessi Enti locali possano produrre una verifica di coerenza dell'attuale classamento, rispetto alle effettive destinazioni d'uso, riscontrabili in ciascuno degli immobili iscritti nelle categorie in esame, sulla base dell'univoco indirizzo fornito dal legislatore con il DL n. 262/2006.

I riscontri prodotti dai Comuni potranno quindi, successivamente alla scadenza del 3 luglio 2007, essere di ausilio ai medesimi Enti per contestare le inadempienze ai soggetti interessati e conseguentemente attivare le procedure dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311. Le verifiche prodotte in sede locale possono essere di supporto agli Uffici provinciali di questa Agenzia, per la verifica dei presupposti riguardanti gli adempimenti richiamati dall'art. 2, commi 40 e 41, del DL n. 262/2006.

Sul medesimo tema, il richiamato Provvedimento direttoriale del 2 gennaio 2007 stabilisce che, decorsi nove mesi dalla data di entrata in vigore del più volte citato DL 262/2006, gli Uffici provinciali, preliminarmente all'espletamento delle attività di surroga, devono verificare le eventuali azioni intraprese dai Comuni ai sensi dell'art. 1, comma 336, della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ciò al fine di coordinare le modalità relative agli adempimenti di surroga.

Esperita tale verifica, l'Ufficio procede nelle attività richiamate dalle circolari n. 10 del 4.8.2005 e n. 1 del 3.1.2006. Di contro, qualora gli Enti locali non avessero emanato alcun provvedimento di contestazione ai contribuenti, ciascun Ufficio interessato, compatibilmente con le risorse disponibili e le direttive programmatiche che lo riguardano, inoltra uno specifico avviso di sopralluogo al soggetto obbligato alla dichiarazione in catasto, contestando fra l'altro, l'inosservanza all'adempimento previsto dalla legge. Nella scelta dell'individuazione del soggetto destinatario possono essere espletate opportune verifiche, affinché lo stesso venga individuato fra quelli richiamati nell'art. 3 del regio decreto legge 14 aprile 1939, n. 652, obbligati alla dichiarazione,



possibilmente individuandolo con quello che ha la gestione del bene. Per tale finalità gli Enti locali, con l'ausilio dei loro archivi informativi, potranno dare un incisivo contributo.

Sulla questione, pare altresì utile rammentare che, per gli immobili costruiti nelle aree di proprietà demaniale dal concessionario, l'obbligo della dichiarazione catastale è a carico dello stesso concessionario, pertanto a quest'ultimo soggetto è da inoltrare l'atto che accerta l'inadempienza dell'accatastamento.

Conformemente a quanto già stabilito con la circolare n. 10 del 4 agosto 2005, il Direttore dell'Ufficio procede nell'attività di surroga affidando l'incarico alle proprie strutture tecnico-operative.

Allo scopo di evitare un inutile dispendio di risorse, le strutture incaricate avranno cura di acquisire gli elementi probanti, circa la verifica dei presupposti previsti dalla legge, attivando, ove del caso, specifico sopralluogo esterno. Successivamente alla positiva verifica di tali presupposti, le strutture interessate provvedono all'inoltro dell'avviso di sopralluogo, da effettuarsi con congruo anticipo rispetto alla data stabilita, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Riguardo agli adempimenti da espletare ed ai contenuti del richiamato avviso, che deve riportare, come sopra rappresentato, anche la contestazione dell'inadempimento, si rimanda alle disposizioni impartite con la richiamata circolare n. 10/2005.

8. Conclusioni

L'indirizzo del legislatore, sostanzialmente, è mirato a razionalizzare ed omogeneizzare il sistema di inventariazione ed accertamento delle unità immobiliari appartenenti al gruppo E (con l'esclusione delle categorie E/7 ed E/8), intervenendo specificamente sui compendi immobiliari polifunzionali, ove in base a prassi pregresse, correlate anche al diverso contesto socio-economico, tipologico e tecnologico, risultano spesso aggregati all'unità immobiliare rappresentativa della destinazione principale, anche immobili o loro porzioni aventi funzioni meramente collaterali (di carattere commerciale, terziario o diverso) ed autonome redditività. La norma in commento rientra infatti nel quadro delle disposizioni previste dalle ultime leggi finanziarie e da alcuni provvedimenti collegati, al fine di migliorare l'equità del sistema catastale.



Pare utile ribadire in questa sede che le disposizioni riportate nella normativa in oggetto non possono che influire sulla prassi catastale. Restano quindi ferme tutte quelle disposizioni regolamentari ed amministrative che fissano determinati criteri e parametri di servizio (di tutela della sicurezza e del comfort dei passeggeri), anche nel rispetto delle direttive impartite da Organi di rilievo internazionale e recepite nell'ordinamento interno.

In considerazione della particolarità delle argomentazioni fin qui esposte, si invitano gli Uffici provinciali a dare la massima diffusione del contenuto della presente circolare alle Categorie professionali e alle Associazioni di rappresentanza degli esercenti delle attività interessate dalla norma legislativa in oggetto. Non appare superfluo sensibilizzare gli Uffici stessi affinché prestino la massima collaborazione a tutti i soggetti comunque coinvolti nelle procedure introdotte dalle disposizioni oggetto della presente circolare.

Gli Uffici Provinciali sono invitati ad adottare nelle procedure di prassi le disposizioni impartite con la presente circolare e le Direzioni Regionali a verificarne la loro puntuale applicazione.



CIRCOLARE n. 14/2007

PROT. n. 91294

ENTE EMITTENTE: Direzione centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Circolare n. 4 del 16 maggio 2006 – Chiarimenti in materia di dichiarazioni di immobili ricompresi nella categoria D/1 – Le centrali eoliche.

DESTINATARI: Direzioni Centrali, Direzioni Regionali e Uffici Provinciali.

DATA DECORRENZA: Data della presente

DISPOSIZIONI DELL'ENTE MODIFICATE/SOSTITUITE: nessuna

Roma, 22 novembre 2007

Firmato: Carlo CANNAFOGLIA

N. pagine complessive: 7 - L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente.

1. PREMESSA

Sul tema delle modalità di accatastamento degli immobili da ricomprendere nei gruppi di categorie speciali e particolari, quest'Agenzia ha già emanato le circolari n. 4 del 16 maggio 2006 e n. 4 del 13 aprile 2007.

Nelle citate circolari sono state oggetto di approfondimento e di indirizzo le tematiche tecnico-giuridiche, concernenti le modalità di individuazione delle distinte unità, che di norma caratterizzano i compendi immobiliari D ed E, e di attribuzione alle stesse di specifiche e pertinenti categorie catastali. Non sono stati oggetto di trattazione i pur rilevanti profili che attengono alla disciplina estimativa di determinazione della rendita catastale.

Pur tuttavia, sul tema delle dichiarazioni in catasto relative agli immobili ospitanti alcuni particolari impianti, che sfruttano l'energia del vento per la produzione di energia elettrica, continuano a pervenire quesiti per i quali sembra necessario un ulteriore approfondimento.

Peraltro, nonostante i chiarimenti già resi disponibili con le direttive sopra richiamate, in ordine alle nozioni di unità immobiliare urbana e di classamento, si registrano comportamenti non uniformi da parte dei soggetti dichiaranti, ovvero situazioni di accertamento non omogenee da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia, per cui si rende necessario fornire ulteriori indicazioni e disposizioni al riguardo.

2. IMPIANTI EOLICI

Prima di analizzare la questione sotto il profilo normativo, appare utile esaminare, seppure schematicamente, un generatore eolico nel suo complesso.

Del resto, le valutazioni riportate nel prosieguo della trattazione si rendono utili per stabilire se, in relazione alla normativa catastale di riferimento citata nel paragrafo successivo ed alle caratteristiche strutturali della tipologia immobiliare analizzata, sussista o meno l'obbligo della dichiarazione al catasto edilizio urbano.

I generatori eolici o aerogeneratori convertono direttamente l'energia cinetica del vento in energia meccanica, che può essere quindi utilizzata per il pompaggio, per usi industriali e, soprattutto, per la generazione di energia elettrica.

La tipica configurazione di un aerogeneratore ad asse orizzontale è composta da: una robusta fondazione, un sostegno, le pale, una navicella contenente i meccanismi di controllo, il generatore, il moltiplicatore di giri, il rotore ed un sistema frenante.

In modo più dettagliato, il sostegno può essere costituito da una torre tubolare o da un traliccio, infisso in un basamento posto sulla relativa struttura di fondazione; quest'ultima è in genere costituita da un sistema di pali del medesimo tipo di quelli utilizzati nelle costruzioni edilizie di rilevante consistenza. Sulla sommità della torre è posta la gondola, o navicella, nella quale sono contenuti: l'albero di trasmissione lento, il moltiplicatore di giri, l'albero veloce, il generatore elettrico e i dispositivi ausiliari. All'estremità dell'albero lento e all'esterno della gondola è fissato il rotore, costituito da un mozzo, sul quale sono montate le pale (in numero di 1, 2 o 3 con un diametro da 10 a 40 m per macchine di media potenza). Il rotore può essere posto sia sopravvento sia sottovento rispetto al sostegno. La gondola è in grado di ruotare rispetto al sostegno allo scopo di mantenere l'asse della macchina sempre parallelo alla direzione del vento ed è per questo che l'aerogeneratore è definito "*orizzontale*". Opportuni cavi convogliano al suolo l'energia elettrica prodotta e trasmettono i segnali necessari per il funzionamento.

A completamento dell'impianto eolico nel suo complesso, oltre ai generatori descritti sopra, si devono considerare le installazioni elettriche ed i cavi per la connessione alla rete, i trasformatori, le piazzole ove risiedono i singoli aerogeneratori e la relativa viabilità di collegamento.

3. RIFERIMENTI NORMATIVI

Da questa sintetica descrizione di un impianto eolico si evidenzia come lo stesso risulti complesso e sicuramente maggiormente articolato, per componenti tecnologiche, rispetto ad immobili simili quali un mulino o ad un frantoio che sfrutta l'energia del vento o dell'acqua, pur se questo ultimo potrebbe essere caratterizzato da maggiori consistenze di manufatti edilizi.

Anche per tale tipo di unità immobiliare, iscrivibile, come si specificherà in seguito, in una delle categorie del gruppo D, soccorrono - come evidenziato nella circolare n. 4/2006 - i riferimenti normativi contenuti nel RDL 13 aprile 1939, n. 652, con le successive modificazioni ed integrazioni, nonché nel DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, con i quali sono stati precisate, per l'appunto, oltre allo scopo della formazione del catasto edilizio urbano ed ai criteri posti a fondamento delle relative stime, anche le nozioni di "unità immobiliare urbana" e di "rendita catastale".

In tale contesto risulta chiaro l'obbligo della dichiarazione catastale, in quanto trova piena applicazione l'art. 2 del DM 2 gennaio 1998, n. 28 - Regolamento recante norme in tema di costituzione del catasto dei fabbricati e modalità di produzione ed adeguamento della nuova cartografia catastale.

In particolare, tale decreto, nel delineare i criteri utili per l'individuazione delle unità immobiliari urbane, all'art. 2, comma 3, ha evidenziato come siano da considerare tali *"...anche le costruzioni ovvero porzioni di esse, ancorate o fisse al suolo, di qualunque materiale costituite, nonché gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo, purché risultino verificate le condizioni funzionali e reddituali di cui al comma 1. Del pari sono considerate unità immobiliari i manufatti prefabbricati ancorché semplicemente appoggiati al suolo, quando siano stabili nel tempo e presentino autonomia funzionale e reddituale"*.

Stabilito che per i titolari dei diritti iscritti in catasto sussiste l'obbligo di dichiarazione, occorre procedere alla disamina di quali elementi prendere cognizione nella stima catastale. Al riguardo soccorre l'art. 10 della legge 11 luglio 1942, n. 843, il quale dispone testualmente che *"Gli immobili...sono descritti nel vigente catasto, mediante l'elencazione degli elementi costitutivi, quali, gli edifici, le aree, i generatori della forza motrice, le dighe, i canali adduttori o di scarico, la rete di trasmissione e di distribuzione di merci, prodotti o servizi, i binari anche se posti su aree pubbliche ovvero nel relativo soprassuolo o sottosuolo, le gallerie, i ponti e simili"*. Successivamente, mediante le disposizioni di prassi, detti principi sono stati



ulteriormente chiariti. Si fa riferimento nello specifico, oltre alle direttive indicate in premessa, alla circolare n. 123 del 14 novembre 1944 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali – emanata d'intesa con la Direzione Generale delle Imposte Dirette -, nella quale è espressamente stabilito che nella valutazione catastale deve farsi riferimento anche agli organi di trasmissione aventi carattere immobiliare per loro natura, ossia ai *"...meccanismi ed apparecchi che servono a trasmettere la forza motrice quando connessi ed incorporati al fabbricato"*.

4. MODALITA' DI DICHIARAZIONE ED ACCERTAMENTO

Sulla base di tali indicazioni nel caso in specie devono essere menzionati nella stima tutti gli elementi che servono a qualificare la destinazione d'uso della centrale eolica. Ad esempio il traliccio e tutti gli elementi allo stesso incorporati e posti sulla navicella, le pale, i camminamenti, le strade e le recinzioni. Rilevano per tali fini le parti impiantistiche site nelle aree facenti parte delle unità immobiliari oggetto d'indagine; quest'ultime devono essere ben delineate nella documentazione grafica ed in caso di accertamento verificate, preliminarmente, dall'ufficio competente mediante sopralluogo.

In tal senso le pale e le altre componenti servono proprio a qualificare l'insieme della costruzione e degli impianti in essa contenuti, come una qualsiasi centrale capace di produrre energia elettrica che, al pari di quella idroelettrica, è caratterizzata dalla capacità di sfruttare una fonte rinnovabile.

Dette componenti hanno una stretta complementarità alla porzione immobiliare e sono già state prese in esame dalla giurisprudenza come nel caso delle turbine. Il rapporto di complementarità è ben sintetizzato dalla Corte di Cassazione laddove evidenzia: *"...che, se è vero che un "podere" resta un "podere" anche se non vi sia un "pozzo", non è altrettanto vero che una centrale termoelettrica resti una centrale termoelettrica senza le turbine"* (cfr. Cass., sent. n. 13319 del 7 giugno 2006). È indubbio, quindi, estendendo l'applicazione di detto principio, che un immobile deputato alla produzione di energia elettrica ottenuta dal vento, senza gli impianti presenti nella *"navicella"*, perda la sua specifica connotazione e che, pertanto, i medesimi impianti vadano presi in considerazione nella stima catastale. In definitiva, la navicella, seppure meccanicamente separabile, diviene parte essenziale per la destinazione economica di tutta la centrale eolica.

Occorre, in ultimo, definire gli elementi caratterizzanti la categoria catastale che, in base alle disposizioni di settore, va individuata tenendo in considerazione la



destinazione d'uso e la compatibilità con le caratteristiche intrinseche dell'immobile di cui si discute. Dalle osservazioni che precedono si evince che l'impianto eolico è indubbiamente un opificio, in quanto è destinato alla produzione di energia, e come tale, allo stesso deve essere attribuita la categoria *D/1 – Opifici*.

Irrilevanti, sotto il profilo catastale, appaiono le considerazioni sulla finalità dei manufatti in esame e sulla circostanza che lo Stato, le Regioni e perfino l'Unione Europea ne incentivino la costruzione.

Al riguardo si rinvia alle circolari sopra menzionate nelle quali è ampiamente documentata l'autonomia dell'ordinamento catastale, rispetto a quelli di altri settori. Pare opportuno, sotto tale profilo, richiamare, a mero titolo esemplificativo, la sentenza della Corte di Cassazione n. 11369 del 22 luglio 2003, in tema di classamento di beni immobili sottoposti al vincolo storico-culturale, nella quale è ribadita l'indipendenza del classamento da ogni vincolo amministrativo o legislativo non dettante disposizioni in materia di catasto.

5. METODI DI STIMA

Riguardo al criterio ed alle metodologie di stima da utilizzare nelle dichiarazioni delle unità immobiliari in commento pare utile richiamare le disposizioni menzionate dalla legge catastale sull'argomento. Per il primo si rammenta che la rendita catastale rappresenta "... *la rendita lorda media ordinaria ritraibile previa detrazione delle spese di ripartizione, manutenzione e di ogni altra spesa ...*" (cfr.: art. 9 RDL n. 652/1939). La rendita è calcolata con riferimento al periodo economico stabilito dal Ministro dell'economia e delle finanze che all'attualità è fissato al 1988/89 (cfr. DM 20 gennaio 1990).

Per l'individuazione delle metodologie di stima da utilizzare è opportuno rammentare che l'art. 10 del citato RDL 13 aprile 1939, n. 652, prevede, considerata la peculiarità delle unità immobiliari ivi menzionate, di provvedere alla determinazione della stima per via diretta per le unità 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*". Le modalità con le quali detta stima diretta viene effettuata sono definite dai citati artt. 27, 28, 29 e 30 del DPR 1° dicembre 1949, n. 1142, che riprende i dettami contenuti nell'Istruzione III emanata dall'ex Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali in data 28 giugno 1942, e precisamente:



§ 47 "La determinazione della rendita catastale delle unità accertate nelle categorie dei Gruppi D ed E, si effettua con metodo diretto, ricercando cioè per ogni singola unità, la rendita media ordinaria ritraibile, al netto delle spese e delle perdite eventuali ed al lordo soltanto dell'imposta fabbricati, delle relative sovrimposte e dei contributi di ogni specie...." (attualmente, con riferimento all'epoca censuaria stabilita: 1988/89).

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

§ 51 "La determinazione della rendita catastale per le unità dei Gruppi D ed E, si effettua sulla base del loro valore venale (all'epoca censuaria di riferimento), quando si tratti di U.I.U. per le quali nella località non è in uso il sistema dell'affitto.... con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi investimenti di capitali".

Le disposizioni richiamate, quindi, considerano fondamentalmente due possibili modi di procedere nella stima della rendita catastale di tali unità.

La prima metodologia, prevista in via prioritaria dall'Istruzione III, si fonda direttamente sulla ricerca del reddito medio ordinario ritraibile al netto delle spese e al lordo dei tributi. Il suo utilizzo si limita, però, a quei casi in cui è possibile un'appropriata analisi dei canoni di locazione, riscontrabili sul mercato (può essere ad es. il caso degli alberghi e delle pensioni, censibili nella categoria D/2, e dei cinema, relativamente alla categoria D/3). In tali casi si determina il canone lordo medio annuo, riferito all'epoca censuaria, attraverso le suddette indagini, tenendo presente il principio dell'ordinarietà, si considerano le eventuali aggiunte e detrazioni e si ricava la rendita catastale sottraendo ad esso tutte le spese gravanti sulla proprietà (amministrazione, manutenzione, conservazione, assicurazione, sfritto e inesigibilità), eccetto le imposte, sovrimposte e contributi di ogni specie.

Nel caso in cui per le unità immobiliari urbane nella zona non sia in uso il sistema dell'affitto, si perviene alla rendita catastale attraverso la ricerca del valore medio ordinario che ha l'immobile, riferito all'epoca censuaria e in condizioni di permanenza della destinazione per la quale è costruito.

Secondo il §51, della già citata Istruzione III, dal valore venale si ricava la rendita catastale con l'applicazione del saggio di interesse che compete ad analoghi



investimenti di capitali con la nota relazione " $R_c = V(r/1-a)$ ", dove " r " è il saggio di fruttuosità al netto da spese e oneri gravanti sulla proprietà escluse le imposte ed " a " rappresenta l'aliquota complessiva delle imposte e contributi gravanti sugli immobili.

Inoltre, quando il mercato non esprime dati certi circa i prezzi di immobili simili, la dottrina dell'estimo, come è noto, prevede di potere individuare il valore immobiliare attraverso la valutazione del costo di ricostruzione a nuovo, previa decurtazione per vetustà, se ne ricorre il caso. E' peraltro a questa terza metodologia operativa cui si è fatto più frequentemente ricorso, nella recente prassi catastale, per la determinazione della rendita in relazione alle specificità delle tipologie immobiliari in esame e ai dati economici normalmente rilevabili dal mercato.

Relativamente all'individuazione del saggio di fruttuosità, nei casi di immobili come le centrali eoliche in cui non si hanno consolidati elementi di giudizio in tema di redditività dei capitali fondiari investiti, la prassi attuale prevede l'applicazione della formula " $R_c = V * r'$ " dove " r' " individua il saggio di fruttuosità, che può essere assunto al 2%, tenendo presente gli oneri in aumento e in detrazione del reddito annuo lordo, stabiliti dalla legge catastale, e le indicazioni fornite dalla prevalente giurisprudenza.

Gli Uffici provinciali adegueranno le modalità di accertamento degli immobili ospitanti gli impianti eolici alle direttive sopra impartite e le Direzioni regionali provvederanno a verificarne la loro corretta applicazione.



RISOLUZIONE N. 3/2008

PROT. n° 76688

ENTE EMITTENTE: Direzione Centrale Cartografia, Catasto e Pubblicità Immobiliare

OGGETTO: Accertamento delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici

DESTINATARI: Direzioni regionali e Uffici provinciali

RISOLUZIONI DELL'ENTE MODIFICATE: nessuna

Roma, 6 novembre 2008

Franco Magglo


N. pagine complessive: 3

L'originale cartaceo firmato è archiviato presso l'Ente emittente

Pervengono, da parte degli Uffici provinciali dell'Agenzia e dalle società produttrici di energia elettrica, richieste di chiarimento in merito all'accertamento catastale delle centrali elettriche a pannelli fotovoltaici. In particolare, sono state manifestate alcune incertezze, relativamente all'obbligo della dichiarazione in catasto ed alla prassi da adottare per la determinazione della rendita catastale da attribuire a tali impianti, concernenti l'inclusione o meno dei pannelli fotovoltaici nella stima dell'immobile, in considerazione degli elementi di unione dei pannelli stessi alla struttura portante, che ne caratterizzerebbero, in linea generale, una facile amovibilità.

Ciò premesso, si osserva che, in linea generale, un impianto fotovoltaico è un impianto destinato alla produzione di energia elettrica, che sfrutta, a tal fine, l'energia della radiazione solare mediante l'effetto fotovoltaico. I dispositivi in grado di convertire l'energia solare in energia elettrica sono i moduli fotovoltaici, che possono essere meccanicamente preassemblati a formare un pannello fotovoltaico.



Si deduce facilmente, quindi, che i pannelli fotovoltaici posizionati permanentemente al suolo possono essere assimilati, per evidente analogia funzionale, alle turbine delle centrali idroelettriche, utilizzate per trasformare l'energia meccanica dell'acqua in energia elettrica, per il tramite dell'alternatore.

È da rilevare, peraltro, che gli impianti in argomento sono collocati in aree sottratte alla produzione agricola, dando luogo ai cosiddetti parchi fotovoltaici la cui produzione di energia è immessa nel mercato per il tramite della rete elettrica nazionale. Pertanto, gli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici del tipo in esame, si qualificano senza dubbio come unità immobiliari. Di contro, non hanno autonoma rilevanza catastale e costituiscono semplici pertinenze delle unità immobiliari le porzioni di fabbricato ospitanti gli impianti di produzione di energia aventi modesta potenza e destinati prevalentemente ai consumi domestici.

In merito alle incertezze che potrebbero sorgere riguardo al considerare i pannelli fotovoltaici come impianti fissi ovvero macchinari in funzione degli elementi di unione alla struttura, si osserva che nell'ambito degli impianti in argomento tali dispositivi ne determinano, senza ombra di dubbio, il carattere sostanziale di centrale elettrica e quindi di "opificio", con specifico riferimento alle categorie catastali.

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



In conclusione, per le considerazioni sopra esposte, appare evidente che le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertate nella categoria "D/1 – opifici" e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in analogia con la prassi, ormai consolidata, adottata in merito alle turbine delle centrali elettriche.

Gli Uffici provinciali avranno cura di adeguare la prassi procedurale alle direttive sopra impartite e le Direzioni regionali a verificarne la corretta applicazione.

(Fine)

Franco Maggio





Direzione centrale Catasto e cartografia
Area Servizi catastali

Roma, 10 novembre 2011
Prot. n° 62002

Al Comune di Monticelli d'Ongina
Via Cavalieri di Vittorio Veneto, 2
29010 MONTICELLI D'ONGINA (PC)

Allegati: 1

Rif. nota del 27.08.2011

All'Ufficio provinciale di

PIACENZA

Prot. n° 10591

e, p.c.

Alla Direzione regionale Emilia Romagna

BOLOGNA

Oggetto: Accertamento catastale degli impianti fotovoltaici – Quesito.

È pervenuta alla scrivente la nota dell'Amministrazione comunale in indirizzo (inviata anche a codesto Ufficio provinciale) prot. n. 10591 del 27 agosto 2011, in cui si fa riferimento ad un impianto per la produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici con potenza nominale di 3228,47 Kw, da realizzare in zona classificata agricola dallo strumento urbanistico vigente. In particolare, con la citata nota si chiede se per il medesimo impianto, i cui pannelli sono installati ad una altezza di circa 4,50 m dal suolo e, pertanto, consentono la coltivazione del terreno sottostante, sussiste l'obbligo di accatastamento.

Come noto, le disposizioni di prassi emanate dall'Agenzia in materia di impianti per la produzione di energia elettrica a pannelli fotovoltaici sono contenute nella risoluzione n. 3 del 16 novembre 2008, ove si stabilisce, in linea generale, che *"...le centrali elettriche a pannelli fotovoltaici devono essere accertate nella categoria <<D/1 - opifici>> e che nella determinazione della relativa rendita catastale devono essere inclusi i pannelli fotovoltaici, in analogia con la prassi, ormai consolidata, adottata in merito alle turbine delle centrali elettriche"*.

Oltre a definire la corretta attribuzione della categoria catastale, la citata risoluzione individua le tipologie di immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici per le quali sussiste l'obbligo di accatastamento, chiarendo anche che solo per le installazioni di modesta

entità, finalizzate alla produzione di energia per i consumi domestici, non necessita alcun adempimento in materia di catasto.

Pertanto, con riferimento alla specifica fattispecie rappresentata da codesta Amministrazione nella nota che si riscontra, appare evidente che, in coerenza con le disposizioni di prassi emanate, per l'immobile ospitante l'impianto fotovoltaico in questione sussiste l'obbligo di accatastamento con aggiornamento sia del catasto terreni sia del catasto edilizio urbano.

Riguardo alla rappresentazione in mappa degli immobili ospitanti gli impianti fotovoltaici, argomento di interesse dell'Ufficio provinciale di Piacenza, occorre preliminarmente distinguere due possibili fattispecie alternative:

1. l'impianto non consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento, sottraendola, di fatto, alla produzione agricola;
2. l'impianto consente il contemporaneo svolgimento di attività agricole, quali, ad esempio, il pascolo.

Riguardo al caso di cui al punto 1, si procede, secondo la prassi comunemente adottata, all'eventuale frazionamento della particella catastale, individuando l'area interessata dall'intervento ed indicando il perimetro esterno dell'impianto fotovoltaico con linea continua. Eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto stesso (ad esempio, quelle che ospitano le apparecchiature per il controllo e la trasformazione dell'energia prodotta) si indicano in mappa secondo le correnti disposizioni di prassi.

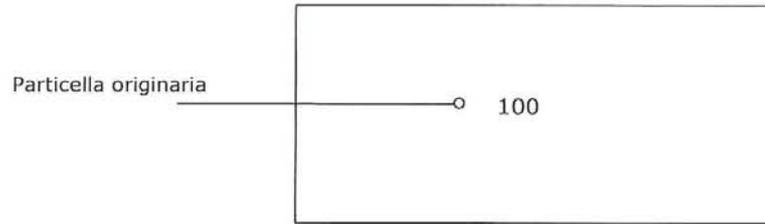
Riguardo al caso di cui al punto 2, coerentemente all'Istruzione recante "*Formazione delle mappe catastali ed impiego dei relativi segni convenzionali. Nuova istruzione di servizio*", emanata nel 1970 dal Ministero delle Finanze - Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, il perimetro dell'impianto fotovoltaico è indicato con linea tratteggiata e il numero della nuova particella, che individua l'impianto stesso al catasto edilizio urbano, è riportato tra parentesi tonde. Le eventuali costruzioni strumentali al funzionamento dell'impianto sono indicate, come nel caso precedente, secondo le disposizioni di prassi.

A titolo esemplificativo, si riportano, in allegato, alcuni esempi di rappresentazione in mappa dei casi appena descritti. Nell'esempio 2) riportato nell'allegato, la particella di terreno interessata dall'impianto è classata al catasto terreni nella qualità e classe di pertinenza.

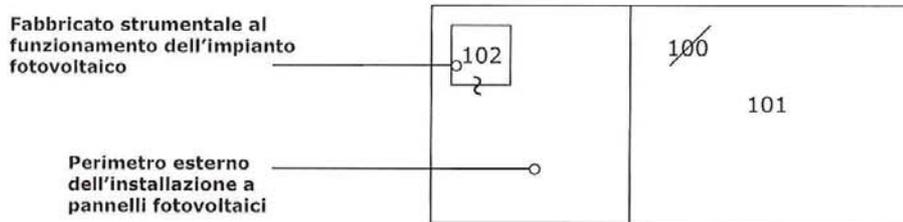
Nel merito, si rammenta che il numero riportato tra parentesi è iscritto solo negli atti censuari del catasto edilizio urbano e nella partita speciale "Enti urbani e promiscui".

In via generale si coglie l'occasione per precisare che l'unità immobiliare ospitante tali impianti potrebbe risultare rurale e quindi essere censita al catasto edilizio urbano nell'apposita cat. D/10, qualora siano rispettati i requisiti indicati nella circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009. In tal caso alla relativa dichiarazione, richiamata all'art. 1 del decreto del Ministro delle finanze 19 aprile 1994, n. 701, deve essere unita apposita autocertificazione, conforme al modello allegato al decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 14 settembre 2011, priva dell'attestazione dell'esistenza dei requisiti di ruralità, riferiti all'intero quinquennio antecedente la dichiarazione.

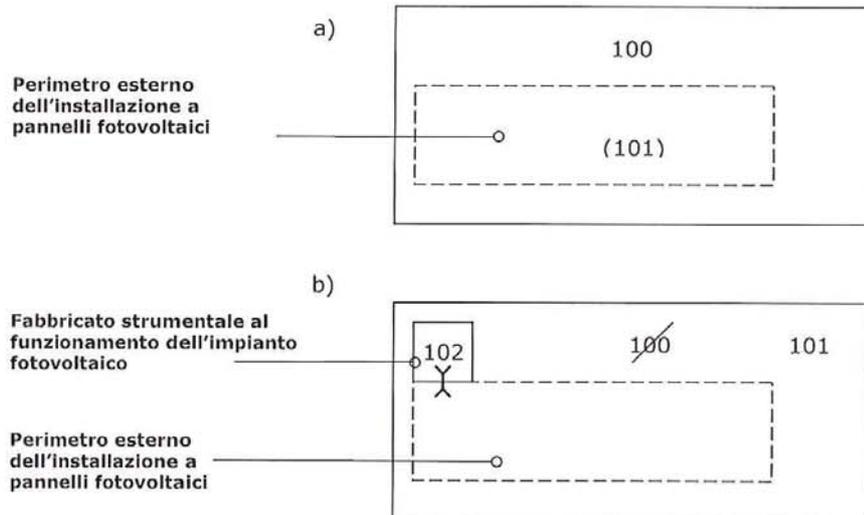
Esempi di rappresentazione in mappa delle installazioni a pannelli fotovoltaici



- Esempio 1: la tipologia dell'impianto **non consente** il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento



- Esempio 2: la tipologia dell'impianto **consente** il contemporaneo svolgimento di attività agricole sull'area interessata dall'intervento



Si allega:

Il prezzario dei costi in uso presso

l'Ufficio Provinciale di Macerata



VALORI UNITARI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA (€/mq)

A/1								ZONA UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE					
								CENTRALE		SEMICENTRALE	PERIFERICA	FRAZIONI	AGRICOLA
	NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	COD. CAT.	C.A.P.	DI PREGIO				
1	ACQUACANINA	C	U	2	A031	K3AB	62035		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
2	APIRO	B	U	4	A329	K3AC	62021		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
3	APPIGNANO	B	U	6	A334	K3AD	62010		25,00	25,00	15,00		5,00
4	BELFORTE DEL CHIANTI	B	U	5	A739	K3AE	62020		20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
5	BOLOGNOLA	C	U	2	A947	K3AF	62035		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
6	CALDAROLA	B	U	4	B398	K3AG	62020		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
7	CAMERINO	B	1-2	3	B474	K3AH	62032	30,00	25,00	20,00	20,00	10,00	5,00
8	CAMPOROTONDO DI FIASTRONE	C	U	5	B562	K3AI	62020		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
9	CASTELRAIMONDO	B	U	3	C251	K3AJ	62022		15,00	15,00	10,00	8,00	3,00
10	CASTELSANTANGELO SUL NERA	C	U	2	C267	K3AK	62039		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
11	CESSAPALOMBO	C	U	2	C582	K3AL	62020		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
12	CINGOLI	B	U	4	C704	K3AM	62011	25,00	20,00	15,00	10,00	10,00	5,00
13	CIVITANOVA MARCHE ALTA	A	2	6	C770	K3AN	62012	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
14	CIVITANOVA MARCHE PORTO	A	1	6	C770	K3AN	62012	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
15	COLMURANO	B	U	5	C886	K3AP	62020		20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
16	CORRIDONIA	A	U	6	D042	K3AQ	62014		25,00	30,00	20,00	10,00	5,00
17	CORRIDONIA PIEDIRIPA	A	U	6	D042	K3AQ	62014					20,00	10,00
18	ESANATOGLIA	C	U	1	D429	K3AR	62024		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
19	FIASTRA	C	U	2	D564	K3AS	62035		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
20	FIORDIMONTE	C	U	2	D609	K3AU	62035		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
21	FIUMINATA	C	U	1	D628	K3AV	62025		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
22	GAGLIOLE	C	U	3	D853	K3AW	62022		15,00	10,00	10,00	8,00	3,00
23	GUALDO	C	U	5	E228	K3AX	62020		15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
24	LORO PICENO	B	U	5	E694	K3AY	62020		25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
25	MACERATA	A	1-2	6	E783	K3AA	62100	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
26	MATELICA	B	U	3	F051	K3AZ	62024		20,00	15,00	15,00	10,00	5,00
27	MOGLIANO	B	U	6	F268	K3BA	62010		25,00	25,00	15,00		5,00
28	MONTE CAVALLO	C	U	1	F460	K3BC	62015		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
29	MONTE SAN GIUSTO	A	U	6	F621	K3BH	62010	30,00	25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
30	MONTE SAN MARTINO	C	U	5	F622	K3BI	62010		15,00	15,00	10,00	8,00	5,00
31	MONTECASSIANO	B	U	6	F454	K3BB	62036	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
32	MONTECOSARO	A	U	6	F482	K3BD	62020	35,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
33	MONTECOSARO SCALO	A	U	6	F482	K3BD	62020					35,00	8,00
34	MONTEFANO	B	U	6	F496	K3BE	62010		25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
35	MONTELUPONE	B	U	6	F552	K3BF	62010	30,00	25,00	20,00	15,00	20,00	5,00
36	MONTELUPONE NORD - OVEST	B	U	6	F552	K3BF	62010		15,00				
37	MORROVALLE	A	U	6	F749	K3BK	62010	30,00	30,00	20,00	15,00	10,00	5,00
38	MORROVALLE TRODICA	A	U	6	F749	K3BK	62010					35,00	8,00
39	MUCCIA	C	U	1	F793	K3BL	62034		15,00	10,00	10,00	5,00	3,00
40	MUCCIA - MADDALENA	C	U	1	F793	K3BL	62034					15,00	
41	PENNA SAN GIOVANNI	C	U	5	G436	K3BM	62020		15,00	15,00	10,00	8,00	5,00

VALORI UNITARI MEDI DELLE AREE EDIFICABILI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA (€/mq)

A/1								ZONA UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARE					
								CENTRALE		SEMICENTRALE	PERIFERICA	FRAZIONI	AGRICOLA
	NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	COD. CAT.	C.A.P.	DI PREGIO				
42	PETRIOLO	B	U	6	G515	K3BN	62014		25,00	25,00	15,00		5,00
43	PIEVE TORINA	C	U	1	G657	K3BQ	62035		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
44	PIEVEBOVIGLIANA	C	U	2	G637	K3BP	62036		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
45	PIORACO	C	U	1	G690	K3BR	62025		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
46	POGGIO SAN VICINO	C	U	4	D566	K3AT	62021		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
47	POLLENZA	A	U	5	F567	K3BG	62010		25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
48	POLLENZA CASSETTE VERDINI / SCALO	A	U	5	F567	K3BG	62010					25,00	8,00
49	PORTO RECANATI	A	U	6	G919	K3BT	62017	60,00	50,00	30,00	25,00	20,00	10,00
50	POTENZA PICENA	A	1	6	F632	K3BJ	62018	40,00	35,00	30,00	20,00	15,00	8,00
51	POTENZA PICENA PORTO	A	2	6	F632	K3BJ	62018	55,00	40,00	30,00	25,00	20,00	8,00
52	RECANATI	A	U	6	H211	K3BU	62019	55,00	40,00	30,00	25,00	20,00	8,00
53	RIPE SAN GINESIO	B	U	5	H323	K3BV	62020		15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
54	RIPE SAN GINESIO - LE CASE	B	U	5	H323	K3BV	62020					15,00	8,00
55	SAN GINESIO	B	U	5	H876	K3BW	62026		20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
56	SAN GINESIO - CAPPUCCINI - MOLINE - CAMPANELLE - PIAN DI PIECA - MACCHIE	B	U	5	H876	K3BW	62026					20,00	8,00
57	SAN SEVERINO MARCHE	B	U	4	I156	K3BX	62027	25,00	20,00	20,00	15,00	10,00	5,00
58	SAN SEVERINO MARCHE - SETTEMPEDANA	B	U	4	I156	K3BX	62027				20,00		
59	SANT'ANGELO IN PONTANO	B	U	5	I286	K3BY	62020	20,00	15,00	15,00	10,00	10,00	5,00
60	SANT'ANGELO IN PONTANO - PASSO	B	U	5	I286	K3BY	62020					15,00	8,00
61	SARNANO	C	U	2	I436	K3BZ	62028		15,00	20,00	15,00	8,00	5,00
62	SARNANO - S. EUSEBIO - MARGAGNI SASSOTETTO	C	U	2	I436	K3BZ	62028					15,00	
63	SEFRO	C	U	1	I569	K3CA	62025		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
64	SERRAPETRONA	B	U	4	I651	K3CB	62020		20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
65	SERRAPETRONA - BORGIANO - CACCAMO	B	U	4	I651	K3CB	62020					20,00	
66	SERRAVALLE DI CHIENZI	C	U	1	I661	K3CC	62038		15,00	10,00	10,00	5,00	3,00
67	TOLENTINO	A	U	5	L191	K3CD	62029	30,00	25,00	25,00	15,00	10,00	5,00
68	TREIA	A	U	5	L366	K3CE	62010	30,00	25,00	20,00	10,00	10,00	5,00
69	TREIA - CHIESANUOVA - PASSO	A	U	5	L366	K3CE	62010					20,00	8,00
70	URBISAGLIA	B	U	5	L501	K3CF	62010	25,00	20,00	20,00	10,00	10,00	5,00
71	URBISAGLIA - MAESTA - ABBADIA FIASTRA - CONVENTO - ENTOGGE - ILLUMINATI	B	U	5	L501	K3CF	62010					20,00	8,00
72	USSITA	C	U	2	L517	K3CG	62039		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00
73	VISSO	C	U	2	M078	K3CH	62039		10,00	8,00	8,00	5,00	3,00

VALORI AGRICOLI MEDI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA (€/mq)

A/2								TIPO DI COLTURA					
	NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	COD. CAT.	C.A.P.	INCOLTO PROD.	PASCOLO	PRATO	SEMINATIVO	ORTO
1	ACQUACANINA	C	U	2	A031	K3AB	62035	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
2	APIRO	B	U	4	A329	K3AC	62021	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
3	APPIGNANO	B	U	6	A334	K3AD	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
4	BELFORTE DEL CHIANTI	B	U	5	A739	K3AE	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
5	BOLOGNOLA	C	U	2	A947	K3AF	62035	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
6	CALDAROLA	B	U	4	B398	K3AG	62020	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
7	CAMERINO	B	1-2	3	B474	K3AH	62032	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
8	CAMPOROTONDO DI FIASTRONE	C	U	5	B562	K3AI	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
9	CASTELRAIMONDO	B	U	3	C251	K3AJ	62022	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
10	CASTELSANTANGELO SUL NERA	C	U	2	C267	K3AK	62039	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
11	CESSAPALOMBO	C	U	2	C582	K3AL	62020	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
12	CINGOLI	B	U	4	C704	K3AM	62011	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
13	CIVITANOVA MARCHE ALTA	A	2	6	C770	K3AN	62012	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
14	CIVITANOVA MARCHE PORTO	A	1	6	C770	K3AN	62012	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
15	COLMURANO	B	U	5	C886	K3AP	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
16	CORRIDONIA	A	U	6	D042	K3AQ	62014	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
17	CORRIDONIA PIEDIRIPA	A	U	6	D042	K3AQ	62014	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
18	ESANATOGLIA	C	U	1	D429	K3AR	62024	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
19	FIASTRA	C	U	2	D564	K3AS	62035	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
20	FIORDIMONTE	C	U	2	D609	K3AU	62035	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
21	FIUMINATA	C	U	1	D628	K3AV	62025	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
22	GAGLIOLE	C	U	3	D853	K3AW	62022	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
23	GUALDO	C	U	5	E228	K3AX	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
24	LORO PICENO	B	U	5	E694	K3AY	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
25	MACERATA	A	1-2	6	E783	K3AA	62100	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
26	MATELICA	B	U	3	F051	K3AZ	62024	0,08	0,10	0,18	0,39	1,40	0,96
27	MOGLIANO	B	U	6	F268	K3BA	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
28	MONTE CAVALLO	C	U	1	F460	K3BC	62015	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
29	MONTE SAN GIUSTO	A	U	6	F621	K3BH	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
30	MONTE SAN MARTINO	C	U	5	F622	K3BI	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
31	MONTECASSIANO	B	U	6	F454	K3BB	62036	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
32	MONTECOSARO	A	U	6	F482	K3BD	62020	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
33	MONTECOSARO SCALO	A	U	6	F482	K3BD	62020	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
34	MONTEFANO	B	U	6	F496	K3BE	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
35	MONTELUPONE	B	U	6	F552	K3BF	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
36	MONTELUPONE NORD - OVEST	B	U	6	F552	K3BF	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
37	MORROVALLE	A	U	6	F749	K3BK	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
38	MORROVALLE TRODICA	A	U	6	F749	K3BK	62010	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
39	MUCCIA	C	U	1	F793	K3BL	62034	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
40	MUCCIA - MADDALENA	C	U	1	F793	K3BL	62034	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
41	PENNA SAN GIOVANNI	C	U	5	G436	K3BM	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43

VALORI AGRICOLI MEDI COMPRESI NELLE REGIONI AGRARIE RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA (€/mq)

A/2								TIPO DI COLTURA					
	NUM.	COMUNE / LOCALITA'	Z.T.O.	Z.C.	REG. AGR.	COD. NAZ.	COD. CAT.	C.A.P.	INCOLTO PROD.	PASCOLO	PRATO	SEMINATIVO	ORTO
42	PETRIOLO	B	U	6	G515	K3BN	62014	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
43	PIEVE TORINA	C	U	1	G657	K3BQ	62035	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
44	PIEVEBOVIGLIANA	C	U	2	G637	K3BP	62036	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
45	PIORACO	C	U	1	G690	K3BR	62025	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
46	POGGIO SAN VICINO	C	U	4	D566	K3AT	62021	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
47	POLLENZA	A	U	5	F567	K3BG	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
48	POLLENZA CASSETTE VERDINI / SCALO	A	U	5	F567	K3BG	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
49	PORTO RECANATI	A	U	6	G919	K3BT	62017	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
50	POTENZA PICENA	A	1	6	F632	K3BJ	62018	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
51	POTENZA PICENA PORTO	A	2	6	F632	K3BJ	62018	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
52	RECANATI	A	U	6	H211	K3BU	62019	0,10	0,13	0,22	0,73	1,86	1,87
53	RIPE SAN GINESIO	B	U	5	H323	K3BV	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
54	RIPE SAN GINESIO - LE CASE	B	U	5	H323	K3BV	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
55	SAN GINESIO	B	U	5	H876	K3BW	62026	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
56	SAN GINESIO - CAPPUCINI - MOLINE - CAMPANELLE - PIAN DI PIECA - MACCHIE	B	U	5	H876	K3BW	62026	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
57	SAN SEVERINO MARCHE	B	U	4	I156	K3BX	62027	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
58	SAN SEVERINO MARCHE - SETTEMPEDANA	B	U	4	I156	K3BX	62027	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
59	SANT'ANGELO IN PONTANO	B	U	5	I286	K3BY	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
60	SANT'ANGELO IN PONTANO - PASSO	B	U	5	I286	K3BY	62020	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
61	SARNANO	C	U	2	I436	K3BZ	62028	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
62	SARNANO - S. EUSEBIO - MARGAGNI - SASSOTETTO	C	U	2	I436	K3BZ	62028	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
63	SEFRO	C	U	1	I569	K3CA	62025	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
64	SERRAPETRONA	B	U	4	I651	K3CB	62020	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
65	SERRAPETRONA - BORGIANO - CACCAMO	B	U	4	I651	K3CB	62020	0,09	0,12	0,20	0,44	1,45	1,24
66	SERRAVALLE DI CHIENZI	C	U	1	I661	K3CC	62038	0,08	0,10	0,18	0,29	1,23	0,82
67	TOLENTINO	A	U	5	L191	K3CD	62029	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
68	TREIA	A	U	5	L366	K3CE	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
69	TREIA - CHIESANUOVA - PASSO	A	U	5	L366	K3CE	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
70	URBISAGLIA	B	U	5	L501	K3CF	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
71	URBISAGLIA - MAESTA - ABBADIA FIASTRA - CONVENTO - ENTOGGE - ILLUMINATI	B	U	5	L501	K3CF	62010	0,09	0,12	0,20	0,56	1,70	1,43
72	USSITA	C	U	2	L517	K3CG	62039	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87
73	VISSO	C	U	2	M078	K3CH	62039	0,08	0,10	0,18	0,29	1,31	1,87

VALORI UNITARI MEDI DELLE COSTRUZIONI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COSTRUZIONI TENUTE IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

B COSTRUZIONI A DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE					
NUM.	TIPOLOGIA	FINITURE	CATEG.	unità di misura	VALORE
1B	COSTRUZIONI ORDINARIE. AD UNO O PIÙ PIANI CON DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE; STRUTTURE IN MURATURA PORTANTE CON COPERTURA GETTATA IN OPERA, ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M PER PIANO; PARETI DIVISORIE E PERIMETRALI IN MURATURA ORDINARIA O ELEMENTI PREFABBRICATI; (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%); (Destinazione Alberghi aumentare ELEVATE del 15%);	ECONOMICHE	D/1 - D/2 - D/5 - D/6 - D/7 - D/8 - D/10	€/mq	350,00
2B		NORMALI		€/mq	450,00
3B		ELEVATE		€/mq	550,00
4B	COSTRUZIONI ORDINARIE. AD UNO O PIÙ PIANI CON DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE; STRUTTURE PORTANTE IN CA. CON COPERTURA GETTATA IN OPERA, ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M PER PIANO; PARETI DIVISORIE E PERIMETRALI IN MURATURA ORDINARIA O ELEMENTI PREFABBRICATI; (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%); (Destinazione Alberghi aumentare ELEVATE del 15%);	ECONOMICHE	D/1 - D/2 - D/5 - D/6 - D/7 - D/8 - D/10	€/mq	400,00
5B		NORMALI		€/mq	500,00
6B		ELEVATE		€/mq	600,00
7B	COSTRUZIONI ORDINARIE. AD UNO O PIÙ PIANI CON DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE; STRUTTURE PORTANTE MISTA. CON COPERTURA GETTATA IN OPERA, ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M PER PIANO; PARETI DIVISORIE E PERIMETRALI IN MURATURA ORDINARIA O ELEMENTI PREFABBRICATI; (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%); (Destinazione Alberghi aumentare ELEVATE del 15%);	ECONOMICHE	D/1 - D/2 - D/5 - D/6 - D/7 - D/8 - D/10	€/mq	300,00
8B		NORMALI		€/mq	400,00
9B		ELEVATE		€/mq	500,00
10B	COSTRUZIONI SPECIALI. AD UNO O PIÙ PIANI CON DESTINAZIONE TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE; STRUTTURA PORTANTE DI PARTICOLARE ROBUSTEZZA (C.A. O ACCIAIO O MISTA) CON SOLAI ATTI A SOPPORTARE CARICHI STATICI E/O DINAMICI ANCHE NOTEVOLI; (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%)	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	450,00
11B		NORMALI		€/mq	550,00
12B		ELEVATE		€/mq	650,00
13B	COSTRUZIONI AD UN PIANO. CARATTERIZZATE DA AMPIE SUPERFICI COPERTE, LIBERE DA PILASTRI, E DA UN GRADO DI RIFINITURA MEDIAMENTE PIU' ACCURATO; STRUTTURA PORTANTE IN C.A. O ACCIAIO O MISTA; ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M; (IPERMERCATI, GRANDI MAGAZZINI, PALESTRE, DISCOTECHE, LOCALI PER PUBBLICO SPETTACOLO, CINEMA, TEATRI, RISTORANTI, ECC); (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%)	ECONOMICHE	D/3 - D/8	€/mq	400,00
14B		NORMALI		€/mq	500,00
15B		ELEVATE		€/mq	600,00
16B	COSTRUZIONI AD UN PIANO. CARATTERIZZATE DA AMPIE SUPERFICI COPERTE, LIBERE DA PILASTRI, E DA UN GRADO DI RIFINITURA MEDIAMENTE PIU' ACCURATO; STRUTTURA PORTANTE IN C.A. O ACCIAIO O MISTA; ALTEZZA SUPERIORE A. 4 M; (IPERMERCATI, GRANDI MAGAZZINI, PALESTRE, DISCOTECHE, LOCALI PER PUBBLICO SPETTACOLO, CINEMA, TEATRI, RISTORANTI, ECC); (seminterrati o interrati ridurre il prezzo del 20%)	ECONOMICHE	D/3 - D/8	€/mq	450,00
17B		NORMALI		€/mq	550,00
18B		ELEVATE		€/mq	650,00
19B	COSTRUZIONI AD UN PIANO DI PICCOLE DIMENSIONI FINO A 30 mq; (ripostigli, locali di sgombero, centrali termiche ecc.)	ECONOMICHE		€/mq	150,00
20B		NORMALI		€/mq	250,00
21B	COSTRUZIONI A DESTINAZIONE PARTICOLARE; ALTEZZA FINO A m. 4 (cabine elettriche, gas, telecom ecc.)	NORMALI	D/1	€/mq	300,00
22B	CAVEAU - CAMERE DI SICUREZZA PER BANCHE, GIOIELLERIE E PER ATTIVITA' DI COMMERCIO DI PREZIOSI	NORMALI	D/5	€/mq	800,00
23B		ELEVATE		€/mq	1.500,00

VALORI UNITARI MEDI DELLE COSTRUZIONI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COSTRUZIONI TENUTE IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

B COSTRUZIONI A DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE					
NUM.	TIPOLOGIA	FINITURE	CATEG.	unità di misura	VALORE
24B	EDIFICIO SCOLASTICO - FINI A TRE PIANI FUORI TERRA - STRUTTURA IN ELEMENTI PREFABBRICATI INTEGRATI DA GETTI IN OPERA DEI PILASTRI ED ALTRE COMPONENTI - COPERTURA PIANA - SERRAMENTI IN ALLUMINIO	ECONOMICHE	D/11	€/mq	220,00
25B		NORMALI		€/mq	320,00
26B	EDIFICIO SCOLASTICO - FINO A TRE PIANI FUORI TERRA - STRUTTURE PORTANTE IN CA. CON COPERTURA GETTATA IN OPERA, ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M PER PIANO; PARETI DIVISORIE E PERIMETRALI IN MURATURA ORDINARIA O ELEMENTI PREFABBRICATI	ECONOMICHE	D/11	€/mq	300,00
27B		NORMALI		€/mq	400,00
28B	CASE DI CURA E OSPEDALI PRIVATI - STRUTTURE PORTANTE IN CA. CON COPERTURA GETTATA IN OPERA, ALTEZZA NON SUPERIORE A. 3/4 M PER PIANO; PARETI DIVISORIE E PERIMETRALI IN MURATURA ORDINARIA O ELEMENTI PREFABBRICATI;	ECONOMICHE	D/4	€/mq	350,00
29B		NORMALI		€/mq	450,00
30B	CHIOSCHI; STRUTTURE PREFABBRICATE; (edicole giornali, distributori di carburanti, bar, frutta e verdura, stazioni di servizio ecc.)	SENZA SERVIZI IGIENICI	E/3	€/mq	400,00
31B		CON SERVIZI IGIENICI		€/mq	800,00
32B	COSTRUZIONI DI TIPO RURALE; STRUTTURA IN MURATURA DI MATTONI O MISTA IN C.A.; (ex stalle, locali di sgombero, ricovero attrezzi e macchine ecc.)	ECONOMICHE	D/10	€/mq	250,00
33B		NORMALI		€/mq	350,00
34B	SERRE E VIVAI CON STRUTTURA IN FERRO - TAMPONATURE E COPERTURA A VETRI	NORMALI	D/8	€/mq	100,00
35B	CAPANNONI - AD UN PIANO, STRUTTURA MISTA AD UNA O PIÙ CAMPATE DI C.A. (PILASTRI) E C.A.P. (TRAVI DI COPERTURA PREFABBRICATE); PARETI DI TAMPONATURA IN ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A.V. O MURATURA ORDINARIA; COPERTURA A PIASTRE PREFABBRICATE. ALTEZZA ALLA LINEA DI GRONDA FINO A 5 METRI (5); PER LUCI FINO A MT. 10; (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%); (per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%).	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	100,00
36B		NORMALI		€/mq	150,00
37B		ELEVATE		€/mq	200,00
38B	CAPANNONI - AD UN PIANO, STRUTTURA MISTA AD UNA O PIÙ CAMPATE DI C.A. (PILASTRI) E C.A.P. (TRAVI DI COPERTURA PREFABBRICATE); PARETI DI TAMPONATURA IN ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A.V. O MURATURA ORDINARIA; COPERTURA A PIASTRE PREFABBRICATE. ALTEZZA ALLA LINEA DI GRONDA FINO A 5 METRI (5); PER LUCI DA 11 MT FINO A MT. 15; (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%); (per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%).	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	150,00
39B		NORMALI		€/mq	200,00
40B		ELEVATE		€/mq	250,00
41B	CAPANNONI - AD UN PIANO, STRUTTURA MISTA AD UNA O PIÙ CAMPATE DI C.A. (PILASTRI) E C.A.P. (TRAVI DI COPERTURA PREFABBRICATE); PARETI DI TAMPONATURA IN ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A.V. O MURATURA ORDINARIA; COPERTURA A PIASTRE PREFABBRICATE. ALTEZZA ALLA LINEA DI GRONDA FINO A 5 METRI (5); PER LUCI DA 16 MT FINO A MT. 20; (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%); (per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%).	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	200,00
42B		NORMALI		€/mq	250,00
43B		ELEVATE		€/mq	300,00
44B	CAPANNONI - AD UN PIANO, STRUTTURA MISTA AD UNA O PIÙ CAMPATE DI C.A. (PILASTRI) E C.A.P. (TRAVI DI COPERTURA PREFABBRICATE); PARETI DI TAMPONATURA IN ELEMENTI PREFABBRICATI IN C.A.V. O MURATURA ORDINARIA; COPERTURA A PIASTRE PREFABBRICATE. ALTEZZA ALLA LINEA DI GRONDA FINO A 5 METRI (5); PER LUCI SUPERIORI A MT. 20; (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%); (per copertura a shed applicare ai prezzi un incremento del 10%).	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	250,00
45B		NORMALI		€/mq	300,00
46B		ELEVATE		€/mq	350,00

VALORI UNITARI MEDI DELLE COSTRUZIONI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COSTRUZIONI TENUTE IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

B COSTRUZIONI A DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE					
NUM.	TIPOLOGIA	FINITURE	CATEG.	unità di misura	VALORE
47B	CAPANNONI - AD UN PIANO, AVENTI STRUTTURA E COPERTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA, ACCIAIO O MISTA, ALTEZZA GENERALMENTE NON SUPERIORE A MT. 5, LUCI DELLE CAMPATE VARABILI IN FUNZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE - STRUTTURE LEGGERE (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%)	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	150,00
48B		NORMALI		€/mq	200,00
49B		ELEVATE		€/mq	250,00
50B	CAPANNONI - AD UN PIANO, AVENTI STRUTTURA E COPERTURA IN CEMENTO ARMATO GETTATO IN OPERA, ACCIAIO O MISTA, ALTEZZA GENERALMENTE NON SUPERIORE A MT. 5, LUCI DELLE CAMPATE VARABILI IN FUNZIONE DELLA STRUTTURA PORTANTE - STRUTTURE MEDIO PESANTI (per altezze superiori ai 5 metri applicare ai prezzi un incremento del 5% per metro fino ad un massimo del 10%)	ECONOMICHE	D/1 - D/6 - D/7 - D/8	€/mq	200,00
51B		NORMALI		€/mq	250,00
52B		ELEVATE		€/mq	300,00
53B	TETTOIA DI TIPO SEMPLICE - STRUTTURA PORTANTE DI TIPO LEGGERO PER LUCI MODESTE; COPERTURA DI QUALUNQUE MATERIALE PIANA O ONDULATA;	NORMALI		€/mq	50,00
54B	TETTOIA DI TIPO MEDIO - STRUTTURA PORTANTE AD UNA O PIÙ CAMPATE DI ALTEZZA NON INFERIORE A M. 4-5; COPERTURA COMUNQUE CONFIGURATA CON ELEMENTI ORIZZONTALI (ARCARECCI); EVENTUALE PRESENZA DI MURI DIVISORI O PERIMETRALI; PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CEMENTO O CONGLOMERATO BITUMINOSO;	NORMALI		€/mq	80,00
55B	TETTOIA A DESTINAZIONE PARTICOLARE - STRUTTURA DI TIPO PESANTE PER CAMPATE DI GRANDE LUCE; (mercati pubblici, stazioni per servizi di trasporto, ecc.)	NORMALI	D/8 - E/1	€/mq	150,00
56B	SILOI IN VETRORESINA (plastica rinforzata), LAMIERA ZINCATA E IN CEMENTO ARMATO	IN VETRORESINA FINO A 500 mc		€/mc	5,00
57B		IN VETRORESINA OLTRE 500 FINO DA 1500 mc		€/mc	10,00
58B		IN LAMIERA ZINCATA		€/mc	25,00
59B		IN CEMENTO ARMATO		€/mc	50,00
60B	CAMPI DA TENNIS, BASKET O DA CALCETTO IN TERRA BATTUTA O IN MATECO (CEMENTO SPECIALE) (COMPRESI RETE PERIMETRALE E ILLUMINAZIONE)	NORMALI	D/6	€/mq	130,00
61B	CAMPI DA TENNIS, BASKET O DA CALCETTO IN MANTO ERBOSO O IN MATERIALE SINTETICO (COMPRESI RETE PERIMETRALE E ILLUMINAZIONE)	NORMALI	D/6	€/mq	160,00
62B	CAMPI DA CALCIO IN MATERIALE SINTETICO O MANTO ERBOSO (COMPRESI RETE PERIMETRALE E ILLUMINAZIONE)	NORMALI	D/6	€/mq	140,00
63B	PISCINA INTERRATA A CIELO APERTO COMPLETA DI IMPIANTI E ATTREZZATURE D'USO E DI RIFINITURE ESTETICO-FUNZIONALE ADEGUATE ALLA SUA DESTINAZIONE (rifiniture delle pareti e del fondo, corrimano di protezione, illuminazione e sistemazione della fascia attigua)	PIASTRELLATA	D/6	€/mq	230,00
64B		SEMPLICE (PVC)		€/mq	130,00
65B	CAMPO PER GIOCO BOCCE (COMPRESI RETE PERIMETRALE E ILLUMINAZIONE)	NORMALI		€/mq	80,00
66B	CAMPO DA GOLF (da 18 buche - minimo 3 ha) (solo sistemazione fondo)	NORMALI		€/mq	3,00
67B	SPOGLIATOI PER IMPIANTI SPORTIVI (docce, servizi igienici, locali tecnici) - STRUTTURA IN MURATURA	NORMALI	D/6	€/mq	400,00
68B	SPOGLIATOI PER IMPIANTI SPORTIVI (docce, servizi igienici, locali tecnici) - STRUTTURA PREFABBRICATA	NORMALI	D/6	€/mq	250,00

VALORI UNITARI MEDI DELLE COSTRUZIONI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - COSTRUZIONI TENUTE IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

B COSTRUZIONI A DESTINAZIONE CIVILE, TERZIARIA, INDUSTRIALE, COMMERCIALE O ARTIGIANALE					
NUM.	TIPOLOGIA	FINITURE	CATEG.	unità di misura	VALORE
69B	PARCHEGGIO MULTIPIANO: AUTOPARCHEGGIO DI TIPO APERTO DENTRO E FUORI TERRA FINO A SEI PIANI – POSTI MACCHINA – STRUTTURA IN ACCIAIO - COPERTURA ACCESSIBILE – DUE RAMPE DI ACCESSO – GRUPPO SCALA E SERVIZI CON QUATTRO ASCENSORI – UFFICI AL P.T. – IMPIANTO ANTINCENDIO AUTONOMO – SEGNALAZIONE POSTI LIBERI – SERRAMENTI IN FERRO – SBARRE AUTONOME AI PIANI	NORMALI		€/mq	40,00
70B	PARCHEGGIO MULTIPIANO: AUTOPARCHEGGIO DI TIPO APERTO DENTRO E FUORI TERRA FINO A SEI PIANI – POSTI MACCHINA – STRUTTURA IN C..A - COPERTURA ACCESSIBILE – DUE RAMPE DI ACCESSO – GRUPPO SCALA E SERVIZI CON QUATTRO ASCENSORI – UFFICI AL P.T. – IMPIANTO ANTINCENDIO AUTONOMO – SEGNALAZIONE POSTI LIBERI – SERRAMENTI IN FERRO – SBARRE AUTONOME AI PIANI	NORMALI		€/mq	60,00
71B	BUNGALOW IN MURATURA	NORMALI	D/8 - D/10	€/mq	200,00
72B	BUNGALOW IN MURATURA CON SERVIZI	NORMALI	D/8 - D/10	€/mq	400,00
73B	BAR E LOCALI DI RISTORO - MURATURA	NORMALI	D/8	€/mq	800,00
74B	BAR E LOCALI DI RISTORO - STRUTTURA PREFABBRICATA	NORMALI	D/8	€/mq	400,00
75B	BAGNI E DOCCE ISOLATE PER AREE DI SOSTA ATTREZZATE E CAMPING - STRUTTURE IN MURATURA	NORMALI		€/mq	400,00
76B	CABINA ELETTRICA IN MURATURA O MISTA IN C.A.	FINO A UNA SUPERFICIE 10 MQ E ALTEZZA SUPERIORE AI 4,00 MT		a corpo	5.000,00
77B		OLTRE UNA SUPERFICIE DI 10 MQ E ALTEZZA SUPERIORE AI 4,00 MT		a corpo	8.000,00
78B		OLTRE 10 MQ E OLTRE 4 MT DI ALTEZZA		€/mc	€/MC 100,00 PER OGNI MC IN PIU'
79B	CABINA ELETTRICA IN STRUTTURA PREFABBRICATA	FINO A UNA SUPERFICIE 25 MQ E FINO A 4,00 MT DI ALTEZZA		a corpo	4.000,00
80B		FINO A UNA SUPERFICIE 10 MQ E ALTEZZA SUPERIORE AI 4,00 MT		a corpo	5.000,00
81B		OLTRE UNA SUPERFICIE DI 10 MQ E ALTEZZA SUPERIORE AI 4,00 MT		€/mc	€/MC 50,00 PER OGNI MC IN PIU'
82B	POZZO PER CAPTAZIONE ACQUA DA SOTTOSUOLO - Fabbricato per macchinari e cabina Enel	NORMALI		€/mq	200,00
83B	POZZO PER CAPTAZIONE ACQUA DA SOTTOSUOLO - Pozzo compreso rivestimento	NORMALI		€/ml	400,00
84B	POZZO PER CAPTAZIONE ACQUA DA SOTTOSUOLO - Serbatoio aereo	NORMALI		€/mc	500,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
1C	IMPIANTI GENERICI (SANITARI, TERMICO, IDRICO - FOGNARIO, ELETTRICO, TELEVISIVO, CITOFONICO, VIDEO-CITOFONICO) - DA 15 % AL 40 % DEL VALORE DELLA COSTRUZIONE A SECONDA DELLA TIPOLOGIA E DEL NUMERO DEGLI IMPIANTI / ELEMENTI / DERIVAZIONI	NORMALI		%	15 % - 40 %
	IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE (RISCALDAMENTO, CONDIZIONATORI E VENTILAZIONE)				
	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO PER SCOPI INDUSTRIALI				
2C	FINO A 200 mq	IN OPERA		a corpo	6.000,00
3C	DA A 200 mq FINO A 500 mq	IN OPERA		a corpo	8.000,00
4C	OLTRE 500 mq	IN OPERA		a corpo	10.000,00
	IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO AUTONOMO PER SCOPI INDUSTRIALI				
5C	FINO A 200 mq	IN OPERA		a corpo	10.000,00
6C	DA A 200 mq FINO A 500 mq	IN OPERA		a corpo	12.000,00
7C	OLTRE 500 mq	IN OPERA		a corpo	15.000,00
	IMPIANTO DI VENTILAZIONE E/O CONDOTTA FORZATA PER SCOPI INDUSTRIALI				
8C	FINO A 200 mq	IN OPERA		a corpo	2.000,00
9C	DA A 200 mq FINO A 500 mq	IN OPERA		a corpo	3.000,00
10C	OLTRE 500 mq	IN OPERA		a corpo	5.000,00
11C	IMPIANTO ANTINCENDIO	NORMALI		a corpo	10.000,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
12C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' FINO A mc 0,4 (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	250,00
13C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 0,5 A 3 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	1.000,00
14C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 4 A 5 mc. (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	1.450,00
15C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 6 A 7 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	1.750,00
16C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 8 A 9 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	5.050,00
17C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 10 A 11 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	2.300,00
18C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 12 A 13 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	2.700,00
19C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 14 A 15 mc. (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	3.100,00
20C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 16 A 20 mc (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	3.850,00
21C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' DA 21 A 25 mc v	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	4.800,00
22C	SERBATOI IN METALLO PER CARBURANTI - CAPACITA' OLTRE 25 mc. (se non interrati diminuzione del 10,00%)	INTERRATI - COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		a corpo	6.000,00
23C	SERBATOI IN CEMENTO ARMATO - DIMENSIONI 10 X 20	COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		€/mc	155,00
24C	SERBATOI IN CEMENTO ARMATO - DIMENSIONI 40 X 50	COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		€/mc	130,00
25C	SERBATOI IN CEMENTO ARMATO - DIMENSIONI 80 X 100	COMPLETI DI POZZETTO, IMPIANTO ELETTRICO E CONDOTTE DI COLLEGAMENTO		€/mc	100,00
26C	EROGATORE PER CARBURANTI MULTIPLO A COLONNA CON FUNZIONAMENTO AUTOMATICO	IN OPERA		a corpo	10.000,00
27C	EROGATORE SINGOLO	IN OPERA		a corpo	4.000,00
28C	DISPOSITIVO PER FORNITURA CARBURANTE SELF-SERVICE E LETTORE DI BANCONOTE E CARTE DI CREDITO	IN OPERA		a corpo	10.000,00
29C	PENSILINA PREFABBRICATA FORNITURA CARBURANTE	IN OPERA		€/mq	200,00
30C	CHIOSCO FORNITURA CARBURANTE - STRUTTURA MODULARE METALLICA E VETRO (MODULO mt 1,20 X 1,20)	IN OPERA (minimo 3 moduli)		a corpo	1.500,00
31C	CHIOSCO FORNITURA CARBURANTE - STRUTTURA MODULARE METALLICA E VETRO (MODULO mt 1,20 X 1,20)	Per ogni modulo aggiuntivo		a corpo	500,00
32C	PONTI SOLLEVATORI OLEODINAMICI PER AUTOVETTURE	IN OPERA		a corpo	5.000,00
33C	IMPIANTO DI AUTOLAVAGGIO PER AUTOVETTURE DEL TIPO A PONTE MOBILE CON SPAZZOLE ROTANTI ED ASCIUGATORE -	IN OPERA		a corpo	10.000,00
34C	IMPIANTO DI AUTOLAVAGGIO PER AUTOCARRI	IN OPERA		a corpo	25.000,00
35C	IMPIANTO ARIA COMPRESSA DI MEDIA CAPACITA'	IN OPERA		a corpo	1.500,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C		PREZZI IMPIANTI			
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
36C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 10 TONNELATE (3 X 9)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	5.000,00
37C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 25 TONNELATE (3 X 9)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	7.000,00
38C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 50 TONNELATE (3 X 9)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	9.000,00
39C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 80 TONNELATE (3 X 14)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	12.000,00
40C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 80 TONNELATE (3 X 16)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	14.000,00
41C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 80 TONNELATE (3 X 18)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	16.500,00
42C	PESE A PONTE CON PORTATA FINO A 100 TONNELATE (3 X 18)	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		a corpo	18.000,00
43C	STRUMENTI MISURATORI PESE - MANUALI	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		a corpo	1.500,00
44C	STRUMENTI MISURATORI PESE - ELETTRONICI	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		a corpo	2.500,00
45C	STRUMENTI MISURATORI PESE - SELF SERVICE	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		a corpo	4.500,00
46C	CARRIPONTE - MONOTRAVE CON PORTATA KG. 2000 E SCART. DI M. 11,00	IN OPERA		a corpo	5.500,00
47C	CARRIPONTE - MONOTRAVE CON PORTATA KG. 6000 E SCART. DI M. 11,00	IN OPERA		a corpo	8.500,00
48C	CARRIPONTE - MONOTRAVE CON PORTATA KG. 6000 E SCART. DI M. 16,00	IN OPERA		a corpo	10.000,00
49C	CARRIPONTE - BITRAVE CON PORTATA KG. 6000 E SCART. DI M. 11,00	IN OPERA		a corpo	11.500,00
50C	CARRIPONTE - BITRAVE CON PORTATA KG. 6000 E SCART. DI M. 16,00	IN OPERA		a corpo	19.000,00
51C	CARRIPONTE - BITRAVE CON PORTATA KG. 10000 E SCART. DI M. 11,00	IN OPERA		a corpo	23.000,00
52C	CARRELLO-ARGANO BITRAVE, PORTATA 6,00 TONN E SCART. M. 1,20;	IN OPERA		a corpo	5.000,00
53C	CARRELLO-ARGANO BITRAVE, PORTATA 6,00 TONN E SCART. M. 1,80;	IN OPERA		a corpo	7.000,00
54C	CARRELLO-ARGANO BITRAVE, PORTATA 10,00 TONN E SCART. M. 1,20;	IN OPERA		a corpo	10.000,00
55C	CARRELLO-ARGANO BITRAVE, PORTATA 10,00 TONN E SCART. M. 1,80	IN OPERA		a corpo	13.500,00
56C	TRAVI IN C.A. PER SOSTEGNO E GUIDA DEI CARRELLI - PORTATA DA 2.000 A 10.000 Kg	PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		€/ml	30,00
57C	TRAVI IN C.A. PER SOSTEGNO E GUIDA DEI CARRELLI - PORTATA DA 11.000 A 20.000 Kg	PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA		€/ml	50,00
58C	VIE DI CORSA (per carriponte)	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/ml	180,00
59C	ROTAIE (per raccordo ferroviario)	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/ml	360,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
	MONTACARICHI E ASCENSORI				
	MONTACARICHI A PIU' FERMATE CON PORTATA FINO A 10 QUINTALI				
60C	1q. A DUE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	2.600,00
61C	1q. A TRE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	3.100,00
62C	5q. A DUE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	6.200,00
63C	5q. A TRE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	7.800,00
64C	10q. A DUE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	9.300,00
65C	10 q. A TRE FERMATE	IN OPERA - PREZZO IN FUNZIONE DELLA PORTATA E DELLE FERMATE		a corpo	10.300,00
	Montavivande con cabina metallica, porta di piano a battente e fermate 2° - 3° - 4° piano				
66C	portata Kg 24	IN OPERA		a corpo	3.600,00
67C	portata Kg 50	IN OPERA		a corpo	4.100,00
68C	portata Kg 100	IN OPERA		a corpo	4.600,00
	Ascensore a funi del tipo automatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità e fermate 2° - 3° piano				
69C	portata Kg 325	IN OPERA		a corpo	8.000,00
70C	portata Kg 480	IN OPERA		a corpo	9.000,00
71C	portata Kg 600	IN OPERA		a corpo	10.500,00
72C	Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di 1.000 €	IN OPERA		fermata aggiuntiva	1.000,00
	Ascensore oleodinamico automatico con cabina in lamiera rivestita in formica, porte di piano in lamiera tamburata, una velocità e fermate 2° - 3° piano				
73C	portata Kg 325	IN OPERA		a corpo	9.500,00
74C	portata Kg 480	IN OPERA		a corpo	12.000,00
75C	portata Kg 600	IN OPERA		a corpo	15.000,00
76C	portata Kg 900, ad uso disabili	IN OPERA		a corpo	21.000,00
77C	portata Kg 1150	IN OPERA		a corpo	25.000,00
78C	portata Kg 1850	IN OPERA		a corpo	26.000,00
79C	Per ogni fermata in più i valori saranno maggiorati di: € 1.000	IN OPERA		fermata aggiuntiva	1.000,00
80C	Scale mobili per trasporto di persone atte a superare un dislivello fino a m.4, compresi gruppo trazione composto da motori elettrici asincroni speciali, sistema a doppia catena dentata per trasporto, gradini, corrimano e dispositivi di comando e sicurezza	IN OPERA		a corpo	14.000,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
	SOTTOSTAZIONI ELETTRICHE DI TRASFORMAZIONE				
81C	PER SCOPI CIVILI	IN OPERA		€/mc	50,00
82C	PER SCOPI INDUSTRIALI FINO A 1000 Kw	IN OPERA		a corpo	8.000,00
83C	PER SCOPI INDUSTRIALI OLTRE 1000 Kw	IN OPERA		a corpo	13.000,00
	CELLE FRIGORIFERE IN PANNELLI DI POLIURETANO ESPANSO E LAMIERA ZINCATA (POSITIVE da 0° a 8° per frutta e verdura, salumi, latticini, carne e pesce - NEGATIVE da 0° a -24° per surgelati)				
84C	POSITIVA DA 6 A 12 mc.	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	260,00
85C	POSITIVA DA 13 A 20 mc	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	205,00
86C	POSITIVA OLTRE I 20 mc	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	155,00
87C	NEGATIVA DA 6 A 12 mc	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	310,00
88C	NEGATIVA DA 13 A 20 mc	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	260,00
89C	NEGATIVA OLTRE I 20 mc	PREZZO IN FUNZIONE DELLA CAPACITA'		€/mc	205,00
	FRIGORIFERI IN MURATURA (compreso il costo della cella)				
90C	POTENZA (frigorie/ora) 600	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	16,50
91C	POTENZA (frigorie/ora) 1.200	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	13,00
92C	POTENZA (frigorie/ora) 2.200	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	11,00
93C	POTENZA (frigorie/ora) 3.600	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	9,00
94C	POTENZA (frigorie/ora) 5.000	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	8,00
95C	POTENZA (frigorie/ora) 9.000	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	7,00
96C	POTENZA (frigorie/ora) 15.000	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	5,50
97C	POTENZA (frigorie/ora) 30.000	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA'		€/frigorie/ora	5,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
	FORNI IN MURATURA PER PANETTERIE E PIZZERIE (costo di costruzione a mq)				
98C	A LEGNA	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/mq	1.300,00
99C	A GAS	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/mq	1.550,00
100C	A GASOLIO	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/mq	2.850,00
101C	ELETTRICO	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		€/mq	3.100,00
102C	FORNO PER VERNICIATURA AUTOMEZZI	PREZZO IN FUNZIONE DEL TIPO		a corpo	25.000,00
103C	CAMINO INDUSTRIALE A DOPPIA FODERA, SIA IN MURATURA DI MATTONI CHE IN CONGLOMERATO DI CEMENTO	IN OPERA		€/ml	140,00
104C	VASCHE O FOSSE CON PARETI PERIMETRALI IN CALCESTRUZZO DI CEMENTO E PAVIMENTAZIONE IN CEMENTO, DI QUALSIASI CAPACITÀ	IN OPERA		€/mc	45,00
105C	IMPIANTO AUTOMATICO APERTURA CANCELLI	IN OPERA		a corpo	500,00
	IMPIANTI SPORTIVI				
106C	IMPIANTO SCIOVIA (comprende LOCALI DI PARTENZA E DI RINVIO, PLINTI PALI ecc.) (DURATA MEDIA IMPIANTO 15 ANNI)	IN OPERA		€/ml	390,00
	IMPIANTO CABINOVIA (comprende LOCALI DI PARTENZA E DI RINVIO, PLINTI PALI ecc.) (DURATA MEDIA IMPIANTO 20 ANNI)				
107C	MONOPOSTO (impianto fisso)	IN OPERA		€/ml	620,00
108C	BIPOSTO (impianto fisso)	IN OPERA		€/ml	830,00
109C	TRIPOSTO (impianto fisso)	IN OPERA		€/ml	1.140,00
110C	QUADRIPOSTO (impianto fisso)	IN OPERA		€/ml	1.450,00
	TELECABINA				
111C	QUATTRO POSTI	IN OPERA		€/ml	1.950,00
112C	SEI POSTI	IN OPERA		€/ml	2.050,00
113C	DODICI POSTI	IN OPERA		€/ml	2.170,00
114C	PISTA PATTINAGGIO	IN OPERA		€/mq	26,00
115C	TELONI COPERTURA CAMPI (tennis, calcetto, ecc) CON STRUTTURA METALLICA	IN OPERA		a corpo	30.000,00
116C	PALLONE PRESSOSTATICO PER COPERTURA CAMPI (tennis, calcetto, ecc)	IN OPERA		a corpo	15.000,00
117C	GRADINATE PER STRUTTURE SPORTIVE (misurata in proiezione)	IN OPERA		€/mq	100,00
118C	TRIBUNA COPERTA IN CEMENTO ARMATO PER CAMPI SPORTIVI – GRADINATA CON SOTTOSTANTI LOCALI DI SERVIZIO (misurata in proiezione)	IN OPERA		€/mq	200,00
119C	TRIBUNA PER CINEMA IN C.A. (misurata in proiezione)	IN OPERA		€/mq	150,00
120C	PUNTO LUCE ILLUMINAZIONE ESTERNA altezza mt 3	IN OPERA		a corpo	450,00
121C	PUNTO LUCE ILLUMINAZIONE ESTERNA altezza mt 8	IN OPERA		a corpo	700,00

VALORI UNITARI MEDI DEGLI IMPIANTI RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - IMPIANTI TENUTI IN CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO NUOVO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

C	PREZZI IMPIANTI				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
	SERBATOI METALLICI				
122C	SERBATOIO VERTICALE IN ACCIAIO INOX DELLA CAPACITÀ FINO A hl. 100 PER STOCCAGGIO E REFRIGERAZIONE VINI	IN OPERA		a corpo	3.000,00
123C	SERBATOIO VERTICALE IN ACCIAIO INOX DELLA CAPACITÀ FINO A hl. 300 PER STOCCAGGIO E REFRIGERAZIONE VINI	IN OPERA		a corpo	5.000,00
124C	SERBATOIO VERTICALE IN ACCIAIO INOX DELLA CAPACITÀ FINO A hl. 600 PER STOCCAGGIO E REFRIGERAZIONE VINI	IN OPERA		a corpo	10.000,00
	IMPIANTI FOTOVOLTAICI				
125C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - PICCOLI IMPIANTI potenza FINO A 3 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.600,00
126C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - MEDIO/PICCOLI IMPIANTI potenza MAGGIORE DI 3 kWp FINO A 20 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.500,00
127C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - MEDI IMPIANTI potenza MAGGIORE DI 20 kWp FINO A 200 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.400,00
128C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - MEDIO/GRANDI IMPIANTI potenza MAGGIORE DI 200 kWp FINO A 1000 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.300,00
129C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - GRANDI IMPIANTI potenza MAGGIORE DI 1000 kWp FINO A 5000 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.200,00
130C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - GRANDI IMPIANTI potenza MAGGIORE DI 5000 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA POTENZA - IN OPERA	D/1	€/kWp	1.100,00
131C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - MEDI IMPIANTI potenza compresa tra 20 kWp e 200 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA SUPERFICIE - IN OPERA	D/1	€/mq	120,00
132C	IMPIANTO COLLEGATO ALLA RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ELETTRICITA' - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter e sistema di controllo potenza - GRANDI IMPIANTI potenza maggiore di 200 kWp	PREZZO IN FUNZIONE DELLA SUPERFICIE - IN OPERA	D/1	€/mq	100,00
133C	IMPIANTO ISOLATO - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter, sistema di condizionamento potenza, batterie, controllori carica batterie e generatori a combustibile - FINO A 30 kWp	IN OPERA	D/1	€/kWp	1.600,00
134C	IMPIANTO PER IL POMPAGGIO DELL'ACQUA - comprende: generatore (moduli) fotovoltaico, elementi di struttura, inverter, pompe e serbatoi di stoccaggio dell'acqua	IN OPERA	D/1	€/kWp	1.200,00

VALORI UNITARI MEDI DELLE SISTEMAZIONI ESTERNE RIFERITI ALL'EPOCA CENSUARIA 1988/89 - CONDIZIONI DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE ORDINARIE (STATO OTTIMO) - COMUNI RICADENTI NELLA PROVINCIA DI MACERATA

D	PREZZI SISTEMAZIONI AREA ESTERNA DI PERTINENZA				
NUM.	TIPOLOGIA	CARATTERISTICHE	CATEG.	unità di misura	VALORE
	PAVIMENTAZIONE DI AREE SCOPERTE DI PERTINENZA CIVILE / INDUSTRIALE (compreso preparazione fondo)				
1D	SISTEMAZIONE AREA IN TERRA BATTUTA E LIVELLAMENTO CON PIETRISCO	IN OPERA		€/mq	5,00
2D	BITUMINOSA	IN OPERA		€/mq	10,00
3D	CEMENTIZIA	IN OPERA		€/mq	15,00
4D	IN PIASTRELLE DI GRES, MONOCOTTURA, KLINKER	IN OPERA		€/mq	30,00
5D	IN MASSELLI DI CLS. AUTOBLOCCANTI	IN OPERA		€/mq	18,00
6D	IN PORFIDO	IN OPERA		€/mq	35,00
7D	SISTEMAZIONE AREA A VERDE	IN OPERA		€/mq	6,00
	RECINZIONE CON ALTEZZA FINO A m. 2,50 SU SOTTOSTANTE MURETTO IN CEMENTO O MURATURA - (per altezze superiori - incremento del 20% al ml in altezza)				
8D	IN MURATURA ORDINARIA	IN OPERA		€/ml	100,00
9D	IN RETE METALLICA, CON MONTANTI IN LEGNO O FERRO	IN OPERA		€/ml	26,00
10D	IN FERRO VERNICIATO	IN OPERA		€/ml	80,00
11D	IN FERRO LAVORATO (artigianale)	IN OPERA		€/ml	120,00
12D	CON PANNELLI IN C.A.V.	IN OPERA		€/ml	50,00